

Stadtrat Jena

Beschlussvorlage Nr. 17/1565-BV



Einreicher:
Oberbürgermeister

- öffentlich -

Jena, 09.11.2017

Sitzung/Gremium	am:	
Dienstberatung Oberbürgermeister	14.11.2017	
Sozialausschuss	28.11.2017	
Werkausschuss Jenarbeit	30.11.2017	
Finanzausschuss	05.12.2017	
Stadtrat der Stadt Jena	13.12.2017	beschlossen am 13.12.17

1. Betreff:

Kosten der Unterkunft - schlüssiges Konzept der Angemessenheit

2. Bearbeiter / Vortragender:

Bürgermeister, Herr Frank Schenker

Datum/Unterschrift

3. Vorliegende Beschlüsse zum Sachverhalt: 15/0629-BV vom 18.11.2015

4. Aufhebung von Beschlüssen: 15/0629-BV vom 18.11.2015

5. Gesetzliche Grundlagen: § 22 SGB II

6. Mitwirkung / Beratung:

FD Soziales

FB Finanzen

FD Recht

Jenarbeit

Team Haushalt Dezernat IV

7. Finanzielle Auswirkungen auf den Haushalt: (in EUR)

Haushalt der Stadt Jena x Wirtschaftsplan

Zuständiger Teilplan: 4 Bezeichnung: Familie, Bildung und Soziales
Produkt: 31.2.10000 Bezeichnung: Leistungen für Unterkunft und
Heizung (SGB II)

SK / USK: 55111000 / 48200.78300

Gesamtkosten Maßnahmebezogene Eigenanteil: (€) Jährliche Folgekosten: (€)
der Maßnahme: (€) Einnahmen: (€)

18.800.000 EURO 7.305.000 EURO 11.495.000 EURO 11.495.00 EURO

Die für die Maßnahme erforderlichen Haushaltsmittel / Maßnahmebezogenen Einnahmen

x sind im Haushalt beim Produkt veranschlagt bzw. stehen im Budget zur Verfügung.
In Höhe von **nicht** zur Verfügung.

8. Realisierungstermin: 01.01.2018

9. Anlagen:

Festlegung der Angemessenheitsgrenzen gem. SGB II und SGB XII für die Stadt Jena auf Basis des qualifizierten Jenaer Mietspiegels 2017 – Methodenbericht Analyse & Konzepte, Beratungsgesellschaft für Wohnen, Immobilien, Stadtentwicklung mbH

gez. Dr. Albrecht Schröter
Oberbürgermeister

Der Stadtrat beschließt:

- 001 Die Verwaltung wird beauftragt, ab dem 01.01.2018 das anliegend dargestellte schlüssige Konzept für die Kosten der Unterkunft im SGB II und SGB XII („Konzept zur Ermittlung der Bedarfe für Unterkunft“) anzuwenden.

Begründung:

Das Bundessozialgericht hat mit einer ausdifferenzierten Rechtsprechung zum „schlüssigen Konzept“ den unbestimmten Rechtsbegriff der angemessenen Unterkunftskosten konkretisiert. Mit den Anforderungen an ein schlüssiges Konzept hat es methodisch ein Instrumentarium vorgegeben, das eine gewisse Rechts- und Handlungssicherheit für Behörden und Gerichte darstellen soll. Das Bundessozialgericht (B 4 AS 18/09 R) hat hierzu grundlegend dargelegt, dass zur Erstellung insbesondere auf einen einfachen oder qualifizierten Mietspiegel abgestellt werden kann. Ein qualifizierter Mietspiegel bietet hierbei (vgl. B 14 AS 50/10 R) regelmäßig eine repräsentative Datengrundlage. Vor diesem Hintergrund wurde entschieden, dass die Obergrenzen für angemessene Bruttokaltmieten im Bereich von § 22 SGB II und § 35 SGB XII auf einem bestehenden qualifizierten Mietspiegel basieren sollen.

Ab dem Jahr 2013 hat die Stadt Jena darauf reagiert und mit einem entsprechend fachlich qualifizierten Büro erstmalig einen qualifizierten Mietspiegel (nach § 558 d BGB) erstellt. Darauf aufbauend beschloss der Stadtrat das von diesem Büro auf Grundlage des qualifizierten Mietspiegels erstellte schlüssige Konzept der Kosten der Unterkunft (KdU) zur Festlegung der Angemessenheitsgrenzen gemäß SGB II und SGB XII.

Im Jahr 2015 für 2016 wurde mit dem gleichen Büro auf Grundlage der gleichen Vorgehensweise der qualifizierte Mietspiegel den aktuellen Gegebenheiten angepasst und ebenfalls sowohl als Mietspiegel sowie auch als schlüssiges Konzept vom Stadtrat beschlossen.

Da der Gesetzgeber festlegt, dass nur eine einmalige Fortschreibung zulässig ist, wurden die Daten für den qualifizierten Mietspiegel mit Stichtag 01.04.2017 neu erhoben.

In diesem Jahr beauftragte die Stadt Jena nach dem Einholen von Angeboten entsprechend fachlich qualifizierter und zugelassener Büros das Unternehmen Analyse & Konzepte Beratungsgesellschaft für Wohnen, Immobilien, Stadtentwicklung mbH mit der Erstellung der Grundlagen für einen qualifizierten Mietspiegel auf Basis eines von Anfang an neu erstellten Konzepts und einer neu durchgeführten Befragung von Mietern und Vermietern.

Es wurden Mietwerte von 25.552 Mietwohnungen bei Mietern und Vermietern erhoben. Hierbei wurden rund 20.000 Mieter direkt befragt, während die übrigen Mietdaten bei Vermietern erhoben wurden. Die Auswahl der Mietwohnungen erfolgte mit einer Zufallsstichprobe und nicht etwa nach bestimmten Wohnungsgesellschaften oder nach einzelnen Wohnvierteln und besonders gefragten Standorten.

Das Ergebnis liegt als qualifizierter Mietspiegel vor. Erstmalig ist es gelungen, dass die beteiligten Partner Mieterbund und Wohnungseigentümerverbände sich selbstständig auf den vorliegenden Mietspiegel geeinigt haben, ohne dass es eines Stadtratsbeschlusses bedarf.

Da das schlüssige Konzept nach der Rechtsprechung regelmäßig angepasst werden muss und auf den Daten des qualifizierten Mietspiegels aufbaut, hat mit dem neuen qualifizierten Mietspiegel auch eine Prüfung und Änderung der Angemessenheitsgrenzen der Kosten der Unterkunft für die Rechtskreise SGB II und SGB XII zu erfolgen.

Das beauftragte Büro hat basierend auf dem neuen Mietspiegel, gemäß den Vorgaben des Gesetzgebers bzw. aus der Rechtsprechung, die Angemessenheit als schlüssiges Konzept abgeleitet und ermittelt. Die Ergebnisse sind in der Anlage dargestellt.

Die Werte für Ein- und Zweipersonenhaushalte haben sich nur geringfügig erhöht, während die Mieten für größere Personenhaushalte (vier und mehr) deutlich gestiegen sind.

Voraussichtlich wird es zu Mehraufwendungen von etwa 50.000 € jährlich kommen, die zum Teil durch eine höhere Erstattung vom Freistaat Thüringen ausgeglichen werden.

Stadt Jena

**Konzept zur Ermittlung
der Bedarfe für
Unterkunft**

Bericht vom 08.11.2017



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

Inhaltsverzeichnis

1 Überblick: Bedarfe für Unterkunft in der Stadt Jena	1
2 Aufgabenstellung und Vorgehensweise	2
3 Datenverfügbarkeit und Datenschutz	4
4 Abstrakt angemessene Wohnungsgröße und Wohnungsstandard	6
4.1 Festlegung der abstrakt angemessenen Wohnungsgröße	6
4.2 Methodischer Ansatz zur Definition eines angemessenen Wohnungsstandards	7
5 Vergleichsraum	9
5.1 Vergleichsraum	9
5.2 Homogener Lebens- und Wohnbereich	9
6 Grundgesamtheit und Datenbasis des Wohnungsbestands	11
6.1 Grundgesamtheit	11
6.2 Erhebung von Bestandsmieten	12
6.3 Extremwertkappung	13
6.4 Erfassung der Angebotsmieten	15
7 Ableitung der Angemessenheitsgrenzen	17
8 Auswertung zu den Kosten für Heizung und Warmwasser	23
Anlage 1 Wohnungsgrößenstruktur in der Stadt Jena	24
Anlage 2 Fragebögen der Mietwerterhebung	26
Anlage 3 Berücksichtigung von Flüchtlingen im schlüssigen Konzept	37

Tabellenverzeichnis

Tab. 1	Angemessenheitsgrenzen für Kosten der Unterkunft	1
Tab. 2	Grenzen im öffentlich geförderten Wohnungsbau des Landes Thüringen	6
Tab. 3	Anzahl und Verteilung aller erhobenen Mietwerte	13
Tab. 4	Ergebnisse der Extremwertkappung	14
Tab. 5	Anzahl und Verteilung der relevanten Mietwerte	15
Tab. 6	Anzahl und Verteilung der Angebotsmieten	16
Tab. 7	Netto-Kaltmieten in €/m ²	17
Tab. 8	Durchschnittliche kalte Betriebskosten in €/m ²	17
Tab. 9	Brutto-Kaltmieten in €/m ²	18
Tab. 10	Abstrakt angemessene Brutto-Kaltmiete in €	18
Tab. 11	Angemessenheitsrichtwert und tatsächliches Angebot	20
Tab. 12	Vergleich zwischen den neuen Angemessenheitsgrenzen und den bisher von der Stadt Jena angewendeten Werten	22
Tab. 13	Übersicht warme Betriebskosten	23

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1	Wohnungsgrößenverteilung in der Stadt Jena	25
Abb. 2	Anschreiben Mieter	27
Abb. 3	Fragebogen Mieter - Seite 1	28
Abb. 4	Fragebogen Mieter - Seite 2	29
Abb. 5	Fragebogen Mieter - Seite 3	30
Abb. 6	Fragebogen Mieter - Seite 4	31
Abb. 7	Anschreiben Vermieter	32
Abb. 8	Fragebogen Vermieter - Seite 1	33
Abb. 9	Fragebogen Vermieter - Seite 2	34
Abb. 10	Fragebogen Vermieter - Seite 3	35
Abb. 11	Fragebogen Vermieter - Seite 4	36

1 Überblick: Bedarfe für Unterkunft in der Stadt Jena

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

Für Bedarfsgemeinschaften werden die Bedarfe für Unterkunft übernommen, soweit diese angemessen sind.

Gemäß der Rechtsprechung des Bundessozialgerichts wird die Produkttheorie angewendet. Es wird der Quadratmeterpreis für Wohnungen des einfachen Standards ermittelt und zuzüglich der kalten Betriebskosten je Quadratmeter mit der angemessenen Wohnfläche multipliziert. Das so berechnete Produkt ergibt die angemessene Brutto-Kaltmiete. Dieser Angemessenheitsrichtwert soll gewährleisten, dass es den Leistungsberechtigten möglich ist, im Vergleichsraum ausreichend Wohnraum des einfachen Standards anzumieten. Zudem ist er Garant für ein gleichmäßiges Verwaltungshandeln.

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

Die ermittelten angemessenen Brutto-Kaltmieten in der Stadt Jena sind in der Tabelle 1 dargestellt.

Tab. 1 Angemessenheitsrichtwerte für Kosten der Unterkunft (Brutto-Kaltmieten)						
Größe der Bedarfsgemeinschaft	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 Personen	Jede weitere Person
Stadt Jena	315,45	419,40	525,00	706,50	1.011,15	144,45

Quelle: Mietwerterhebung Stadt Jena 2017

ANALYSE &
KONZEPTE

2 Aufgabenstellung und Vorgehensweise

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

Für Bedarfsgemeinschaften werden die tatsächlichen Bedarfe für Unterkunft und Heizung anerkannt, jedoch nur bis zur Höhe der "angemessenen" Kosten (§ 22 Absatz 1 Satz 1 SGB II und § 35 Absatz 2 Satz 1 SGB XII).

Eine Definition dessen, was unter "angemessen" zu verstehen ist, ob und welche Wohnungsgrößen, Ausstattungsmerkmale und Mietpreisobergrenzen² jeweils anzusetzen sind, wurde vom Gesetzgeber nicht vorgenommen. Unter Berücksichtigung der regionalen Besonderheiten können die Angemessenheitsrichtwerte deshalb durch ein "schlüssiges Konzept" bestimmt werden.

Der Begriff der Angemessenheit der Bedarfe für Unterkunft und Heizung unterliegt dabei der richterlichen Kontrolle. Für die Erstellung von "schlüssigen Konzepten" wurde deshalb ein Anforderungs- und Prüfungsschema entwickelt. Dieses Schema beinhaltet folgende Punkte:³

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

Die Bestimmung der Angemessenheitsrichtwerte erfolgt unter Einhaltung dieses Anforderungs- und Prüfungsschema. Die Erkenntnisquelle ist eine eigenständige **Datenerhebung** – die Mietspiegelerhebung – die über den gesamten **Vergleichsraum** – die Stadt Jena – erfolgt. Die Datenerhebung umfasst sowohl **Bestandsmieten, Neuvertragsmieten** und **Angebotsmieten**.⁴

Das vorliegende Konzept dokumentiert die methodischen Grundlagen, den Ablauf der Mietwerterhebung sowie die Ermittlung der Angemessenheitsgrenzen für die Stadt Jena.

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

2 Analyse & Konzepte verwendet nachfolgend den Begriff Angemessenheitsrichtwert.

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

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

Die Konzeption und die einzelnen Schritte der Vorgehensweise sind hier kurz im Überblick dargestellt. Die ausführlichen methodischen Erläuterungen erfolgen im jeweiligen Kapitel.

- **Datenschutz**

Die Datenerhebung kann nur auf Basis freiwilliger Auskünfte von Mietern und Vermietern erfolgen. Dies und der Umgang mit sensiblen Mietdaten erfordern ein eigenes Datenschutzkonzept (siehe Kapitel 3).

- **Abstrakt angemessene Wohnungsgröße und Wohnungsstandard**

In einem ersten Schritt werden die abstrakt angemessene Wohnungsgröße und die Methode zur Herleitung des einfachen Wohnungsstandards dargestellt (siehe Kapitel 4).

- **Vergleichsraum**

In einem zweiten Schritt ist der räumliche Vergleichsmaßstab zu bilden. Der Vergleichsraum Stadt Jena und der Begriff "homogener Lebens- und Wohnbereich" werden im Kapitel 5 definiert.

- **Grundgesamtheit und Datenbasis des Wohnungsbestands**

Das planvolle und systematische Verfahren zur repräsentativen und validen Datenerhebung, Angaben zum Beobachtungsgegenstand, zum Beobachtungszeitraum, den mathematisch-statistischen Methoden sowie die Ergebnisse der Erhebung werden im Kapitel 6 beschrieben.

- **Ableitung der Angemessenheitsgrenzen**

In einem dritten Schritt sind, entsprechend der Anforderungen des Bundessozialgerichts und des Rechtsgedankens in § 22c SGB II, für die Ermittlung der Richtwerte Bestands-, Neuvertrags- und Angebotsmieten heranzuziehen. Die Vorgehensweise zur Ermittlung der Angemessenheitsrichtsgrenzen wird im Kapitel 7 erläutert.

3 Datenverfügbarkeit und Datenschutz

Die Ermittlung angemessener Brutto-Kaltnieten erfordert eine Primärerhebung von Mietwerten im Vergleichsraum. In der Stadt Jena wurde eine Mietwerterhebung zusammen mit der Erstellung des Mietspiegel Jena durchgeführt. Für die Mietwerterhebung besteht keine gesetzliche Anspruchsgrundlage, sodass eine Datenerhebung nur auf **freiwilliger** Basis durchgeführt werden kann.

Im Falle der Stadt Jena erfolgte eine schriftliche Befragung von Vermietern und Mietern (im Detail siehe Kapitel 6.2).

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

Anwendung finden datenschutzrechtliche Aspekte bei der Adressgenerierung für die Anschreiben und der Verarbeitung dieser personenbezogenen Daten nach § 9 Thüringer Datenschutzgesetz (ThürDSG) beziehungsweise nach § 9 des Bundesdatenschutzgesetzes (BDSG). Beide Arbeitsschritte sind durch die Stadt Jena durchgeführt worden, sodass Analyse & Konzepte zu keinem Zeitpunkt Zugriff oder Einsicht in personenbezogene Daten hatte.

Die Wahrung schutzwürdiger wohnungsbezogener Daten erfolgte während der Projektbearbeitung anhand Umsetzung und Einhaltung folgender Punkte:

- Erstellung eines Datenschutzkonzeptes,
- Nutzung der Erhebungsdaten ausschließlich zur Erstellung der Mietwerterhebung für die Stadt Jena,
- 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 § 5 BDSG.

Die für die Stadt Jena zuständige Datenschutzbeauftragte wurde im Vorfeld der Erhebung über die Vorgehensweise und die verwendeten Daten informiert und das Untersuchungskonzept mit ihr abgestimmt.

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

Die Erhebungsbögen für die Befragung der Vermieter und Mieter sind der Anlage 2 zu entnehmen. Aus dem Fragebogen ist erkennbar, dass Analyse & Konzepte lediglich anonymisierte Mietdaten abfragt. Die Daten wurden in einer Excel-Tabelle mit folgender vereinfachter Datenstruktur je Wohnung gespeichert:

Gemeinde	Wohnfläche	Grundmiete	Betriebskosten	Heizkosten	Datum Mietvertrag
Jena	56 m ²	236,88 €	57,68 €	62,72 €	01.03.2011

Dieser Datensatz enthält keine weiteren Berechnungen.

Alle Informationen zur Entstehung und Struktur der Daten, alle Schlüsse und Auswertungen sowie die Darstellung der Verteilung der Mietwerte sind in diesem Bericht dargestellt.

Aufgrund des notwendigen sensiblen Umgangs liegen die Rohdaten nur bei Analyse & Konzepte vor. Die Ergebnisse werden ausschließlich in aggregierter Form dargestellt und Einzeldaten werden nicht veröffentlicht. Eigentümerspezifische Auswertungen sind nicht möglich.

Sollten im Rahmen eines gerichtlichen Verfahrens Nachfragen hinsichtlich der angestellten Berechnungen, ergänzende Analysen und Berechnungen oder weitere Erläuterungen gewünscht sein, kann Analyse & Konzepte diese jederzeit durchführen. Sofern Rohdaten⁵ vom Gericht angefordert werden, kann eine Übersendung erfolgen, soweit eine Weitergabe ausgeschlossen ist und die Verwendung nur für den Zweck des Verfahrens datenschutzrechtlich sichergestellt werden kann.

⁵ Die Mietwerterhebung stellt die bisher umfangreichste Mietensammlung in der Stadt Jena dar.

4 Abstrakt angemessene Wohnungsgröße und Wohnungsstandard

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

4.1 Festlegung der abstrakt angemessenen Wohnungsgröße

In einem ersten Schritt ist die abstrakt angemessene Wohnungsgröße festzustellen (BSG, Urteil vom 22.09.2009 - B 4 AS 18/09 R). Sie bildet die Basis für die Berechnung der Mieten nach dem Prinzip der Produkttheorie. Das Produkt zur Beurteilung der Angemessenheit berechnet sich aus der für die jeweilige Wohnungsgrößenklasse ermittelten Quadratmetermiete für Wohnungen einfachen Standards und der für die Größe der Bedarfsgemeinschaft definierten abstrakt angemessenen Wohnfläche. Die Festlegung der angemessenen Wohnungsgrößen erfolgt dabei unabhängig von der Anzahl der Räume (BSG, Urteil vom 19.10.2010 - B 14 AS 2/10 R).

Nach der Rechtsprechung des Bundessozialgerichts bilden die Grenzen des öffentlich geförderten Wohnungsbaus den Rahmen für die rechnerisch in Ansatz zu bringenden angemessenen Wohnflächen. Für den Freistaat Thüringen sind diese in der Verwaltungsvorschrift zum Vollzug der Bindungen geförderter Wohnungen vom 19.04.2013 geregelt.

Diese Größenklassen werden für das Konzept der Stadt Jena unverändert übernommen. Die Grenzen im öffentlich geförderten Wohnungsbau entsprechen der Wohnungsgrößenstruktur in in der Stadt Jena (siehe Anlage 1).

Tab. 2 Grenzen im öffentlich geförderten Wohnungsbau des Landes Thüringen	
Haushaltsgröße	Maximale Wohnungsgröße
1 Person	≤ 45 m ²
2 Personen	> 45 ≤ 60 m ²
3 Personen	> 60 ≤ 75 m ²
4 Personen	> 75 ≤ 90 m ²
5 Personen	> 90 ≤ 105 m ²
Jede weitere Person	+15 m ²
Quelle: Verwaltungsvorschrift zum Vollzug der Bindungen geförderter Wohnungen vom 19.04.2013, Thüringer Ministerium für Bau, Landesentwicklung und Verkehr	

Aufgrund der geringen Zahl sehr großer Bedarfsgemeinschaften einerseits und der relativ geringen Anzahl sehr großer Wohnungen andererseits wird für Haushalte mit mehr als fünf Personen eine Klasse gebildet. Hierbei sind für jede weitere Person 15 Quadratmeter zusätzlich zu berücksichtigen.

Bei der Mietwerterhebung wurden grundsätzlich Wohnungen aller Wohnungsgrößen erfasst und sind entsprechend im Datensatz enthalten. Hinsichtlich der **Auswertung** der Daten gibt es bei der Wohnungsgrößenklasse für 1-Personen-Haushalte eine Ausnahme: Hier wurden nur Wohnungen von 25 bis 45 m² berücksichtigt. Mit dieser Definition einer Mindestwohnungsgröße, die bei der Erstellung von Mietspiegeln üblich ist, sollen quadratmeter-spezifische Mietpreisverzerrungen reduziert werden, um so die Repräsentativität der Mietwerterhebung sicherzustellen.⁶

Hintergrund sind Erfahrungswerte, nach denen die Quadratmetermiete einer kleinen Wohnung bei gleicher Ausstattung und Lage zumeist höher ist als die einer größeren Wohnung (Wohnkosten-Progression). Allerdings führen diese Quadratmetermieten in der Regel nicht zu höheren Gesamtmieten als bei vergleichbaren Wohnungen mit einer größeren Wohnfläche.

Da die Wohnungsgrößenklasse für 1-Personen-Haushalte eine sehr große Spanne aufweist, sind hier die Verzerrungen besonders groß, insbesondere dann, wenn für die Richtwertermittlung das Produkt gebildet und die hohe Quadratmetermiete einer kleinen Wohnung auf die maximal angemessene Wohnfläche bezogen wird. Damit würden potenziell Richtwerte entstehen, die weit über den eigentlichen Marktwerten liegen.

4.2 Methodischer Ansatz zur Definition eines angemessenen Wohnungsstandards

Die Angemessenheit der Mietkosten für Wohnungen des einfachen Standards soll auf Basis der regionalen Gegebenheiten bestimmt werden, da nur so eine entsprechende Versorgung der Bedarfsgemeinschaften sichergestellt wird. Was angemessen ist, ist somit immer relativ. Die Festlegung von Angemessenheitsgrenzen für das einfache Wohnungsmarktsegment ist dabei von zwei Einflussfaktoren abhängig, nämlich von der regional vorzufindenden Qualität des relevanten Mietwohnungsbestandes sowie von der Anzahl der zu versorgenden Bedarfsgemeinschaften. Denn wenn die Anzahl der Bedarfsgemeinschaften beziehungsweise deren Anteil an den Haushalten im Stadtgebiet größer ist, werden mehr Wohnungen zur hinreichenden Versorgung benötigt als bei einer geringeren Anzahl zu versorgender Bedarfsgemeinschaften.

In der Rechtsprechung des Bundessozialgerichts wurden zur Bestimmung des unbestimmten Rechtsbegriffes der Angemessenheit (siehe § 22 Absatz 1 Satz 1 SGB II und § 35 Absatz 2 Satz 1 SGB XII) und des hierfür zugrunde gelegten einfachen Standards in der Entscheidung vom 22.09.2009 (BSG, Urteil vom 22.09.2009 - B 4 AS 18/09 R) zwei Erhebungsansätze dargestellt: In der einen Variante können die Mieten speziell nur im unteren Wohnungsmarktsegment erhoben werden, in der anderen Variante wird auf das einfache, mittlere und gehobene Segment - also auf nahezu den gesamten Wohnungsmarkt - abgestellt.

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

Analyse & Konzepte wendet den zweiten Erhebungsansatz an und definiert die Angemessenheitsgrenzen für den einfachen Standard ausschließlich über die Höhe der Netto-Kaltmiete pro Quadratmeter. Wie sich in Mietspiegelerhebungen beziehungsweise Mietspiegeltabellen zeigt, gibt es einen engen positiven Zusammenhang zwischen der Ausstattungsqualität einer Wohnung und deren Quadratmeterpreis. Je besser die Ausstattung der Wohnung ist, desto höher ist zumeist der Mietpreis pro Quadratmeter. Wohnungen des einfachen Standards sind entsprechend diejenigen Bestände vor Ort mit den niedrigsten Mieten. Auch das Bundessozialgericht weist in seiner Rechtsprechung darauf hin, dass sich der Standard

6 Der Ausschluss kleinster Wohnungen erfolgt nur hinsichtlich der Ermittlung des Angemessenheitsrichtwertes, nicht hinsichtlich der tatsächlichen Wohnraumversorgung, die im Sinne der Produkttheorie selbstverständlich möglich ist. Vergleiche auch Knickrehm, Sabine: "Schlüssiges Konzept 'Satzungslösung' und Anforderungen des BVerfG" in Sozialrecht aktuell 4/2011, S.129. Vergleiche auch Ministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen: "Hinweise zur Erstellung von Mietspiegeln", Berlin 2002.

nach Ausstattung, Lage und Bausubstanz im Quadratmeter niederschlägt (BSG, Urteil vom 07.11.2006 - B 7 b AS 18/06 R).

Dieser Erhebungsansatz bietet den Vorteil, dass sowohl die Bestimmung der Quadratmetermiete eines einfachen Standards als auch die abstrakte Angemessenheitsprüfung auf einer statistisch-mathematisch fundierten Methodik basiert. Das Anforderungs- und Prüfungsschema des Bundessozialgerichts (vergleiche Kapitel 2) kann auf diese Weise eingehalten werden.

Im Gegensatz zum gewählten zweiten Erhebungsansatz kann der erste Erhebungsansatz (alleinige Erhebung der Mieten im unteren Wohnungsmarktsegment) unter Umständen das Anforderungs- und Prüfungsschema des Bundessozialgerichts nicht erfüllen.

Beim erstgenannten Erhebungsansatz wird lediglich auf das untere Wohnungsmarktsegment abgestellt. Das Wohnungsmarktsegment ist allerdings unbestimmt und von den regionalen Gegebenheiten als relativer Standard abhängig. Der einfache Wohnungsstandard könnte nur anhand eines umfangreichen Ausstattungskatalogs bestimmt werden, sodass zahlreiche Ausstattungsmerkmale erhoben werden müssten. Die Erhebung von zahlreichen Ausstattungsmerkmalen führt bei den befragten Vermietern zu erhöhtem Arbeitsaufwand beim Ausfüllen des Fragebogens. Da die Befragung die freiwillige Teilnahmebereitschaft voraussetzt, wird jeder zusätzliche Arbeitsaufwand die Teilnahmebereitschaft der Befragten senken. Sinkt allerdings die Teilnahmebereitschaft an der freiwilligen Befragung, reduziert sich die Datenbasis. Verweigern Vermieter mit relevanten Wohnungsbeständen die Teilnahme, ist sogar die Validität der Mietwerterhebung verletzt.⁷ In der Folge erfüllt die Mietwerterhebung dann nicht mehr das vom Bundessozialgericht entwickelte Anforderungs- und Prüfungsschema (BSG, Urteil vom 22.09.2009 - B 4 AS 18/09 R und BSG, Urteil vom 17.12.2009 - B 4 AS 50/09 R).

Im Anschluss an die Erhebung von Ausstattungsmerkmalen wäre des Weiteren eine Bewertung und damit Gewichtung der Merkmale zu erstellen. Das nötige Gewichtungsverfahren wäre jedoch aufgrund von Korrelationen in den Ausstattungsmerkmalen mathematisch kaum abzuleiten.⁸

Unklar und interpretationsabhängig bliebe auch die Feststellung, welche Merkmalskombinationen als regionale Standardausstattung gelten würden, und welche Merkmalskombinationen nicht mehr dem regionalen Standard entsprechen und damit als unterer Standard zu bewerten wären.

Schließlich wird in der konkreten Anwendung eines Ausstattungskatalogs der Fall eintreten, in dem der auf Ausstattungsmerkmalen basierende einfache Standard, bezogen auf die Anzahl der Wohnungen, nicht hinreichend groß ist, um alle Bedarfsgemeinschaften versorgen zu können. In der Folge müsste der Ausstattungskatalog solange durch weitere Ausstattungsmerkmale (oder Merkmalskombinationen) erweitert werden, bis eine entsprechende Versorgung der Bedarfsgemeinschaften sichergestellt werden kann.

Sowohl bei der Gewichtung von Ausstattungsmerkmalen als auch bei der nachträglichen Erweiterung des Ausstattungskatalogs bestehen willkürliche Spielräume, welche die Standards einer wissenschaftlichen, empirischen Ableitung der Angemessenheit einer Wohnung verletzen.

7 Selbst große, professionelle Vermieter und Wohnungsverwaltungen verfügen nicht über EDV-basierte Daten zu Ausstattungsmerkmalen.

8 Ausstattungsmerkmale sind nicht unabhängig voneinander und nicht zufällig verteilt, sondern abhängig von der Bauweise. So sind für Wohnungen bei einfacher Bauweise zumeist ähnliche Ausstattungskombinationen wie beispielsweise schlechte Fensterisolierung, einfache Bodenbeläge, einfache Fassadendämmung und kleine, funktionale Badezimmer zu erwarten. Hinsichtlich der Auswahl von angemessenen Ausstattungskriterien wäre folglich schwer zu begründen, warum hinsichtlich der Gewichtung eine Fensterisolierung höhere Bedeutung hat als eine schlechte Fassadendämmung.

5 Vergleichsraum

Als zweiten Schritt bei der Erstellung eines schlüssigen Konzeptes hat das Bundessozialgericht die Festlegung eines Vergleichsraums 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).

5.1 Vergleichsraum

Ausgangspunkt ist die Festlegung des Bundessozialgerichts, dass ein maßgeblicher räumlicher Vergleichsmaßstab festzulegen ist, innerhalb dessen das Mietpreisniveau angemessener Wohnungen ermittelt wird (BSG, Urteil vom 19.02.2009 - B 4 AS 30/08 R und LSG Thüringen, Urteil vom 08.07.2015 - L 4 AS 718/14).

Der Vergleichsraum ist die Stadt Jena.

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).⁹

Für die Stadt Jena bedeutet dies, dass das Stadtgebiet - analog zur Stadt Berlin als gerichtlich bestätigten Vergleichsraum (BSG, Urteil vom 19.10.2010 - B 14 AS 65/09 R) - einen einzigen Vergleichsraum bildet.

5.2 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 Wohn- und Lebensbereich (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).

⁹ 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.

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 Wohn- und Lebensbereich im Einzelfall zumeist 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.

6 Grundgesamtheit und Datenbasis des Wohnungsbestands

Um die Repräsentativität des Datensatzes zu bestimmen, ist die Grundgesamtheit der einzubeziehenden Wohnungen sowie die erforderliche Stichprobengröße - bereinigt um verzerrende Extremwerte - zu ermitteln.

Wählt man, wie oben dargestellt, den Ansatz, das untere Marktsegment über den Mietpreis abzubilden, so ist der gesamte relevante Wohnungsmarkt abzubilden.

6.1 Grundgesamtheit

Die Aufgabe, den gesamten Wohnungsmarkt abzubilden, bedeutet nicht, alle Wohnungen berücksichtigen zu müssen, denn in seiner Entscheidung vom 18.06.2008 hat das Bundessozialgericht dies auf den "in Betracht zu ziehenden Mietwohnungsbestand" (BSG, Urteil vom 18.06.2008 - B 14/7b AS 44/06 R) beschränkt, ohne diesen jedoch genauer zu definieren. Entscheidend ist, dass nur auf Mietwohnungen abzustellen ist. Darüber hinaus kann die Rechtsprechung - analog zum Mietspiegel - dahin gehend interpretiert werden, dass nur Mieten berücksichtigt werden, die prinzipiell für alle Bevölkerungsgruppen zugänglich sind. Zusätzlich sind Wohnungen, die Zugangsbeschränkungen der sozialen Wohnraumförderung unterliegen, zu berücksichtigen, da diese ja gerade auch für Bedarfsgemeinschaften zur Verfügung stehen sollen. Dementsprechend werden Mieten, die mit persönlichen Beziehungen oder mit weiteren Leistungen gekoppelt sind, nicht berücksichtigt. Hierzu gehören folgende Wohnungen:

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

Solche Mietverhältnisse wurden durch entsprechende Filterfragen bei der Mietwerterhebung in der Stadt Jena ausgeschlossen. Die Ausfilterung dieser Bestände kann erst im Rahmen der Erhebung stattfinden, da entsprechende Merkmale nicht zentral erfasst sind.

Die Abschätzung der Anzahl relevanter beziehungsweise nicht relevanter Wohnungen ist mithilfe der amtlichen Statistik¹⁰ schwierig. Der in Betracht zu ziehende Mietwohnungsbestand kann wie folgt abgeschätzt werden:

- Die Stadt Jena verfügt über rund 14.300 Wohngebäude, davon entfallen auf den Geschosswohnungsbau rund 5.400 Wohngebäude.
- Laut Zensus 2011 sind rund 45.500 Wohnungen zu Wohnzwecken vermietet (auch mietfrei), hierunter befinden sich auch Werkswohnungen und Wohnungen, die zu Freundschaftsmieten und/oder Sonderkonditionen vermietet werden.

Des Weiteren hat das Bundessozialgericht festgelegt, dass Wohnungen des untersten Standards nicht zu berücksichtigen sind, weil Hilfebedürftige bei der Wohnungssuche im Sinne der Existenzsicherung grundsätzlich nicht auf solche Substandardwohnungen verwiesen werden können (BSG, Urteil vom

¹⁰ Nachfolgende Statistiken beziehen sich auf die Gebäude- und Wohnungszählung im Rahmen des Zensus 2011.

19.10.2010 - B 14 AS 50/10 R). Entsprechend wurden im Rahmen der Erhebungen beziehungsweise Auswertungen nur diejenigen Wohnungen berücksichtigt, die vermietetseitig zumindest über die Merkmale "Bad" **und** "Sammelheizung" verfügen. Wohnungen, die diesem Niveau nicht genügen, blieben unberücksichtigt.

In der amtlichen Statistik ist das Merkmal einer Substandardwohnung letztmalig mit der Gebäude- und Wohnungszählung aufgenommen und seitdem nicht mehr aktualisiert worden. Entsprechend können hierfür keine konkreten Angaben für die Stadt Jena gemacht werden. Es ist aber davon auszugehen, dass der in Betracht zu ziehende Mietwohnungsmarkt mehrere Prozentpunkte niedriger liegt, als die oben abgeleiteten 45.500 Wohnungen.

6.2 Erhebung von Bestandsmieten

Für die Grundgesamtheit gilt es anhand der Mietwerterhebung eine repräsentative Datenbasis zu ermitteln.

Die Mietwerterhebung erfolgte mit einer umfangreichen Vermieter- und Mieterbefragung im Rahmen der Erstellung des Jenaer Mietspiegels 2017. Als Datengrundlage für die Befragungen konnte auf das Einwohner-Melderegister und auf die Grundsteuerdaten zurückgegriffen werden.

Die Ziehung der Stichprobe zum Mietspiegel Jena 2017 erfolgte durch die Stadt Jena. Analyse & Konzepte hat die Stichprobenziehung durch einen Stichprobenplan unterstützt.

Die Datengrundlage aus dem Einwohnermelderegister umfasste rund 45.000 Haushalte. Aus dieser Grundgesamtheit wurde eine Zufallstichprobe von rund 25.450 Haushalten gezogen. Insgesamt wurden 19.984 Mieter und 637 Vermieter schriftlich befragt.

Im Rahmen der Erhebung erhielten die Vermieter und Mieter ein Informationsanschreiben sowie entsprechende Erhebungsbögen (siehe Anlage 2).

Mit der Mietwerterhebung wurden sowohl von den Vermietern als auch den Mietern folgende Daten erhoben:

- Datum des Mietvertragsbeginns,
- Datum der letzten Mietänderung,
- Wohnungsgröße,
- Netto-Kaltmiete,
- Kalte Betriebskosten (Vorauszahlungsbetrag),
- Enthalten die kalten Betriebskosten Wasserkosten?,
- Heiz- und Warmwasserkosten (Vorauszahlungsbetrag),
- Beinhalten die Heizkosten die Kosten zur Erzeugung von Warmwasser?

Die von der Stadt Jena durchgeführte Mietspiegelerhebung fand von April 2017 bis Mai 2017 statt. Die Mietdaten wurden unabhängig vom Erhebungsdatum jeweils zum Stichtag 01.04.2017 erhoben. Die stichtagsbezogene Befragung ermöglicht im Sinne einer systematischen Erhebung, dass die aktuellen Verhältnisse des örtlichen Mietwohnungsmarktes vergleichbar erhoben werden.

Im Ergebnis umfasst die Mietwerterhebung für die Stadt Jena 5.672 erhobene Mietwerte (vergleiche Tabelle 3).

Tab. 3 Anzahl und Verteilung aller erhobenen Mietwerte								
	Wohnungsgröße							Summe
	< 25 m ²	≥ 25 bis ≤ 45 m ²	> 45 bis ≤ 60 m ²	> 60 bis ≤ 75 m ²	> 75 bis ≤ 90 m ²	> 90 m ²	nicht zuzuordnen	
Stadt Jena	42	707	1.530	1.722	787	455	429	5.672
nicht zuzuordnen	0	0	0	0	0	0	0	0
Summe	42	707	1.530	1.722	787	455	429	5.672

Quelle: Mietwerterhebung Stadt Jena 2017

ANALYSE &
KONZEPTE

Hinsichtlich der Repräsentativität des Datensatzes hat das Bundessozialgericht in seiner Entscheidung vom 18. Juni 2008 festgestellt, dass dies dann der Fall ist, "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). Für die Stadt Jena bedeutet dies, dass mindestens 4.550 Mietwerte hätten erhoben werden müssen. Diesem Konzept liegen 5.672 Datensätze zu Bestandsmieten und 601 Angebotsmieten (vergleiche Kapitel 6.4) - also insgesamt 6.273 Mieten zugrunde. Damit kann von einer sehr guten, umfangreichen und repräsentativen Datenbasis gesprochen werden.

Dies bedeutet nicht automatisch, dass eine kleinere Stichprobe als 10 % nicht repräsentativ sein kann. Denn mit dieser Forderung hat das Bundessozialgericht versucht, den Gesetzgeber zu veranlassen, genauere Rahmenbedingungen zur Entwicklung der Kosten für die Unterkunft zu schaffen. Das Bundessozialgericht war sich dabei bewusst, dass für Mietspiegel - die gleichfalls als Datengrundlage für ein schlüssiges Konzept zulässig sind - wesentlich kleinere Fallzahlen ausreichend sind, um zuverlässige Richtwerte zu ermitteln. Für Mietspiegel werden in der Regel Stichprobengrößen zwischen von 1-4 % angesetzt. Diese Quote wird mit dem vorliegenden Datensatz auf jeden Fall überboten. Aus empirischer Sicht entscheidend ist dabei, dass die einzelnen Auswertungsfelder mit ausreichend Fallzahlen besetzt sind, was hier der Fall ist.

Dabei ist zusätzlich zu berücksichtigen, dass die Zahl der nicht relevanten Mietwohnungen und Substandard-Wohnungen nicht bekannt ist und somit der %-Anteil der Stichprobe höher liegt. Zugleich ist darauf hinzuweisen, dass der geringere Datenumfang auch auf die geringe Beteiligungsbereitschaft der Vermieter zurückzuführen ist, die aufgrund der Freiwilligkeit auch nicht erhöht werden kann.

Von den 5.672 Bestandsmieten konnten 3.385 Mieten verwendet werden. Nicht relevante Angaben wurden bereits im Vorfeld ausgeschlossen oder anhand von Filterfragen (siehe Kapitel 6.1) ausgesondert. Dazu gehören auch Mietverhältnisse, die älter als 4 Jahre sind und deren Miete innerhalb der letzten 4 Jahre nicht geändert wurden.

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

6.3 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 gehörte unter anderem:

- Umrechnung der ermittelten Mietdaten auf den einheitlichen Begriff der Netto-Kaltniete pro Quadratmeter,
- Zuordnung der Mieten zu den jeweiligen Wohnungsgrößenklassen.

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

Für die Frage, wann es sich bei einem Mietwert um einen Extremwert handelt, gibt es keine allgemeingültige Antwort beziehungsweise Definition. In den aktuellen Hinweisen der Bundesregierung zur Erstellung von Mietspiegeln wird folgende Anforderung an eine Extremwertkappung gestellt:

Beim qualifizierten Mietspiegel ist auf eine statistisch fundierte Eliminierung von Ausreißern zu achten. Die Eliminierung darf nicht auf Basis willkürlicher Festlegungen, zum Beispiel durch den Arbeitskreis Mietspiegel, erfolgen.¹¹

Neben den bereits bei der Befragung verwendeten Filterfragen, die außergewöhnliche Mietverhältnisse identifizierten (siehe Kapitel 6.1), setzte Analyse & Konzepte diesen Anspruch mithilfe eines Intervalls zur Extremwertbereinigung um.

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

Nach Durchführung der Extremwertkappung standen für die Auswertung insgesamt 3.221 relevante Mietwerte zur Verfügung (vergleiche Tabelle 4).

Tab. 4 Ergebnisse der Extremwertkappung	
Alle erhobenen Bestandsmieten	5.672
./. Ausschluss nicht relevanter Mietwerte	2.287
Vollgültige Mietwerte	3.385
./. Extremwertkappung	164
Relevante Mietwerte	3.221
Quelle: Mietwerterhebung Stadt Jena 2017	

Sämtliche 5 Tabellenfelder weisen mit 283 bis 1.055 Mietwerten Fallzahlen auf, die ausreichend sind, um den Anforderungen an die Fallzahlen für qualifizierte Mietspiegel zu genügen.

Bei der Erstellung qualifizierter Mietspiegeln dürfen gemäß § 558 Abs. 2 BGB nur diejenigen Wohnungen berücksichtigt werden, bei denen die Miete in den letzten vier Jahren neu vereinbart oder die Nettokaltmiete geändert worden ist. Ziel dieser Vorgehensweise ist es, das aktuelle Vermietungsgeschehen und mögliche Preisentwicklungen sowie Differenzen zu den Angebotsmieten besser abbilden zu können. Diese

¹¹ Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen: Hinweise zur Erstellung von Mietspiegeln, Berlin 2002, S. 42.

Vier-Jahres-Regelung wurde analog für die Mietwerterhebung der Stadt Jena angewendet. Damit ergibt sich die in Tab. 5 dargestellte Mietwertverteilung, der Datensatz ist damit insgesamt etwas kleiner, aber alle Felder sind ausreichend stark besetzt und somit repräsentativ.

Tab. 5 Anzahl und Verteilung der relevanten Mietwerte (Vier-Jahres-Regelung)						
	Wohnungsgröße					Summe
	≥ 25 bis ≤ 45 m²	> 45 bis ≤ 60 m²	> 60 bis ≤ 75 m²	> 75 bis ≤ 90 m²	> 90 m²	
Stadt Jena	423	968	1.055	492	283	3.221
Quelle: Mietwerterhebung Stadt Jena 2017						ANALYSE & KONZEPTE

6.4 Erfassung der Angebotsmieten

Neben den Bestandsmieten waren die Angebotsmieten zu erfassen, um das aktuelle Vermietungsgeschehen abzubilden und die abstrakte 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 im Zeitraum Januar 2017 bis Juni 2017 durchgeführt. Dabei wurden die folgenden Quellen ausgewertet:

- Immobilienscout 24 (Internet-Immobilienportal),
- Immonet (Internet-Immobilienportal),
- Immowelt (Internet-Immobilienportal),
- Örtliche Tagespresse, Anzeigenblätter,

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 gehörten unter anderem:

- Umrechnung der ermittelten Mietdaten auf den einheitlichen Begriff der Netto-Kaltmiete pro Quadratmeter,
- Bereinigung der Daten um Dubletten (Mehrfachinserate),
- Eliminierung von Extremwerten.

Während des Erhebungszeitraumes konnten insgesamt 601 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 564 Mieten zur Verfügung (vergleiche Tabelle 6).

Tab. 6 Anzahl und Verteilung der Angebotsmieten						
	Wohnungsgröße					Summe
	≥ 25 bis ≤ 45 m²	> 45 bis ≤ 60 m²	> 60 bis ≤ 75 m²	> 75 bis ≤ 90 m²	> 90 m²	
Stadt Jena	132	184	154	65	29	564
Quelle: Mietwerterhebung Stadt Jena 2017						ANALYSE & KONZEPTE

Diese Anzahl liegt unter dem tatsächlichen Angebotsvolumen, da nicht alle Wohnungen über die oben genannten Medien vermarktet werden. Da man nicht erschienene Angebote nicht berechnen kann, soll dieses Phänomen an folgender Überschlagsrechnung verdeutlicht werden:

- In sechs Monaten wurden 564 verwertbare Angebote erfasst, was auf das Jahr hochgerechnet rund 1.130 wären.
- In der Stadt Jena gibt es laut Zensus 2011 rund 45.500 zu Wohnzwecken vermietete Wohnungen, die übliche Fluktuation (Zuzüge, Umzüge) liegt bei 8-10 % pro Jahr.
- Es werden also circa 3.640-4.550 Mietverhältnisse pro Jahr neu abgeschlossen, das veröffentlichte Angebot beträgt also nicht einmal die Hälfte.
- Laut Zensus 2011 beträgt der Leerstand rund 1.200 Wohnungen, die ebenfalls nicht vollständig als Mietangebote öffentlich vermarktet werden.

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

Im Ergebnis stellen die mittels der Auswertung von Anzeigen im Internet und in den Printmedien erhobenen Angebotsmieten nur eine Stichprobe des Gesamtmarktes dar, die die Preisstruktur des Angebotsmarktes jedoch sehr gut abbildet. Das heißt, auch wenn absolut betrachtet - bezogen auf die Anzahl der Fälle - scheinbar kein ausreichendes Angebot öffentlich vermarktet wird, zeigt die Betrachtung des Anteils der tatsächlich verfügbaren Wohnungen (siehe Tabelle 12), wie hoch der Anteil des Angebotsmarktes ist, der zu den Richtwerten angemietet werden kann.

7 Ableitung der Angemessenheitsgrenzen

In einem dritten Prüfschritt muss die "[...] angemessene Referenzmiete [...] mithin so gewählt werden, dass es dem Hilfebedürftigen möglich ist, im konkreten Vergleichsraum eine "angemessene" Wohnung anzumieten" (BSG, Urteil vom 17.12.2009 - B 4 AS 50/09 R).

Entsprechend der Anforderungen des Bundessozialgerichts und der gesetzlichen Anforderungen (Rechtsgedanke des § 22c Absatz 1 Satz 3 SGB II) sind für die Ermittlung der Angemessenheitsrichtwerte sowohl Bestands- als auch Angebotsmieten heranzuziehen, um somit einerseits die bereits bestehende Wohnsituation von Bedarfsgemeinschaften und andererseits die erforderliche Versorgung von Bedarfsgemeinschaften mit Wohnraum richtig abzubilden. Hierbei sind der abstrakte Richtwert und die abstrakte Verfügbarkeit von Wohnraum zu überprüfen.

In methodologischer Fortführung des bisherigen schlüssigen Konzepts wird der Median (50 %-Perzentil) auf die Bestandsmieten angewandt (vergleiche Sozialgericht Altenburg, Urteil vom 05.12.2016 - S 36 AS 193/15). Dies erfolgt für jede Wohnungsgrößenklasse. Hieraus ergeben sich die in der Tabelle 7 dargestellten Netto-Kaltmieten je Quadratmeter. Sie bilden die Quadratmeterpreise für Wohnungen des einfachen Standards (vergleiche BSG, Urteil vom 22.09.2009 - B 4 AS 18/09 R).

Tab. 7 Netto-Kaltmieten in €/m²					
Größe der Bedarfsgemeinschaft	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 Personen
Wohnfläche	≥ 25 bis ≤ 45 m²	> 45 bis ≤ 60 m²	> 60 bis ≤ 75 m²	> 75 bis ≤ 90 m²	> 90 m²
Stadt Jena	5,89	5,92	5,87	6,73	8,50

Quelle: Mietwerterhebung Stadt Jena 2017

ANALYSE &
KONZEPTE

Um die vom Bundessozialgericht präferierte Brutto-Kaltmiete ausweisen zu können, werden die Netto-Kaltmieten um die durchschnittlichen kalten Betriebskosten ergänzt. Die kalten Betriebskosten wurden ebenfalls im Rahmen der Mietwerterhebung erfasst. Für diesen Datensatz wurde entsprechend der Vorgabe des Bundessozialgerichts die Mittelwerte (Mediane) aller Betriebskostenwerte nach Wohnungsgrößenklasse ermittelt (BSG, Urteil vom 19.10.2010 - B 14 AS 50/10 R). Es wurden nur kalte Betriebskosten in die Auswertung einbezogen, in denen die Kosten für Wasser- und Abwasser enthalten sind.

Tab. 8 Durchschnittliche kalte Betriebskosten in €/m² (Median)					
Größe der Bedarfsgemeinschaft	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 Personen
Wohnfläche	≥ 25 bis ≤ 45 m²	> 45 bis ≤ 60 m²	> 60 bis ≤ 75 m²	> 75 bis ≤ 90 m²	> 90 m²
Stadt Jena	1,12	1,07	1,13	1,12	1,13

Quelle: Mietwerterhebung Stadt Jena 2017

ANALYSE &
KONZEPTE

Aus der Addition der Quadratmeterpreise für Wohnungen des einfachen Standards mit den durchschnittlichen kalten Betriebskosten ergeben sich die Brutto-Kaltmieten je Quadratmeter (siehe Tabelle 9).

Tab. 9 Brutto-Kaltmieten in €/m²					
Größe der Bedarfsgemeinschaft	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 Personen
Wohnfläche	≥ 25 bis ≤ 45 m²	> 45 bis ≤ 60 m²	> 60 bis ≤ 75 m²	> 75 bis ≤ 90 m²	> 90 m²
Stadt Jena	7,01	6,99	7,00	7,85	9,63
Quelle: Mietwerterhebung Stadt Jena 2017					ANALYSE & KONZEPTE

Die Brutto-Kaltmiete je Quadratmeter ist die Grundlage für die Berechnung des Angemessenheitsrichtwerts im Sinne der Produkttheorie. Nach der Rechtsprechung des Bundessozialgerichts ist das Produkt aus den Quadratmeterpreisen für Wohnungen des einfachen Standards und den abstrakt angemessenen Wohnflächen zu bilden, um die abstrakt angemessene Brutto-Kaltmiete zu bestimmen.¹²

Dieser Berechnungsschritt erfolgt für jede Wohnungsgrößenklasse. Die so berechneten Angemessenheitsrichtwerte in der Stadt Jena sind in der Tabelle 10 dargestellt.

Tab. 10 Abstrakt angemessene Brutto-Kaltmiete in €					
Größe der Bedarfsgemeinschaft	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 Personen
Wohnfläche	≥ 25 bis ≤ 45 m²	> 45 bis ≤ 60 m²	> 60 bis ≤ 75 m²	> 75 bis ≤ 90 m²	> 90 m²
Stadt Jena	315,45	419,40	525,00	706,50	1.011,15
Quelle: Mietwerterhebung Stadt Jena 2017					ANALYSE & KONZEPTE

Bedarfsgemeinschaften können sowohl größere als auch kleinere Wohnungen anmieten, solange der Angemessenheitsrichtwert gemäß Produkttheorie nicht überschritten wird. Das heißt, dass die Quadratmeterpreise und Wohnflächen für die Angemessenheitsprüfung unerheblich sind.

Die Anwendung der Produkttheorie des Bundessozialgerichts erhöht die Anzahl der angemessenen Wohnungen, die von den Bedarfsgemeinschaften angemietet werden können. Hintergrund sind zwei Effekte der Produkttheorie:

- Erstens ist im Rahmen der Angemessenheitsprüfung die Aufteilung zwischen den Kostenarten Netto-Kaltmiete je Quadratmeter und kalte Betriebskosten je Quadratmeter frei wählbar. Eine Wohnung mit unterdurchschnittlichen kalten Betriebskosten kann deshalb eine höhere Netto-Kaltmiete je Quadratmeter aufweisen und umgekehrt.

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

- Zweitens ermöglicht die Produkttheorie, dass die tatsächlichen Brutto-Kaltnieten von Wohnungen sowohl höher (bei kleineren Wohnungen) als auch niedriger (bei größeren Wohnungen) liegen können.

Wie viele der auf dem Wohnungsmarkt angebotenen Wohnungen entsprechend der Angemessenheitsrichtwerte angemietet werden können, ist in der Tabelle 11, differenziert nach und Größe der Bedarfsgemeinschaft, dargestellt.

Im Ergebnis zeigt sich deutlich, dass mit den gewählten Perzentilgrenzen ein ausreichendes Angebot für alle Haushaltsgrößen zur Verfügung steht.

Tab. 11 Angemessenheitsrichtwert und tatsächliches Angebot¹

	1 Person (≥ 25 bis ≤ 45 m ²)		2 Personen (> 45 bis ≤ 60 m ²)		3 Personen (> 60 bis ≤ 75 m ²)		4 Personen (> 75 bis ≤ 90 m ²)		5 Personen (> 90 m ²)	
	Richtwert	Anteil Angebot	Richtwert	Anteil Angebot	Richtwert	Anteil Angebot	Richtwert	Anteil Angebot	Richtwert	Anteil Angebot
Stadt Jena	315,45	26%	419,40	26%	525,00	29%	706,50	32%	1.011,15	48%

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

Quelle: Mietwerterhebung Stadt Jena 2017

Die auf Grundlage des 50 %-Perzentils abgeleiteten Werte bilden die Angemessenheitsrichtwerte (siehe Tabelle 10), die im Falle des Überschreitens (abstrakte Unangemessenheit) einer individuellen (konkreten) Prüfung innerhalb des homogenen Lebens- und Wohnbereichs unterzogen werden müssen. Es handelt sich bei den Angemessenheitsrichtwerten deshalb um abstrakte Nichtprüfungsgrenzen.

Für 6-Personen-Haushalte und größer kann kein Angemessenheitsrichtwert abgeleitet werden. Für diese Haushaltsgrößen muss eine Prüfung im Einzelfall erfolgen.

Generell wurden die Angemessenheitsrichtwerte so definiert, dass das Überschreiten des Richtwertes eine Ausnahme bildet. Die Richtwerte orientieren sich somit nicht an Extremwerten, die im Einzelfall für eine Versorgung notwendig sein können, sondern am Normalfall. Hierdurch wird vermieden, dass der gesamte Wohnungsmarkt einer Region durch eine Orientierung an den Extremfällen negativ beeinflusst wird.

Die Tabelle 12 veranschaulicht die preislichen Veränderungen der neuen Angemessenheitsrichtwerten gegenüber den bisher von der Stadt Jena angewandten Werten.

Tab. 12 Vergleich zwischen den neuen Angemessenheitsgrenzen und den bisher von der Stadt Jena angewendeten Werten															
	1 Person (≥ 25 bis ≤ 45 m²)			2 Personen (> 45 bis ≤ 60 m²)			3 Personen (> 60 bis ≤ 75 m²)			4 Personen (> 75 bis ≤ 90 m²)			5 Personen (> 90 m²)		
	2017	bisher	%	2017	bisher	%	2017	bisher	%	2017	bisher	%	2017	bisher	%
Stadt Jena	315,45	312,30	1%	419,40	415,20	1%	525,00	510,00	3%	706,50	657,00	8%	1.011,15	813,00	24%

Quelle: Mietwerterhebung Stadt Jena 2017

ANALYSE &
KONZEPTE

8 Auswertung zu den Kosten für Heizung und Warmwasser

Mit den Mietwerten wurden auch die Kosten für Heizung und Warmwasser erhoben, soweit die Abrechnung über den Vermieter erfolgt. Individuelle Versorgungsverträge der Mieter konnten nicht erfasst werden, ebenso konnte nicht nach der Beheizungsart unterschieden werden. Erhoben wurden die monatlichen Vorauszahlungen.

Trotz dieser Einschränkungen haben die in der folgenden Tabelle (Tabelle 13) dargestellten Heizkostenwerte eine hohe Aussagekraft, da diesen 1.176 Heizkostenwerte zugrunde liegen und damit die umfangreichste lokale Datenbasis darstellen.

Tab. 13 Übersicht warme Betriebskosten (€/m²)					
Größenklasse	≤ 45 m²	45 ≤ 60 m²	60 ≤ 75 m²	75 ≤ 90 m²	> 90 m²
Mittelwert	1,21	1,10	1,12	1,03	1,00
Fallzahl	160	357	385	186	88
Quelle: Mietwerterhebung Stadt Jena 2017					ANALYSE & KONZEPTE

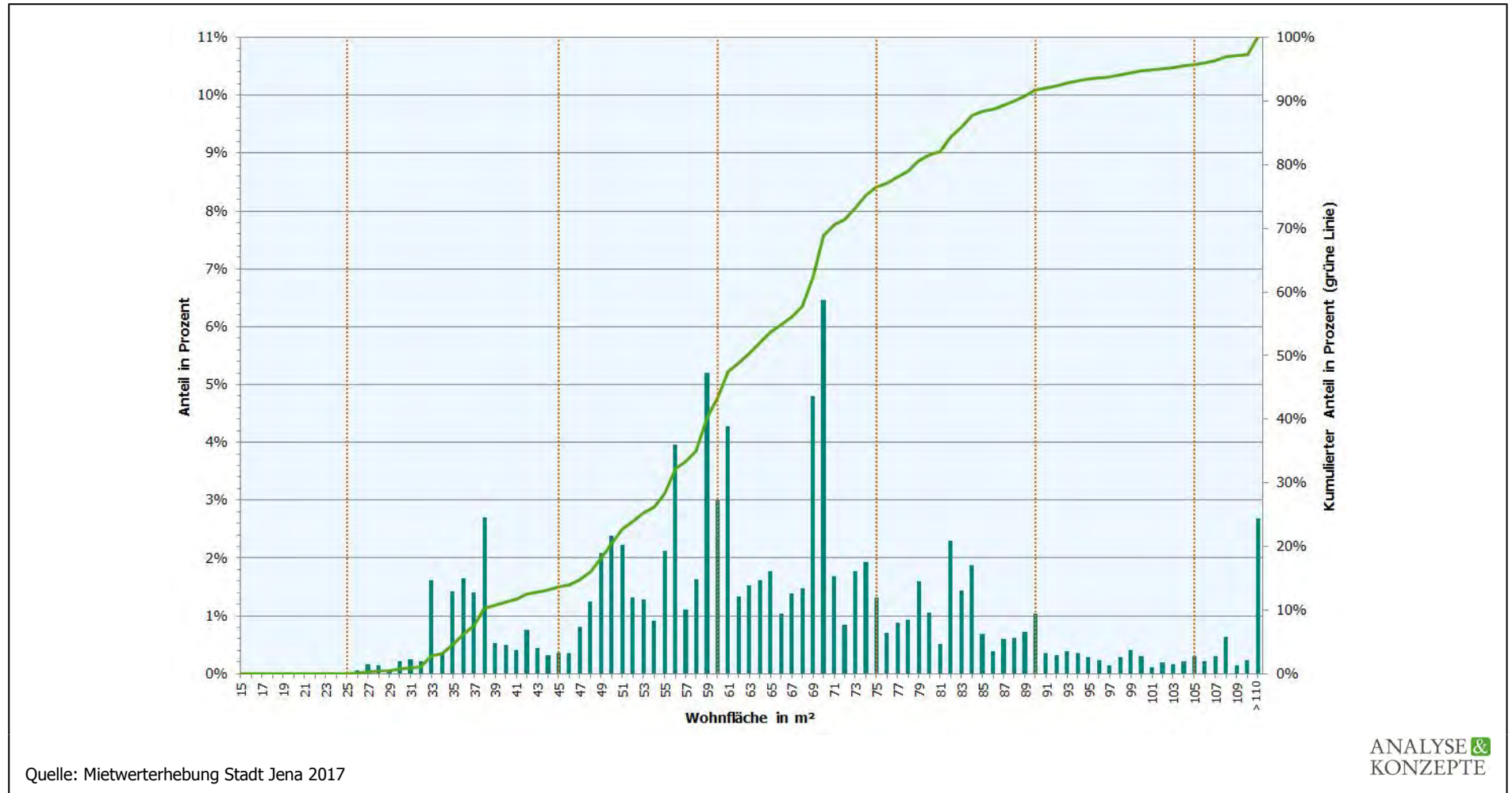
Hinsichtlich der berechneten Mittelwerte für die Heizungs- und Warmwasserkosten muss darauf hingewiesen werden, dass diese keinen bindenden Charakter im Sinne von Grenzwerten besitzen. Eine Verwendung der ermittelten Heizkosten im Rahmen einer sogenannten "angemessenen" Brutto-Warmmiete ist rechtlich nicht zulässig, da für die Prüfung der Angemessenheit der Bedarfe für Heizung das Bundessozialgericht detaillierte Anforderungen stellt, die durch die vorliegend ermittelten Werte nicht erfüllt werden (vergleiche BSG, Urteil vom 02.07.2009 - B 14 AS 36/08 R). Sie können aber als Orientierungsgröße genutzt werden. Eine individuelle Angemessenheitsprüfung auf Basis dieser Mittelwerte ist - im Gegensatz zu den kalten Betriebskosten - kaum möglich, denn die konkreten Werte einer Wohnung sind unter anderem abhängig

- vom Verbrauchsverhalten,
- vom energetischen Zustand von Wohnung und Gebäude,
- von der Lage der Wohnung im Gebäude,
- von den Witterungsbedingungen in der Heizperiode.

Zudem unterliegen die Heizkosten deutlich stärkeren Schwankungen als die kalten Betriebskosten, sodass die monatlichen Heizkostenvorauszahlungen deutlich von den realen Werten abweichen können.

Anlage 1
Wohnungsgrößenstruktur
in der Stadt Jena

Abb. 1 Wohnungsgrößenverteilung in der Stadt Jena




Die Abbildung stellt die Größenstruktur des erhobenen Mietwohnungsbestandes in der Stadt Jena dar.


Anlage 2

Fragebögen der Mietwerterhebung

Abb. 2 **Anschreiben Mieter**



STADT JENA
Bürgermeister
Dezernent für Familie, Bildung und Soziales



Stadt Jena • Postfach 10 03 38 • 07703 Jena

Besucheradresse: Lutherplatz 3
07743 Jena
Telefon: 03641 494301
Telefax: 03641 492704
E-Mail: wbf@jena.de
Internet: www.jena.de
Datum: 03.04.17

Sehr geehrte Mieterin, sehr geehrter Mieter,

seit 2013 gibt es in Jena einen qualifizierten Mietspiegel. Entsprechend § 558 d BGB ist der qualifizierte Mietspiegel nach vier Jahren neu zu erstellen. Dies soll im Jahr 2017 auf Basis einer Datenerhebung erfolgen.

Der Mietspiegel stellt ein wissenschaftlich abgesichertes, differenziertes Bild der aktuell auf dem Jenaer Wohnungsmarkt bestehenden Mietpreise und damit eine repräsentative, rechtssichere Grundlage für die Mietpreisgestaltung dar. Er dient Mietern und Vermietern gleichermaßen als Orientierungshilfe zur Bestimmung der Miethöhe bei Mietpreisverhandlungen. Auf seiner Grundlage können sich die Mietparteien in einem fairen Ausgleich einigen, ohne selbst Vergleichsobjekte ermitteln oder erhebliche Kosten für Gutachten aufwenden zu müssen. Mieterinnen und Mieter können sich einfacher darüber informieren, ob eine Mietforderung gerechtfertigt ist.

Die Teilnahme an dieser Befragung ist selbstverständlich freiwillig. Ich bitte Sie dennoch um Ihre Mitwirkung, weil nur bei Bereitschaft aller angesprochenen Mieter und Vermieter eine repräsentative Übersicht der Mietpreisdaten erstellt werden kann. Ihre Adressdaten wurden vom Fachdienst Bürger- und Familienservice als verantwortliche Stelle im Sinne des Thüringer Datenschutzgesetzes ausschließlich für die Mietwerterhebung zur Verfügung gestellt.

Im Anhang finden Sie einen Fragebogen. Bitte füllen Sie ihn aus und schicken Sie ihn dann in dem beiliegenden frankierten Rückumschlag an die Analyse & Konzepte GmbH zur Auswertung. **Es entstehen Ihnen dabei keine Kosten.**

Die Fragebögen sind mit einer Fallnummer versehen. Hinter dieser Fallnummer verbergen sich lediglich Baualter und Wohnlage. Diese Angaben werden für die Datenauswertung und die Mietspiegelerstellung benötigt. Ihre persönlichen Daten (Name, Anschrift) verbleiben bei der Stadt Jena. Sie werden **nicht** an Dritte weitergegeben.


Die Datenerhebung wird durch den Mieterverein Jena und Umgebung e. V. und durch den Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümerverein Jena e. V. unterstützt. Beide Verbände bitten Sie auch um Ihre Mitarbeit.

Bei allgemeinen Rückfragen können Sie sich an das Team Wohnen des Fachdienst Soziales der Stadtverwaltung Jena, Tel. 03641 494301 oder per E-Mail an wbf@jena.de, wenden.


Zu Fragen des Datenschutzes steht Ihnen die Datenschutzbeauftragte der Stadt Jena, Frau Pesch, Tel. 03641 492113 oder per E-Mail an datenschutz@jena.de, zur Verfügung.

Ich danke Ihnen schon jetzt für Ihre Mithilfe.

Mit freundlichen Grüßen



Frank Schenker



JENA
LICHTSTADT

Sparkasse
Commerzbank AG
HypoVereinsbank
Deutsche Bank

IBAN
DE72 8305 3030 0000 0005 74
DE75 8204 0000 0258 9000 00
DE10 8302 0087 0004 1491 49
DE47 8207 0000 0390 6666 00

BIC
HELADEF1JEN
COBADEFF821
HYVEDEMM463
DEUTDE33XXX

Quelle: Mietwerterhebung Stadt Jena 2017

ANALYSE &
KONZEPTE

Abb. 3 Fragebogen Mieter - Seite 1

Fragebogen zum Mietspiegel Jena 2017

STADT JENA

Dezernat Familie, Bildung und
Soziales, Lutherplatz 3
Herr Thomas Friedel
INFO-Telefon: 03641/ 49 43 01

Sehr geehrte Damen und Herren,

Analyse & Konzepte wurde von der Stadt Jena beauftragt, die Erhebungen für den neuen Mietspiegel 2017 durchzuführen.

Der Mietspiegel stellt eine vom Gesetzgeber vorgesehene Möglichkeit dar, um die Angemessenheit einer Miete beurteilen zu können. Als Instrument zur Vermeidung von Mietstreitigkeiten hat sich der Mietspiegel in den vergangenen Jahren bewährt.

Die Erstellung des qualifizierten Mietspiegels 2017 erfolgt auf Basis von Mietwerten von mehr als 3.000 Wohnungen. Daher ist es sehr wichtig, dass Sie an der Erhebung teilnehmen.

Ihr Haushalt wurde nach einem Zufallsverfahren ausgewählt. Der Fragebogen soll vom Haushaltsvorstand ausgefüllt werden oder von einer Person, die zuverlässig die erforderlichen Angaben zum Mietverhältnis machen kann.

Die Teilnahme ist selbstverständlich freiwillig, es werden alle gesetzlichen Datenschutzregeln strengstens eingehalten. Analyse & Konzepte erhebt oder erhält zu keinem Zeitpunkt Informationen zu Ihrer Adresse oder Person. Zur Gewährleistung des Datenschutzes werden die Einzelergebnisse streng vertraulich behandelt. Die Daten werden nicht mit anderen eventuell vorhandenen Unterlagen in Verbindung gebracht. Eine Weitergabe von Daten an Dritte ist ausgeschlossen.

Bitte senden Sie den Fragebogen bis zum 31.05.2017 an uns zurück.

Benutzen Sie dafür den beiliegenden Rückumschlag, Sie brauchen dann kein Porto zu bezahlen!

**Bitte füllen Sie den Fragebogen weiter aus, auch wenn Sie eine Frage nicht beantworten können.
Wenn Sie Rückfragen zum Fragebogen haben oder weitere Informationen zur Befragung erhalten möchten, wenden Sie sich bitte an Herrn Thomas Friedel, Info-Telefon: 03641/ 49 43 01**

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

In die Erhebungen werden nicht alle Wohnungen einbezogen. Nicht dazu gehören zum Beispiel selbst genutzte Eigentumswohnungen oder möblierte Wohnungen. Wenn Sie daher bei den Fragen 1-7 eine Antwort ankreuzen, hinter der "Ende" steht, brauchen Sie den Fragebogen **nicht** weiter auszufüllen und ihn auch **nicht** an uns zurück zu senden.

- | | | | |
|----|---|--------------------------------------|-----------|
| 1. | Liegt die Wohnung in einem Ein- oder Zweifamilienhaus? | <input type="checkbox"/> Ja | → Ende |
| | | <input type="checkbox"/> Nein | → Frage 2 |
| 2. | Sind Sie Hauptmieter, Untermieter oder Eigentümer? | <input type="checkbox"/> Hauptmieter | → Frage 3 |
| | | <input type="checkbox"/> Untermieter | → Ende |
| | | <input type="checkbox"/> Eigentümer | → Ende |
| 3. | Ist der Eigentümer der Wohnung oder des Gebäudes ein Angehöriger oder näherer Verwandter von Ihnen? | <input type="checkbox"/> Ja | → Ende |
| | | <input type="checkbox"/> Nein | → Frage 4 |
| 4. | Handelt es sich um eine Werks- oder Dienstwohnung (auch Hausmeisterwohnung), die preisreduziert vermietet wird? | <input type="checkbox"/> Ja | → Ende |
| | | <input type="checkbox"/> Nein | → Frage 5 |
| 5. | Werden Küche, Bad oder sonstige Teile der Wohnung auch von anderen Mietern mitbenutzt? | <input type="checkbox"/> Ja | → Ende |
| | | <input type="checkbox"/> Nein | → Frage 6 |
| 6. | Wurde eine gewerbliche Nutzung der Wohnung oder eines Teils davon im Mietvertrag vereinbart? | <input type="checkbox"/> Ja | → Ende |
| | | <input type="checkbox"/> Nein | → Frage 7 |

<ID>

© Analyse & Konzepte GmbH 2017

Abb. 4 Fragebogen Mieter - Seite 2

- 7. Wurde die Wohnung als möblierte oder teilmöblierte Wohnung gemietet? Ja → Ende Nein → Frage 8

HINWEIS

Die folgenden Fragen bitte möglichst anhand von Belegen beantworten!

Dazu zählen z.B. Mietvertrag, letztes Mieterhöhungsverlangen, letzte Mietquittung bzw. letzter Abbuchungsbeleg, letzte Betriebskostenabrechnung, letzte Heizkostenabrechnung, sonstige Belege, aus denen die Daten hervorgehen.

- 8. Handelt es sich bei der Wohnung um eine mit öffentlichen Mitteln geförderte Wohnung? (Sozialwohnung; Wohnberechtigungsschein erforderlich) Ja Nein Weiß nicht

- 9. Wie groß ist die Wohnfläche der gesamten Wohnung einschließlich Küche, Bad, WC, Nebenräumen, anrechenbarer Balkon- oder Freiflächen und untervermieteter Räume? Quadratmeterzahl bitte mit einer Stelle hinter dem Komma angeben! , m²

- 10. Wie viele Wohn- und Schlafräume – ohne Flur, Küche, Bad, WC und Abstellräume – hat die Wohnung? Zimmer

- 11. Verfügt die Wohnung über ein WC? Ja Nein

- 12. Verfügt die Wohnung über ein Bad/Duschbad? Ja Nein

- 13. Wird die Wohnung mit einer Zentral-, Fernwärme-, Block- oder Etagenheizung beheizt, die alle Wohnräume erwärmt (auch Nachtspeicherheizung)? Ja Nein

- 14. Wie viele Wohnungen befinden sich insgesamt im Haus oder haben den gleichen Hauseingang? Wohnungen

- 15. Wie viele Etagen hat das Gebäude insgesamt?

Sou-terrain	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10 und mehr
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Das Erdgeschoss zählt als erste Etage.

- 16. In welcher Etage liegt Ihre Wohnung?

Das Erdgeschoss zählt als erste Etage.

Sou-terrain	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10 und mehr
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

<ID>

Abb. 5 Fragebogen Mieter - Seite 3

17. Handelt es sich um eine Dachgeschosswohnung? Ja Nein

18. Wann haben Sie bzw. Ihre Familie oder Ihr Haushalt den Mietvertrag für diese Wohnung abgeschlossen? Monat Jahr

19. Wann wurde die Netto-Kaltmiete (Grundmiete) zum letzten Mal erhöht (einschließlich Modernisierungszuschlägen und Kapitalkostenerhöhungen, ausgenommen sind jedoch Erhöhungen der Betriebs- und Heizkosten)? Monat Jahr

20. Bitte tragen Sie hier nun die für den Monat **April 2017** gezahlte **Netto-Kaltmiete** ein. Gemeint ist die Miete einschließlich eventueller Modernisierungszuschläge, aber ohne Betriebskosten und ohne Heizkosten. , €

21. Wie hoch ist die monatliche Vorauszahlung für die **kalten Betriebskosten** (ohne Heizkosten und Warmwasser laut Mietvertrag)? , €

22. Enthalten die kalten Betriebskosten die Wasser- und Abwasserkosten? Ja Nein Weiß nicht

23. Bezahlen Sie an Ihren Vermieter auch eine regelmäßige Pauschale für Heizung und Warmwasser? Wenn ja, in welcher Höhe? Bitte keine Zahlungen eintragen, die Sie direkt an ein Versorgungsunternehmen entrichten.

Heizung , €

Warmwasser , €

Heizung und Warmwasser , € hier bitte nur ausfüllen, wenn keine Einzelbeträge bekannt

24. Bitte tragen Sie hier nun die für den Monat **April 2017** insgesamt gezahlte Miete ein, einschließlich Heizungs- und Nebenkosten. (Fällige außergewöhnliche Zahlungen bzw. Rückzahlungen z.B. von der Jahresabrechnung, ziehen Sie bitte ab bzw. rechnen Sie bitte dazu.) , €

Enthält die monatliche Mietzahlung an Ihren Vermieter weitere Zu- oder Abschläge? Bitte notieren Sie die Einzelbeträge, wenn diese nicht bereits in den Betriebskosten enthalten sind.

Garagen- oder Stellplatzmiete , €


Kabelanschluss , €

Untermietzuschlag , €


Abb. 6 Fragebogen Mieter - Seite 4

Ermäßigungen durch Mietvorauszahlungen, Mietdarlehen oder Kürzungen, z.B. wegen Mietminderung	<input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/>	,	<input type="text"/> <input type="text"/>	€
Sonstiges: _____	<input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/>	,	<input type="text"/> <input type="text"/>	€
Sonstiges: _____	<input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/>	,	<input type="text"/> <input type="text"/>	€
25. Welche der folgenden Ausstattungsmerkmale hat die Wohnung?				
Balkon, Loggia, Terrasse, Dachterrasse oder Wintergarten?	<input type="checkbox"/>	Ja	<input type="checkbox"/>	Nein
Fahrrad/Aufzug im Haus?	<input type="checkbox"/>	Ja	<input type="checkbox"/>	Nein
Kabelanschluss?	<input type="checkbox"/>	Ja	<input type="checkbox"/>	Nein
Isolierverglasung/Doppelfenster in allen Räumen?	<input type="checkbox"/>	Ja	<input type="checkbox"/>	Nein
Einbauküche (Einbauherd u. -spüle, Ober- u. Unterschränke, Kacheln und Fliesen)?	<input type="checkbox"/>	Ja	<input type="checkbox"/>	Nein
Modernes Bad (Einbauwanne oder -dusche, Bodenfliesen, Einhebelmischbatterie, Spülkasten mit Bedarfstaste)?	<input type="checkbox"/>	Ja	<input type="checkbox"/>	Nein
Mieterkeller oder Bodenraum?	<input type="checkbox"/>	Ja	<input type="checkbox"/>	Nein
Gegensprechanlage?	<input type="checkbox"/>	Ja	<input type="checkbox"/>	Nein
Fußbodenheizung?	<input type="checkbox"/>	Ja	<input type="checkbox"/>	Nein
26. Sind Sie einverstanden, in 2 Jahren wieder befragt zu werden unter der Bedingung, dass Ihre Adresse den datenschutzrechtlichen Bestimmungen entsprechend verwahrt wird?				
	<input type="checkbox"/>	Ja	<input type="checkbox"/>	Nein
Vielen Dank für Ihre Mithilfe! Bitte senden Sie den Fragebogen bis zum 31.05.2017 an uns zurück. Benutzen Sie dafür den beiliegenden Rückumschlag, Sie brauchen dann kein Porto zu bezahlen!				
<div style="border: 1px solid black; width: 150px; height: 25px; margin: 0 auto; display: flex; align-items: center; justify-content: center;"><ID></div>				
© Analyse & Konzepte GmbH 2017				

Abb. 7 **Anschreiben Vermieter**



STADT JENA
Bürgermeister
Dezernent für Familie, Bildung und Soziales



Stadt Jena • Postfach 10 03 38 • 07703 Jena

Besucheradresse: Lutherplatz 3
07743 Jena
Telefon: 03641 494301
Telefax: 03641 492704
E-Mail: wbf@jena.de
Internet: www.jena.de
Datum: 03.04.17

Sehr geehrte Damen und Herren,

seit 2013 gibt es in Jena einen qualifizierten Mietspiegel. Entsprechend § 558 d BGB muss dieser nach vier Jahren neu erstellt werden, dieses geschieht im Jahr 2017 auf Basis einer komplett neuen Datenerhebung.

Der Mietspiegel bietet ein wissenschaftlich abgesichertes, differenziertes Bild der aktuell auf dem Jenaer Wohnungsmarkt bestehenden Mietpreise und stellt damit eine repräsentative, rechtssichere Grundlage für die Mietpreisgestaltung dar. Er dient Mietern und Vermietern gleichermaßen als Orientierungshilfe zur Bestimmung der Miethöhe bei Mietpreisverhandlungen. Auf seiner Grundlage können sich die Mietparteien in einem fairen Ausgleich einigen, ohne selbst Vergleichsobjekte ermitteln oder erhebliche Kosten für Gutachten aufwenden zu müssen.

Die Teilnahme an dieser Befragung ist selbstverständlich freiwillig. Ich bitte Sie dennoch um Ihre Mitwirkung, weil nur bei Bereitschaft aller angesprochenen Mieter und Vermieter eine repräsentative Übersicht der Mietpreisdaten erstellt werden kann. Ihre Adressdaten wurden vom Fachdienst Haushalt, Controlling und Organisationsentwicklung, Team Gemeindesteuern als verantwortliche Stelle im Sinne des Thüringer Datenschutzgesetzes ausschließlich für diese Mietwerterhebung zur Verfügung gestellt.

Im Anhang finden Sie den Fragebogen und eine Liste der betreffenden Haushalte. Ich bitte Sie, die benötigten Informationen ausschließlich zu diesen aufgelisteten Haushalten zur Verfügung zu stellen.

Die betreffenden Haushalte in der Liste sind mit einer Fallnummer versehen. Bitte übermitteln Sie ausschließlich diese Fallnummer an die Analyse & Konzepte GmbH. Hinter dieser Fallnummer verbergen sich lediglich Baualter und Wohnlage. Diese werden für die Datenauswertung und Mietspiegelerstellung benötigt. Die Adressen Ihrer Objekte und die Namen Ihrer Mieter verbleiben bei der Stadt Jena. Sie werden nicht an Dritte weitergegeben. Senden Sie den ausgefüllten Fragebogen bitte an die Analyse & Konzepte GmbH für die Fragebogenauswertung. **Diesem Schreiben liegt auch ein frankierter Rückumschlag bei, sodass Ihnen keine Kosten entstehen.**

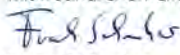
Die Datenerhebung wird durch den Mieterverein Jena und Umgebung e. V. und durch den Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümergebiet Jena e. V. unterstützt. Beide Verbände bitten Sie auch um Ihre Mitarbeit.


Bei allgemeinen Rückfragen können Sie sich an das Team Wohnen des Fachdienst Soziales der Stadtverwaltung Jena, Tel. 03641 494301 oder per E-Mail an wbf@jena.de, wenden.

Zu Fragen des Datenschutzes steht Ihnen die Datenschutzbeauftragte der Stadt Jena, Frau Pesch, Tel. 03641 492113 oder per E-Mail an datenschutz@jena.de, zur Verfügung.

Ich danke Ihnen bereits jetzt für Ihre Mithilfe.

Mit freundlichen Grüßen


Frank Schenker



JENA
LICHTSTADT.

**Sparkasse
Commerzbank AG
Hypo Vereinsbank
Deutsche Bank**

IBAN
DE72 8305 3030 0000 0005 74
DE75 8204 0000 0258 9000 00
DE10 8302 0087 0004 1491 49
DE47 8207 0000 0390 6666 00

BIC
HELADEF1JEN
COBADEFF821
HYVEDEMM463
DEUTDE33XXX

ANALYSE &
KONZEPTE

Quelle: Mietwerterhebung Stadt Jena 2017

Abb. 8 Fragebogen Vermieter - Seite 1

Fragebogen zum Mietspiegel Jena 2017

STADT JENA
Dezernat Familie, Bildung und Soziales, Lutherplatz 3
Herr Thomas Friedel
INFO-Telefon: 03641/ 49 43 01

Sehr geehrte Damen und Herren,

Analyse & Konzepte wurde von der Stadt Jena beauftragt, die Erhebungen für den neuen Mietspiegel 2017 durchzuführen.
Der Mietspiegel stellt eine vom Gesetzgeber vorgesehene Möglichkeit dar, um die Angemessenheit einer Miete beurteilen zu können. Als Instrument zur Vermeidung von Mietstreitigkeiten hat sich der Mietspiegel in den vergangenen Jahren bewährt.
Die Stadt Jena hat für die Vermieterbefragung zufällig Haushalte ausgewählt. Für einen oder mehrere dieser Haushalte sind Sie als Vermieter ermittelt worden. Daher bitten wir Sie, uns für den oder die Mietverhältnisse Informationen zur Verfügung zu stellen. In Ihren Befragungsunterlagen finden Sie die Liste der ausgewählten Haushalte. Der Mieterhaushalt ist mit einer Fallnummer verknüpft. Bitte tragen Sie im Fragebogen unbedingt die Fallnummer (aber keine Namen und keine Adresse) ein. Mit der Fallnummer kann die Stadt Jena die Wohnlage und das Baujahr zuordnen.
Die Teilnahme ist selbstverständlich freiwillig, es werden alle gesetzlichen Datenschutzregeln strengstens eingehalten. Analyse & Konzepte erhebt oder erhält zu keinem Zeitpunkt personenbezogene Informationen zu Ihnen als Vermieter oder zu Ihren Mietern. Zur Gewährleistung des Datenschutzes werden die Einzelergebnisse streng vertraulich behandelt. Die Daten werden nicht mit anderen eventuell vorhandenen Unterlagen in Verbindung gebracht. Eine Weitergabe von Daten an Dritte ist ausgeschlossen.

Bitte senden Sie den Fragebogen bis zum 31.05.2017 an uns zurück.

Benutzen Sie dafür den beiliegenden Rückumschlag, Sie brauchen dann kein Porto zu bezahlen! Wenn Sie von der Stadt Jena gebeten wurden, zu mehr als einem Mietverhältnis Angaben zu machen, kopieren Sie diesen Fragebogen oder laden sich unter <https://dl.analyse-konzepte.de/j/> den Fragebogen als Excel-Datei herunter.

Bitte füllen Sie den Fragebogen weiter aus, auch wenn Sie eine Frage nicht beantworten können. Wenn Sie Rückfragen zum Fragebogen haben oder weitere Informationen zur Befragung erhalten möchten, wenden Sie sich bitte an Herrn Thomas Friedel, Info-Telefon: 03641/ 49 43 01

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

In die Erhebungen werden nicht alle Wohnungen einbezogen. Nicht dazu gehören zum Beispiel selbst genutzte Eigentumswohnungen oder möblierte Wohnungen. Wenn Sie daher bei den Fragen 1-6 eine Antwort ankreuzen, hinter der "Ende" steht, brauchen Sie den Fragebogen **nicht** weiter auszufüllen und ihn auch **nicht** an uns zurück zu senden.

Fallnummer (zwingend erforderlich)	<ID>	
1. Liegt die Wohnung in einem Ein- oder Zweifamilienhaus?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein	→ Ende → Frage 2
2. Ist der Mieter der Wohnung ein Angehöriger oder näherer Verwandter von Ihnen?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein	→ Ende → Frage 3
3. Handelt es sich um eine Werks- oder Dienstwohnung (auch Hausmeisterwohnung), die preisreduziert vermietet wird?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein	→ Ende → Frage 4
4. Werden Küche, Bad oder sonstige Teile der Wohnung auch von anderen Mietern mitbenutzt?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein	→ Ende → Frage 5
5. Wurde eine gewerbliche Nutzung der Wohnung oder eines Teils davon im Mietvertrag vereinbart?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein	→ Ende → Frage 6

© Analyse & Konzepte GmbH 2017

Quelle: Mietwerterhebung Stadt Jena 2017

Abb. 9 Fragebogen Vermieter - Seite 2

- 6. Wurde die Wohnung als möblierte oder teilmöblierte Wohnung vermietet??
 - Ja
 - Nein
 - Ende
 - Frage 7

HINWEIS

Die folgenden Fragen bitte möglichst anhand von Belegen beantworten!

Dazu zählen z.B. Mietvertrag, letztes Mieterhöhungsverlangen, letzte Mietquittung bzw. letzter Abbuchungsbeleg, letzte Betriebskostenabrechnung, letzte Heizkostenabrechnung, sonstige Belege, aus denen die Daten hervorgehen.

- 7. Handelt es sich bei der Wohnung um eine mit öffentlichen Mitteln geförderte Wohnung? (Sozialwohnung; Wohnberechtigungsschein erforderlich)
 - Ja
 - Nein
 - Weiß nicht

- 8. Wie groß ist die Wohnfläche der gesamten Wohnung einschließlich Küche, Bad, WC, Nebenräumen, anrechenbarer Balkon- oder Freiflächen und untervermieteter Räume? Quadratmeterzahl bitte mit einer Stelle hinter dem Komma angeben!

,

m²

- 9. Wie viele Wohn- und Schlafräume – ohne Flur, Küche, Bad, WC und Abstellräume – hat die Wohnung?

Zimmer

- 10. Verfügt die Wohnung über ein WC?
 - Ja
 - Nein

- 11. Verfügt die Wohnung über ein Bad/Duschbad?
 - Ja
 - Nein

- 12. Wird die Wohnung mit einer Zentral-, Fernwärme-, Block- oder Etagenheizung beheizt, die alle Wohnräume erwärmt (auch Nachtspeicherheizung)?
 - Ja
 - Nein

- 13. Wie viele Wohnungen befinden sich insgesamt im Haus oder haben den gleichen Hauseingang?

Wohnungen

- 14. Wie viele Etagen hat das Gebäude insgesamt?

Sou-terrain	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10 und mehr
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Das Erdgeschoss zählt als erste Etage.

- 15. In welcher Etage liegt die vermietete Wohnung?

Das Erdgeschoss zählt als erste Etage.

Sou-terrain	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10 und mehr
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Abb. 10 Fragebogen Vermieter - Seite 3

16. Handelt es sich um eine Dachgeschosswohnung? Ja Nein

17. Wann haben Sie den Mietvertrag für diese Wohnung abgeschlossen? Monat Jahr

18. Wann wurde die Netto-Kaltmiete (Grundmiete) zum letzten Mal erhöht (einschließlich Modernisierungszuschlägen und Kapitalkostenerhöhungen, ausgenommen sind jedoch Erhöhungen der Betriebs- und Heizkosten)? Monat Jahr

19. Bitte tragen Sie hier nun die für den Monat **April 2017** fällige **Netto-Kaltmiete** ein. Gemeint ist die Miete einschließlich eventueller Modernisierungszuschläge, aber ohne Betriebskosten und ohne Heizkosten. , €

20. Wie hoch ist die monatliche Vorauszahlung für die **kalten Betriebskosten** (ohne Heizkosten und Warmwasser laut Mietvertrag)? , €

21. Enthalten die kalten Betriebskosten die Wasser- und Abwasserkosten? Ja Nein Weiß nicht

22. Wie hoch ist die monatliche Vorauszahlung für die **warmen Betriebskosten**? (Bitte keine Zahlungen eintragen, wenn der Mieter mit den Versorgungsunternehmen direkt abrechnet.)
 Heizung , €
 Warmwasser , €
 Heizung und Warmwasser , € hier bitte nur ausfüllen, wenn keine Einzelbeträge bekannt

23. Bitte tragen Sie hier nun die für den Monat **April 2017** insgesamt fällige Miete ein, einschließlich Heizungs- und Nebenkosten. (Außergewöhnliche Zahlungen bzw. Rückzahlungen z.B. von der Jahresabrechnung, ziehen Sie bitte ab bzw. rechnen Sie bitte dazu.) , €

Enthält die monatliche Miete weitere Zu- oder Abschläge?
 Bitte notieren Sie die Einzelbeträge, wenn diese nicht bereits in den Betriebskosten enthalten sind.

Garagen- oder Stellplatzmiete , €

Kabelanschluss , €

Untermietzuschlag , €

Abb. 11 Fragebogen Vermieter - Seite 4

Ermäßigungen durch Mietvorauszahlungen, Mietdarlehen oder Kürzungen, z.B. wegen Mietminderung	<input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> , <input type="text"/> <input type="text"/> €
Sonstiges: _____	<input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> , <input type="text"/> <input type="text"/> €
Sonstiges: _____	<input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> , <input type="text"/> <input type="text"/> €
24. Welche der folgenden Ausstattungsmerkmale hat die Wohnung?	
Balkon, Loggia, Terrasse, Dachterrasse oder Wintergarten?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein
Fahrstuhl/Aufzug im Haus?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein
Kabelanschluss?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein
Isolierverglasung/Doppelfenster in allen Räumen?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein
Einbauküche (Einbauherd u. -spüle, Ober- u. Unterschränke, Kacheln und Fliesen)?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein
Modernes Bad (Einbauwanne oder -dusche, Bodenfliesen, Einhebelmischbatterie, Spülkasten mit Bedarfstaste)?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein
Mieterkeller oder Bodenraum?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein
Gegensprechanlage?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein
Fußbodenheizung?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein
25. Sind Sie einverstanden, in 2 Jahren wieder befragt zu werden unter der Bedingung, dass Ihre Adresse den datenschutzrechtlichen Bestimmungen entsprechend verwahrt wird?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein

Vielen Dank für Ihre Mithilfe!
Bitte senden Sie den Fragebogen bis zum 31.05.2017 an uns zurück.
Benutzen Sie dafür den beiliegenden Rückumschlag, Sie brauchen dann kein Porto zu bezahlen!

© Analyse & Konzepte GmbH 2017

Quelle: Mietwerterhebung Stadt Jena 2017

ANALYSE &
KONZEPTE

Anlage 3
Berücksichtigung von Flüchtlingen
im schlüssigen Konzept

Seit 2015 ist die Zahl der Flüchtlinge und Asylbewerber, die nach Deutschland kommen, sehr stark angestiegen. Ein großer Anteil dieser Gruppe wird als Asylberechtigter oder Flüchtling anerkannt oder erhält einen subsidiären Schutzstatus und dann entsprechend auch Leistungen für die Kosten der Unterkunft.

Die Unterbringung der Flüchtlinge erfolgt - je nach Wohnungsmarktlage - in Gemeinschaftsunterkünften, teilweise aber auch im normalen Wohnungsbestand. Hierbei handelt es sich zunächst um eine kurzfristige und teilweise notdürftige Erstunterbringung. Die Angemessenheitsgrenzen beziehen sich aber nur auf den normalen Wohnungsbestand, nicht aber auf Erstaufnahme- oder sonstige Einrichtungen.

Im Hinblick auf das schlüssige Konzept sind auch nur die Asylbewerber und Flüchtlinge von Bedeutung, die bereits den Städten und Landkreisen zugewiesen wurden. Da die Unterbringung in normalen Wohnungen nur für Personen vorgesehen ist, deren Asylverfahren bereits rechtskräftig positiv beschieden wurde (Anerkennung als Asylberechtigter, Flüchtling oder subsidiärer Schutzstatus), fragen diese Personen auch als Bedarfsgemeinschaften den normalen Wohnungsbestand nach. Dazu können, je nach Bestandssituation, auch Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern zählen. Die geregelte Wohnungsversorgung von Bedarfsgemeinschaften zu den geltenden Angemessenheitsgrenzen hat dabei keinen kurzfristigen und gegebenenfalls notdürftigen Charakter mehr.

Ein schlüssiges Konzept muss - analog zum Mietspiegel - immer auf der Situation basieren, die zum Zeitpunkt der Erstellung bestand. Es dürfen dort keine Abschätzungen oder Extrapolationen in die Zukunft vorgenommen werden. Eine a priori-Einbeziehung geschätzter lokaler Flüchtlings- beziehungsweise Asylbewerberzahlen birgt das erhebliche Risiko, dass die Angemessenheitsgrenzen die tatsächliche Nachfrage nicht hinreichend berücksichtigen.

Im schlüssigen Konzept von Analyse & Konzepte werden Flüchtlinge in folgenden Punkten berücksichtigt:

- in der Bestandsmietenerhebung, wenn Asylbewerber bereits Wohnraum nachgefragt und eine Wohnung angemietet haben.
- in der Angebotsmietenerhebung, wenn das Flüchtlingsaufkommen bereits zu einer erhöhten Angebotsnachfrage nach Wohnraum führt. Das schlüssige Konzept erfasst Angebotsmieten in Zeitraum von mindestens sechs Monaten. Steigende Angebotsmieten oder eine mögliche Verknappung der freien Wohnungen werden somit bereits in das Konzept einbezogen.

Veränderungen in der lokalen Situation werden dann im Rahmen einer regionalen Fortschreibung des schlüssigen Konzepts nach zwei Jahren berücksichtigt. Analyse & Konzepte empfiehlt insbesondere zur Berücksichtigung lokaler Gegebenheiten die Fortschreibung mit einem Angebotsmietenindex. Die Erhebung von Angebotsmieten ermöglicht die passgenaue Fortschreibung und eine Prüfung der abstrakten Angemessenheit.

Bei gravierenden Veränderungen in der Nachfrage- oder Angebotssituation bei den Bedarfsgemeinschaften kann eine vorgezogene Fortschreibung oder Prüfung der Richtwerte anhand einer Angebotsmietenerhebung auch bereits nach einem Jahr erfolgen.