

Stadt Halle (Saale)

Konzept zur Ermittlung der Bedarfe für Unterkunft 2023

Bericht vom 01. Dezember 2023



**ANALYSE &
KONZEPTE**
immo.consult

Tabellenverzeichnis

Tab. 1	Angemessenheitsrichtwerte für Kosten der Unterkunft (Brutto-Kaltniete)	3
Tab. 2	Abstrakt angemessene Wohnflächen	7
Tab. 4	Anzahl und Verteilung aller Bestands- und Neuvertragsmieten	16
Tab. 5	Ergebnisse der Extremwertkappung	17
Tab. 6	Anzahl und Verteilung der relevanten Bestandsmieten	17
Tab. 7	Anzahl und Verteilung der relevanten Neuvertragsmieten	18
Tab. 8	Anzahl und Verteilung der relevanten kalten Betriebskostenwerte	18
Tab. 9	Anzahl und Verteilung der relevanten Angebotsmieten	19
Tab. 10	Nachfragegruppen im unteren Marktsegment (gerundet)	22
Tab. 11	Perzentilgrenzen	27
Tab. 12	Netto-Kaltnieten in €/m ²	28
Tab. 13	Durchschnittliche kalte Betriebskosten in €/m ²	29
Tab. 14	Brutto-Kaltniete in €/m ²	29
Tab. 15	Angemessene Brutto-Kaltniete (BKM) und tatsächliches Angebot	31
Tab. 16	Angemessene Brutto-Kaltniete (BKM) und Neuvertragsmieten	31
Tab. 17	Vergleich zu den bisherigen Richtwerten	32
Tab. 19	Übersicht warme Betriebskosten (€/m ²)	33

Abbildungsverzeichnis

Karte 1	Vergleichsraum Stadt Halle (Saale)	10
Abb. 1	Definition des angemessenen Marktsegmentes	23
Abb. 2	Iterative Ermittlung von Angemessenheitsrichtwerten	27

1 Überblick: Bedarfe für Unterkunft für die Stadt Halle (Saale)

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

Für Leistungsempfänger werden die Bedarfe für Unterkunft übernommen, soweit diese angemessen sind. Die angemessenen Brutto-Kaltmieten für die Stadt Halle (Saale) sind in der untenstehenden Tabelle 1 dargestellt.

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

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

Tab. 1 Angemessenheitsrichtwerte für Kosten der Unterkunft (Brutto-Kaltmiete)						
Vergleichsraum	Haushaltsgröße					
	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 Personen	Jede weitere Person
Stadt Halle (Saale)	380,00	423,60	506,80	597,60	782,10	86,90
Quelle: Mietwerterhebung Halle (Saale) 2023						

2 Aufgabenstellung und Vorgehensweise

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

Für Leistungsempfänger werden die tatsächlichen Bedarfe für Unterkunft und Heizung anerkannt, jedoch nur bis zur Höhe der „angemessenen“ Kosten.²

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

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

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

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

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

³ Analyse & Konzepte verwendet nachfolgend den Begriff Angemessenheitsrichtwert.

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

Die Bestimmung der Angemessenheitsrichtwerte erfolgt unter Einhaltung dieses Anforderungs- und Prüfungsschema. Das vorliegende Konzept dokumentiert die methodischen Grundlagen sowie die Ermittlung der Angemessenheitsgrenzen für das Gebiet der Stadt Halle (Saale).

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

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

Die ausführlichen methodischen Erläuterungen erfolgen im jeweiligen Kapitel:

1. Bestimmung der (abstrakt) angemessenen Wohnungsgröße

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

2. Bestimmung des angemessenen Wohnungsstandards

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

3. Ermittlung der Nettokaltmiete im örtlichen Vergleichsraum

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

4. Ermittlung der angemessenen kalten Betriebskosten

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

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

3 Datenverfügbarkeit und Datenschutz

Die Durchführung der Erhebung zum Mietspiegel und die weiteren Arbeiten für das Schlüssige Konzept erfolgten unter strenger Einhaltung der datenschutzrechtlichen Bestimmungen.

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

Analyse & Konzepte verfügt über ein betriebliches Datenschutzkonzept und hat mit der Stadt Halle (Saale) einen Auftragsverarbeitungsvertrag gemäß Art. 28 DSGVO geschlossen. Die Befragungsform und die Befragungsmaterialien wurden mit dem Arbeitskreis Mietspiegel abgestimmt.

Im Rahmen der Erhebung wurde der Datenschutz beziehungsweise die informationelle Selbstbestimmung der Befragten durch folgende Maßnahmen gewährleistet:

- Im Informationsblatt wurden Rechtsgrundlagen der Befragung, der Zweck und weitere Rechte der Befragten gemäß Art. 14 DSGVO beschrieben.
- Die Teilnahme an der Befragung ist durch den beiliegenden Rücksendeumschlag kostenfrei möglich gewesen.
- Die Fragebögen wurden mit Fallnummern pseudonymisiert, sodass auf den Fragebögen keine Namen der Vermieter oder Mieter hinterlegt waren.

Anhand der Fallnummern konnten im Rahmen der Qualitätskontrollen und der Auswertung personenbezogene Daten den zurückübermittelten Fragebögen zugeordnet werden. Diese Vorgehensweise war für die Ermittlung von Lagmerkmalen (Objektadresse) notwendig. Nach Abschluss dieser Arbeiten sind die personenbezogenen Daten gelöscht worden.

Die Auswertung der Daten erfolgte ausschließlich in aggregierter Form. Analyse & Konzepte hat zu keinem Zeitpunkt Einzelergebnisse veröffentlicht.

4 Abstrakt angemessene Wohnungsgröße und Wohnungsstandard

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

4.1 Bestimmung der (abstrakt) angemessenen Wohnungsgröße

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

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

Diese Größenklassen werden für das Schlüssige Konzept der Stadt Halle (Saale) unverändert übernommen.

Tab. 2 Abstrakt angemessene Wohnflächen	
Haushaltsgröße	Wohnungsgröße
1 Person	> 25 bis ≤ 50 m ²
2 Personen	> 50 bis ≤ 60 m ²
3 Personen	> 60 bis ≤ 70 m ²
4 Personen	> 70 bis ≤ 80 m ²
5 Personen	> 80 bis ≤ 90 m ²
Jede weitere Person	+ 10 m ²
Quelle: Mietwerterhebung Halle (Saale) 2023	

Aufgrund der geringen Zahl sehr großer Bedarfsgemeinschaften einerseits und der relativ geringen Anzahl sehr großer Wohnungen andererseits wird für Haushalte mit mehr als fünf Personen kein Richtwert abgeleitet. Hierbei sind für jede weitere Person 10 Quadratmeter zusätzlich zu berücksichtigen. Grundlage bildet der Mietpreis für die 5-Personen-Haushalte.

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

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

⁸ Für das Bundesland Sachsen-Anhalt sind diese in Richtlinien über die Gewährung von Zuwendungen zur Förderung des Mietwohnungsbaus des Landes Sachsen-Anhalt (Mietwohnungsbauförderrichtlinien – MietwohnungsbaufRL) geregelt.

4.2 Bestimmung des angemessenen Wohnungsstandards

In einem zweiten Schritt ist die Angemessenheit der Mietkosten für Wohnungen des einfachen Standards zu bestimmen.⁹ Diese muss auf Basis der regionalen Gegebenheiten bestimmt werden, da nur so eine entsprechende Versorgung der Bedarfsgemeinschaften sichergestellt wird. Die Festlegung von Angemessenheitsgrenzen für das einfache Wohnungsmarktsegment ist dabei von zwei Einflussfaktoren abhängig, nämlich von der regional vorzufindenden Qualität des relevanten Mietwohnungsbestandes sowie von der Anzahl der zu versorgenden Bedarfsgemeinschaften. Denn wenn die Anzahl der Bedarfsgemeinschaften beziehungsweise deren Anteil an den Haushalten im Untersuchungsgebiet größer ist, werden mehr Wohnungen zur 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 1 Satz 1 SGB XII) und des hierfür zugrunde gelegten einfachen Standards in der Entscheidung vom 22.09.2009 zwei Erhebungsansätze dargestellt:

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

In beiden Ansätzen werden nur Wohnungsbestände berücksichtigt, die über eine 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 ersten Erhebungsansatz an und betrachtet eine Stichprobe des Gesamtwohnungsbestands. Die Angemessenheitsgrenzen für den einfachen Standard werden dann über die Höhe der Netto-Kaltniete pro Quadratmeter definiert. 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. Entsprechend bilden Wohnungen des einfachen Standards jene Bestände vor Ort mit den niedrigsten Mieten. Auch das Bundessozialgericht weist in seiner Rechtsprechung darauf hin, dass sich der Standard nach Ausstattung, Lage und Bausubstanz im Quadratmeter niederschlägt.¹¹

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

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

¹¹ BSG, Urteil vom 07.11.2006 – B 7b AS 18/06 R.

5 Vergleichsraum

Dem Prüfschema des Bundessozialgerichtes weiter folgend gilt es in einem dritten Schritt die Netto-Kaltniete für eine nach Größe und Wohnungsstandard angemessene Wohnung in dem maßgeblichen örtlichen Vergleichsraum zu ermitteln.¹² Mit der Ermittlung der Netto-Kaltniete im Vergleichsraum gilt es als Zwischenschritt jedoch zunächst eben diesen zu definieren.

Nach der gefestigten Rechtsprechung des Bundessozialgerichtes ist der Vergleichsraum der Raum, für den ein grundsätzlich einheitlicher abstrakter Angemessenheitswert zu ermitteln ist, innerhalb dessen einer leistungsberechtigten Person ein Umzug zur Kostensenkung grundsätzlich zumutbar ist und ein nicht erforderlicher Umzug nach § 22 Abs. 1 Satz 2 SGB II zu einer Deckelung der Aufwendungen auf die bisherigen führt. 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.¹³

Dabei bildet nach der auch für schlüssige Konzepte im Rahmen des § 22 Abs. 1 SGB II entsprechend anzuwendenden gesetzgeberischen Vorgabe in § 22b Abs. 1 Satz 4 SGB II das Zuständigkeitsgebiet eines Jobcenters zunächst einen Vergleichsraum.¹⁴

Das Bundessozialgericht betont zudem, dass seine Rechtsprechung zu Großstädten als ein Vergleichsraum nicht bei kleineren Städten zu kleinräumigen Einheiten führen soll, sondern im Gegenteil ein möglichst großes Gebiet erfasst werden sollte.¹⁵

Unter Zugrundelegung der vorgenannten Maßstäbe, stellt die kreisfreie Stadt Halle (Saale) mit einer Fläche von 135,02 km² und 242.083 Einwohnern einen Vergleichsraum dar.¹⁶ Die Stadt Halle (Saale) befindet sich im Süden des Landes Sachsen-Anhalt und wird vollständig vom Saalekreis umschlossen. Die Stadt Halle (Saale) ist die größte Stadt in Sachsen-Anhalt und ein Oberzentrum nach dem System der zentralen Orte.

¹² BSG, Urteil vom 30.01.2019 – B 14 AS 24/18 R.

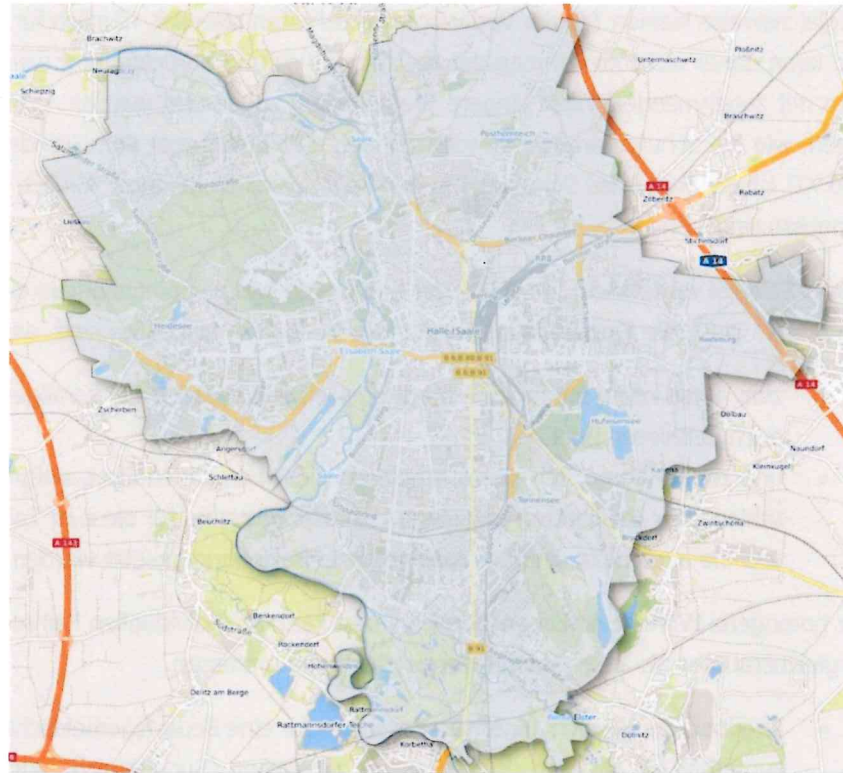
¹³ vgl. insb. BSG, Urteil vom 30.01.2019 – B 14 AS 11/18 R.

¹⁴ vgl. BVerfG, Beschluss vom 06.10.2017 – 1 BvL 2/15 und – 1 BvL 5/15.

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

¹⁶ Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt, Einwohnerzahlen zum 31.03.2022.

Karte 1 Vergleichsraum Stadt Halle (Saale)



Quelle: Mietwerterhebung Halle (Saale) 2023
Geobasisinformation © Bundesamt für Kartographie und Geodäsie (www.bkg.bund.de)
© OpenStreetMap-Mitwirkende, CC-BY-SA

5.1 Homogener Lebens- und Wohnbereich

Im Falle einer unangemessenen Miete soll, sofern vorhanden, der Verweis auf angemessenen Wohnraum innerhalb des Wohnortes im Sinne des Bundessozialgerichts erfolgen. Dadurch soll der Lebensmittelpunkt einer Bedarfsgemeinschaft geschützt werden. Prämisse bei der Definition von Wohnräumen ist, dass dem grundsätzlich zu respektierenden Recht der Leistungsberechtigten auf Verbleib in ihrem sozialen Umfeld ausreichend Rechnung getragen wird.¹⁷

Entsprechend soll bei der Festlegung von Angemessenheitsrichtwerten einbezogen werden, dass am Wohnort (im Sinne des BSG) eine angemessene Wohnung auch verfügbar ist.¹⁸

¹⁷ vergleiche BSG, Urteil vom 20.08.2009 – B 14 AS 65/08 R.

¹⁸ 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 in der Regel gänzlich hinfällig. Ähnlich argumentiert auch das Bundessozialgericht.¹⁹

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 oder einen Landkreis ein 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 Wohn- und Lebensbereich selbst kann im individuellen Fall sowohl Teile des eigenen Vergleichsraumes als auch anderer Vergleichsräume umfassen.

- Er gilt als der Bereich, innerhalb dessen es für eine Bedarfsgemeinschaft auf Wohnungssuche zumutbar ist, alternativen Wohnraum zu suchen (Suchbereich). Als Orientierungsmaßstab verweist die Rechtsprechung auf § 140 SGB III, durch den Fahrzeiten beschrieben werden, die erwerbstätigen Pendlern zugemutet werden.²⁰
- 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.²¹
- 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.²²

¹⁹ BSG, Urteil vom 11.12.2012 – B 4 AS 44/12 R.

²⁰ BSG, Urteil vom 19.10.2010 – B 14 AS 2/10 R.

²¹ BSG, Urteil vom 01.06.2010 – B 4 AS 60/09 R.

²² BSG, Urteil vom 22.09.2009 – B 4 AS 18/09 R.

6 Grundgesamtheit und Datenbasis des Wohnungsbestandes

Die Erkenntnisquelle für die Ermittlung der Angemessenheitsrichtwerte ist eine eigenständige Datenerhebung, welche sowohl **Bestands-** und **Neuvertragsmieten** als auch **Angebotsmieten** umfasst.²³

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“ beschränkt, ohne diesen jedoch genauer zu definieren.²⁴

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,
- Substandardwohnungen,
- Wohnungen in Wohn- und Pflegeheimen,
- gewerblich oder teilgewerblich genutzte Wohnungen (mit Gewerbemietvertrag),
- möblierte Wohnungen.

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

²³ 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“.

²⁴ BSG, Urteil vom 18.06.2008 – B 14/7b AS 44/06 R.

Die Abschätzung der Anzahl relevanter beziehungsweise nicht relevanter Wohnungen ist mithilfe der amtlichen Statistik schwierig.²⁵ Der in Betracht zu ziehende Mietwohnungsbestand kann wie folgt abgeschätzt werden:

- Laut Zensus 2011 sind rund 107.465 Wohnungen zu Wohnzwecken vermietet (auch mietfrei). Von dieser Größe sind allerdings nicht relevante Mietwohnungsbestände abzuziehen (siehe Ausführungen oben) beziehungsweise die seit 2011 neu gebauten Wohnungen hinzurechnen.
- Die Zahl der relevanten Mietwohnungen reduziert sich nochmals über die Größe der Wohnungen. In dieser Analyse werden Wohnungen zwischen 25 und 90 m² betrachtet. Die Grundgesamtheit dieser Wohnungen liegt laut Zensus bei 100.609 Mietwohnungen.
- Darüber hinaus sind auch Wohnungen des untersten Standards (Substandard) zu entfernen. Im Gebiet der Stadt Halle (Saale) gibt es gemäß Zensus 2.300 Mietwohnungen ohne Badewanne/Dusche und/oder WC. In 19 Fällen gibt es keine Heizung im Gebäude oder in den Wohnungen. Hintergrund ist, dass das Bundessozialgericht festgelegt hat, 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.²⁶

Entsprechend wurden im Rahmen der Erhebungen beziehungsweise Auswertungen nur diejenigen Wohnungen berücksichtigt, die vermietet seitig zumindest über die Merkmale „Bad“ und „Sammelheizung“ verfügen. Wohnungen, die diesem Niveau nicht genügen, blieben unberücksichtigt. Diese Merkmale wurden durch den Erhebungsfragebogen erfasst.

6.2 Erhebung von Bestands- und Neuvertragsmieten

Für die Grundgesamtheit gilt es anhand der Mietwerterhebung eine repräsentative Datenbasis zu ermitteln. Die Mietwerterhebung für die Stadt Halle (Saale) basiert auf einer umfangreichen Mieter- und Vermieterbefragung. Die Befragung erfolgte für die Erstellung des qualifizierten Mietspiegels der Stadt Halle (Saale) 2024.

Im Rahmen der Befragung wurde eine Zufallsstichprobe über alle Haushalte in Halle (Saale) gezogen. Bei der Ermittlung der Grundgesamtheit kann von 12.184 zu Wohnzwecken vermieteten Wohnungen ausgegangen werden.

Jede Wohneinheit hatte die gleiche Wahrscheinlichkeit in die Stichprobe gezogen zu werden. Von diesen 12.184 Haushalten wurden die Mietdaten von 6.798 Haushalten mittels einer Mieterbefragung angefragt. Des Weiteren wurden die Eigentümer der verbliebenden 5.386 Wohneinheiten ermittelt, so dass 1.200 Eigentümer im Rahmen einer Vermieterbefragung angeschrieben wurden. Bei der Festlegung der Brutto-Stichprobe sind die üblichen Rücklaufquoten bei schriftlichen Befragungen berücksichtigt worden. Das Zufallsverfahren bietet dabei unter methodisch-statistischen

²⁵ Nachfolgende Statistiken beziehen sich auf die Gebäude- und Wohnungszählung im Rahmen des Zensus 2011.

²⁶ BSG, Urteil vom 19.10.2010 – B 14 AS 50/10 R.

Gesichtspunkten die besten Voraussetzungen dafür, eine für die Stadt Halle (Saale) repräsentative Stichprobe zu erstellen.

Für die Stichprobenziehung wurden Einwohnermeldeamts- und Grundsteuerdaten von der Stadt Halle (Saale) zur Verfügung gestellt.

Für die Erstellung qualifizierter Mietspiegel hat der Gesetzgeber mit dem Mietspiegelreformgesetz²⁷ zur Verbesserung der Rücklaufquote eine Auskunftspflicht für alle Befragungsteilnehmer eingeführt. Personen, die auf das erste Schreiben nicht reagieren, wurden im Rahmen einer Erinnerungsaktion ein weiteres Mal angeschrieben.

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

Die befragten Personen hatten die Möglichkeit kostenlos an der Befragung teilzunehmen, indem Sie den Fragebogen mit dem beiliegenden und vorfrankierten Rücksendeumschlag zurückschicken konnten. Darüber hinaus konnten Vermieter größerer Bestände auch eine Excel-Datei herunterladen oder den Fragebogen online ausfüllen.

Die von Analyse & Konzepte durchgeführte Erhebung in der Stadt Halle (Saale) fand von März 2023 bis Mai 2023 statt. Ende April wurden alle angeschriebenen Personen, die auf das erste Schreiben nicht reagiert hatten, im Rahmen einer Erinnerungsaktion nochmals angeschrieben. Die Mietdaten wurden unabhängig vom Erhebungsdatum jeweils zum Stichtag 01.03.2023 erhoben. Die stichtagsbezogene Befragung ermöglicht im Sinne einer systematischen Erhebung, dass die aktuellen Verhältnisse des örtlichen Mietwohnungsmarktes vergleichbar erhoben werden.

Bezogen auf 12.184 Wohneinheiten, deren Rahmendaten erfragt wurden, konnten insgesamt 8.868 Datensätze erhoben werden. Die Rücklaufquote der Befragung beträgt damit 72,8 % bezogen auf die Brutto-Stichprobe. Nach Durchführung der Primärdatenerhebung wurden die erhobenen Daten in einem Auswertungsdatensatz zusammengefasst und umfangreichen Plausibilitätskontrollen unterzogen.

Von der Netto-Stichprobe (Rücklauf) sind unvollständige und nicht mietspiegelrelevante Fragebögen ausgeschlossen worden. Bereinigt wurden unter anderem Mietdaten mit fehlenden Angaben zur Wohnfläche, Netto-Kaltmiete, dem Mietbeginn bzw. der letzten Mietänderung, öffentlich geförderte Wohnungen sowie Wohnungen mit Wohnflächen unter 20 m² und über 150 m², sodass zunächst eine Datengrundlage von 5.979 Mietwohnungen verblieb. Von dieser Größe sind anschließend 1.558 Mietdaten zu Mietverträgen ausgeschlossen worden, welche nicht in den vergangenen 6 Jahren neu abgeschlossen oder angepasst worden sind. Darüber hinaus wurden 38 Datensätze entfernt, welche einen großen Einfluss auf die Regressionsanalyse des Mietspiegels hatten.

²⁷ Gesetz zur Reform des Mietspiegelrechts (Mietspiegelreformgesetz – MsRG). Bundesgesetzblatt Jahrgang 2021 Teil I Nr. 53, ausgegeben zu Bonn am 17. August 2021

Analyse & Konzepte hat für die Ermittlung der Angemessenheitswerte den Ergebnisdatensatz aus der Mietspiegelerstellung als Ausgangsgrundlage verwendet. Dieser Datensatz umfasste für die Auswertung zum qualifizierten Mietspiegel der Stadt Halle (Saale) 4.383 Bestandsmieten.

Für das Schlüssige Konzept erfolgten zwei weitere Aufbereitungsschritte. In dieser Analyse werden die Wohnflächen zwischen 25 m² und 90 m² berücksichtigt (siehe Tabelle 2). Darüber hinaus erfolgt eine tabellenfeldspezifische Extremwertkappung. Insgesamt konnten somit 3.602 Bestandsmieten berücksichtigt werden (siehe nachfolgende Tabelle).

Tab. 3 Stichprobengröße und Rücklaufstatistik				
	Mieter	Private Vermieter	Institutionelle Vermieter	Insgesamt
Brutto-Stichprobe (Haushalte)	6.798	2.731	2.655	12.184
Stichprobenausfälle	2.663	607	115	3.385
Netto-Stichprobe (Rücklauf)	4.191	2.137	2.540	8.868
Ausschlussgrund ¹	1.100	703	112	1.915
Unvollständig ausgefüllter Fragebogen	238	57	18	313
Duplikat	31	99	2	132
Inklusivmiete	44	11	2	57
Kein Mehrfamilienhaus	172	72	10	254
Mietspiegelrelevanz: Preisgebunden	113	11	19	143
Wohnfläche unter 20m ² oder über 150m ²	24	9	2	35
Netto-Kaltniete unplausibel	28	11	1	40
Überschreiten der 6-Jahresregel	825	141	592	1.558
Extremwerte (Regression Mietspiegel)	15	20	3	38
Ergebnisstichprobe (Mietspiegel)	1.601	1.003	1.779	4.383
Wohnfläche unter 25m ² oder über 90m ²	270	175	130	575
vollgültige Mietwerte	1.331	828	1.649	3.808
Extremwerte (feldspezifisch)	80	59	67	206
Ergebnisstichprobe (Schlüssiges Konzept)	1.251	769	1.582	3.602
¹ Eigentumswohnung, Dienst- oder Werkswohnung, größtenteils möblierte Wohnung, sowie unplausible oder unvollständige Datensätze Quelle: Mietspiegel und Schlüssiges Konzept Stadt Halle (Saale) 2024				

Die Mietdaten wurden unabhängig vom Erhebungsdatum jeweils zum Stichtag 01.03.2023 erhoben. Die stichtagsbezogene Befragung ermöglicht im Sinne einer systematischen Erhebung, dass die aktuellen Verhältnisse des örtlichen Mietwohnungsmarktes vergleichbar erhoben werden.

Im Ergebnis umfasst die Datenerhebung für die Stadt Halle (Saale) 4.383 Mietwerte, die Grundlage der Mietspiegelberechnung waren. (siehe Tabelle 4). Dieser bereinigte Datensatz liegt den folgenden Auswertungen zugrunde und kann für weitere Analysen im Rahmen gerichtlicher Verfahren herangezogen werden.

Tab. 4 Anzahl und Verteilung aller Bestands- und Neuvertragsmieten								
Vergleichsraum	Wohnungsgröße							Summe
	< 25 m ²	≥ 25 ≤ 50 m ²	> 50 ≤ 60 m ²	> 60 ≤ 70 m ²	> 70 ≤ 80 m ²	> 80 ≤ 90 m ²	> 90 m ²	
Halle (Saale)	67	1.073	1.131	819	498	287	508	4.383

Quelle: Mietspiegel und Schlüssiges Konzept Stadt Halle (Saale) 2024

 ANALYSE & KONZEPTE
immo.consult

6.2.1 Extremwertkappung

Sämtliche erhobene Daten wurden in einem Datensatz 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-Kaltmiete pro Quadratmeter,
- Zuordnung der Mieten zum Vergleichsraum und Wohnungsgrößenklassen.

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

Für die Frage, wann es sich bei einem Mietwert um einen Extremwert handelt, gibt es keine allgemeingültige 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, z. B. durch den Arbeitskreis Mietspiegel, erfolgen.“²⁸

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.

Die Werte außerhalb des Bereichs des 1,96-fachen der Standardabweichung werden in der Statistik als Ausreißer behandelt. Nach Durchführung der Extremwertkappung standen für die Auswertung insgesamt 3.602 Mieten zur Verfügung (vergleiche Tabelle 5).

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

Tab. 5 Ergebnisse der Extremwertkappung	
Netto-Stichprobe (Rücklauf)	8.868
./. Ausschluss (nicht relevante Wohnungen)	4.485
Mietspiegeldatensatz	4.383
./. Ausschluss (Wohnungsgröße)	575
Vollgültige Mietwerte	3.808
./. Extremwertkappung (feldspezifisch)	206
Mietwerte für weitere Auswertungen	3.602
Quelle: Mietspiegel und Schlüssiges Konzept Stadt Halle (Saale) 2024	

Hinsichtlich der Repräsentativität der Erhebung kann auf den § 11 MsV verwiesen werden.²⁹ Der Stichprobenumfang bei Tabellenanalysen soll eine Besetzung von 30 Fällen je Tabellenfeld und bei Regressionsanalysen mindestens 1 % des Wohnungsbestandes oder mindestens 500 Datensätze bei kleineren Kommunen umfassen. Mehr als 3.000 Datensätze werden vom Gesetzgeber nicht gefordert.

Beide Anforderungen werden für das vorliegende Konzept erfüllt. In jedem Tabellenfeld konnten mindestens 30 Bestandsmieten erhoben werden. Der Auswertungsdatensatz umfasst mit 3.602 relevanten Bestandsmieten eine Stichprobe von 3 % des gesamten Mietwohnungsbestandes in Halle (Saale).

Tab. 6 Anzahl und Verteilung der relevanten Bestandsmieten						
Vergleichs- raum	Wohnungsgröße					Summe
	≥25 ≤ 50 m ²	> 50 ≤ 60 m ²	> 60 ≤ 70 m ²	> 70 ≤ 80 m ²	> 80 ≤ 90 m ²	
Halle (Saale)	1.021	1.075	772	466	268	3.602
Quelle: Schlüssiges Konzept Stadt Halle (Saale) 2024						

6.2.2 Neuvertragsmieten

Zur Ermittlung des aktuellen Mietniveaus werden die Neuvertragsmieten aus den erhobenen Bestandsmieten gesondert betrachtet. Es handelt sich bei den Neuvertragsmieten um eine Teilmenge aller erhobenen Bestandsmieten (siehe Tabelle 7).

²⁹ § 11 - Mietspiegelverordnung (MsV)

Abweichend zu der Definition von Neuvertragsmieten in Mietspiegeln werden nachfolgend alle Bestandsmieten, die im Zeitraum vom 01.03.2022 bis zum 01.03.2023 neu abgeschlossen worden sind, als Neuvertragsmieten betrachtet. Somit ist die Definition der Neuvertragsmieten deutlich restriktiver als sie in Mietspiegeln vorgesehen ist.³⁰

Tab. 7 Anzahl und Verteilung der relevanten Neuvertragsmieten						
Vergleichs- raum	Wohnungsgröße					Summe
	$\geq 25 \leq 50 \text{ m}^2$	$> 50 \leq 60 \text{ m}^2$	$> 60 \leq 70 \text{ m}^2$	$> 70 \leq 80 \text{ m}^2$	$> 80 \leq 90 \text{ m}^2$	
Halle (Saale)	316	291	212	122	98	1.039
Quelle: Schlüssiges Konzept Stadt Halle (Saale) 2024						

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

6.2.3 Kalte Betriebskosten

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

Die Fallzahl unterscheidet sich von den erhobenen Bestandsmieten, da nicht in jedem Fragebogen auch eindeutige Angaben zu den kalten Betriebskosten vorhanden waren. Darüber hinaus wurden nur die Betriebskostenwerte berücksichtigt, in denen die Kosten für Wasser und Abwasser enthalten waren (siehe Tabelle 8).

Tab. 8 Anzahl und Verteilung der relevanten kalten Betriebskostenwerte						
Vergleichs- raum	Wohnungsgröße					Summe
	$\geq 25 \leq 50 \text{ m}^2$	$> 50 \leq 60 \text{ m}^2$	$> 60 \leq 70 \text{ m}^2$	$> 70 \leq 80 \text{ m}^2$	$> 80 \leq 90 \text{ m}^2$	
Halle (Saale)	803	928	635	334	166	2.866
Quelle: Schlüssiges Konzept Stadt Halle (Saale) 2024						

³⁰ Seit dem 01.01.2020 werden in qualifizierten Mietspiegel Mietverträge berücksichtigt, die in den letzten 6 Jahren neu abgeschlossen oder geändert wurden.

6.3 Erhebung der Angebotsmieten

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

Die Recherche der Angebotsmieten wurde für den Zeitraum vom 01.04.2023 bis 30.09.2023 durchgeführt. Dabei wurden unter anderem die folgenden Quellen ausgewertet:

- eBay-Kleinanzeigen,
- Immobilie1,
- Immobilienscout24,
- IVD24immobilien,
- Kleinanzeigen.

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

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

Während des Erhebungszeitraumes konnten insgesamt 9.056 Anzeigen zu 4.050 Wohnungsangeboten ermittelt werden. Vor den weiteren Auswertungen wurde eine tabellenfeldbezogene Extremwertkappung auf Basis des Intervalls der 1,96-fachen Standardabweichung unter- und oberhalb des Mittelwerts über alle als relevant identifizierten Mieten vorgenommen. Nach Durchführung dieser Extremwertkappung standen für die Auswertung insgesamt 3.875 Mieten zur Verfügung (siehe Tabelle 9).

Tab. 9 Anzahl und Verteilung der relevanten Angebotsmieten						
Vergleichs- raum	Wohnungsgröße					Summe
	$\geq 25 \leq 50 \text{ m}^2$	$> 50 \leq 60 \text{ m}^2$	$> 60 \leq 70 \text{ m}^2$	$> 70 \leq 80 \text{ m}^2$	$> 80 \leq 90 \text{ m}^2$	
Halle (Saale)	1.213	1.156	866	388	252	3.875
Quelle: Schlüssiges Konzept Stadt Halle (Saale) 2024						

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

- In 6 Monaten wurden 3.875 verwertbare Angebote erfasst, was auf das Jahr hochgerechnet 7.750 wären.
- Für die Stadt Halle (Saale) gibt es laut Zensus 2011 rund 107.465 zu Wohnzwecken vermietete Wohnungen, die übliche Fluktuation (Zuzüge, Umzüge) im Bundesland Sachsen-Anhalt liegt 9,5 % pro Jahr.³¹
- Es werden also circa 10.209 Mietverhältnisse pro Jahr neu abgeschlossen, das veröffentlichte Angebot beträgt also ca. 76 %.

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

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

Weiterhin weicht das veröffentlichte Angebot - bezogen auf die Miethöhe - deutlich von den bei der Erhebung festgestellten realen Werten bei Mietvertragsabschlüssen der Neuvertragsmieten ab. Der Vergleich von Angebots- und Neuvertragsmieten zeigt (siehe Kapitel 7.2), dass die durchschnittlichen Neuvertragsmieten deutlich unterhalb der durchschnittlichen Angebotsmieten liegen. Das bedeutet, dass tatsächlich ein wesentlich größeres Wohnungsangebot unterhalb der Angemessenheitsrichtwerte respektive in Höhe der Richtwerte zur Verfügung steht, als dieses in den ermittelten Angebotsmieten zum Ausdruck kommt.

³¹ Umzugsquote in den Bundesländern 2017. (letzter Zugriff: 01.12.2023)
<https://de.statista.com/statistik/daten/studie/309765/umfrage/umzugsquote-nach-bundeslaendern>

7 Ableitung der Angemessenheitsgrenzen

In einem dritten Prüfschritt ist die „Nettokaltmiete für eine nach Größe und Wohnungsstandard angemessene Wohnung in dem maßgeblichen örtlichen Vergleichsraum“ herzuleiten.³²

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.

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

7.1 Methodischer Ansatz zur Definition eines angemessenen Marktsegmentes

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

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

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

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

Die Versorgung der Bedarfsgemeinschaften mit Wohnraum im unteren Wohnungsmarktsegment darf nicht zu einer Besserstellung gegenüber anderen Nachfragegruppen, wie etwa Geringverdienern ohne Leistungsbezug, führen. Zur Festlegung des angemessenen Marktsegmentes geht Analyse & Konzepte so vor, dass zunächst für das Untersuchungsgebiet der konkrete Umfang der Nachfragegruppen nach preiswertem Wohnraum ermittelt wird (siehe Tabelle 10).

³² BSG, Urteil vom 30.01.2019 – B 14 AS 24/18 R.

Tab. 30 Nachfragegruppen im unteren Marktsegment (gerundet)						
Haushalte mit ...	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 Personen	Summe
Bedarfsgemeinschaften nach SGB II ¹	8.390	2.550	1.520	990	1.210	14.660
Wohngeldempfänger-Haushalte ²	3.530	800	350	330	190	5.200
Leistungsempfänger nach SGB XII ²	3.090	600	80	20	40	3.830
Geringverdiener ohne Leistungsbezug ³	3.620	2.880	900	400	160	7.960
Haushalte nach AsylbLG ²	910	50	30	40	50	1.080
Summe der Nachfrager im unteren Marktsegment	19.540	6.880	2.880	1.780	1.650	32.730
Haushalte insgesamt ⁴	60.630	48.280	15.030	6.730	2.600	133.270
Anteil Nachfragehaushalte	32 %	14 %	19 %	26 %	63 %	25 %

¹ Statistik der Bundesagentur für Arbeit (Juni 2023)

² Stadt Halle (Saale) (30.06.2023)

³ Statistik der Bundesagentur für Arbeit: Haushalte mit Entgelten unter der ostdeutschen Schwelle des unteren Entgeltbereichs, (31.12.2021), quotiert nach Haushaltsverteilung.

⁴ Hochrechnung Haushalte zum 30.06.2023 auf Grundlage des Zensus 2011 und dem Bevölkerungsstand Stadt Halle (Saale) (Fachbereich Einwohnerwesen).

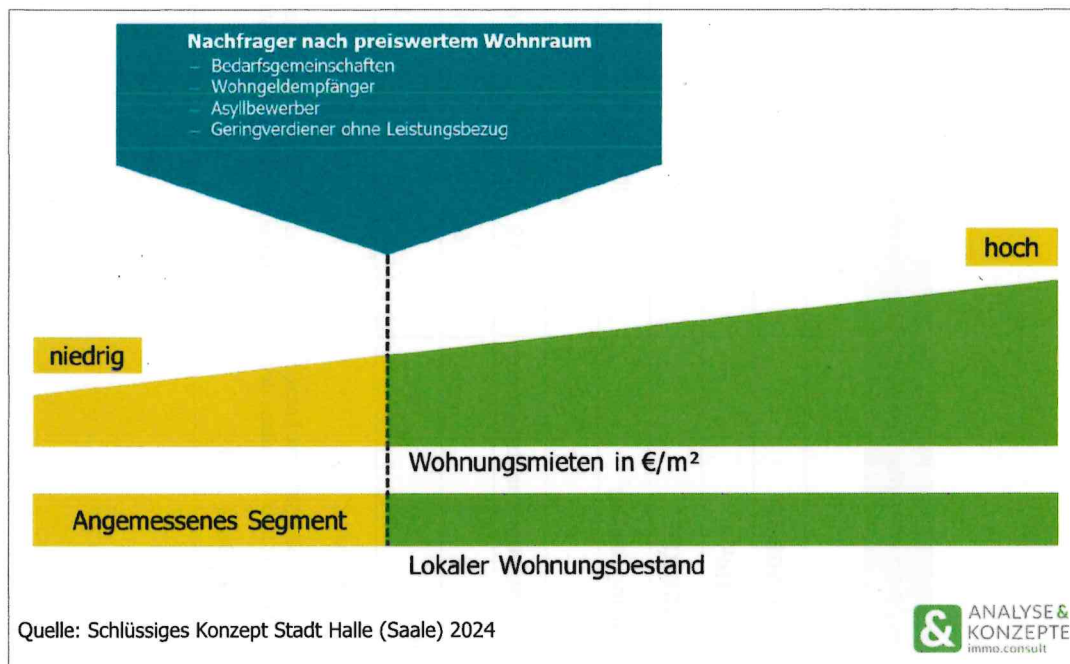
Quelle: Schlüssiges Konzept Stadt Halle (Saale) 2024

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

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

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

Abb. 1 Definition des angemessenen Marktsegmentes



Diese Abgrenzung ist jedoch eine vorläufige, denn sie erfolgt unter der Annahme, dass sich alle Haushalte bei ihrer Wohnungswahl an den Wohnungsgrößenvorgaben des geförderten Wohnungsbaus orientieren.³³

Deshalb können die berechneten Anteile der Nachfrager (vergleiche Tabelle 10) nicht ohne weitere Prüfung als ausreichend zur Versorgung der Bedarfsgemeinschaften mit Wohnraum angewandt werden. Diese Prüfung erfolgt mit einem iterativen Verfahren, in dem der Anteil der verfügbaren Wohnungen auf dem Angebotsmarkt berücksichtigt wird.

7.2 Iteratives Verfahren

Bei der Ableitung der Angemessenheitsgrenzen muss berücksichtigt werden, dass einerseits ein den Bedarf deckender Wohnraum zur Verfügung steht, der sowohl für Bedarfsgemeinschaften als auch andere Nachfragegruppen, wie etwa Geringverdiener ohne Transferbezug, ausreichend sein muss. Andererseits ist jedoch auch zu berücksichtigen, dass aufgrund der von den Gerichten entwickelten Produkttheorie (angemessene Wohnfläche multipliziert mit der angemessenen Brutto-Kaltniete in €/m²) die Angemessenheitsrichtwerte sich nicht negativ (preissteigernd) auf den gesamten Wohnungsmarkt auswirken dürfen.³⁴

Um den Wohnungsmarkt durch die Höhe der Transferzahlungen so gering wie möglich zu beeinflussen, gleichzeitig aber auch ein ausreichendes Wohnungsangebot für die Leistungsempfänger zu gewährleisten, wurde der Umfang des zur Verfügung stehenden Wohnungsangebotes an die Nachfrage der Leistungsempfänger im unteren Wohnungsmarktsegment angepasst. Mit einem iterativen Verfahren können die Ungleichverteilungen zwischen Haushaltsgrößen und Wohnungsgrößen ausgeglichen werden, wenn zum Beispiel dem hohen Anteil an 1-Personen-Bedarfsgemeinschaften ein proportional kleinerer Anteil an Wohnungen bis 50 m² gegenübersteht. Auch können Besonderheiten der Anbieterstruktur oder Aspekte der sozialen Segregation berücksichtigt werden.

Zur Ableitung der Angemessenheitsgrenze (Quadratmetermiete) wird zunächst aus der Verteilung der Bestandsmieten für jeden Vergleichsraum und jede Wohnungsgrößenklasse ein Anteil p (Perzentilwert) definiert.³⁵ Das Anfangsperzentil wird dabei durch die Nachfrageanalyse (Kapitel 7.1) bestimmt. Ausgehend hiervon erfolgt eine iterative Prüfung und gegebenenfalls Anpassung des Perzentiles, bis ein Angemessenheitswert festgelegt wird.

³³ Unberücksichtigt bleibt die aufgrund der Produkttheorie mögliche Variante, sowohl größere als auch kleinere Wohnungen mit der angemessenen Brutto-Kaltniete anzumieten.

³⁴ Vergleiche hierzu Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung/ Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (Hrsg.): „Kosten der Unterkunft und die Wohnungsmärkte“, Forschungen, Heft 142, Bonn 2009.

³⁵ Ein Perzentil ist ein Lagemaß zur Beschreibung von Werteverteilungen: Das 30. Perzentil beschreibt zum Beispiel den Punkt in der Verteilung, bis zu dem 30 % aller Werte liegen, im vorliegenden Falle die untersten 30 % der Mieten pro Quadratmeter.

Berücksichtigung bei der Setzung des Perzentils finden

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

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

- Der Nachfrageanteil der Größenklasse bildet die Untergrenze möglicher Perzentile.
- Die Anmietbarkeit der Angebote liegt im Produkt bei mindestens 30 % bei den 2- bis 5-Personen-Haushalten) und bei mindestens 40 % bei den 1-Personen-Haushalten.
- Die Anmietbarkeit der Neuvertragsmieten liegt im Produkt bei mindestens 30 %.
- Es findet keine Absenkung der Richtwerte gegenüber den bestehenden Werten statt.

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

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

Exkurs: Unterschiede zwischen Bestands-, Neuvertrags- und Angebotsmieten

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

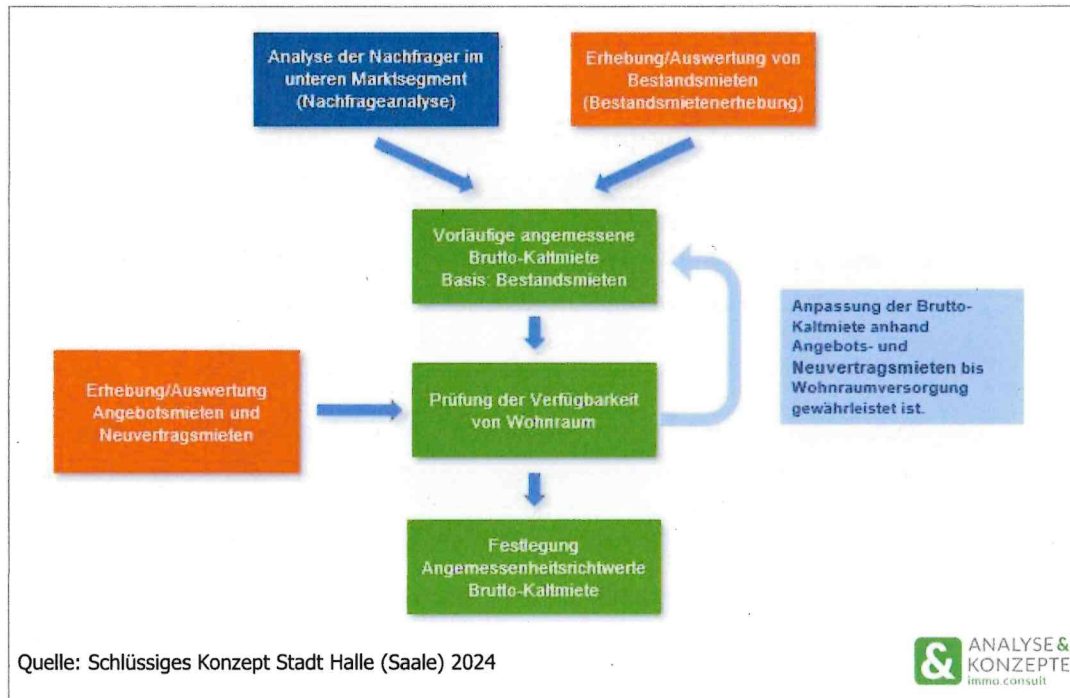
- Sozialwohnungen zumeist nicht inseriert werden (und somit bei den Angebotsmieten nur in kleinen Anteilen berücksichtigt werden),
- günstige und interessante Wohnungen von den Wohnungsunternehmen über Interessenlisten vermarktet werden,
- nicht jede günstige Wohnung eigenständig vermarktet wird,
- teure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

Zu dieser Einschätzung kommt auch das Bundesministerium für Arbeit und Soziales (BMAS):³⁶

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

³⁶ Seite 182, Forschungsbericht 478, Ermittlung der existenzsichernden Bedarfe für die Kosten der Unterkunft und Heizung in der Grundsicherung für Arbeitsuchende nach dem Zweiten Buch Sozialgesetzbuch (SGB II) und in der Sozialhilfe nach dem Zwölften Buch Sozialgesetzbuch (SGB XII) – Endbericht incl. Materialband –, Bundesministerium für Arbeit und Soziales, 2017, Berlin.

Abb. 2 Iterative Ermittlung von Angemessenheitsrichtwerten



Im Ergebnis dieses iterativen Prozesses wurden für die Stadt Halle (Saale) folgende Perzentile bestimmt:

Tab. 41 Perzentilgrenzen					
Vergleichsraum	Haushaltsgröße				
	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 Personen
Stadt Halle (Saale)	35 %	40 %	45 %	45 %	75 %

Quelle: Schlüssiges Konzept Stadt Halle (Saale) 2024

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

7.3 Angemessenheitsrichtwerte

Die im Kapitel 7.2 hergeleiteten Perzentilgrenzen werden auf die erhobenen Bestandsmieten angewandt. Laut Grundgesamtheit beträgt der Anteil der Privatpersonen, der Gemeinschaften von Wohnungseigentümern und privater Wohnungsunternehmen 46 %. Die Genossenschaften und kommunalen Wohnungsunternehmen haben einen Anteil von 54 % des Wohnungsbestandes. Diese Anteile sind als Gewichtungsfaktoren zur Berechnung der Netto-Kaltmiete verwendet worden. Hieraus ergeben sich die in der Tabelle 12 dargestellten Netto-Kaltmieten je Quadratmeter. Sie bilden die Quadratmeterpreise für Wohnungen des einfachen Standards.³⁷

Tab. 52 Netto-Kaltmieten in €/m²					
Vergleichsraum Halle (Saale)	Haushaltsgröße				
	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 Personen
Private Vermieter	6,47	5,91	6,00	6,48	7,48
Kommunale Vermieter und Genossenschaften	5,77	5,49	5,78	5,73	7,19
Gesamt (gewichtet)	6,09	5,68	5,88	6,08	7,32

Quelle: Schlüssiges Konzept Stadt Halle (Saale) 2024

 ANALYSE & KONZEPTE
immo.consult

Exkurs Gewichtungsverfahren:

Bei den Netto-Kaltmieten zeigt sich, dass sich die Grundmieten von privaten (Klein-)Vermietern und institutionellen (Groß-)Vermietern je nach Haushaltsgrößenklasse voneinander unterscheiden. Da der Anteil der privaten Vermieter in der Grundgesamtheit 46 % beträgt, wird dieser Wert als Gewichtungsfaktor angewendet, damit diese Vermietergruppe in der Auswertung nicht unterrepräsentiert ist.

Beispiel für das 35 % Perzentil für 1-Personen-Haushalte:

- Netto-Kaltmiete institutionelle Vermieter: 5,77 €
- Netto-Kaltmiete private Vermieter: 6,47 €
- Anteil privater Vermieter im Vergleichsraum: 46 %
- Gewichtete Netto-Kaltmiete = $(6,47 \text{ €} \cdot 0,46) + (5,77 \text{ €} \cdot (1 - 0,46)) = 6,09 \text{ €}$

³⁷ BSG, Urteil vom 22.09.2009 – B 4 AS 18/09 R.

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

Tab. 63 Durchschnittliche kalte Betriebskosten in €/m²					
Vergleichsraum Halle (Saale)	Haushaltsgröße				
	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 Personen
Private Vermieter	1,50	1,33	1,25	1,31	1,32
Kommunale Vermieter und Genossenschaften	1,52	1,43	1,45	1,45	1,42
Gesamt (gewichtet)	1,51	1,38	1,36	1,39	1,37
Quelle: Schlüssiges Konzept Stadt Halle (Saale) 2024					

Aus der Addition der Quadratmeterpreise für Wohnungen des einfachen Standards mit den durchschnittlichen kalten Betriebskosten ergeben sich die Brutto-Kaltnieten je Quadratmeter (siehe Tabelle 14).

Tab. 14 Brutto-Kaltniete in €/m²					
Vergleichsraum	Haushaltsgröße				
	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 Personen
Halle (Saale)	7,60	7,06	7,24	7,47	8,69
Quelle: Schlüssiges Konzept Stadt Halle (Saale) 2024					

Die Brutto-Kaltniete 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-Kaltniete zu bestimmen.³⁸

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

³⁸ Siehe zur Produkttheorie: BSG, Urteil vom 22.09.2009 – B 4 AS 18/09 R, BSG, Urteil vom 19.10.2010 – B 14 AS 2/10 R, BSG, Urteil vom 19.10.2010 – B 14 AS 65/09 R, und BSG, Urteil vom 16.06.2015 – B 4 AS 44/14 R.

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

Für 6-Personen-Haushalte und größer kann kein abstrakter Angemessenheitsrichtwert abgeleitet werden. Für große Haushalte muss eine Prüfung des konkreten Einzelfalls erfolgen.

Der Orientierungswert für jede weitere Person über einen 5-Personen-Haushalt hinaus berechnet sich aus dem Angemessenheitsrichtwert für 5-Personen-Haushalte zuzüglich eines Aufschlages. Dieser Aufschlag ist das Produkt aus dem abstrakten Quadratmeterpreis für 5-Personen-Haushalte (siehe Tabelle 14) und dem zusätzlichen Wohnraumbedarf für jede weitere Person (siehe Tabelle 2).

Die Tabellen 15 und 16 stellen dar, wie hoch der Anteil der Angebots- und Neuvertragsmieten ist, der zum Niveau der Angemessenheitsrichtwerte (Produkt aus angemessener Wohnfläche und angemessener Brutto-Kaltniete je Quadratmeter) angemietet werden kann.

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

Da nicht alle verfügbaren Wohnungen als Angebotsmieten vermarktet werden und sich die Vermarktung vor allem auf die hochpreisigen Wohnungen konzentriert, resultiert daraus eine deutlich bessere Anmietbarkeit von Wohnraum, als dies die Angebotsmieten suggerieren.³⁹ Erkennbar ist dies am Vergleich der Tabellen 15 und 16. Schließlich liegen von den tatsächlich neu abgeschlossenen Mietverträgen zumeist deutlich mehr auf dem Niveau der ermittelten Angemessenheitsrichtwerte.

In der Tabelle 17 sind abschließend die bisher angewandten Angemessenheitsrichtwerte den fortgeschriebenen Werten gegenübergestellt.

³⁹ Das Landessozialgericht Thüringen hat es im Urteil vom 08.07.2015 – L 4 AS 718/14 als ausreichend angesehen, wenn 13 % der Angebotsmieten mit dem Angemessenheitsrichtwert angemietet werden können.

Tab. 75 Angemessene Brutto-Kaltmiete (BKM) und tatsächliches Angebot ¹										
Vergleichsraum	1 Person		2 Personen		3 Personen		4 Personen		5 Personen	
	Max. BKM	Anteil Angebot	Max. BKM	Anteil Angebot	Max. BKM	Anteil Angebot	Max. BKM	Anteil Angebot	Max. BKM	Anteil Angebot
Stadt Halle (Saale)	380,00	51 %	423,60	31 %	506,80	32 %	597,60	32 %	782,10	38 %



ANALYSE &
KONZEPTE

Immobilien-consult

¹Angebotsmieten: Basis sind alle Angebotsmieten der Größenklassen zzgl. der kalten Betriebskosten aus der Bestandsmietenerhebung (brutto-kalt)
Quelle: Schlüssiges Konzept Stadt Halle (Saale) 2024



Tab. 86 Angemessene Brutto-Kaltmiete (BKM) und Neuvertragsmieten ¹										
Vergleichsraum	1 Person		2 Personen		3 Personen		4 Personen		5 Personen	
	Max. BKM	Anteil Neuvertrag	Max. BKM	Anteil Neuvertrag	Max. BKM	Anteil Neuvertrag	Max. BKM	Anteil Neuvertrag	Max. BKM	Anteil Neuvertrag
Stadt Halle (Saale)	380,00	69 %	423,60	53 %	506,80	53 %	597,60	53 %	782,10	87 %



ANALYSE &
KONZEPTE
IMMO CONSULT

¹Neuvertragsmieten: Neu abgeschlossene Mietverträge im Zeitraum vom 01.03.2022 bis 01.03.2023.
Quelle: Schlüssiges Konzept Stadt Halle (Saale) 2024



Tab. 17 Vergleich zu den bisherigen Richtwerten												
Vergleichsraum	1 Person			2 Personen			3 Personen			4 Personen		
	2024	2022	%	2024	2022	%	2024	2022	%	2024	2022	%
Stadt Halle (Saale)	380,00	345,00	10 %	423,60	396,00	7 %	506,80	469,00	8 %	597,60	567,20	5 %
										782,10	708,30	10 %



Quelle: Schlüssiges Konzept Stadt Halle (Saale) 2024

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 und ausgewertet wurden die monatlichen Vorauszahlungen, bei denen die Kosten für Warmwasser bereits enthalten sind. Insgesamt wurden 2.510 Heizkostenwerte ausgewertet.

Tab. 19 Übersicht warme Betriebskosten (€/m²)

Vergleichsraum Halle (Saale)		Haushaltsgröße				
		1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 Personen
Median	€/m²	1,89	1,84	1,88	1,62	1,93
Median	€	94,50	110,40	131,60	129,60	173,70
90%-Perzentil	€/m²	2,20	2,11	2,15	1,94	2,22
90%-Perzentil	€	110,00	126,60	150,50	155,20	199,80
Fallzahl		719	849	545	281	116

Quelle: Mietwerterhebung Stadt Halle (Saale) 2023

 ANALYSE &
KONZEPTE
immo.consult

Da der Median der Heizkostenverteilung als nicht ausreichend erachtet wird, um angemessene Heizkosten abbilden zu können, muss ein alternativer Wert abgeleitet werden, der angemessene von unangemessenen Heizkosten abgrenzen kann.

In Anlehnung an die Ermittlung der Heizkosten beim Bundesheizspiegel wurden neben den durchschnittlichen Heizkosten auch die zu hohen Heizkosten dargestellt. Anders als bei den ausgewiesenen Heizkostenwerten im Bundesheizspiegel findet in dieser Betrachtung allerdings keine Unterscheidung nach Gebäudegröße und Energieträger statt.

Zu hohe Heizkosten werden in der Methodik des Bundesheizspiegels derart definiert, als das 90 % aller erhobenen Werte unterhalb des Kennwertes liegen, lediglich 10 % der Daten weisen höhere Heizkosten aus.

Das Heizverhalten der Leistungsempfänger ist durch andere Ausgangsbedingungen geprägt, so ist z. B. das Zeitintervall, an dem eine Wohnung beheizt wird, häufig länger als bei Berufstätigen. Aus diesem Grund wird zum Median auch das 90 %-Perzentil ausgewiesen.

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 Werte im Rahmen einer "angemessenen" Brutto-Warmmiete ist nicht rechtssicher umsetzbar, da für die Prüfung der Angemessenheit der Bedarfe für Heizung das

Bundessozialgericht detaillierte Anforderungen stellt, die durch die vorliegend ermittelten Werte nicht erfüllt werden.⁴⁰

Die ermittelten Heizkosten können aber als Orientierungsgröße genutzt werden. Eine individuelle Angemessenheitsprüfung auf Basis dieser Werte 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.

⁴⁰ BSG, Urteil vom 02.07.2009 – B 14 AS 36/08 R.

Anlage 1

Erhebungsunterlagen

Abb. 3 Anschreiben

STADT HALLE (SAALE)
DER OBERBÜRGERMEISTER



hallesaale*
HÄNDELSTADT

Geschäftsbereich II
Stadtentwicklung und Umwelt
Fachbereich Städtebau und Bauplanung
Abteilung Stadtentwicklung und Freiraumplanung
Ansprechpartnerin: Frau Diemer
Neustädter Passage 18
06122 Halle (Saale)
Telefon: 0345-221 4736
Telefax: 0345-221 6277
E-Mail: mietspiegel@halle.de

12.03.2023

Mietspiegel Halle (Saale) 2023 - Befragung

Sehr geehrte Mieterinnen und Mieter,

die Stadt Halle (Saale) erstellt im Jahr 2023 einen aktuellen Mietspiegel. Dazu ist die Stadt aufgrund der seit Juli 2022 gültigen Mietspiegelreform verpflichtet. Mit diesem Schreiben bitte ich Sie um Mithilfe bei der Erhebung von Daten, die für Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels erforderlich sind.

Wozu dient ein Mietspiegel?

Der Mietspiegel ist eine Übersicht über die bestehenden Mietpreise auf dem lokalen Wohnungsmarkt. Er dient damit sowohl Mieterinnen und Mietern als auch Vermieterinnen und Vermietern als Orientierungshilfe zur Bestimmung der ortsüblichen Vergleichsmiete. Auf seiner Grundlage können sich die Mietparteien in einem fairen Ausgleich einigen, ohne selbst Vergleichswohnungen oder -häuser ermitteln oder erhebliche Kosten für Gutachten aufwenden zu müssen. Mieterinnen und Mieter können sich einfacher darüber informieren, ob eine Mietsforderung gerechtfertigt ist.

Wie werden die Daten erhoben?

Mit der Mietspiegelerstellung hat die Stadt Halle (Saale) das Institut Analyse & Konzepte immo.consult GmbH aus Hamburg beauftragt, das über langjährige Erfahrungen in diesem Bereich verfügt. Im Rahmen einer Befragung erhebt das Institut Daten zur Miethöhe und Wohnungsausstattung von rund 12.000 Mietwohnungen in Halle (Saale). Ihr Haushalt wurde für die Befragung zufällig ausgewählt.

Beiliegend erhalten Sie einen Fragebogen und einen kostenfreien Rücksendeumschlag. Sie können den Fragebogen auch im Internet unter der Adresse www.analyse-konzepte.de/hal/ oder über den auf dem Fragebogen abgebildeten QR-Code aufrufen. Nutzen Sie bitte den Fragebogen sowie Umschlag oder den Online-Fragebogen, um kostenfrei bei der Befragung mitzumachen. Bitte senden Sie den Fragebogen bis zum 14. April 2023 an uns zurück.

Aufgrund der gesetzlichen Regelungen sind Sie verpflichtet, Auskunft über Ihr Mietverhältnis und die Merkmale Ihrer Wohnung zu erteilen (Artikel 238 § 2 Einführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuche EGBGB).

www.halle.de

Quelle: Mietspiegel Stadt Halle (Saale) 2024

 ANALYSE &
KONZEPTE
immo.consult

Abb. 4 Fragebogen – Seite 1



Mietspiegel Stadt Halle (Saale) 2023

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir bitten Sie, die Mietspiegelerstellung zu unterstützen und den Fragebogen für die von Ihnen gemietete Wohnung in der Stadt Halle (Saale) auszufüllen. Die Teilnahme an der Befragung ist nach Artikel 238 § 2 EGBGB verpflichtend. Der Datenschutz wird gewährt und die Weitergabe der Daten an Dritte ist ausgeschlossen.

Bitte senden Sie diesen ausgefüllten Fragebogen bis zum **14.04.2023** im beiliegenden Umschlag kostenlos an uns zurück. Ihre Antwort ist uns wichtig.

Sie können den Fragebogen auch im Internet unter der Adresse www.analyse-konzepte.de/hal/ oder über den folgenden QR-Code aufrufen. Bitte geben Sie die Fallnummer als Zugangsschlüssel an.



Fallnummer:

Anschrift des Objektes

Straße

PLZ

Nr.

Ort

Geschoss
(Parterre=1. Geschos)

Ausschlussgründe

- ☐ Die Wohnung ist selbstgenutztes Eigentum oder verfügt über Wohnraum, der teilweise vom Vermieter selbst bewohnt wird.
- ☐ Die Wohnung ist öffentlich gefördert und unterliegt einer Mietpreisbindung.
- ☐ Die Wohnung ist eine Dienst- oder Werkswohnung.
- ☐ Die Wohnung ist ganz oder größtenteils möbliert vermietet (ausgenommen Einbauküche).
- ☐ Die Wohnung ist Teil eines Jugendwohn-, Alten-(pflege-), Obdachlosenheimes oder einer besonderen Wohnform.
- ☐ Die Wohnung wird mietfrei oder gegen eine Gefälligkeitsmiete überlassen (z. B. an Angehörige).
- ☐ Die Wohnung wird ganz oder größtenteils gewerblich genutzt (auch Ferienwohnung).
- ☐ Die Wohnung ist befristet (unter 1 Jahr) vermietet.
- ☐ Es liegt ein Untermietverhältnis vor.
- ☐ Küche, Toilette und Bad, wenn vorhanden, werden von anderen Mietparteien mitbenutzt.
- ☐ Die Wohnung wurde von einer juristischen Person des öffentlichen Rechts oder einem anerkannten Träger der Wohlfahrtspflege angemietet, um sie Personen mit dringendem Wohnungsbedarf zu überlassen.

WICHTIG: Wenn auf Sie mindestens einer der Ausschlussgründe zutrifft, brauchen Sie den Fragebogen nicht weiter auszufüllen. Ansonsten bitten wir Sie um vollständige Beantwortung aller Fragen.

Bitte senden Sie den Fragebogen auf jeden Fall zurück!

Gebäude und Wohnung

1. Wann hat das aktuelle Mietverhältnis begonnen?

.

.

2. Wann ist die Netto-Kaltmiete (Grundmiete) zuletzt geändert worden?
Nicht gemeint: Erhöhung der Betriebskosten

.

.

5739601854

Seite 1

© Analyse & Konzepte GmbH 2023

Quelle: Mietspiegel Stadt Halle (Saale) 2024



Abb. 5 Fragebogen – Seite 2

3. Geben Sie bitte das Baujahr unabhängig von Modernisierung/Sanierung an.
Bei Wohnungen in nachträglichen Anbauten oder Aufstockungen verwenden Sie bitte das Baujahr des neuen Gebäudeteils. (Siehe Energieausweis oder beim Vermieter erfragen.)

				Jahr
--	--	--	--	------

Falls Ihnen das genaue Baujahr unbekannt ist, ordnen Sie es bitte in eine der folgenden Klassen ein:

- | | | | | | |
|--------------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|--|
| ☐ Vor 1900 | ☐ 1900 - 1918 | ☐ 1919 - 1948 | ☐ 1949 - 1960 | ☐ 1961 - 1972 | ☐ 1973 - 1980 |
| ☐ 1981 - 1989 | ☐ 1990 - 1995 | ☐ 1996 - 2002 | ☐ 2003 - 2009 | ☐ 2010 - 2015 | ☐ 2016 und später |

4. Ist eine Kernsanierung durchgeführt worden? Wenn ja, wann ist sie durchgeführt worden?

Als Kernsanierung gilt die vollständige Erneuerung der Dacheindeckung, der Fassade, der Fußböden, der Fenster, der Innen- und Außentüren sowie sämtlicher technischer Systeme.

				Jahr
--	--	--	--	------

5. Wie groß ist die Wohnfläche der gesamten Wohnung?

Quadratmeterzahl bitte mit einer Stelle hinter dem Komma angeben.

				,		m ²
--	--	--	--	---	--	----------------

6. In welchem Gebäudetyp liegt die Wohnung?

Bitte machen Sie nur eine Angabe.

- ☐ Freistehendes Einfamilienhaus ☐ Zweifamilienhaus ☐ Reihenhause/Doppelhaushälfte ☐ Mehrfamilienhaus

7. Liegt ein besonderer Wohnungstyp vor? Wenn ja, welcher? Bitte machen Sie nur eine Angabe.

- | | |
|---|--|
| ☐ Maisonettewohnung (Wohnung über mindestens 2 Etagen) | ☐ Penthouse (meist umlaufende Terrasse) |
| ☐ Dachgeschosswohnung (mit mindestens einer schrägen Wand) | ☐ Souterrain-/ Kellerwohnung |
| ☐ Einliegerwohnung (z.B. in Einfamilienhaus) | ☐ Hinterhaus (z.B. Eingang hofseitig) |

Ausstattung

8. Über welche Sanitärräumlichkeiten verfügt die Wohnung? Sie können mehrere Angaben machen.

- | | |
|--|--|
| ☐ Bad und WC innerhalb der Wohnung (auch getrennt) | ☐ Zweites WC innerhalb der Wohnung |
| ☐ Zweites Bad innerhalb der Wohnung | ☐ Bad und/oder WC außerhalb der Wohnung |
| ☐ Kein vom Vermieter gestelltes Badezimmer (durch Mieter auf eigene Kosten beschafft und eingebaut) | |

9. Wie ist das Bad vom Vermieter ausgestattet?

Bei mehreren Bädern bitte das am besten ausgestattete Bad beschreiben. Sie können mehrere Angaben machen.

- | | |
|--|--|
| ☐ Bad und WC sind getrennt | ☐ Zweites Waschbecken |
| ☐ Badewanne | ☐ Handtuchtrockner-Heizkörper |
| ☐ Separate Einzelduschkabine | ☐ Fenster im Bad |
| ☐ Keine Fliesen oder ähnliche Versiegelung im Nassbereich | ☐ Fußbodenheizung im Bad |

10. Welche sonstigen vom Vermieter gestellten und fest installierten Ausstattungsbesonderheiten weist die Wohnung auf? Sie können mehrere Angaben machen.

- | | |
|---|--|
| ☐ Kamin/Kaminofen | ☐ Durchgangszimmer (nicht alle Räume von Flur erreichbar) |
| ☐ Eigener Abstellraum, Kellerraum oder Dachbodenabteil | ☐ Gemeinschaftlicher Abstellraum, Kellerraum oder Dachbodenabteil |
| ☐ Wäschetrocknenraum und/oder Waschküche | ☐ Leitungen liegen auf Putz (z. B. Strom, Gas, Wasser, Heizung) |
| ☐ Rollläden | ☐ Einbruchsschutz (z. B. Panzerriegel, abschließbare Fenster) |
| ☐ Keine Gegensprechanlage vorhanden | ☐ Lademöglichkeit für E-Auto |
| ☐ Fahrradkeller/Fahrradbox (abschließbar) | ☐ Fußbodenheizung in den Wohnräumen |

11. Gehört zu der Wohnung gemäß Mietvertrag folgender Stellplatz? Sie können mehrere Angaben machen.

- | | |
|---|---|
| ☐ Eigener Stellplatz in Tiefgarage oder Garage | ☐ Eigener Stellplatz Carport |
| ☐ Eigener Stellplatz außen | ☐ Kein eigener Stellplatz |

Abb. 6 Fragebogen – Seite 3

- 12. Gibt es eine vom Vermieter gestellte Küche? Falls ja, wie ist die Küche ausgestattet?**
☐ Einbauküche mit Schränken und mind. Spüle, Herd und Kühlschrank ☐ Einfache Kücheneinrichtung (z.B. Spüle, Herd)
☐ Keine vom Vermieter gestellte Kücheneinrichtung
- Wie alt ist die (vermieterseits eingebaute) Küche?** Jahr(e)
- 13. Welche barrierearmen oder barrierefreien Elemente weist die Wohnung auf?** Sie können mehrere Angaben machen.
☐ Bodengleiche Dusche im Bad ☐ Aufzug ☐ Alle Türen mind. 90 cm breit
☐ Wohnung ist schwellenfrei ☐ Wohnung vollständig stufenlos erreichbar ☐ Rollstuhlgerecht nach DIN18040-2
- 14. Weichen, vom Vermieter eingebauten, Fußbodenbelag hat die Wohnung überwiegend (ausgenommen Küche und Bad)?** Überwiegend bedeutet mehr als 50 %. Bitte machen Sie nur eine Angabe.
☐ Hochwertiger Fußbodenbelag (z.B. Echtholzparkett oder Dielenböden, Naturstein hohen Standards)
☐ Normaler Fußbodenbelag (z.B. Teppich, Fliesen, Laminat, PVC)
☐ Kein Fußbodenbelag oder Fußboden vom Mieter eingebaut
- 15. Welche Eigenschaften weisen die Fenster überwiegend auf?** Überwiegend bedeutet mehr als 50 %. Bitte machen Sie nur eine Angabe.
☐ Einfachverglasung ☐ Isolierverglasung (z. B. zweifach Verbundfenster, auch: Kasten/Doppelfenster)
☐ Hochwertige Wärme-/Lärmschutzfenster (Dreifachverglasung)
- 16. Verfügt die Wohnung über ... ?** Sie können mehrere Angaben machen.
☐ Balkon/Loggia ☐ Terrasse ☐ Dachterrasse ☐ Wintergarten
- 17. Gehört gemäß Mietvertrag ein individuell nutzbarer Garten zur Wohnung?**
☐ Eigener Garten vorhanden ☐ Gemeinschaftsgarten, Mitnutzung möglich ☐ Kein Garten vorhanden
- Mietpreis und Nebenkosten**
 Bitte beachten Sie, wir benötigen die folgenden Angaben, um den Fragebogen auswerten zu können.
- 18. Wie hoch ist Netto-Kaltmiete (Grundmiete) am Stichtag 01.03.2023?** €
 Wichtig: Grundmiete ohne Betriebskosten, ohne Heizkosten, ohne Entgelte für Einbauküchen, Stellplätze/Garagen, etc.
☐ Keine Angabe möglich (z. B. Brutto-/Inklusivmiete ohne Differenzierung)
- 19. Wie hoch sind die monatlichen kalten Betriebskostenvorauszahlungen?** €
- 20. Wie hoch sind die monatlichen Heizungs- und Warmwasservorauszahlungen?** €
 Sofern die Abrechnung über den Vermieter erfolgt.
- 21. Falls die monatlichen kalten Betriebskosten und Heiz- und Warmwasservorauszahlungen nicht separat ausgewiesen werden können: Wie hoch sind die gesamten Nebenkostenvorauszahlungen?** €
- 22. Falls vorhanden: Miethöhe für Garage, Carport oder Stellplatz?** €
- 23. Sonstiger Zuschlag (z. B. Einbauküche, Satellitenanlage)** €
 Sofern der Zuschlag nicht in den Betriebskosten enthalten ist.
- 24. Ist die Miete z. B. wegen Hausmeistertätigkeiten, Gartenarbeiten, Verwaltungsarbeiten, die vom Mieter erbracht werden, reduziert?** Ja, und zwar um €

Abb. 7 Fragebogen – Seite 4

Modernisierung und Energieeffizienz

25. Wie wird die Wohnung beheizt?

Sie können mehrere Angaben machen.

- ☐ Keine vom Vermieter gestellte Heizung
- ☐ Zentralheizung (eine Heizung für das gesamte Gebäude, z.B. Fernwärme) ☐ Einzelöfen (Gas, Kohle, Öl)
- ☐ Etagenheizung ☐ Elektro-/Nachtspeicheröfen
- ☐ Sonstiges (z.B. Blockheizkraftwerk, Pellets, Solar, Wärmepumpe): _____

26. Mit welchem Energieträger wird die Wohnung beheizt?

- ☐ Öl ☐ Gas ☐ Fernwärme ☐ Erdwärme ☐ Sonstiges: _____

27. Über welche Warmwasserversorgung verfügt die Wohnung?

Sie können mehrere Angaben machen.

- ☐ Zentrale Warmwasserversorgung ☐ Warmwasserversorgung durch Kleinboiler, Untertischgeräte oder Durchlauferhitzer
- ☐ Warmwasserversorgung durch Etagenheizung ☐ Keine vom Vermieter gestellte Warmwasserversorgung

28. Sind umfassende Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt worden?

Wenn ja, welche sind durchgeführt worden?

		1990er	2000er	2010er	2020er	weiß nicht
Kellerdeckendämmung	☐ Ja, und zwar:	☐	☐	☐	☐	☐
Außenwanddämmung (min. 50 %)	☐ Ja, und zwar:	☐	☐	☐	☐	☐
Dachdämmung/Dämmung oberste Geschossdecke	☐ Ja, und zwar:	☐	☐	☐	☐	☐
Fensteraustausch (min. 50 %)	☐ Ja, und zwar:	☐	☐	☐	☐	☐
Gas-/Wasserinstallationen (einschließlich Leitungen)	☐ Ja, und zwar:	☐	☐	☐	☐	☐
Austausch des Wärmeerzeugers (z. B. Heizkessel, Gastherme)	☐ Ja, und zwar:	☐	☐	☐	☐	☐
Sanitärbereich (mind. Fliesen, WC, Badewanne/Duschtasse und Waschbecken)	☐ Ja, und zwar:	☐	☐	☐	☐	☐
Elektroinstallationen in der Wohnung (einschließlich Verkabelungen)	☐ Ja, und zwar:	☐	☐	☐	☐	☐

29. Falls Rückfragen erforderlich: Bitte geben Sie Ihre Tel.-Nr. an (Angabe freiwillig).

					/														
--	--	--	--	--	---	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

Vielen Dank für Ihre Mithilfe!

Bitte senden Sie den Fragebogen bis zum **14.04.2023** an uns zurück.

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

Abb. 8 Informationsblatt zum Datenschutz (Datenschutzhinweis)



DATENSCHUTZHINWEIS

gemäß Art. 13 DSGVO im Zusammenhang mit der Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels für die Stadt Halle (Saale)

Mieterbefragung für den Mietspiegel Halle (Saale)

- 1. Name und Kontaktdaten der Verantwortlichen**

Verantwortlich ist die Stadt Halle (Saale), vertreten durch den Oberbürgermeister.
Der zentrale Kontakt erfolgt über:
Stadt Halle (Saale)
DLZ Bürgerbeteiligung
Marktplatz 1, 06100 Halle (Saale)
E-Mail: dlz-buergerbeteiligung@halle.de
Telefon: 0345 221-1115
- 2. Kontaktdaten des Datenschutzbeauftragten**

Stadt Halle (Saale)
Datenschutzbeauftragter
Marktplatz 1, 06100 Halle (Saale)
E-Mail: datenschutz@halle.de
Telefon: 0345 221-4698
- 3. Zwecke und Rechtsgrundlagen für die Verarbeitung Ihrer personenbezogenen Daten**

Die Stadt Halle (Saale) verarbeitet Ihre unter Ziff. 4 aufgeführten Informationen und personenbezogenen Daten im Fachbereich Städtebau und Bauordnung, Abteilung Stadtentwicklung und Freiraumplanung anlässlich der Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels gemäß § 558d Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) für die Stadt Halle (Saale).
Die Verarbeitung erfolgt gemäß Art. 6 Abs. 1 lit. c) und e) Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO) i. V. m. Art. 238 Einführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuche (EGBGB), EG 238 §§ 1 ff.
In den Fällen, in denen die Datenverarbeitung nicht aufgrund der o. g. gesetzlichen Grundlage beruht, erfolgt sie nur, soweit Sie darin gemäß Art. 6 Abs. 1 lit a) DSGVO eingewilligt haben.
- 4. Art und Kategorien der verarbeiteten personenbezogenen Daten**

Die unter Ziff. 3 genannten Daten werden sowohl direkt bei Ihnen, als auch bei Dritten erhoben.
Folgende Informationen/Daten werden bei Ihnen erhoben:

 - a) Beginn des Mietverhältnisses;
 - b) Zeitpunkt und Art der letzten Mieterhöhung mit Ausnahme von Erhöhungen nach § 560 BGB;
 - c) Festlegungen der Miethöhe durch Gesetz oder im Zusammenhang mit einer Förderzusage;
 - d) Art der Miete und Miethöhe;
 - e) Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage des vermieteten Wohnraums einschließlich seiner energetischen Ausstattung und Beschaffenheit (§ 558 Abs. 2 Satz 1 BGB);
 - f) Vorliegen besonderer Umstände, die zu einer Ermäßigung der Miethöhe geführt haben, insbesondere Verwandtschaft zwischen Vermieter und Mieter, ein zwischen Vermieter und Mieter bestehendes Beschäftigungsverhältnis oder die Übernahme besonderer Pflichten durch den Mieter;
 - g) Anschrift der Wohnung;
 - h) Namen und Anschriften der Mieter und Vermieter.

www.halle.de

Quelle: Mietspiegel Stadt Halle (Saale) 2024

 ANALYSE &
KONZEPTE
immo.consult

Anlage 2

VERGLEICHSRaum – STADT HALLE (SAALE)		1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 Personen
Netto-Kaltniete	gewichtete Netto-Kaltniete	6,09	5,68	5,88	6,08	7,32
Kalte Betriebskosten	gewichtete kalte Betriebskosten	1,51	1,38	1,36	1,39	1,37
Brutto-Kaltniete	Brutto-Kaltniete in €/m²	7,60	7,06	7,24	7,47	8,69
	abstrakte Wohnfläche in m ²	50	60	70	80	90
	nachrichtlich aktueller Richtwert in €	345,00	396,00	469,00	567,20	708,30
	Brutto-Kaltniete in € (Richtwert)	380,00	423,60	506,80	597,60	782,10

*unter Brutto-Kaltniete werden die kalten Betriebskosten im Sinne von § 2 Betriebskostenverordnung verstanden. Hinzu kommen die Kosten für Heizung und Wasser.

*Für 6-Personen-Haushalte und größer kann kein abstrakter Angemessenheitsrichtwert abgeleitet werden. Für große Haushalte muss eine Prüfung des konkreten Einzelfalls erfolgen. Der Orientierungswert für jede weitere Person über einen 5-Personen-Haushalt hinaus berechnet sich aus dem Angemessenheitsrichtwert für 5-Personen-Haushalte zuzüglich eines Aufschlages. Dieser Aufschlag ist das Produkt aus dem abstrakten Quadratmeterpreis für 5-Personen-Haushalte und dem zusätzlichen Wohnraumbedarf für jede weitere Person (10 m² - siehe Tabelle 2 des Konzepts).