Kreistag des Unstrut-Hainich-Kreises	Vorlage	Mühlhausen,	
	Sitzungstag: 20.03.2013	Dr.-Nr. 322/13	TOP 10
	Betr.: Beratung und Beschlussfassung über die Aufhebung und Neueinführung von Verwaltungsvorschriften zur Gewährung von Kosten der Unterkunft und Heizung (KdU) in den Rechtskreisen SGB II und SGB XII		

Der Kreistag möge beschließen:

1. Die bisherige "Verwaltungsvorschrift des Unstrut-Hainich-Kreises zur Gewährung von Leistungen für Unterkunft und Heizung bei der Hilfe zum Lebensunterhalt, der Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung und bei der Grundsicherung für Arbeitssuchende - Unterkunftsrichtlinie", eingeführt durch Kreistags-Beschluss vom 28.09.2005, Nummer 115-10/05, in Gestalt aller nachfolgend zustande gekommenen 4 Änderungen, wird aufgehoben.

2. Der Landrat wird ermächtigt, die in der Anlage beigefügte "Richtlinie zur Gewährung von Kosten der Unterkunft und Heizung in den Rechtskreisen SGB II und SGB XII" (kurz: "Richtlinie KdU") einzuführen.

Begründung:

Sowohl die unter 1. bezeichnete bisherige Verwaltungsvorschrift als auch die unter 2. bezeichnete neue Verwaltungsvorschrift bestehen inhaltlich aus einem Zahlenteil, der regionale Richtwerte zum Mietpreisniveau benennt und aus einen erläuternden Teil, der den Adressaten Anweisungen zur Rechtsanwendung gibt.

In beiden Bereichen bedurfte es vor dem Hintergrund regionaler und höchstrichterlicher Rechtsprechung erheblicher inhaltlicher Überarbeitung, sodass die Aufhebung der bisherigen und die Einführung einer neuen Verwaltungsvorschrift erforderlich ist.

1. Zahlenteil

Dem Zahlenteil liegen die für den Landkreis grundsätzlich nicht disponiblen Ergebnisse einer Mietwerterhebung zugrunde, die die sachverständige Firma Analyse & Konzepte GmbH (Hamburg) durchgeführt hat. Im Rahmen dieser Erhebung hat die sachverständige Firma die Vorgaben des Bundessozialgerichtes zum sogenannten „schlüssigen Konzept" berücksichtigt.

2. Erläuternder Teil

Der erläuternde Teil beschreibt die grundlegenden systematischen Schritte, die im Rahmen der Einzelfall-Bearbeitung bei der Überprüfung der konkreten Kosten der Unterkunft und Heizung auf ihre Angemessenheit hin zu beachten sind.

Diese systematischen Prüfschritte weisen einen hohen Abstrahierungsgrad auf und sind daher relativ unanfällig für kurzfristige Änderungen der höchstrichterlichen Rechtsprechung. Daher wird künftig der Bedarf für eine inhaltliche Änderung der Richtlinie – jenseits der Anpassung der Richtwerte an geänderte Verhältnisse – relativ klein sein.

Die Verwaltung wird den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern des Jobcenters und des Fachdienstes Soziales daneben eine als "Arbeitshilfe KdU" bezeichnete Unterlage an die Hand geben, die besonders praxisrelevante Rechtsprechung zur Thematik zusammenstellt.

Anlagen:

- Richtlinie KdU
- Mietwerterhebung der Firma Analyse & Konzepte GmbH

Zanker
Landrat

Abstimmungsergebnis:

Ja:
Nein:
Enthaltungen:

Unstrut-Hainich-Kreis
FD Soziales

Richtlinie KdU

Richtlinie zur Gewährung von Kosten der Unterkunft und Heizung

in den Rechtskreisen SGB II und SGB XII

A. Einleitung

Mit dieser Richtlinie benennt der Unstrut-Hainich-Kreis (UHK) in seiner Funktion als Kostenträger bei Kosten der Unterkunft und Heizung (KdU) grundlegende fachliche Vorgaben, gerichtet an die Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern des UHK und der Bundesagentur für Arbeit, die im Jobcenter Unstrut-Hainich-Kreis (JC) und Fachdienst Soziales (FD Soz.) KdU in den Rechtskreisen SGB II und SGB XII bearbeiten (Adressaten).

I. Inkrafttreten

Die Richtlinie KdU wird mit Bekanntgabe an JC und FD Soz. sofort wirksam.

Einhergehend damit verliert die seinerzeit als „Unterkunftsrichtlinie" bezeichnete Verwaltungsvorschrift, die erstmals auf der Basis des Kreistagsbeschlusses vom 28.09.2005 heraus gegeben wurde und nachfolgend mehrfach geändert wurde, in Gestalt aller Änderungen ihre Gültigkeit.

II. Zeitlicher Anwendungsbereich für neue Richtwerte

JC und FD Soz. legen die neuen Richtwerte zur Bestimmung der abstrakt angemessenen Kosten der Unterkunft der Bearbeitung eines jeden Neuantragsverfahrens und - in bereits laufenden Fällen - eines jeden Weiterbewilligungsverfahrens zugrunde.

II. Funktion

In beiden Rechtskreisen werden Bedarfe für Unterkunft und Heizung in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen anerkannt, soweit sie angemessen sind (§ 22 Abs. 1 SGB II, § 35 Abs. 1 SGB XII).

Die Richtlinie benennt regionale Richtwerte, die im Rahmen der Einzelfallbearbeitung bei der Überprüfung von Kosten der Unterkunft auf ihre Angemessenheit hin benötigt werden und beinhaltet grundlegende Aussagen zur Rechtsanwendung.

Die Adressaten bearbeiten die jeweils in ihren Zuständigkeitsbereich fallenden Einzelfälle auf der Basis des Gesetzes und unter Berücksichtigung dieser Richtlinie, etwaig vorhandener weiterer Verwaltungsvorschriften und Arbeitshilfen sowie höchstrichterlicher Rechtsprechung, die insbesondere aktueller Kommentarliteratur zu entnehmen ist.

Die Richtlinie wird nach Bedarf an geänderte Rechtslage / Verhältnisse angepasst werden, insbesondere dann, wenn sich Richtwerte zu abstrakt angemessenen Unterkunftskosten ändern.

B. Kosten der Unterkunft

Unter Berücksichtigung höchstrichterlicher Rechtsprechung ist zwischen abstrakter und konkreter Angemessenheit zu unterscheiden.

I. Abstrakte Angemessenheit

1. Grundbegriffe

Der Richtwert beschreibt die abstrakte Angemessenheit von Kosten der Unterkunft auf dem regionalen Wohnungsmarkt. Er bestimmt sich nach der von dem Bundessozialgericht (BSG) entwickelten „Produkttheorie", vgl. etwa BSG vom 22.09.2009, B 4 AS 18/09 R.

Gemäß Produkttheorie BSG bestimmt sich der Richtwert aus dem Produkt von abstrakt angemessener Quadratmeterzahl und dem abstrakt angemessenen Quadratmeterpreis. „Quadratmeterpreis" kann sowohl die Netto-Kaltmiete als auch die Brutto-Kaltmiete (Kaltmiete + kalte Betriebskosten) pro Quadratmeter sein, je nach dem, für welche Prüf-Systematik sich der Grundsicherungsträger entscheidet. Die hiesige Richtlinie definiert den Quadratmeterpreis auf der Basis der Brutto-Kaltmiete, s.u.. Der Wohnungsstandard kann sich in beiden Faktoren wiederspiegeln: (Abstrakte Quadratmeterzahl * abstrakter Quadratmeterpreis = Richtwert)

Die Ermittlung der Richtwerte zur regionalen Angemessenheit von Unterkunftskosten muss gemäß höchstrichterlicher Rechtsprechung auf der Grundlage eines „schlüssigen Konzeptes" erfolgen. Dieses soll hinreichende Gewähr dafür bieten, dass die Verhältnisse des örtlichen Wohnungsmarktes wieder gegeben werden.

2. Abstrakt angemessene Wohnfläche

Zur Bestimmung der abstrakt angemessenen Wohnungsgröße hat die höchstrichterliche Rechtsprechung die Bestimmungen der Länder zum Wohnraumförderungsrechtes herangezogen. Die entsprechenden Flächen-Werte für Thüringen finden sich daher in der nachstehenden Tabelle zu Richtwerten wieder.

Diese abstrakten Wohnungsgrößen begründen keinen Mindestanspruch. Eine tatsächlich kleinere Wohnung begründet keinen Anspruch auf Umzug in eine noch angemessene größere Wohnung.

3. Abstrakt angemessener Quadratmeterpreis

Bei der Ermittlung des abstrakt angemessenen Quadratmeterpreises ist gemäß höchstrichterlicher Rechtsprechung ein einfacher, im unterem Marktsegment liegender Standard (nach Ausstattung, Lage und Bausubstanz) zu Grunde zu legen.

Im ländlichen Raum kann es geboten sein, größere Gebiete als Vergleichsgebiete zusammen zu fassen. Das ist im Unstrut-Hainich-Kreis mit der Bildung von 4 Wohnungsmarkttypen geschehen.

4. Richtwerte

Im Auftrag des Landkreises hat eine sachverständige Firma auf wissenschaftlicher Basis und unter Berücksichtigung der Rechtsprechung des BSG zum „schlüssigen Konzept" Richtwerte für abstrakt angemessenen Wohnraum im UHK ermittelt.

Die nachstehenden Richtwerte beschreiben den Mietpreis pro m² - zusammengesetzt aus Kaltmiete und kalten Betriebskosten („Brutto-Kaltmiete"), der auf dem regionalen Wohnungsmarkt des UHK abstrakt, noch angemessen erscheint.

Richtwerte für abstrakt angemessene Kosten der Unterkunft					
Bedarfsgemeinschaften mit ... Personen	**1 Person**	**2 Personen**	**3 Personen**	**4 Personen**	**5 Personen**
Wohnfläche	bis 45 m²	45-60 m²	60-75 m²	75-90 m²	90-100 m²
Wohnungsmarkttyp I	243,90	315,60	390,00	445,50	449,00
Wohnungsmarkttyp II	235,80	337,80	386,25	479,70	479,70[1]
Wohnungsmarkttyp III	235,80	304,20	369,00	438,30	438,30[1]
Wohnungsmarkttyp IV	237,15	310,80	392,25	462,60	473,00

Bei Bedarfsgemeinschaften mit mehr als 5 Personen erhöht sich für jede weitere Person der aus der vorstehenden Tabelle hervorgehende Richtwert zur abstrakten Angemessenheit um folgende Beträge:
- Wohnungsmarkttyp I: 44,90 €
- Wohnungsmarkttyp II: 44,90 €
- Wohnungsmarkttyp III: 42,90 €
- Wohnungsmarkttyp IV: 47,30 €

Der UHK verfügt über keinen einheitlichen Wohnungsmarkt und weist größere regionale Unterschiede auf, die sich in unterschiedlichen Mietpreisniveaus niederschlagen. Daher war es notwendig, im Zuge der Ermittlung des regionalen Mietpreisniveaus regionale Untereinheiten (Wohnungsmarkttypen) zu bilden. Die Mietwerterhebung stellt 4 Wohnungsmarkttypen fest.

Zuordnung der Kommunen zu 4 Wohnungsmarkttypen	
Wohnungsmarkttyp	**Kommune**
I	Anrode
	Herbsleben, erfüllende Gemeinde (inkl. Großvargula)
	Menteroda
	Schlotheim, Verwaltungsgemeinschaft
II	Bad Langensalza, Stadt
	Hildebrandshausen/Lengenfeld unterm Stein, Verwaltungsgemeinschaft
	Heyerode
	Katharinenberg
III	Bad Tennstedt, Verwaltungsgemeinschaft
	Dünwald
	Unstrut-Hainich, Verwaltungsgemeinschaft
	Unstruttal
	Vogtei, Verwaltungsgemeinschaft
	Weinbergen
IV	Mühlhausen

In Einzelfällen ist es zwischenzeitlich zu einem Zusammenschluss von Kommunen und Änderung der Bezeichnung gekommen. Dies hat aber keine Auswirkung auf die hier relevante Mietwerterhebung. Die relevante Wohnung ist in diesen Fällen dem Wohnungsmarkt zuzuordnen, der die Kommune bisheriger Bezeichnung umfasst.

II. Konkrete Angemessenheit

Die Frage, ob tatsächliche Aufwendungen für Unterkunft im Einzelfall angemessen erscheinen oder nicht, kann nicht allein mit dem Richtwert zur abstrakten Angemessenheit beantwortet werden, sondern setzt eine Einzelfallprüfung unter Berücksichtigung folgender Prüfschritte voraus:

1. Überschreiten tatsächliche Aufwendungen den Richtwert ?

Ist das nicht der Fall, steht die Angemessenheit im konkreten Fall bereits fest: Die tatsächlichen Aufwendungen, die der Leistungsberechtigte für Unterkunft hat, sind angemessen. Die Prüfung ist dann beendet.

2. Überschreiten des Richtwertes ausnahmsweise gerechtfertigt ?

Tatsächliche Aufwendungen für Unterkunft, die den Richtwert überschreiten, können ausnahmsweise angemessen sein, wenn im Einzelfall besondere Umstände vorliegen, die ein Übersteigen rechtfertigen.

Ist das der Fall, sind die tatsächlichen Unterkunftskosten angemessen, die Prüfung ist dann beendet.

Andernfalls ist die Prüfung fortzusetzen.

3. Ist kostengünstigerer Wohnraum vorhanden ?

Ist das nicht der Fall, sind die tatsächlichen Aufwendungen für Unterkunft, die den Richtwert ungerechtfertigt übersteigen, angemessen, die Prüfung ist beendet.

Ist kostengünstigerer Wohnraum vorhanden, sind die erhöhten Aufwendungen für Unterkunft unangemessen. Die Einleitung des Kostensenkungsverfahrens ist dann zu prüfen.

III. Kostensenkungsverfahren

Mit Feststellung der Unangemessenheit steht nicht automatisch fest, dass ein Kostensenkungsverfahren eingeleitet wird. Dies setzt vielmehr voraus, dass auch die folgenden Voraussetzungen erfüllt sind.

1. Kostensenkung rechtlich und tatsächlich möglich ?

Im Einzelfall kann die Kostensenkung für den Leistungsberechtigten rechtlich oder tatsächlich unmöglich sein.

Liegt ein solcher Fall vor, ist die Prüfung beendet. JC/FD Soz. leitet kein Kostensenkungsverfahren ein.

Andernfalls geht JC/FD Soz. davon aus, dass Kostensenkung möglich ist. Die Prüfung würde dann fortgesetzt werden.

2. Kostensenkung zumutbar ?

Ist das nicht der Fall, ist die Prüfung beendet. JC/FD Soz leitet kein Kostensenkungsverfahren ein.

Andernfalls geht JC/FD Soz. davon aus, dass die Kostensenkung zumutbar ist. Die Prüfung würde dann fortgesetzt werden.

3. Kostensenkungsverfahren wirtschaftlich ?

Im letzten Prüfungsschritt ist die Frage zu beantworten, ob die Durchführung des Kostensenkungsverfahrens unter Einschluss der möglichen Folgen wirtschaftlich erscheint.

Ist das nicht der Fall, ist die Prüfung beendet. JC/FD Soz. leitet kein Kostensenkungsverfahren ein.

Andernfalls ist die Prüfung ebenfalls beendet. JC/FD Soz. leitet ein Kostensenkungsverfahren ein und senkt später Kosten der Unterkunft auf angemessenes Niveau ab, sofern sich nicht bis dahin neue Informationen ergeben haben, die eine Absenkung hindern.

C. Kosten der Heizung

Auch Bedarfe für Heizung werden in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen anerkannt, soweit sie angemessen sind. Diese grundsätzliche gesetzliche Regel entspricht der Lage bei den Kosten der Unterkunft.

I. Angemessenheit

Aus rechtlichen Gründen ist es im Bereich der Kosten der Heizung nicht möglich, Richtwerte zur abstrakten Angemessenheit zu ermitteln, wie dies im Bereich der Kosten der Unterkunft funktioniert.

Möglich bleibt, zur Verwaltungsvereinfachung eine Nichtprüfungsgrenze festzulegen, bis zu der Kosten der Heizung im Einzelfall nicht auf Angemessenheit hin überprüft werden müssen. Eine solche Nichtprüfungsgrenze wird außerhalb dieser Richtlinie festgelegt werden, sofern dies zweckmäßig erscheint.

1. Überschreiten tatsächliche Aufwendungen den Vergleichswert ?

Anhaltspunkte dafür, dass Aufwendungen für Heizung unangemessen hoch sind, können sich insbesondere daraus ergeben, dass sie die durchschnittlich anfallenden Kosten aller Verbraucher für eine Wohnung der den abstrakten Angemessenheitskriterien entsprechenden Größe signifikant überschreiten.

Ein kommunaler Heizkostenspiegel ist für den Unstrut-Hainich-Kreis nicht vorhanden. Daher greift JC/FD Soz. im Rahmen der Einzelfallprüfung auf den Bundes-Heizkostenspiegel zurück, jeweils rechte Spalte („zu hoch"), abrufbar auf der Homepage www.heizspiegel.de.

Soweit sich danach im jeweiligen Einzelfall ergibt, dass der so ermittelte Vergleichswert nicht überschritten wird, ist die Angemessenheitsprüfung beendet. Die tatsächlichen Aufwendungen für Heizung sind dann angemessen im Sinne des Gesetzes.

Andernfalls liegen damit Anhaltspunkte für Unangemessenheit vor. Die Prüfung ist dann fortzusetzen.

2. Überschreiten ausnahmsweise gerechtfertigt ?

Soweit sich im Einzelfall ergibt, dass eine Überschreitung des so ermittelten Vergleichswertes aus besonderen Gründen (in der Person oder in der baulichen Situation liegend) gerechtfertigt ist, wären die tatsächlichen Aufwendungen für Heizung angemessen im Sinne des Gesetzes. Die Prüfung ist dann beendet.

Andernfalls bleibt die Annahme aufrecht erhalten, dass die den Vergleichswert überschreitenden Aufwendungen für Heizung unangemessen hoch sind. Es ist dann zu prüfen, ob ein Kostensenkungsverfahren eingeleitet wird.

II. Kostensenkungsverfahren

Ob im Falle unangemessen hoher Heizkosten ein Kostensenkungsverfahren eingeleitet wird oder nicht, hängt von folgenden weiteren Voraussetzungen ab.

1. Kostensenkung möglich ?

Die Prüfung erfolgt entsprechend B.III.1.

2. Kostensenkung zumutbar ?

Die Prüfung erfolgt entsprechend B.III.2.

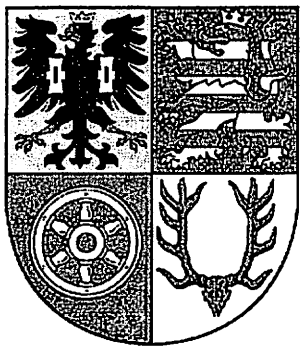
3. Kostensenkungsverfahren wirtschaftlich ?

Die Prüfung erfolgt entsprechend B.III.3.

Mühlhausen, den _____

- Zanker -
Landrat

ANALYSE & KONZEPTE



Unstrut-Hainich-Kreis

Fachdienst Soziales

Mietwerterhebungen zur Ermittlung der KdU-Obergenzen im Unstrut-Hainich-Kreis

Bericht

Hamburg, August 2012

Ansprechpartner:
Matthias Klupp
Florian Schweiger

ANALYSE & KONZEPTE
Beratungsgesellschaft für Wohnen,
Immobilien und Tourismus mbH
Gasstr. 10, 22761 Hamburg

Tel. 040/485 00 98-0
Fax 040/485 00 98-98
E-Mail info@analyse-konzepte.de

Inhaltsverzeichnis

1 Einleitung 1

2 Datenschutz 3

3 Arbeitsschritte 4

3.1 Regionale Differenzierung der Wohnungsmärkte im Unstrut-Hainich-Kreis 4

3.1.1 Indikatoren 5

3.1.2 Ergebnis der Clusteranalyse 7

3.2 Datenerhebungen 10

3.2.1 Grundgesamtheit und Stichprobe 10

3.2.2 Erhebung von Bestandsmieten 12

3.2.3 Erhebungsumfang 13

3.2.4 Auswertungen Bestandsmieten 13

4 Ergebnisse der Bestandsmietenauswertungen 16

4.1 Berechnung der Netto-Kaltmieten 17

4.2 Berechnung der durchschnittlichen Betriebskosten 21

5 Konkrete Angemessenheit 23

5.1 Datenaufbereitung 23

5.2 Vergleich von Angebots- und Neuvertragsmieten 24

5.3 Auswertungen Angebotsmieten 26

Anlagen

Anlage 1 Übersicht Bestands- und Angebotsmieten 29

Anlage 2 Vergleich Maximalförderung Mietwerterhebung vs. bisherige KdU-Obergrenzen 34

Anlage 3 Histogramme der erhobenen Mieten im Unstrut-Hainich-Kreis 36

Anlage 4 Erläuterungen zur Clusteranalyse 49

Tabellenverzeichnis

Tab. 1 Indikatorenkatalog 6

Tab. 2 Unstrut-Hainich-Kreis: Typisierung des Kreisgebietes 7

Tab. 3 Eigenschaften der Wohnungsmärkte 8

Tab. 4 Wohngebäude im Unstrut-Hainich-Kreis 11

Tab. 5 Wohnungsbestand im Unstrut-Hainich-Kreis 11

Tab. 6 Erhebungsumfang 13

Tab. 7 Angemessene Wohnungsgrößen 14

Tab. 8 Ergebnisse der Extremwertkappung 15

Tab. 9 Anzahl der relevanten Mietwerte 15

Tab. 10 Wohnungsmarkt I: Bestandsmieten 19

Tab. 11 Wohnungsmarkt II: Bestandsmieten 19

Tab. 12 Wohnungsmarkt III: Bestandsmieten 20

Tab. 13 Wohnungsmarkt IV: Bestandsmieten 20

Tab. 14 Übersicht Kalte Betriebskosten 21

Tab. 15 Übersicht Warme Betriebskosten 22

Tab. 16 Angebotsmieten/Neuvertragsmieten 25

Tab. 17 Wohnungsmarkt I: Angebotsmieten und Neuvertragsmieten 27

Tab. 18 Wohnungsmarkt II: Angebotsmieten und Neuvertragsmieten 27

Tab. 19 Wohnungsmarkt III: Angebotsmieten und Neuvertragsmieten 28

Tab. 20 Wohnungsmarkt IV: Angebotsmieten und Neuvertragsmieten 28

Tab. Anlage 1.1 Mietwerttabelle Wohnungsmarkttyp I, 45 %-Perzentil 30

Tab. Anlage 1.2 Mietwerttabelle Wohnungsmarkttyp II, 45 %-Perzentil 31

Tab. Anlage 1.3 Mietwerttabelle Wohnungsmarkttyp III, 45 %-Perzentil 32

Tab. Anlage 1.4 Mietwerttabelle Wohnungsmarkttyp IV, 45 %-Perzentil 33

Tab. Anlage 2 Bestandsmieten: Empfehlung MWE-Grenzwerte .....
(45 %-Perzentil, max. BKM, spez. KBK) vs. bisherige Obergrenzen 35

Tab. Anlage 4.1 Normierte Ausgangsdaten zur Wohnungsmarkttypbildung 53

Tab. Anlage 4.2 Zusammengeführte Kommunen bei der Clusterbildung 54

Tab. Anlage 4.3 Clusterzugehörigkeit der Kommunen im Unstrut-Hainich-Kreis 55

Tab. Anlage 4.4 Distanzmatrix der Kommunen 56

Abbildungsverzeichnis

Karte 1 Clusteranalyse: Wohnungsmarkttypisierung Unstrut-Hainich-Kreis 9

Abb. A1 Wohnungsmarkttyp I, bis 45 m², Netto-Kaltmieten 37

Abb. A2 Wohnungsmarkttyp I, > 45 bis 60 m², Netto-Kaltmieten 37

Abb. A3 Wohnungsmarkttyp I, > 60 bis 75 m², Netto-Kaltmieten 38

Abb. A4 Wohnungsmarkttyp I, > 75 bis 90 m², Netto-Kaltmieten 38

Abb. A5 Wohnungsmarkttyp I, > 90 m², Netto-Kaltmieten 39

Abb. A6 Wohnungsmarkttyp II, bis 45 m², Netto-Kaltmieten 40

Abb. A7 Wohnungsmarkttyp II, > 45 bis 60 m², Netto-Kaltmieten 40

Abb. A8 Wohnungsmarkttyp II, > 60 bis 75 m², Netto-Kaltmieten 41

Abb. A9 Wohnungsmarkttyp II, > 75 bis 90 m², Netto-Kaltmieten 41

Abb. A10 Wohnungsmarkttyp II, > 90 m², Netto-Kaltmieten 42

Abb. A11 Wohnungsmarkttyp III, bis 45 m², Netto-Kaltmieten 43

Abb. A12 Wohnungsmarkttyp III, > 45 bis 60 m², Netto-Kaltmieten 43

Abb. A13 Wohnungsmarkttyp III, > 60 bis 75 m², Netto-Kaltmieten 44

Abb. A14 Wohnungsmarkttyp III, > 75 bis 90 m², Netto-Kaltmieten 44

Abb. A15 Wohnungsmarkttyp III, > 90 m², Netto-Kaltmieten 45

Abb. A16 Wohnungsmarkttyp IV, bis 45 m², Netto-Kaltmieten 46

Abb. A17 Wohnungsmarkttyp IV, > 45 bis 60 m², Netto-Kaltmieten 46

Abb. A18 Wohnungsmarkttyp IV, > 60 bis 75 m², Netto-Kaltmieten 47

Abb. A19 Wohnungsmarkttyp IV, > 75 bis 90 m², Netto-Kaltmieten 47

Abb. A20 Wohnungsmarkttyp IV, > 90 m², Netto-Kaltmieten 48

Abb. A21 Entwicklung der Fehlerquadratsumme der Clusterlösungen ..... für die Wohnungsmarkttypen im Unstrut-Hainich-Kreis 52

Erläuterungen

Konfidenzintervall: Das Konfidenzintervall gibt an, in welchem Bereich (um den Mittelwert der Stichprobe) der wahre Mittelwert (der Grundgesamtheit) mit einer bestimmten Wahrscheinlichkeit liegt.

Perzentil: Das x-te Perzentil ist diejenige Merkmalsausprägung, die die unteren x % einer Verteilung abschneidet. Das 50%-Perzentil entspricht dem Median.

Richtwerte für angemessenen Wohnraum im Unstrut-Hainich-Kreis

Für Bedarfsgemeinschaften werden die Kosten für Unterkunft und Heizung übernommen, soweit diese angemessen sind. Für den Unstrut-Hainich-Kreis wurden die in untenstehender Tabelle dargestellten Werte für angemessene Miethöhen ermittelt. Gemäß der Rechtsprechung des Bundessozialgerichts wird die Produkttheorie angewendet, d.h. das Produkt aus Nettokaltmiete je m² und Betriebskosten je m² multipliziert mit der angemessenen Wohnfläche ergibt die maximale Brutto-Kaltmiete, die der angemessenen Miete entspricht. Hierbei wird nach der Zahl der Personen je Bedarfsgemeinschaft unterschieden. Die angegebene Wohnfläche ist dabei ein Richtwert: Es kann auch eine größere Wohnfläche bewohnt werden, solange die maximal angemessene Brutto-Kaltmiete nicht überschritten wird.

Zur regionalen Differenzierung der Angemessenheitswerte wurden folgende räumliche Einheiten gebildet (s. Kap. 3.1):

- Wohnungsmarkttyp I: Anrode, Herbsleben (inkl. Großvargula), Menteroda, Schlotheim
- Wohnungsmarkttyp II: Bad Langensalza, Hildebrandshausen/Lengenfeld unterm Stein, Heyerode, Katharinenberg
- Wohnungsmarkttyp III: Bad Tennstedt, Dünwald, Unstrut-Hainich, Unstruttal, Vogtei, Weinbergen
- Wohnungsmarkttyp IV: Mühlhausen

Unstrut-Hainich-Kreis: Angemessenheitsgrenzen für Kosten der Unterkunft (Brutto-Kaltmieten)

Bedarfsgemeinschaften mit ... Personen	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 Personen
Wohnfläche	bis 45 m²	45-60 m²	60-75 m²	75-90 m²	90-100 m²
Wohnungsmarkttyp I	243,90	315,60	390,00	445,50	449,00
Wohnungsmarkttyp II	235,80	337,80	386,25	479,70	479,70[1]
Wohnungsmarkttyp III	235,80	304,20	369,00	438,30	438,30[1]
Wohnungsmarkttyp IV	237,15	310,80	392,25	462,60	473,00

Quelle: Mietwerterhebung Unstrut-Hainich-Kreis 2011 — ANALYSE & KONZEPTE

[1] Da das aus der Erhebung und Berechnung resultierende maximale Produkt für 5-Personen-Bedarfsgemeinschaften aufgrund regionaler Wohnungsmarktverhältnisse geringfügig niedriger ist als die der 4-Personen-Bedarfsgemeinschaften, empfiehlt Analyse & Konzepte hier eine Übernahme der Grenzwerte für 4-Personen-Haushalte auch für 5-Personen-Haushalte. Bezogen auf das Produkt bedeutete dies eine Anhebung um 35,70 € (Wohnungsmarkttyp II) bzw. 9,30 € (Wohnungsmarkttyp III).

Bei Bedarfsgemeinschaften mit mehr als 5 Personen erhöht sich für jede weitere Person die angemessene maximale Brutto-Kaltmiete um

- Wohnungsmarkttyp I: 44,90 €
- Wohnungsmarkttyp II: 44,40 €
- Wohnungsmarkttyp III: 42,90 €
- Wohnungsmarkttyp IV: 47,30 €.

1 Einleitung

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).

Die Grundsicherung für Arbeitsuchende nach dem SGB II umfasst als einen zentralen Bestandteil die Übernahme der Kosten der Unterkunft (KdU). Diese setzen sich zusammen aus den Kosten für die Grundmiete, den kalten Betriebskosten sowie den Heizungskosten. Übernommen werden für Bedarfsgemeinschaften die Kosten für "angemessenen" Wohnraum.

Eine Definition dessen, was unter "angemessen" zu verstehen ist und welche Wohnungsgrößen, Ausstattungsmerkmale und Mietpreisobergrenzen jeweils anzusetzen sind, wurde vom Gesetzgeber nicht vorgenommen, sondern obliegt, mit Ausnahme der Wohnungsgrößen, den jeweiligen kommunalen Trägern der Grundsicherung unter Berücksichtigung der regionalen Besonderheiten vor Ort.

Ziel dieser Untersuchung ist daher, mit Hilfe einer Erhebung auf einer breiten empirischen Grundlage für den Unstrut-Hainich-Kreis eine Definition für die angemessenen Wohnkosten für KdU-Bezieher vorzunehmen und rechtssichere Mietpreisobergrenzen zu ermitteln. Der hierfür gewählte Untersuchungsansatz geht von der Anforderung der aktuellen höchstrichterlichen Rechtsprechung des Bundessozialgerichts aus, dass neben einem qualifizierten Mietspiegel auch alternative Verfahren genutzt werden können, sofern "die Erhebungen der betroffenen Kommune oder des Grundsicherungsträgers auf einem schlüssigen Konzept zur Ermittlung des örtlichen Wohnungsmarktes beruhen".[2]

Analyse & Konzepte hat vor diesem Hintergrund ein Untersuchungskonzept für eine Mietwerterhebung entwickelt, das in seinen Grundzügen auf der allgemein anerkannten Vorgehensweise zur Erstellung von qualifizierten Mietspiegeln basiert, jedoch auch die speziellen Rahmenbedingungen für die Ermittlung von Mieten zur Festlegung von lokalen KdU-Obergrenzen einbezieht.

Die Untersuchung enthält die folgenden Bausteine:

- Bildung von Wohnungsmarkttypen zur regionalen Differenzierung des Kreisgebiets
- Repräsentativ angelegte Erhebung von Bestandsmieten
- Erhebung von aktuellen Angebotsmieten
- Ermittlung von regionalisierten Mietpreisobergrenzen unter Einbeziehung von Bestands- und Angebotsmieten.

---

[2] Vgl. Urteile des Bundessozialgerichts vom 18.06.2008, Az. B 14/7b AS 44/06 R und 22.09.2009 Az. B 4 AS 18/09 R

Im vorliegenden Bericht werden die methodischen Grundlagen, der Ablauf der Untersuchung sowie die Ergebnisse der Mietwerterhebung zur Ermittlung von Mietpreisobergrenzen detailliert dargestellt.

2 Datenschutz

Der für den Unstrut-Hainich-Kreis zuständige Datenschutzbeauftragte wurde im Vorfeld der Erhebung über die Vorgehensweise und die verwendeten Daten informiert und das Untersuchungskonzept mit ihm abgestimmt.

Zur Erfüllung der einschlägigen Datenschutzbestimmungen wurden von Analyse & Konzepte im Rahmen der Projektbearbeitung folgende Punkte umgesetzt:

- Erstellung eines Datenschutzkonzeptes
- Nutzung der Erhebungsdaten ausschließlich zur Erstellung der Mietwerterhebung für den Unstrut-Hainich-Kreis
- Sicherung der betroffenen Verzeichnisse und Dateibereiche durch Passwörter
- Umgehende Löschung aller nicht mehr benötigten personenbezogen Daten (Adressdaten)
- Verpflichtung aller beteiligten Mitarbeiter zur Einhaltung des Datenschutzes gemäß § 5 BDSG
- Löschung sämtlicher Erhebungsdaten nach Beendigung der Auswertungen.

Nicht mehr notwendige personenbezogene Daten wurden zum jeweils frühestmöglichen Zeitpunkt gelöscht. Diese Löschungen wurden auch auf den entsprechenden Sicherungsdatenträgern vollzogen.

Die angeschriebenen Mieter wurden im Rahmen der Transparenten Datennutzung auf die Herkunft ihrer Daten hingewiesen.

Die befragten Vermieter und Mieter wurden in den Anschreiben über die Freiwilligkeit der Teilnahme an der Befragung informiert. Darüber hinaus wurden sie darauf hingewiesen, dass die von ihnen zur Verfügung gestellten Daten einzig für die Erstellung der Mietwertübersicht genutzt werden und niemand außer Analyse & Konzepte Zugang zu den Originaldaten erhält und diese nach Abschluss der Untersuchung gelöscht werden. Analyse & Konzepte hat sich hierzu schriftlich gegenüber dem Unstrut-Hainich-Kreis verpflichtet.

3 Arbeitsschritte

3.1 Regionale Differenzierung der Wohnungsmärkte im Unstrut-Hainich-Kreis

Der Unstrut-Hainich-Kreis verfügt über keinen einheitlichen Wohnungsmarkt und weist größere regionale Unterschiede auf, die sich in unterschiedlichen Mietniveaus im Kreis niederschlagen. Daher ist es notwendig, vor Ermittlung der Mieten regionale bzw. strukturell homogene Untereinheiten zu bilden.

Da es aus finanziellen und erhebungstechnischen Gründen (z.B. zu geringes Wohnungsangebot in einzelnen Kommunen) nicht möglich ist, für jede Kommune eine separate Mietpreisübersicht zu erstellen, lässt es der Gesetzgeber bei der Erstellung von Mietpreisübersichten zu, Bereiche mit strukturell vergleichbaren Wohnungsmärkten zu Wohnungsmarkttypen zusammenzufassen und für diese Mietwerte zu ermitteln.[3] Dabei müssen die Kommunen eines Wohnungsmarkttyps nicht zwingend räumlich nebeneinander liegen, sondern können sich über das Untersuchungsgebiet (Unstrut-Hainich-Kreis) verteilen.

Die Gruppierung von Kommunen darf nicht willkürlich erfolgen, sondern muss methodisch ableitbar und begründet sein. Ziel ist es, die Gruppierung der Kommunen des Kreises so durchzuführen, dass innerhalb des jeweiligen Wohnungsmarkttyps die Kommunen möglichst ähnliche Merkmalsausprägungen aufweisen, sich aber gleichzeitig möglichst stark von anderen Wohnungsmarkttypen unterscheiden. Bei der Ermittlung der Wohnungsmarkttypen kann es durchaus vorkommen, dass bezogen auf einzelne Merkmale, wie z.B. die Einwohnerzahl, Unterschiede zwischen einzelnen Kommunen bestehen, diese sich aber bei einer Gesamtbetrachtung in Bezug auf ihre Struktur und Situation am Wohnungsmarkt trotzdem stark ähneln und daher einem gemeinsamen Wohnungsmarkttyp zugeordnet werden können.[4]

Die verschiedenen Wohnungsmarkttypen innerhalb des Unstrut-Hainich-Kreises wurden mittels des multivariaten Verfahrens "Clusteranalyse" auf Basis der in Kapitel 3.1.1 beschriebenen Indikatoren definiert. Damit wird sichergestellt, dass die Zuordnungen der Kommunen zu den einzelnen Wohnungsmarkttypen frei von subjektiven Einschätzungen erfolgen.

Die Erhebung der Mietwerte zur Erstellung einer Mietwertübersicht erfolgt dann differenziert für jeden einzelnen Wohnungsmarkttyp.

---

[3] S. § 558 c BGB oder auch BSG vom 7. November 2006, B 7b AS 10/06 R, NDV-RD, 34 [37]: "Bei der Bildung des räumlichen Vergleichsmaßstabs kann es - insbesondere im ländlichen Raum - geboten sein, größere Gebiete als Vergleichsgebiete zusammenzufassen, während in größeren Städten andererseits eine Unterteilung in mehrere kleine Vergleichsgebiete, die kommunalrechtlich keine selbstständigen Einheiten darstellen, geboten sein kann"

Diese Vorgehensweise hat Analyse & Konzepte z. B. bereits bei einer Untersuchung zum AfWoG Schleswig Holstein angewendet, sie ist dort gerichtlich anerkannt worden (AfWoG Schleswig-Holstein, Ermittlung von Vergleichsmieten im frei finanzierten Wohnungsbestand, Ministerium für Frauen, Jugend, Wohnungs- und Städtebau des Landes Schleswig-Holstein, 1998).

[4] Der BGH hat in einer seiner jüngsten Entscheidungen die Anwendung von Mietspiegel in vergleichbaren Gemeinden zugelassen. Die Anforderungen an eine Vergleichbarkeit zu stellen sind, wurden vom BGH nicht ausgeführt (BGH Az. VIII ZR 99/09).

3.1.1 Indikatoren

Um den regionalen Aspekten des Wohnungsmarktes besser gerecht zu werden, hat Analyse & Konzepte eine Vielzahl von Indikatoren untersucht, die sowohl leicht verfügbar sind, als auch einen wesentlichen Einfluss auf den Wohnungsmarkt und seine Mieten ausüben. Begründungen, die aus dem persönlichen Umfeld eines Mieters stammen (z.B. kurzer Arbeitsweg), bleiben unberücksichtigt.

Nicht zielführend ist eine Untergliederung des Unstrut-Hainich-Kreises auf Basis der regionalen Gliederung durch das Wohngeldgesetz (WoGG). Diese Differenzierung wird den Unterschieden auf den örtlichen Wohnungsmärkten nicht gerecht, da sie im Wesentlichen auf Abweichungen der Einwohnerzahlen beruht und andere Faktoren, die den Wohnungsmarkt z.T. deutlich stärker als die Einwohnerzahl einer Kommune beeinflussen, außer Betracht lässt.

Um den regionalen Unterschieden auf vergleichbaren Wohnungsmärkten besser gerecht zu werden, wurde ein Verfahren entwickelt, das insbesondere die Einflussfaktoren berücksichtigt, die objektiv die Höhe der Mieten deutlich stärker beeinflussen. Dies sind überwiegend Indikatoren, die die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit und die Gebäudestruktur beschreiben. Darüber hinaus wird die Bevölkerungsentwicklung der letzten Jahre berücksichtigt, um so die Wohnungsmarktnachfrage beurteilen zu können.

Für die Definition von Wohnungsmarkttypen (Zusammenfassung von Kommunen mit vergleichbaren Strukturen) werden nur amtliche Indikatoren berücksichtigt, sodass deren Herkunft und Datenqualität den methodischen Ansprüchen an Nachvollziehbarkeit und Reproduzierbarkeit gerecht werden.

Die **Bevölkerungsentwicklung** ist ein direkter Indikator für die Dynamik auf dem Wohnungsmarkt und die Nachfrage nach Wohnraum.

Weiterhin wird die Attraktivität einer Kommune durch die **Bevölkerungsdichte** beeinflusst: Bereiche mit einer starken Verdichtung gelten als weniger attraktiv und konfliktträchtig. Die Dichte wird nur auf der Basis der Siedlungs- und Verkehrsfläche berechnet.

Der Anteil an Mehrfamilienhäusern (Geschosswohnungsbau) gibt Auskunft über die **Siedlungsstruktur** einer Kommune, die im Zusammenhang mit der Attraktivität einer Kommune und deren Miethöhe steht. Je höher dieser Anteil ist, desto geringer ist in der Regel die Attraktivität des Standortes. Ausnahmen bilden hierbei innerstädtische Bereiche mit einem hohen Anteil von Altbauten.

Die **Wohnfläche** pro Einwohner stellt zusammen mit dem Einkommen einen wichtigen Indikator zum Sozialstatus dar. Insbesondere innerstädtische Lagen mit einem hohen Einkommen und einer hohen durchschnittlichen Wohnfläche weisen einen hohen Sozialstatus und damit eine hohe Attraktivität auf. Angehörige höherer Statusgruppen sind eher in der Lage Wohnungen mit überdurchschnittlichen Wohnflächen zu finanzieren.

Die Schaffung von zusätzlichem und neuem Wohnraum und damit auch eine Steigerung der Attraktivität wird abgebildet durch die **Neubautätigkeit** in einer Kommune.

Das durchschnittliche **Pro-Kopf-Einkommen** ist ein Indikator zur näherungsweisen Bestimmung der Mietkaufkraft. In Kommunen mit höheren Mieten ist i.d.R. auch ein höheres durchschnittliches Einkommen festzustellen.

Der **Bodenpreis** ist ein Indikator, der die regionale Attraktivität einer Kommune berücksichtigt. Grundannahme dieses Merkmals ist, dass attraktive Flächen mit hohen Bodenrichtwerten zu höheren Mietpreisen vermietet werden.

Tab. 1 Indikatorenkatalog

Parameter	Einflussgröße
Bevölkerungsentwicklung	Bevölkerungswachstum auf Kommunenebene[1]
Bevölkerungsdichte	Einwohner pro Hektar Siedlungs- und Vekehrsfläche[1]
Siedlungsstruktur	Anteil der Mehrfamilienhäuser (3 und mehr Wohneinheiten) am Gesamtbestand der Wohngebäude[1]
Wohnfläche	Durchschnittliche Wohnfläche pro Einwohner[1]
Neubautätigkeit	Durchschnittliche Errichtung neuer Wohngebäude innerhalb der letzten 5 Jahre[1]
Pro-Kopf-Einkommen	Zu versteuerndes Einkommen pro Steuerpflichtigen[1]
Bodenpreis	Durchschnittliche Bodenrichtwerte für Bauflächen[2]

[1] Thüringer Landesamt für Statistik, 2011
[2] Landesamt für Vermessugn und Geoinformation, Katasterbereich Leinefelde-Vorbis

Quelle: Mietwerterhebung Unstrut-Hainich-Kreis 2011

ANALYSE & KONZEPTE

3.1.2 Ergebnis der Clusteranalyse

Tab. 2 gibt die Zuordnung der Kommunen zu den definierten Wohnungsmarkttypen wider. Nach Betrachtung der regionalen Strukturen und der Berechnungen für den Unstrut-Hainich-Kreis ergeben vier Wohnungsmärkte die bestmögliche Gliederung.

Tab. 2 Unstrut-Hainich-Kreis: Typisierung des Kreisgebietes

Wohnungsmarkttyp	Kommune
I	Anrode
	Herbsleben, erfüllende Gemeinde (inkl. Großvargula)
	Menteroda
	Schlotheim, Verwaltungsgemeinschaft
II	Bad Langensalza, Stadt
	Hildebrandshausen/Lengenfeld unterm Stein, Verwaltungsgemeinschaft
	Heyerode
	Katharinenberg
III	Bad Tennstedt, Verwaltungsgemeinschaft
	Dünwald
	Unstrut-Hainich, Verwaltungsgemeinschaft
	Unstruttal
	Vogtei, Verwaltungsgemeinschaft
	Weinbergen
IV	Mühlhausen

Quelle: Mietwerterhebung Unstrut-Hainich-Kreis 2011 ANALYSE & KONZEPTE

Die nachfolgenden Beschreibungen zu den Eigenschaften der einzelnen Wohnungsmarkttypen beziehen sich auf den Durchschnitt im Kreisgebiet. Durch Eingemeindungen entstandene Abweichungen innerhalb der Gebiete einzelner Städte oder Gemeinden sind möglich.

Tab. 3 Eigenschaften der Wohnungsmärkte[1]

Wohnungsmarkttyp	Bevölkerungs-entwicklung	Bevölkerungsdichte	Siedlungsstruktur	Wohnfläche	Neubautätigkeit	Pro-Kopf-Einkommen	Bodenpreis
I	-	-	Ø	Ø	-	-	-
II	+	+	Ø	-	Ø	+	Ø
III	Ø	-	-	+	+	+	-
IV	+	+	+	-	-	+	+

[1] im Vergleich zum Mittelwert Unstrut-Hainich-Kreis

Quelle: Mietwerterhebung Unstrut-Hainich-Kreis 2011

ANALYSE & KONZEPTE

Der aufgrund der Clusteranalyse definierte **Wohnungsmarkt Typ I** wird gebildet durch die Gemeinden Anrode und Menteroda, die erfüllende Gemeinde Herbsleben sowie die Verwaltungsgemeinschaft Schlotheim. Dieser Wohnungsmarkttyp ist gekennzeichnet durch unterdurchschnittliche bis durchschnittliche Indikatorausprägungen. Im Vergleich zum Kreisdurchschnitt sind die Neubautätigkeit und das Pro-Kopf-Einkommen deutlich unterdurchschnittlich, während die Bevölkerungsdichte nur leicht unterdurchschnittlich ausgeprägt ist. Leicht inhomogen verteilt ist hingegen die Bevölkerungsentwicklung: In Menteroda ist der Bevölkerungsrückgang am stärksten abzulesen, in den übrigen Kommunen dieses Wohnungsmarkttyps entspricht sie eher dem Kreisdurchschnitt.

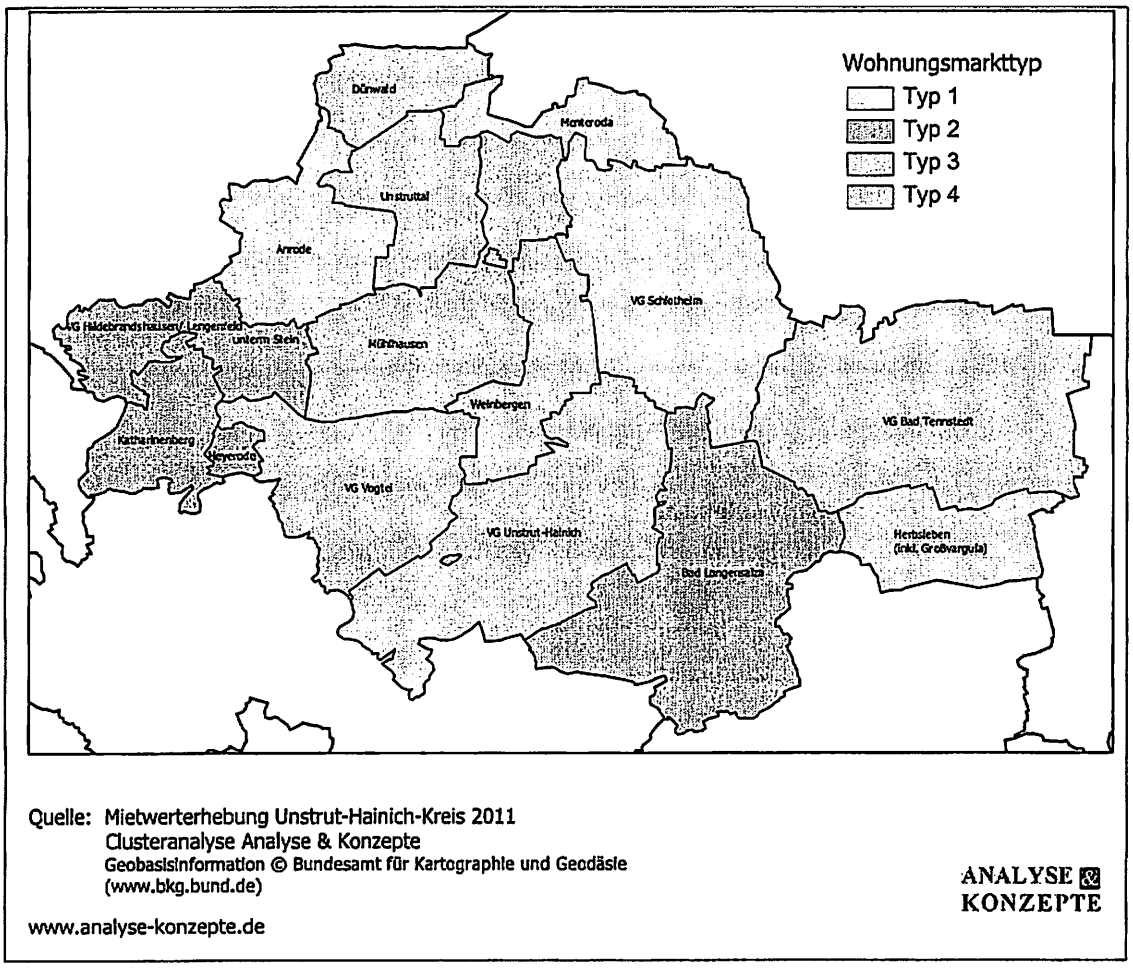
Der **Wohnungsmarkttyp II** besteht aus der Stadt Bad Langensalza, den Gemeinden Heyerode und Katharinenberg sowie der Verwaltungsgemeinschaft Hildebrandshausen/Lengenfeld unterm Stein. Im Unterschied zu Typ I ist dieser Wohnungsmarkttyp geprägt durch eine deutlich unterdurchschnittliche Wohnfläche pro Einwohner. Das Pro-Kopf-Einkommen und die Bodenpreise sind nur leicht überdurchschnittlich. Bevölkerungsdichte und -entwicklung sind insgesamt überdurchschnittlich ausgeprägt, aber inhomogen verteilt: Die Bevölkerungsentwicklung in Heyerode ist eher unterdurchschnittlich, während in den anderen Kommunen eine überdurchschnittliche Bevölkerungsentwicklung vorherrscht. Im Gegensatz dazu ist die Bevölkerungsdichte in Heyerode am höchsten im Vergleich zum Kreisdurchschnitt; in den übrigen Kommunen dieses Wohnungsmarkttyps ist sie unterdurchschnittlich. Diese Tatsache lässt sich darauf zurückführen, dass neben den Kerngebieten weitere kleinere Ortschaften den Stadt- bzw. Gemeindegebieten zugerechnet werden.

Die Gemeinden Dünwald, Unstruttal und Weinbergen sowie die Verwaltungsgemeinschaften Bad Tennstedt, Unstrut-Hainich und Vogtei bilden den **Wohnungsmarkttyp III**, der gekennzeichnet ist durch eine überdurchschnittliche Neubautätigkeit und eine deutlich überdurchschnittliche Wohn-

fläche pro Einwohner. Die Bodenpreise bewegen sich nur leicht unterhalb des Durchschnitts im Kreisgebiet. Insgesamt betrachtet zeigt sich das Pro-Kopf-Einkommen in diesem Wohnungsmarkttyp leicht überdurchschnittlich aber inhomogen ausgeprägt: Während in Unstruttal die höchsten Einkommen im Kreisgebiet anfallen, ist die Einkommenshöhe in Dünwald und der Verwaltungsgemeinschaft Bad Tennstedt eher unterdurchschnittlich.

Der Wohnungsmarkttyp IV wird allein gebildet durch die Stadt Mühlhausen. Mühlhausen als größte Stadt im Kreisgebiet zeichnet sich aus durch den kreisweit höchsten Anteil an Mehrfamilienhäusern (Siedlungsstruktur), die höchsten Bodenpreise, eine überdurchschnittliche Bevölkerungsdichte und eine überdurchschnittliche Bevölkerungsentwicklung. Die Wohnfläche pro Einwohner ist dabei die niedrigste im Vergleich zu den übrigen Kommunen des Unstrut-Hainich-Kreises.

Karte 1 Clusteranalyse: Wohnungsmarkttypisierung Unstrut-Hainich-Kreis



Quelle: Mietwerterhebung Unstrut-Hainich-Kreis 2011
Clusteranalyse Analyse & Konzepte
Geobasisinformation © Bundesamt für Kartographie und Geodäsie (www.bkg.bund.de)

ANALYSE & KONZEPTE

www.analyse-konzepte.de

3.2 Datenerhebungen

3.2.1 Grundgesamtheit und Stichprobe

Im Rahmen der Erhebungen bzw. Auswertungen wurden nur diejenigen Wohnungen berücksichtigt, die zumindest über die Merkmale "Bad" und "Sammelheizung" verfügten. Substandardwohnungen, die diesem Niveau nicht genügten, blieben unberücksichtigt. Damit wurde dem Umstand Rechnung getragen, dass vom Gesetzgeber das untere Marktsegment für die Ermittlung der KdU-Werte als angemessen angesehen wird, jedoch ausdrücklich nicht das unterste Marktsegment mit seinen Substandardwohnungen.

Das BSG hat in seiner Entscheidung zu den Anforderungen an ein schlüssiges Konzept als Grundlage zur Bestimmung von Mietpreisobergrenzen die Möglichkeiten aufgezeigt, entweder Wohnungsmieten des unteren Marktsegmentes zu erheben oder Wohnungsmieten des einfachen bis gehobenen Wohnungsmarktes.[5]

Im Rahmen dieser Untersuchung wurde die Variante gewählt, die Mieten des gesamten Wohnungsmarktes zugrunde zu legen. Von der Erhebung ausgeschlossen wurden nur Wohnungen des Luxussegmentes, die explizit als solche vermarktet bzw. erkennbar waren. So blieben z.B. Mieten von Wohnungen unberücksichtigt, die eine Sauna als Ausstattungsmerkmal aufwiesen.

Zur Grundgesamtheit des relevanten Bestandes für die Mietwerterhebungen gehören neben frei finanzierten Mietwohnungen auch solche, die öffentlichen Mietpreisbindungen unterliegen (Sozialwohnungen). Die Berücksichtigung von Sozialwohnungen stellt einen wesentlichen Unterschied zu (qualifizierten) Mietspiegeln dar, da diese Bestände dort nicht berücksichtigt werden.

Nicht berücksichtigt wurden zudem folgende Wohnungen:

- Wohnungen in Wohn- und Pflegeheimen
- Gewerblich oder teilgewerblich genutzte Wohnungen (mit Gewerbemietvertrag)
- Mietpreisreduzierte Werkswohnungen
- Wohnungen mit Freundschaftsmieten (Vermietung zu reduzierten Mieten an Angehörige oder nähere Verwandte).

Aufgrund ihres Spezialcharakters blieben Apartments (möblierte Wohnungen) bei den Auswertungen unberücksichtigt. In diesem Spezialsegment ist eine Unterscheidung zwischen Netto-Kaltmiete und den Zahlungen für die Möblierung nicht möglich. Ebenfalls unberücksichtigt blieben Mieten von Wohnungen mit einer Wohnfläche von weniger als 30 m². Diese Mindestgröße wird allgemein als unterste zumutbare Wohnfläche für einen 1-Personenhaushalt angesehen.[6] Diese Mindestgröße berücksichtigt zudem die Größenstruktur von 1-Zimmerwohnungen in Ostdeutschland.

---

[5] Vgl. Urteil des Bundessozialgerichts vom 22.09.2009, Az. B 4 AS 18/19 R, Randnummer 21

[6] Die Mindestgröße von 30 m² wird nur bei der Berechnung der Richtwerte bei 1-Personenhaushalten berücksichtigt. Dies heißt nicht, dass Wohnungen unter 30 m² im Bedarfsfall nicht von Leistungsempfängern angemietet werden können.

Der Unstrut-Hainich-Kreis verfügt über rd. 28.750 Wohngebäude, davon entfallen auf den Geschosswohnungsbau rd. 3.650 Wohngebäude.

Insgesamt stehen im Unstrut-Hainich-Kreis rd. 52.700 Wohnungen zur Verfügung. Hiervon befinden sich rd. 19.400 in Einfamilienhäusern. Somit verbleiben rd. 33.300 Wohnungen, die sich in Zwei- und Mehrfamilienhäusern befinden. Davon liegen rd. 11.400 Wohnungen in Zweifamilienhäusern. Bei der Berechnung des potenziell als Wohnungsangebot zur Verfügung stehenden Volumens muss berücksichtigt werden, dass in Zweifamilienhäusern in ländlichen Räumen eine Wohnung i.d.R. vom Eigentümer genutzt wird. Damit stehen meist nur die Hälfte des sich in diesen Gebäudebeständen befindlichen Wohnungsbestandes als Mietwohnung zur Verfügung.

Da sich unter den Wohnungen in Gebäuden mit 3 und mehr Wohnungen auch selbstgenutzte Eigentumswohnungen befinden, reduziert sich der relevante Anteil von Wohnungen weiter. Ein genauer Anteil von selbstgenutzten Eigentumswohnungen wird in der amtlichen Statistik nicht erfasst.

Tab. 4 Wohngebäude im Unstrut-Hainich-Kreis

	Wohngebäude	Einfamilien-häuser	Zweifamilien-häuser	Geschoss-wohnungsbau
Unstrut-Hainich-Kreis	28.750	19.415	5.689	3.646

Quelle: Thüringer Landesamt für Statistik:
Fortschreibung des Wohngebäude- und Wohnungsbestandes in Thüringen am 31. 12.2010

ANALYSE & KONZEPTE

Tab. 5 Wohnungsbestand im Unstrut-Hainich-Kreis

	Gesamt-wohnungs-bestand*	in Einfamilien-häusern	in Zweifamilien-häusern	im Geschoss-wohnungsbau
Unstrut-Hainich-Kreis	52.731	19.415	11.378	21.938

* in Wohngebäuden

Quelle: Thüringer Landesamt für Statistik:
Fortschreibung des Wohngebäude- und Wohnungsbestandes in Thüringen am 31. 12.2010

ANALYSE & KONZEPTE

Die Mietwerterhebung für den Unstrut-Hainich-Kreis basiert auf einer umfangreichen Vermieter- und Mieterbefragung. Um die Mieten im Kreisgebiet umfassend abbilden zu können, wurden die Erhebungen in einem zweistufigen Verfahren durchgeführt:

1. Stufe

Im ersten Schritt wurden von Analyse & Konzepte die größeren Vermieter und Verwalter identifiziert. Diese wurden vom Unstrut-Hainich-Kreis angeschrieben und anschließend von Analyse & Konzepte gebeten, die für die Erhebung benötigten Informationen zur Verfügung zu stellen. Im Rahmen intensiver telefonischer Kontakte mit den Entscheidungsträgern konnten insbesondere die großen Wohnungsunternehmen für eine Mitwirkung an der Erhebung gewonnen werden.

2. Stufe

Um einen möglichst umfassenden Überblick über das örtliche Mietniveau zu erlangen, ist es notwendig, auch die Mieten kleinerer Vermieter in der Erhebung zu berücksichtigen.

Daher wurden neben den von den großen Vermietern und Verwaltern zur Verfügung gestellten Daten auch Mieten direkt bei den Mieterhaushalten erhoben. Dabei wurde sichergestellt, dass es sich nur um Mietwerte handelt, die nicht bereits im Rahmen der Vermieterbefragung erfasst worden sind.

Für die Mieterbefragung wurden entsprechende Adressen von der "Deutschen Post direkt" gekauft. Aus diesen wurden vorab diejenigen Adressen herausgefiltert, für die von den Vermietern Mietdaten zur Verfügung gestellt wurden.

Aus den verbliebenen Adressen wurde eine disproportionale Stichprobe gezogen, um ausreichende Fallzahlen für die ländlich strukturierten Wohnungsmarkttypen zu erhalten. Insgesamt wurden im Rahmen der Erhebung 6.000 Haushalte angeschrieben, davon

- 1.840 Haushalte im Wohnungsmarkttyp I
- 1.100 Haushalte im Wohnungsmarkttyp II
- 1.960 Haushalte im Wohnungsmarkttyp III
- und 1.100 Haushalte im Wohnungsmarkttyp IV.

3.2.2 Erhebung von Bestandsmieten

Im Rahmen der Mietwerterhebung wurden u.a. 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 Erstellung von Warmwasser?

Die von Analyse & Konzepte durchgeführte Datenerhebung fand von Oktober 2011 bis Februar 2012 statt. Die Mietdaten wurden unabhängig vom Erhebungsdatum jeweils zum Stichtag 01.11.2011 erhoben.

Im Rahmen der Erhebung erhielten die Vermieter und Verwalter ein Informationsanschreiben sowie entsprechende Erhebungsbögen.

3.2.3 Erhebungsumfang

Der Gesamtumfang der bei großen Vermietern und Mietern erhobenen Wohnungsmieten umfasste insgesamt 12.262 Werte. Hiervon konnten jedoch nicht alle Mieten für die Auswertung verwendet werden.

Tab. 6 Erhebungsumfang

Mieten insgesamt	**12.262**
./. unvollständig ausgefüllte Fragebögen	180
./. Filterfragen	612
./. unplausible Werte	4
Tabellenrelevante Mieten	**11.466**

Quelle: Mietwerterhebung Unstrut-Hainich-Kreis 2011 — ANALYSE & KONZEPTE

3.2.4 Auswertungen Bestandsmieten

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 gehörte u.a.

- Umrechnung der ermittelten Mietdaten auf den einheitlichen Begriff der Netto-Kaltmiete pro Quadratmeter
- Zuordnung der Mieten zu den jeweiligen Wohnungsmarkttypen und Wohnungsgrößenklassen

Die Basis für die Auswertung bildete ein Tabellenraster, welches auf den Wohnungsgrößen der aktuellen Praxis zur sozialen Wohnungsbauförderung im Freistaat Thüringen beruht.

Tab. 7 Angemessene Wohnungsgrößen	
Haushaltsgröße	**Max. Wohnungsgröße**
1 Person	bis 45 m²
2 Personen	> 45 bis ≤ 60 m²
3 Personen	> 60 bis ≤ 75 m²
4 Personen	> 75 bis ≤ 90 m²
Weitere Person	10 m²
Quelle: Mietwerterhebung Unstrut-Hainich-Kreis 2011	ANALYSE & KONZEPTE

Die Wohnungsgrößenklassen orientieren sich an der jeweiligen maximal zulässigen Wohnungsgröße (Wohnfläche) pro Person. So entspricht die Größenklasse "bis 45 m²" einem 1-Personen-Haushalt, während die Größenklasse "über 90 m²" für Haushalte mit mindestens fünf Personen relevant ist. Nicht berücksichtigt ist der zusätzliche Platzbedarf aufgrund von körperlichen Einschränkungen oder sonstigen Sonderbedingungen.

Vor den weiteren Auswertungen der m²-Mieten wurde für jedes Tabellenfeld eine Extremwertkappung auf Basis eines 95 %-Konfidenzintervalls vorgenommen. Bei Extremwerten handelt es sich um Mietwerte, die sich signifikant von anderen Werten eines Tabellenfeldes unterscheiden und deshalb nicht in die Auswertungen einbezogen werden sollen ("Ausreißer").

Für die Frage, wann es sich bei einem Mietwert um einen Extremwert handelt, gibt es keine allgemein gültige Antwort bzw. 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."[7]

Diesem Anspruch entspricht die Nutzung des Konfidenzintervalls (Vertrauensintervall) als Methode zur Extremwertkappung. Dieses wissenschaftlich anerkannte statistische Verfahren ermöglicht Aussagen darüber, mit welcher Wahrscheinlichkeit sich ein Mietwert in einem bestimmten Intervall (Wertebereich) um den Mittelwert des jeweiligen Mietenspiegelfeldes befindet.[8]

Im Rahmen der Mietwerterhebung im Unstrut-Hainich-Kreis wurde das in der Wissenschaft gebräuchliche 95 %-Konfidenzintervall verwendet. Aufgrund der Extremwertkappung wurden 498 Mieten bei den weiteren Auswertungen nicht berücksichtigt.

---

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

[8] Dieser Ansatz beruht auf der Prämisse, dass jeder Mietwert in einem Tabellenfeld zufällig vom Mittelwert abweicht. Je weiter die Entfernung des Mietwertes vom Mittelwert ist, desto geringer ist jedoch die Wahrscheinlichkeit, dass es sich um eine zufällige Abweichung handelt. Mietwerte mit einer sehr großen Abweichung lassen sich deshalb dann als Extremwerte bezeichnen, wenn deren Abweichungen vom Mittelwert nicht mehr zufällig sind. Dieses Verfahren wird u. a. bei den qualifizierten Mietspiegeln in Berlin und Hamburg eingesetzt.

Die jeweiligen feldbezogenen Kappungsgrenzen sind in der Anlage 3 aufgeführt und graphisch dargestellt.

Nach Durchführung der Extremwertkappung standen für die eigentliche Auswertung insgesamt 10.844 Mieten zur Verfügung.

Tab. 8 Ergebnisse der Extremwertkappung

Vollgültige Mietwerte	**11.466**
./. Extremwertkappung	622
Mietwerte für weitere Auswertungen	**10.844**

Quelle: Mietwerterhebung Unstrut-Hainich-Kreis 2011 — ANALYSE & KONZEPTE

20 von 20 Tabellenfeldern weisen mit 39 bis 2.683 Mietwerten Fallzahlen auf, die ausreichend sind, um den Anforderungen an die Fallzahlen für qualifizierte Mietspiegel zu genügen.[9]

Tab. 9 Anzahl der relevanten Mietwerte

Wohnungs-markttyp	Wohnungsgröße					
	≥30 ≤ 45 m²	> 45 ≤ 60 m²	> 60 ≤ 75 m²	> 75 ≤ 90 m²	> 90 m²	**Summe**
I	127	355	188	69	39	**778**
II	594	1.281	821	161	88	**2.945**
III	72	134	124	77	59	**466**
IV	1.203	2.683	2.194	384	191	**6.655**
Summe	**1.996**	**4.453**	**3.327**	**691**	**377**	**10.844**

Quelle: Mietwerterhebung Unstrut-Hainich-Kreis 2011 — ANALYSE & KONZEPTE

[9] So basiert der qualifizierte Mietspiegel der Hansestadt Lübeck auf einer Mindestanzahl von 15 Mietwerten je Tabellenfeld.

4 Ergebnisse der Bestandsmietenauswertungen

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

Das von Analyse & Konzepte erstellte Konzept basiert auf einer repräsentativen Erhebung des Mietniveaus aller Wohnungsbestände mit einfachem, mittlerem und gehobenem Wohnungsstandard.

Bei der Definition der Obergrenzen (Richtwerte) muss zum einen berücksichtigt werden, dass einerseits ein den Bedarf deckender Wohnraum zur Verfügung steht, der sowohl für Bedarfsgemeinschaften als auch für Geringverdiener ohne Transferbezug ausreichend sein muss. Andererseits ist jedoch auch zu berücksichtigen, dass aufgrund der von den Gerichten entwickelten Produkttheorie (maximale Wohnfläche multipliziert mit der Miete/m²) die Mieten sich nicht negativ (preissteigernd) auf den gesamten Wohnungsmarkt auswirken dürfen.

Da sich um kostengünstigen Wohnraum nicht nur Leistungsempfänger bemühen, muss dieser Umstand bei der Definition einer Obergrenze berücksichtigt werden. D.h. die Grenze muss einen gewissen Sicherheitsaufschlag erhalten, damit Leistungsempfänger, in einem gewissen Umfang auch in Konkurrenz mit anderen Bewerbern, tatsächlich mit Wohnraum versorgt werden können.

Da der Gesetzgeber keine Legaldefinition des "unteren Wohnungsmarktsegmentes" vorgenommen hat, sondern die Mieten über einen unbestimmten Rechtsbegriff regional definieren will, muss das untere Wohnungsmarktsegment aus den regionalen 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 sicher zu stellen.

Semantisch liegt die Obergrenze des unteren Marktsegmentes unterhalb des Mittelwertes aller berücksichtigungsfähigen Wohnungen. Die Frage ist nun, in wie weit diese gezielter an die regionalen Verhältnisse angepasst werden kann. Theoretisch besteht die Möglichkeit, alle Bereiche unterhalb des Mittelwertes als unteres Marktsegment zu definieren. Der Gesetzgeber hat jedoch indirekt eine Mindestgröße für das untere Segment festgelegt. Dieses Segment muss so groß sein, dass

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

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

Eine zu hohe Obergrenze würde mittelfristig zu einem stärkeren Anstieg der Mieten führen und die öffentlichen Kassen zusätzlich belasten, ohne dass hierdurch über einen längeren Zeitraum zusätzlicher Wohnraum für die Leistungsempfänger zur Verfügung stünde. Gleichzeitig würden durch den ungerechtfertigten Mietenanstieg Geringverdiener ein Anrecht auf Mietzuschüsse erhalten.

4.1 Berechnung der Netto-Kaltmieten

Die durch die Mietwerterhebung erhobenen Daten spiegeln die Mietpreis-Situation (ortsübliche Miete) im Unstrut-Hainich-Kreis für den jeweiligen Wohnungsmarkttyp wider.

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

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

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

Dieses Mindestvolumen besteht aus

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

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

Während der Anteil der Bedarfsgemeinschaften von der amtlichen Statistik erhoben wird (6.381 Bedarfsgemeinschaften SGB II und SGB XII (Stand: Mai 2012)) und derzeit im Unstrut-Hainich-Kreis etwa bei 15 % aller Haushalte liegt, stehen über den Anteil von Haushalten mit niedrigem Lohn ohne Leistungsbezug keine entsprechenden statistischen Werte zur Verfügung. Bundesweit betrug dieser Anteil 2009 rd. 8 %.[10] Da dieser Wert ein bundesweiter Durchschnittswert ist, dürfte er für den Unstrut-Hainich-Kreis aufgrund der Arbeitslosenquote sowie der regionalen Lohnverhältnisse höher liegen. Für die Ableitung des für die Versorgung notwendigen Wohnungsmarktvolumens ergibt sich hieraus ein Grundbedarf von rd. 25 %.

Um eine Ghettoisierung zu vermeiden und gleichzeitig über ein ausreichendes Wohnungsangebot bei den Angebotsmieten zu erhalten, muss der Richtwert um einen entsprechenden Aufschlag erweitert werden. Dieser Aufschlag soll es ermöglichen, im Bedarfsfall auch den Richtwerten entsprechende neue Mietverträge abschließen zu können. In der Regel wohnen die Leistungsberechtigten allerdings schon angemessen, sodass das Angebotsvolumen klein sein kann.

---

[10] Dieser Wert wurde 2009 von Analyse & Konzepte im Rahmen des Forschungsprojekts "Kosten der Unterkunft und die Wohnungsmärkte" für das Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) ermittelt.

Insgesamt geht Analyse & Konzepte für den Unstrut-Hainich-Kreis von einem Wohnungsmarktanteil von 45 % aus.

Die auf Grundlage dieses Perzentils ausgewiesenen Werte bilden Richtwerte, die beim Überschreiten innerhalb des individuellen homogenen Lebens- und Wohnbereichs einer Einzelfallprüfung unterzogen werden müssen.

Tab. 10 Wohnungsmarkt I: Bestandsmieten (Anrode, Herbsleben, Menteroda, Schlotheim)

Größe in m²	Personen-zahl	Anzahl der Mieten	Netto-Kaltmiete in €/m² (45 %-Perzentil)	Kalte Betriebs-kosten in €/m² (Durchschnitt)	Heizkosten in €/m² (Durchschnitt)	Brutto-Kaltmiete in €/m²	Brutto-Kaltmiete in €	
							Neu	Alt**
bis 45	1	127	4,35	1,07	1,28	5,42	243,90	235,35
> 45 bis ≤ 60	2	355	4,23	1,03	1,28	5,26	315,60	313,80
> 60 bis ≤ 75	3	188	4,20	1,00	1,28	5,20	390,00	392,25
> 75 bis ≤ 90	4	69	3,96	0,99	1,11	4,95	445,50	470,70
größer als 90*	5	39	3,65	0,84	1,07	4,49	449,00	523,00

* bezogen auf 100 m²;
** Umrechnung auf neue Wohnflächenabgrenzung

ANALYSE & KONZEPTE

Quelle: Mietwerterhebung Unstrut-Hainich-Kreis 2011

Tab. 11 Wohnungsmarkt II: Bestandsmieten (Stadt Bad Langensalza; Hildebrandshausen/Lengenfeld u. Stein; Heyerode; Katharinenberg)

Größe in m²	Personen-zahl	Anzahl der Mieten	Netto-Kaltmiete in €/m² (45 %-Perzentil)	Kalte Betriebs-kosten in €/m² (Durchschnitt)	Heizkosten in €/m² (Durchschnitt)	Brutto-Kaltmiete in €/m²	Brutto-Kaltmiete in €	
							Neu	Alt**
bis 45	1	594	4,40	0,84	1,28	5,24	235,80	235,35
> 45 bis ≤ 60	2	1.281	4,79	0,84	1,28	5,63	337,80	313,80
> 60 bis ≤ 75	3	821	4,30	0,85	1,28	5,15	386,25	392,25
> 75 bis ≤ 90	4	161	4,50	0,83	1,11	5,33	479,70	470,70
größer als 90*	5	88	3,60	0,84	1,07	4,44	444,00	523,00

* bezogen auf 100 m²;
** Umrechnung auf neue Wohnflächenabgrenzung
Quelle: Mietwerterhebung Unstrut-Hainich-Kreis 2011

ANALYSE & KONZEPTE

Tab. 12 Wohnungsmarkt III: Bestandsmieten (Bad Tennstedt, Dünwald, Unstrut-Hainich, Unstruttal, Vogtei)

Größe in m²	Personen-zahl	Anzahl der Mieten	Netto-Kaltmiete in €/m² (45 %-Perzentil)	Kalte Betriebs-kosten in €/m² (Durchschnitt)	Heizkosten in €/m² (Durchschnitt)	Brutto-Kaltmiete in €/m²	Brutto-Kaltmiete in €	
							Neu	Alt**
bis 45	1	72	4,31	0,93	1,28	5,24	235,80	235,35
> 45 bis ≤ 60	2	134	4,21	0,86	1,28	5,07	304,20	313,80
> 60 bis ≤ 75	3	124	4,11	0,81	1,28	4,92	369,00	392,25
> 75 bis ≤ 90	4	77	4,07	0,80	1,11	4,87	438,30	470,70
größer als 90*	5	59	3,49	0,80	1,07	4,29	429,00	523,00

* bezogen auf 100 m²;
** Umrechnung auf neue Wohnflächenabgrenzung

ANALYSE & KONZEPTE

Quelle: Mietwerterhebung Unstrut-Hainich-Kreis 2011

Tab. 13 Wohnungsmarkt IV: Bestandsmieten (Stadt Mühlhausen)

Größe in m²	Personen-zahl	Anzahl der Mieten	Netto-Kaltmiete in €/m² (45 %-Perzentil)	Kalte Betriebs-kosten in €/m² (Durchschnitt)	Heizkosten in €/m² (Durchschnitt)	Brutto-Kaltmiete in €/m²	Brutto-Kaltmiete in €	
							Neu	Alt**
bis 45	1	1.203	4,30	0,97	1,28	5,27	237,15	235,35
> 45 bis ≤ 60	2	2.683	4,35	0,83	1,28	5,18	310,80	313,80
> 60 bis ≤ 75	3	2.194	4,35	0,88	1,28	5,23	392,25	392,25
> 75 bis ≤ 90	4	384	4,23	0,91	1,11	5,14	462,60	470,70
größer als 90*	5	191	3,91	0,82	1,07	4,73	473,00	523,00

* bezogen auf 100 m²;
** Umrechnung auf neue Wohnflächenabgrenzung

ANALYSE & KONZEPTE

Quelle: Mietwerterhebung Unstrut-Hainich-Kreis 2011

4.2 Berechnung der durchschnittlichen Betriebskosten

Neben den Perzentilgrenzen für die Netto-Kaltmiete wurden die durchschnittlichen Vorauszahlungen für die kalten Betriebskosten sowie die Heizungs- und Warmwasserkosten berechnet.

Analog zur Vorgehensweise mit den Netto-Kaltmieten wurde sowohl bei den kalten als auch bei den warmen Betriebskosten eine Extremwertkappung auf Basis des 95 %-Konfidenzintervalls vorgenommen.

Tab. 14 Übersicht Kalte Betriebskosten (m²/€)

Wohnungsmarkttyp		≤ 45 m²	45 bis ≤ 60 m²	60 bis ≤ 75 m²	75 bis ≤ 90 m²	> 90 m²
I	**Mittelwert**	**1,07**	**1,03**	**1,00**	**0,99**	**-***
	Fallzahl	50	188	85	26	8
II	**Mittelwert**	**0,84**	**0,84**	**0,85**	**0,83**	**0,84**
	Fallzahl	446	1.043	670	111	38
III	**Mittelwert**	**-***	**0,86**	**0,81**	**0,80**	**0,80**
	Fallzahl	3	16	31	26	11
IV	**Mittelwert**	**0,97**	**0,83**	**0,88**	**0,91**	**0,82**
	Fallzahl	844	2.316	1.804	248	54
Gesamt	**Mittelwert**	**0,93**	**0,85**	**0,85**	**0,88**	**0,84**
	Fallzahl	1.343	3.563	2.590	411	111

* Werte für weniger als zehn Fälle werden nicht ausgewiesen

Quelle: Mietwerterhebung Unstrut-Hainich-Kreis 2011

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 Werte im Rahmen einer Brutto-Warmmiete ist rechtlich nicht zulässig. Sie können aber als Orientierungsgröße genutzt werden. Eine individuelle Angemessenheitsprüfung auf Basis dieser Mittelwerte ist, im Gegensatz zu den kalten Betriebskosten, u.a. aus folgenden Gründen nicht möglich:

- Erhoben wurden die monatlichen Vorauszahlungen, nicht die tatsächlichen Kosten
- Die konkreten Werte einer Wohnung sind u.a. 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, so dass die monatlichen Heizkostenvorauszahlungen deutlich von den realen Werten abweichen können.

Tab. 15 Übersicht Warme Betriebskosten (m²/€)

Wohnungs-markttyp		≤ 45 m²	45 bis ≤ 60 m²	60 bis ≤ 75 m²	75 bis ≤ 90 m²	> 90 m²
I	**Mittelwert**	**1,42**	**1,42**	**1,25**	**1,32**	**-***
	Fallzahl	41	116	71	17	9
II	**Mittelwert**	**1,28**	**1,28**	**1,28**	**1,22**	**1,23**
	Fallzahl	428	867	635	95	25
III	**Mittelwert**	**-***	**0,91**	**0,89**	**0,84**	**0,88**
	Fallzahl	2	11	19	21	11
IV	**Mittelwert**	**1,08**	**1,11**	**1,07**	**0,94**	**0,78**
	Fallzahl	47	145	113	41	22
Gesamt	**Mittelwert**	**1,28**	**1,28**	**1,28**	**1,11**	**1,07**
	Fallzahl	518	1.139	838	174	67

Quelle: Mietwerterhebung Unstrut-Hainich-Kreis 2011 ANALYSE & KONZEPTE

5 Konkrete Angemessenheit

Die auf der Basis von konkreten Bestandsmieten vorläufig definierte Angemessenheit muss auf die Verfügbarkeit eines konkreten Wohnungsangebotes im Kreis überprüft werden. Die vorläufig definierten Obergrenzen lassen noch keine Aussage zu, ob innerhalb dieser Grenzen tatsächlich auch Wohnungen in erforderlichem Umfang neu angemietet werden könnten.

Daher wurde im Rahmen der Untersuchung neben der Erhebung der Bestandsmieten auch eine Recherche der aktuellen Angebotsmieten vorgenommen.

Die Recherchen der Angebotsmieten wurden im Zeitraum Mai 2011 bis Januar 2012 durchgeführt. Dabei wurden die folgenden Quellen ausgewertet:

- Immoscout 24 (Internet-Immobliensuchportal)
- Immonet (Internet-Immobliensuchportal)
- Immowelt (Internet-Immobliensuchportal)
- Örtliche Tagespresse, Anzeigenblätter
- Internetseiten der großen Wohnungsanbieter im Kreisgebiet.

5.1 Datenaufbereitung

Die erfassten Mietangebote wurden auf ihre Relevanz geprüft. Zusätzlich wurden bei unklaren bzw. nicht ausreichenden Informationen Nachfragen bei den Vermietern durchgeführt.

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 gehörte u.a.

- Zuordnung der Mieten zu den jeweiligen Wohnungsmarkttypen
- Umrechnung der ermittelten Mietdaten auf den einheitlichen Begriff der Netto-Kaltmiete pro Quadratmeter
- Eliminierung von Extremwerten durch die Durchführung einer Extremwertkappung auf Basis des 95 %-Konfidenzintervalls

Aufgrund ihres Spezialcharakters bzw. ihrer hochwertigeren Ausstattung blieben auch bei der Analyse der Angebotsmieten Wohnungen des Luxussegments unberücksichtigt.

Während des Erhebungszeitraumes konnten insgesamt 655 bzw. 624 (nach Berücksichtigung der Extremwertkappung) Angebote ermittelt werden. Diese Anzahl liegt unter dem tatsächlichen Angebotsvolumen, da nicht alle Wohnungen über diese Medien vermarktet werden. So bieten z.B. Wohnungsgesellschaften ihre Wohnungen zuerst ihnen bekannten Interessenten an. Erst wenn eine Wohnung so nicht vermietet werden kann, gelangt sie in eine "öffentliche" Vermarktung. Auch

werden gleichartige Wohnungen von Wohnungsunternehmen nur einmal inseriert, obwohl mehrere Wohnungen zur Verfügung stehen (vgl. Kap. 5.2).

Um die Qualität der Angebotsmieten beurteilen zu können, wurden die Bestandsmieten zusätzlich danach ausgewertet, welche Mieten bis zu 9 Monate vor dem Erhebungsstichtag als Neuvertragsmieten tatsächlich realisiert werden konnten.

5.2 Vergleich von Angebots- und Neuvertragsmieten

Aus Sicht von Analyse & Konzepte stellen die mittels der Auswertung von Anzeigen in Printmedien und im Internet erhobenen Angebotsmieten ein gänzlich anderes Marktsegment dar, welches vom Mietniveau deutlich teurer ist als die letztendlich bei der Erhebung festgestellten realen Mietvertragsabschlüsse der Neuvertragsmieten. Untersuchungen zeigen, dass nur ca. 60 % des Wohnungsmarktes durch Anzeigen in Printmedien und im Internet repräsentiert werden.

Ca. 40 % des Angebotes werden direkt vermarktet, ohne dass Anzeigen geschaltet werden. Hierbei handelt es sich jedoch nicht nur um Mieten, die unter der Hand bzw. unter Freunden angeboten werden. Wohnungsunternehmen haben in der Regel Interessentenlisten, die im Bedarfsfall priorisiert abgearbeitet werden. Erst wenn kein Interessent gefunden wird, erfolgt eine Veröffentlichung des Angebotes.

Darüber hinaus werden von den Wohnungsunternehmen häufig nur ausgesuchte Wohnungen öffentlich angeboten. So werden häufig nicht alle leer stehenden Wohnungen angeboten, sondern nur einige ausgewählte Wohnungen. Eine statistische Auswertung nur der Angebotsmieten führt daher in aller Regel zu einer Übergewichtung der teureren Wohnungen.

Der Vergleich von Angebots- und Vertragsmieten zeigt, dass die durchschnittlichen Neuvertragsmieten in der Regel deutlich unterhalb der durchschnittlichen Angebotsmieten liegen. Das bedeutet, dass tatsächlich ein wesentlich größeres Wohnungsangebot unterhalb der Obergrenzen zur Verfügung steht, als dieses in den ermittelten Angebotsmieten zum Ausdruck kommt.

Eine Überprüfung der konkreten Angemessenheit sollte daher nicht nur auf Basis der Angebotsmieten erfolgen, da diese die reale Wohnungsmarktsituation für den einfachen Wohnungsmarkt nicht korrekt widerspiegeln.

Tab. 16 Angebotsmieten/Neuvertragsmieten (in €/m²)

Größenklasse		1		2		3		4		5	
Wohnungs-markttyp		Angebots-miete	Neu-vertrags-miete	Angebots-miete	Neu-vertrags-miete	Angebots-miete	Neu-vertrags-miete	Angebots-miete	Neu-vertrags-miete	Angebots-miete	Neu-vertrags-miete
I	45 %-Perzentil	-*	4,15	-*	4,00	-*	4,18	-*	-*	3,94	k.A.
	Gültige Fallzahl	*7*	*11*	*8*	*19*	*4*	*11*	*6*	*6*	*10*	*0*
II	45 %-Perzentil	4,71	4,50	4,95	4,95	4,53	4,50	4,88	4,50	4,75	-*
	Gültige Fallzahl	*25*	*58*	*52*	*84*	*37*	*66*	*21*	*15*	*24*	*2*
III	45 %-Perzentil	-*	-*	4,27	-*	5,28	5,28	4,11	-*	4,05	-*
	Gültige Fallzahl	*3*	*2*	*12*	*2*	*21*	*9*	*10*	*7*	*10*	*4*
IV	45 %-Perzentil	4,87	4,60	4,81	4,60	4,62	4,50	4,65	4,88	4,50	4,28
	Gültige Fallzahl	*51*	*119*	*102*	*171*	*120*	*163*	*50*	*25*	*51*	*15*

* Werte für weniger als zehn Fälle werden nicht ausgewiesen

Quelle: Mietwerterhebung Unstrut-Hainich-Kreis 2011

ANALYSE & KONZEPTE

5.3 Auswertungen Angebotsmieten

Die Wohnungsgrößenklassen orientieren sich, analog der Tabellenstruktur für die Bestandsmieten, an der jeweiligen maximal zulässigen Wohnungsgröße pro Person.

Vor den weiteren Auswertungen der m²-Mieten wurde eine tabellenfeldbezogene Extremwertkappung auf Basis des 95 %-Konfidenzintervalls über alle als mietwerterhebungsrelevant identifizierten Mieten vorgenommen.

Nach Durchführung der Extremwertkappung standen für die eigentliche Auswertung insgesamt 624 Mieten zur Verfügung.

Die Tabellen 17 bis 20 beinhalten – neben der Fallzahl und dem berechneten Netto-Kaltmietenwert für die jeweiligen Perzentilgrenzen – den Anteil der Angebotsmieten und der Neuvertragsmieten innerhalb der vorgesehenen Mietobergrenzen. Die Prozentzahl gibt an, wie groß der Anteil der angebotenen Wohnungen ist, der für den entsprechenden Perzentilwert der Bestandsmieten (vgl. Tab. 10 bis 13) angemietet werden kann. Hier lässt sich ablesen, ob aktuell hinreichend viele Wohnungen unterhalb der Mietpreisobergrenzen als konkretes Angebot zur Verfügung stehen.

Tab. 17 Wohnungsmarkt I: Angebotsmieten und Neuvertragsmieten (Anrode, Herbsleben, Menteroda, Schlotheim)

	Angebotsmieten			Neuvertragsmieten			Bestandsmieten
Größe in m²	Anzahl der Mieten	Netto-Kaltmiete in €/m² (45 %-Perzentil)	Anteil bis 45 %-Perzentil Bestandsmieten	Anzahl der Mieten	Netto-Kaltmiete in €/m² (45 %-Perzentil)	Anteil bis 45 %-Perzentil Bestandsmieten	Netto-Kaltmiete in €/m² (45 %-Perzentil)
bis 45	7	-*	-*	11	4,15	100%	4,35
> 45 bis ≤ 60	8	-*	-*	19	4,00	53%	4,23
> 60 bis ≤ 75	4	-*	-*	11	4,18	45%	4,20
> 75 bis ≤ 90	6	-*	-*	6	-*	-*	3,96
größer als 90	10	3,94	20%	0	k.A.	k.A.	3,65

* Werte für weniger als zehn Fälle werden nicht ausgewiesen

Quelle: Mietwerterhebung Unstrut-Hainich-Kreis 2011

ANALYSE & KONZEPTE

Tab. 18 Wohnungsmarkt II: Angebotsmieten und Neuvertragsmieten (Stadt Bad Langensalza; Hildebrandshausen/Lengenfeld u. Stein; Heyerode; Katharinenberg)

	Angebotsmieten			Neuvertragsmieten			Bestandsmieten
Größe in m²	Anzahl der Mieten	Netto-Kaltmiete in €/m² (45 %-Perzentil)	Anteil bis 45 %-Perzentil Bestandsmieten	Anzahl der Mieten	Netto-Kaltmiete in €/m² (45 %-Perzentil)	Anteil bis 45 %-Perzentil Bestandsmieten	Netto-Kaltmiete in €/m² (45 %-Perzentil)
bis 45	25	4,71	28%	58	4,50	31%	4,40
> 45 bis ≤ 60	52	4,95	29%	84	4,95	27%	4,79
> 60 bis ≤ 75	37	4,53	32%	66	4,50	42%	4,30
> 75 bis ≤ 90	21	4,88	24%	15	4,50	53%	4,50
größer als 90	24	4,75	8%	2	-*	-*	3,60

* Werte für weniger als zehn Fälle werden nicht ausgewiesen

Quelle: Mietwerterhebung Unstrut-Hainich-Kreis 2011

ANALYSE & KONZEPTE

Tab. 19 Wohnungsmarkt III: Angebotsmieten und Neuvertragsmieten (Bad Tennstedt, Dünwald, Unstrut-Hainich, Unstruttal, Vogtei)

	Angebotsmieten			Neuvertragsmieten			Bestandsmieten
Größe in m²	Anzahl der Mieten	Netto-Kaltmiete in €/m² (45 %-Perzentil)	Anteil bis 45 %-Perzentil Bestandsmieten	Anzahl der Mieten	Netto-Kaltmiete in €/m² (45 %-Perzentil)	Anteil bis 45 %-Perzentil Bestandsmieten	Netto-Kaltmiete in €/m² (45 %-Perzentil)
bis 45	3	-*	-*	2	-*	-*	4,31
> 45 bis ≤ 60	12	4,27	42%	2	-*	-*	4,21
> 60 bis ≤ 75	21	5,28	14%	9	-*	-*	4,11
> 75 bis ≤ 90	10	4,11	40%	7	-*	-*	4,07
größer als 90	10	4,05	10%	4	-*	-*	3,49

* Werte für weniger als zehn Fälle werden nicht ausgewiesen

Quelle: Mietwerterhebung Unstrut-Hainich-Kreis 2011

ANALYSE & KONZEPTE

Tab. 20 Wohnungsmarkt IV: Angebotsmieten und Neuvertragsmieten (Stadt Mühlhausen)

	Angebotsmieten			Neuvertragsmieten			Bestandsmieten
Größe in m²	Anzahl der Mieten	Netto-Kaltmiete in €/m² (45 %-Perzentil)	Anteil bis 45 %-Perzentil Bestandsmieten	Anzahl der Mieten	Netto-Kaltmiete in €/m² (45 %-Perzentil)	Anteil bis 45 %-Perzentil Bestandsmieten	Netto-Kaltmiete in €/m² (45 %-Perzentil)
bis 45	51	4,87	18%	119	4,60	28%	4,30
> 45 bis ≤ 60	102	4,81	13%	171	4,60	23%	4,35
> 60 bis ≤ 75	120	4,62	27%	163	4,50	38%	4,35
> 75 bis ≤ 90	50	4,65	8%	25	4,88	20%	4,23
größer als 90	51	4,50	16%	15	4,28	20%	3,91

Quelle: Mietwerterhebung Unstrut-Hainich-Kreis 2011

ANALYSE & KONZEPTE

Anlage 1
Übersicht Bestands- und Angebotsmieten

Tab. Anlage 1.1 Mietwerttabelle Wohnungsmarkttyp I, 45 %-Perzentil

Wohnungsmarkt I: Bestandsmieten (Anrode, Herbsleben, Menteroda, Schlotheim)

Größe in m²	Personen-zahl	Anzahl der Mieten	Netto-Kaltmiete in €/m² (45 %-Perzentil)	Kalte Betriebs-kosten in €/m² (Durchschnitt)	Heizkosten in €/m² (Durchschnitt)	Brutto-Kaltmiete in €/m²	Brutto-Kaltmiete in €	
							Neu	Alt**
bis 45	1	127	4,35	1,07	1,28	5,42	243,90	235,35
> 45 bis ≤ 60	2	355	4,23	1,03	1,28	5,26	315,60	313,80
> 60 bis ≤ 75	3	188	4,20	1,00	1,28	5,20	390,00	392,25
> 75 bis ≤ 90	4	69	3,96	0,99	1,11	4,95	445,50	470,70
größer als 90*	5	39	3,65	0,84	1,07	4,49	449,00	523,00

* bezogen auf 100 m²;
** Umrechnung auf neue Wohnflächenabgrenzung
Quelle: Mietwerterhebung Unstrut-Hainich-Kreis 2011

ANALYSE & KONZEPTE

Wohnungsmarkt I: Angebotsmieten und Neuvertragsmieten (Anrode, Herbsleben, Menteroda, Schlotheim)

	Angebotsmieten			Neuvertragsmieten			Bestandsmieten
Größe in m²	Anzahl der Mieten	Netto-Kaltmiete in €/m² (45 %-Perzentil)	Anteil bis 45 %-Perzentil Bestandsmieten	Anzahl der Mieten	Netto-Kaltmiete in €/m² (45 %-Perzentil)	Anteil bis 45 %-Perzentil Bestandsmieten	Netto-Kaltmiete in €/m² (45 %-Perzentil)
bis 45	7	-*	-*	11	4,15	100%	4,35
> 45 bis ≤ 60	8	-*	-*	19	4,00	53%	4,23
> 60 bis ≤ 75	4	-*	-*	11	4,18	45%	4,20
> 75 bis ≤ 90	6	-*	-*	6	-*	-*	3,96
größer als 90	10	3,94	20%	0	k.A.	k.A.	3,65

* Werte für weniger als zehn Fälle werden nicht ausgewiesen
Quelle: Mietwerterhebung Unstrut-Hainich-Kreis 2011

ANALYSE & KONZEPTE

Tab. Anlage 1.2 Mietwerttabelle Wohnungsmarkttyp II, 45 %-Perzentil

Wohnungsmarkt II: Bestandsmieten
(Stadt Bad Langensalza; Hildebrandshausen/Lengenfeld u. Stein; Heyerode; Katharinenberg)

Größe in m²	Personen-zahl	Anzahl der Mieten	Netto-Kaltmiete in €/m² (45 %-Perzentil)	Kalte Betriebs-kosten in €/m² (Durchschnitt)	Heizkosten in €/m² (Durchschnitt)	Brutto-Kaltmiete in €/m²	Brutto-Kaltmiete in €	
							Neu	Alt**
bis 45	1	594	4,40	0,84	1,28	5,24	235,80	235,35
> 45 bis ≤ 60	2	1.281	4,79	0,84	1,28	5,63	337,80	313,80
> 60 bis ≤ 75	3	821	4,30	0,85	1,28	5,15	386,25	392,25
> 75 bis ≤ 90	4	161	4,50	0,83	1,11	5,33	479,70	470,70
größer als 90*	5	88	3,60	0,84	1,07	4,44	444,00	523,00

* bezogen auf 100 m²;
** Umrechnung auf neue Wohnflächenabgrenzung
Quelle: Mietwerterhebung Unstrut-Hainich-Kreis 2011

ANALYSE & KONZEPTE

Wohnungsmarkt II: Angebotsmieten und Neuvertragsmieten
(Stadt Bad Langensalza; Hildebrandshausen/Lengenfeld u. Stein; Heyerode; Katharinenberg)

	Angebotsmieten			Neuvertragsmieten			Bestandsmieten
Größe in m²	Anzahl der Mieten	Netto-Kaltmiete in €/m² (45 %-Perzentil)	Anteil bis 45 %-Perzentil Bestandsmieten	Anzahl der Mieten	Netto-Kaltmiete in €/m² (45 %-Perzentil)	Anteil bis 45 %-Perzentil Bestandsmieten	Netto-Kaltmiete in €/m² (45 %-Perzentil)
bis 45	25	4,71	28%	58	4,50	31%	4,40
> 45 bis ≤ 60	52	4,95	29%	84	4,95	27%	4,79
> 60 bis ≤ 75	37	4,53	32%	66	4,50	42%	4,30
> 75 bis ≤ 90	21	4,88	24%	15	4,50	53%	4,50
größer als 90	24	4,75	8%	2	-*	-*	3,60

* Werte für weniger als zehn Fälle werden nicht ausgewiesen
Quelle: Mietwerterhebung Unstrut-Hainich-Kreis 2011

ANALYSE & KONZEPTE

Tab. Anlage 1.3 Mietwerttabelle Wohnungsmarkttyp III, 45 %-Perzentil

Wohnungsmarkt III: Bestandsmieten
(Bad Tennstedt, Dünwald, Unstrut-Hainich, Unstruttal, Vogtei)

Größe in m²	Personen-zahl	Anzahl der Mieten	Netto-Kaltmiete in €/m² (45 %-Perzentil)	Kalte Betriebs-kosten in €/m² (Durchschnitt)	Heizkosten in €/m² (Durchschnitt)	Brutto-Kaltmiete in €/m²	Brutto-Kaltmiete in €	
							Neu	Alt**
bis 45	1	72	4,31	0,93	1,28	5,24	235,80	235,35
> 45 bis ≤ 60	2	134	4,21	0,86	1,28	5,07	304,20	313,80
> 60 bis ≤ 75	3	124	4,11	0,81	1,28	4,92	369,00	392,25
> 75 bis ≤ 90	4	77	4,07	0,80	1,11	4,87	438,30	470,70
größer als 90*	5	59	3,49	0,80	1,07	4,29	429,00	523,00

* bezogen auf 100 m²;
** Umrechnung auf neue Wohnflächenabgrenzung
Quelle: Mietwerterhebung Unstrut-Hainich-Kreis 2011

ANALYSE & KONZEPTE

Wohnungsmarkt III: Angebotsmieten und Neuvertragsmieten
(Bad Tennstedt, Dünwald, Unstrut-Hainich, Unstruttal, Vogtei)

	Angebotsmieten			Neuvertragsmieten			Bestandsmieten
Größe in m²	Anzahl der Mieten	Netto-Kaltmiete in €/m² (45 %-Perzentil)	Anteil bis 45 %-Perzentil Bestandsmieten	Anzahl der Mieten	Netto-Kaltmiete in €/m² (45 %-Perzentil)	Anteil bis 45 %-Perzentil Bestandsmieten	Netto-Kaltmiete in €/m² (45 %-Perzentil)
bis 45	3	-*	-*	2	-*	-*	4,31
> 45 bis ≤ 60	12	4,27	42%	2	-*	-*	4,21
> 60 bis ≤ 75	21	5,28	14%	9	-*	-*	4,11
> 75 bis ≤ 90	10	4,11	40%	7	-*	-*	4,07
größer als 90	10	4,05	10%	4	-*	-*	3,49

* Werte für weniger als zehn Fälle werden nicht ausgewiesen
Quelle: Mietwerterhebung Unstrut-Hainich-Kreis 2011

ANALYSE & KONZEPTE

Tab. Anlage 1.4 Mietwerttabelle Wohnungsmarkttyp IV, 45 %-Perzentil

Wohnungsmarkt IV: Bestandsmieten (Stadt Mühlhausen)

Größe in m²	Personen-zahl	Anzahl der Mieten	Netto-Kaltmiete in €/m² (45 %-Perzentil)	Kalte Betriebs-kosten in €/m² (Durchschnitt)	Heizkosten in €/m² (Durchschnitt)	Brutto-Kaltmiete in €/m²	Brutto-Kaltmiete in €	
							Neu	Alt**
bis 45	1	1.203	4,30	0,97	1,28	5,27	237,15	235,35
> 45 bis ≤ 60	2	2.683	4,35	0,83	1,28	5,18	310,80	313,80
> 60 bis ≤ 75	3	2.194	4,35	0,88	1,28	5,23	392,25	392,25
> 75 bis ≤ 90	4	384	4,23	0,91	1,11	5,14	462,60	470,70
größer als 90*	5	191	3,91	0,82	1,07	4,73	473,00	523,00

* bezogen auf 100 m²;
** Umrechnung auf neue Wohnflächenabgrenzung
Quelle: Mietwerterhebung Unstrut-Hainich-Kreis 2011

ANALYSE & KONZEPTE

Wohnungsmarkt IV: Angebotsmieten und Neuvertragsmieten (Stadt Mühlhausen)

	Angebotsmieten			Neuvertragsmieten			Bestandsmieten
Größe in m²	Anzahl der Mieten	Netto-Kaltmiete in €/m² (45 %-Perzentil)	Anteil bis 45 %-Perzentil Bestandsmieten	Anzahl der Mieten	Netto-Kaltmiete in €/m² (45 %-Perzentil)	Anteil bis 45 %-Perzentil Bestandsmieten	Netto-Kaltmiete in €/m² (45 %-Perzentil)
bis 45	51	4,87	18%	119	4,60	28%	4,30
> 45 bis ≤ 60	102	4,81	13%	171	4,60	23%	4,35
> 60 bis ≤ 75	120	4,62	27%	163	4,50	38%	4,35
> 75 bis ≤ 90	50	4,65	8%	25	4,88	20%	4,23
größer als 90	51	4,50	16%	15	4,28	20%	3,91

Quelle: Mietwerterhebung Unstrut-Hainich-Kreis 2011

ANALYSE & KONZEPTE

Anlage 2
Vergleich Maximalförderung Mietwerterhebung vs. bisherige KdU-Obergrenzen

Tab. Anlage 2 Bestandsmieten: Empfehlung MWE-Grenzwerte (45 %-Perzentil, max. BKM, spez. KBK) vs. bisherige Obergrenzen*

Wohnungsmarkttyp		1 Person (bis 45 m²)			2 Personen (> 45 bis ≤ 60 m²)			3 Personen (> 60 bis ≤ 75 m²)			4 Personen (> 75 bis ≤ 90 m²)			5 Personen (größer als 90 m²)**		
		MWE	bisher	%	MWE	bisher	%	MWE	bisher	%	MWE	bisher	%	MWE	bisher	%
I	Anrode, Herbsleben, Menteroda, Schlotheim	243,90	235,35	+3,6	315,60	313,80	+0,6	390,00	392,25	-0,6	445,50	470,70	-5,4	449,00	523,00	-14,1
II	Bad Langensalza; Hildebrandshausen/ Lengenfeld u. Stein; Heyerode; Katharinenberg	235,80	235,35	+0,2	337,80	313,80	+7,6	386,25	392,25	-1,5	479,70	470,70	+1,9	444,00	523,00	-15,1
III	Bad Tennstedt, Dünwald, Unstrut-Hainich, Unstruttal, Vogtei	235,80	235,35	+0,2	304,20	313,80	-3,1	369,00	392,25	-5,9	438,30	470,70	-6,9	429,00	523,00	-18,0
IV	Stadt Mühlhausen	237,15	235,35	+0,8	310,80	313,80	-1,0	392,25	392,25	0,00	462,60	470,70	-1,7	473,00	523,00	-9,6

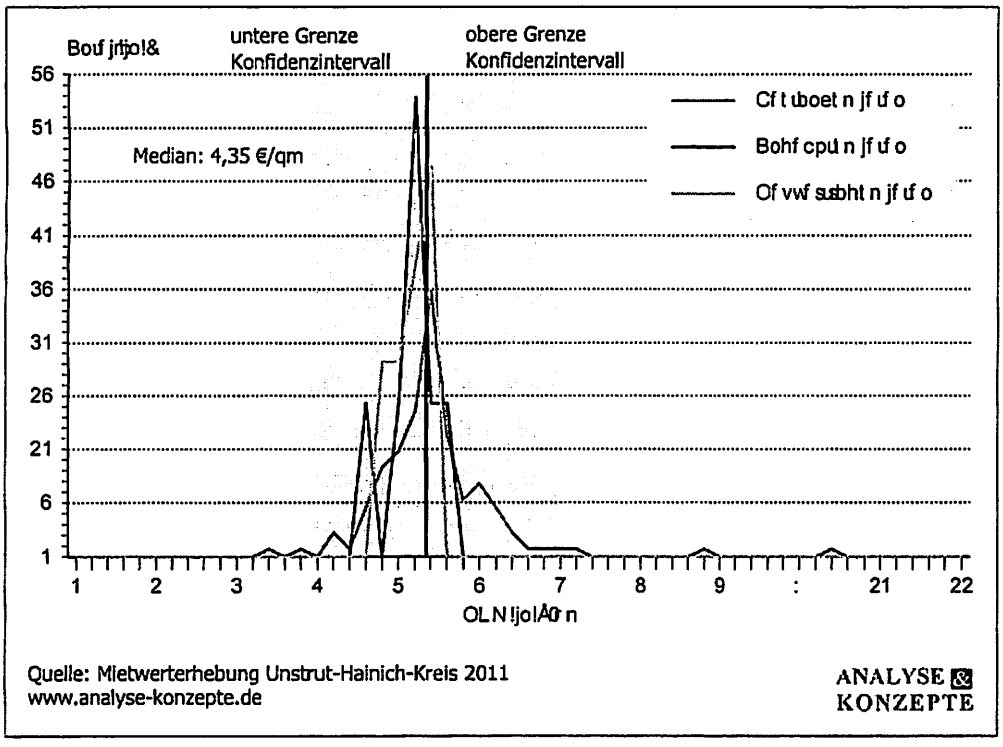
* Umrechnung auf neue Wohnflächenabgrenzung
** bezogen auf 100 m²

Quelle: Mietwerterhebung Unstrut-Hainich-Kreis 2011

ANALYSE & KONZEPTE

Anlage 3
Histogramme der erhobenen Mieten im Unstrut-Hainich-Kreis

Abb. A1 Wohnungsmarkttyp I, bis 45 m², Netto-Kaltmieten

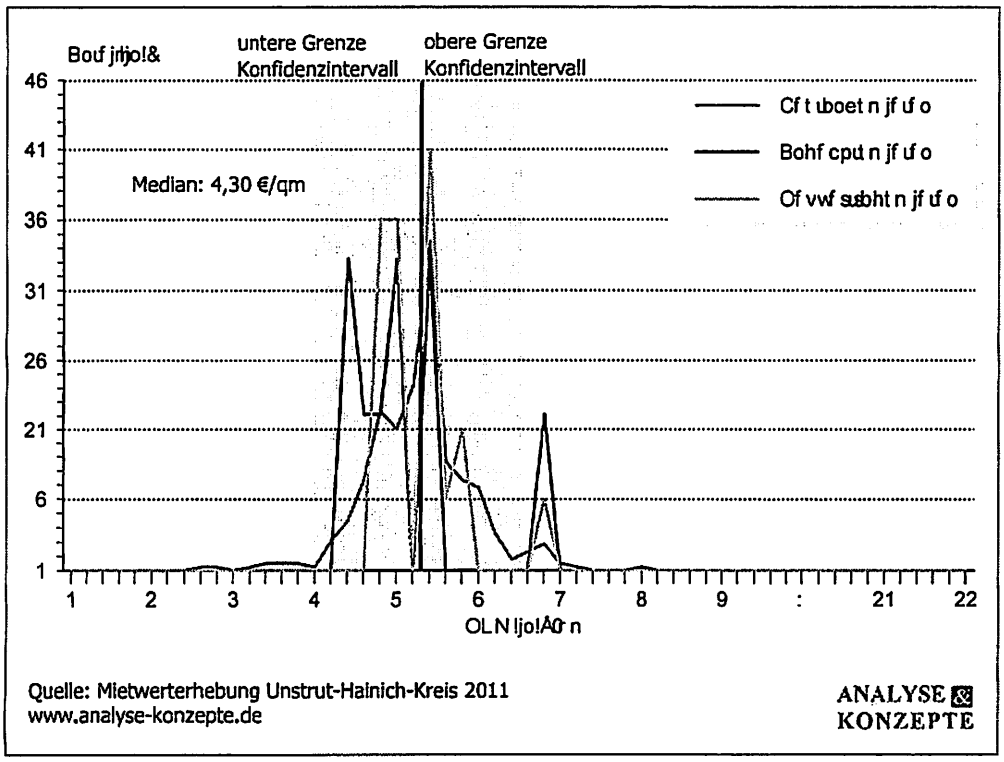


Quelle: Mietwerterhebung Unstrut-Hainich-Kreis 2011
www.analyse-konzepte.de

ANALYSE & KONZEPTE

Median Bestandsmiete:	4,35 €/m²
Untere Grenze Konfidenzintervall:	2,91 €/m²
Obere Grenze Konfidenzintervall:	5,95 €/m²
Median Angebotsmiete:	4,17 €/m²
Median Neuvertragsmiete:	4,15 €/m²
Anzahl Mieten Bestand/Angebote/ Neuverträge:	133/7/11

Abb. A2 Wohnungsmarkttyp I, > 45 bis 60 m², Netto-Kaltmieten

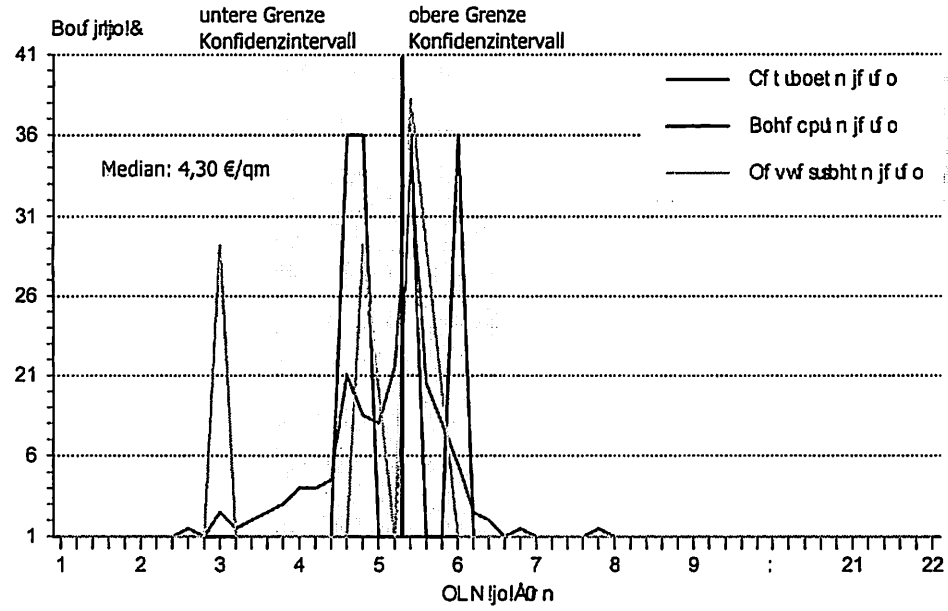


Quelle: Mietwerterhebung Unstrut-Hainich-Kreis 2011
www.analyse-konzepte.de

ANALYSE & KONZEPTE

Median Bestandsmiete:	4,30 €/m²
Untere Grenze Konfidenzintervall:	3,02 €/m²
Obere Grenze Konfidenzintervall:	5,52 €/m²
Median Angebotsmiete:	3,87 €/m²
Median Neuvertragsmiete:	4,00 €/m²
Anzahl Mieten Bestand/Angebote/ Neuverträge:	379/9/20

Abb. A3 Wohnungsmarkttyp I, > 60 bis 75 m², Netto-Kaltmieten

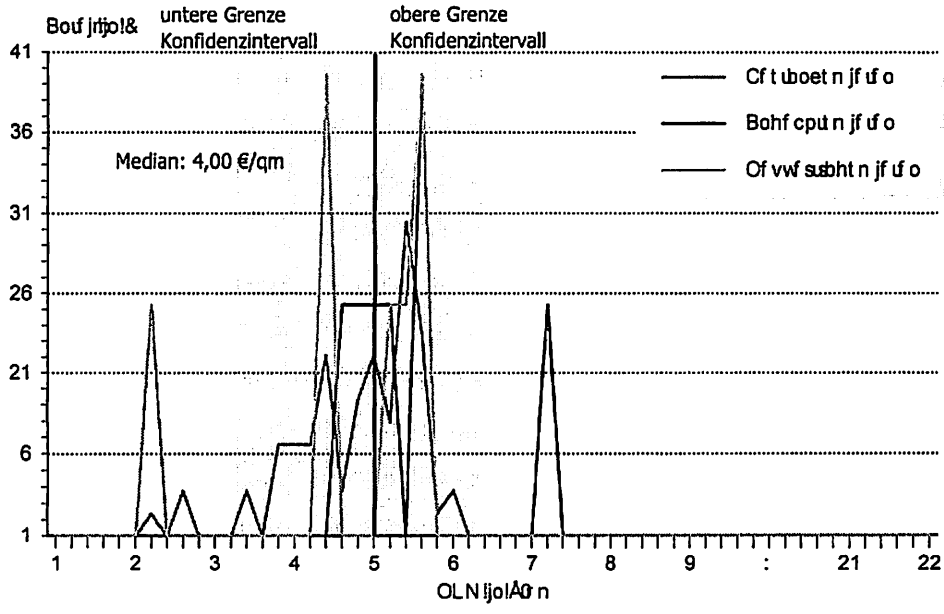


Quelle: Mietwerterhebung Unstrut-Hainich-Kreis 2011
www.analyse-konzepte.de

ANALYSE & KONZEPTE

Median Bestandsmiete:	4,30 €/m²
Untere Grenze Konfidenzintervall:	2,67 €/m²
Obere Grenze Konfidenzintervall:	5,51 €/m²
Median Angebotsmiete:	4,10 €/m²
Median Neuvertragsmiete:	4,35 €/m²
Anzahl Mieten Bestand/Angebote/ Neuverträge:	199/4/11

Abb. A4 Wohnungsmarkttyp I, > 75 bis 90 m², Netto-Kaltmieten

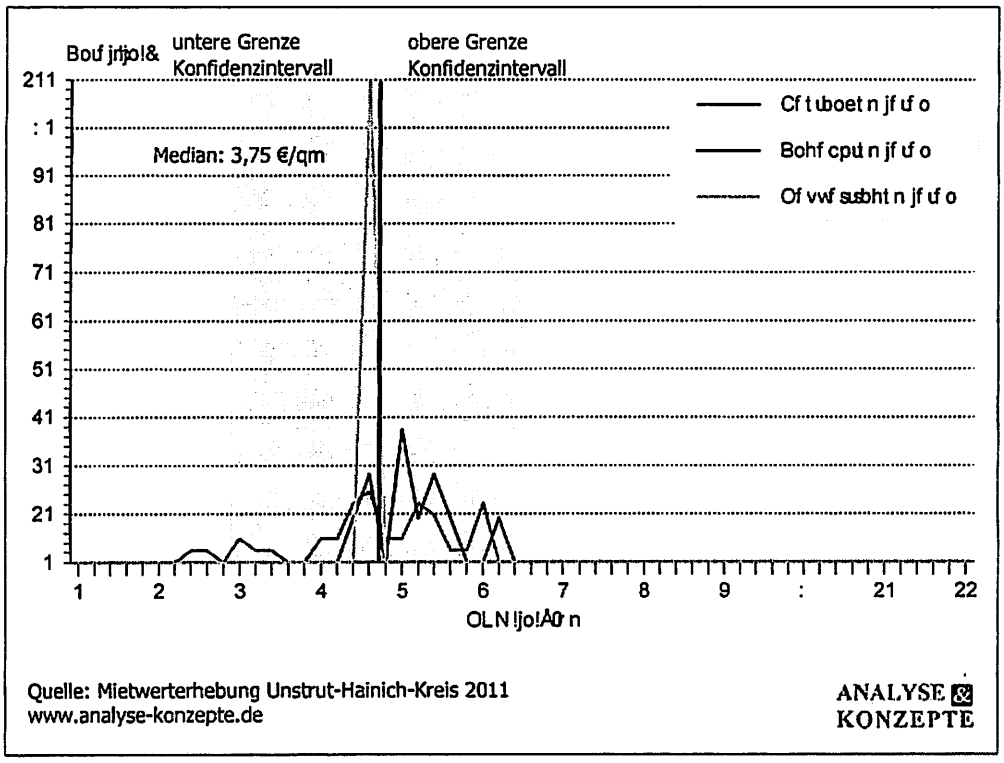


Quelle: Mietwerterhebung Unstrut-Hainich-Kreis 2011
www.analyse-konzepte.de

ANALYSE & KONZEPTE

Median Bestandsmiete:	4,00 €/m²
Untere Grenze Konfidenzintervall:	2,26 €/m²
Obere Grenze Konfidenzintervall:	5,35 €/m²
Median Angebotsmiete:	4,17 €/m²
Median Neuvertragsmiete:	4,36 €/m²
Anzahl Mieten Bestand/Angebote/ Neuverträge:	72/7/7

Abb. A5 Wohnungsmarkttyp I, > 90 m², Netto-Kaltmieten

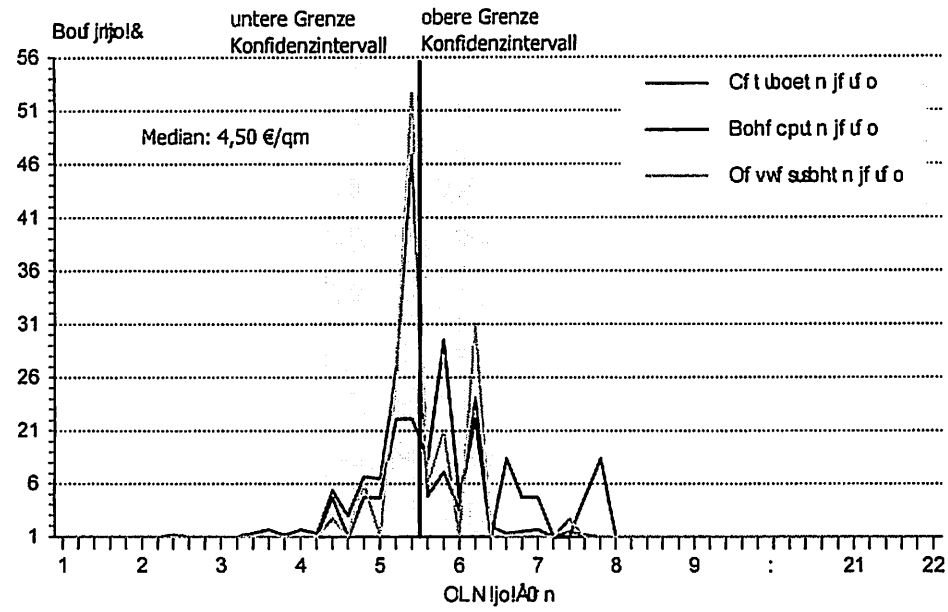


Quelle: Mietwerterhebung Unstrut-Hainich-Kreis 2011
www.analyse-konzepte.de

ANALYSE & KONZEPTE

Median Bestandsmiete:	3,75 €/m²
Untere Grenze Konfidenzintervall:	1,88 €/m²
Obere Grenze Konfidenzintervall:	5,52 €/m²
Median Angebotsmiete:	3,97 €/m²
Median Neuvertragsmiete:	k.A.
Anzahl Mieten Bestand/Angebote/ Neuverträge:	41/11/1

Abb. A6 Wohnungsmarkttyp II, bis 45 m², Netto-Kaltmieten

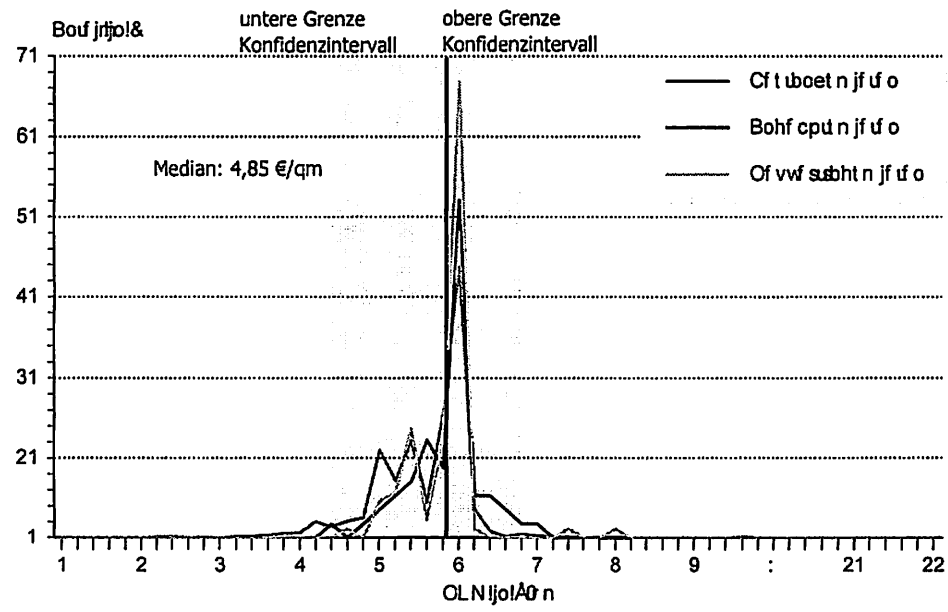


Quelle: Mietwerterhebung Unstrut-Hainich-Kreis 2011
www.analyse-konzepte.de

ANALYSE & KONZEPTE

Median Bestandsmiete:	4,50 €/m²
Untere Grenze Konfidenzintervall:	3,31 €/m²
Obere Grenze Konfidenzintervall:	5,56 €/m²
Median Angebotsmiete:	4,76 €/m²
Median Neuvertragsmiete:	4,50 €/m²
Anzahl Mieten Bestand/Angebote/ Neuverträge:	620/27/60

Abb. A7 Wohnungsmarkttyp II, > 45 bis 60 m², Netto-Kaltmieten

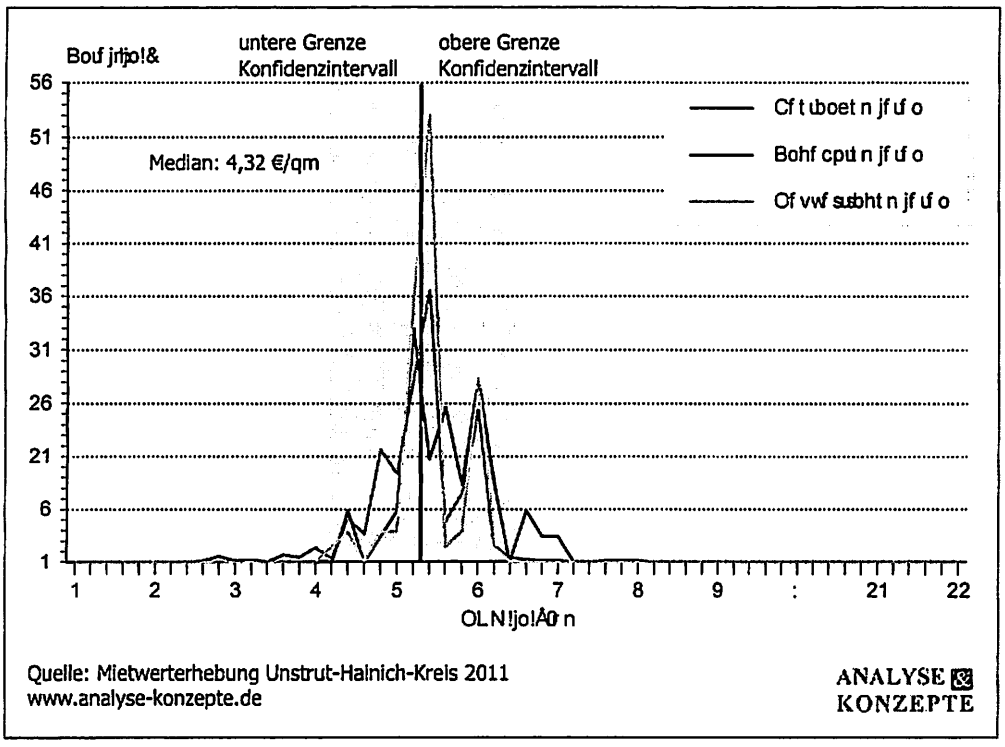


Quelle: Mietwerterhebung Unstrut-Hainich-Kreis 2011
www.analyse-konzepte.de

ANALYSE & KONZEPTE

Median Bestandsmiete:	4,85 €/m²
Untere Grenze Konfidenzintervall:	3,38 €/m²
Obere Grenze Konfidenzintervall:	5,78 €/m²
Median Angebotsmiete:	5,00 €/m²
Median Neuvertragsmiete:	5,00 €/m²
Anzahl Mieten Bestand/Angebote/ Neuverträge:	1369/57/88

Abb. A8 Wohnungsmarkttyp II, > 60 bis 75 m², Netto-Kaltmieten

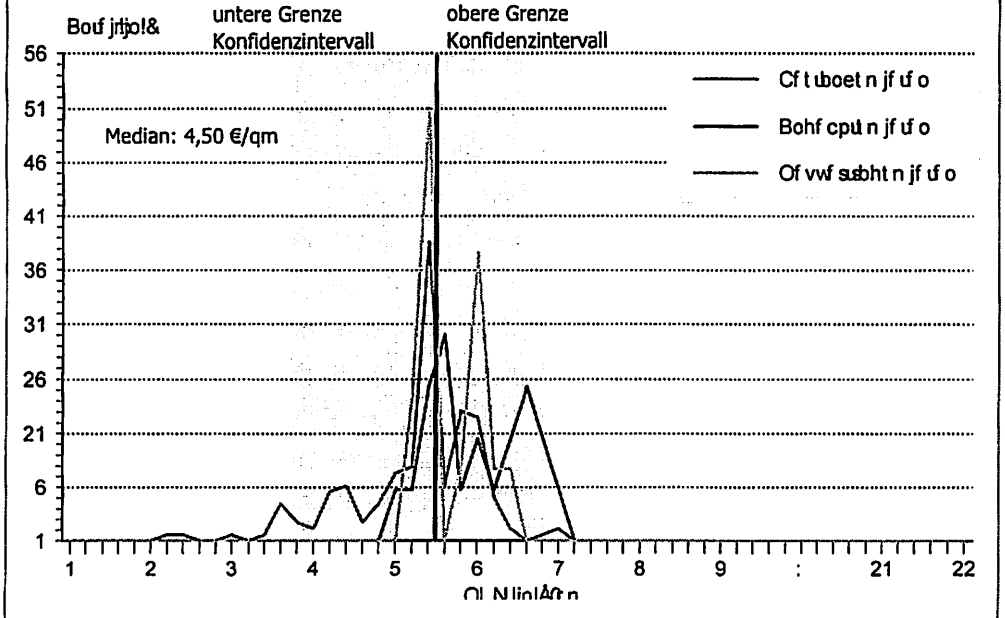


Quelle: Mietwerterhebung Unstrut-Hainich-Kreis 2011
www.analyse-konzepte.de

ANALYSE & KONZEPTE

Median Bestandsmiete:	4,32 €/m²
Untere Grenze Konfidenzintervall:	3,16 €/m²
Obere Grenze Konfidenzintervall:	5,46 €/m²
Median Angebotsmiete:	4,56 €/m²
Median Neuvertragsmiete:	4,50 €/m²
Anzahl Mieten Bestand/Angebote/ Neuverträge:	863/41/69

Abb. A9 Wohnungsmarkttyp II, > 75 bis 90 m², Netto-Kaltmieten

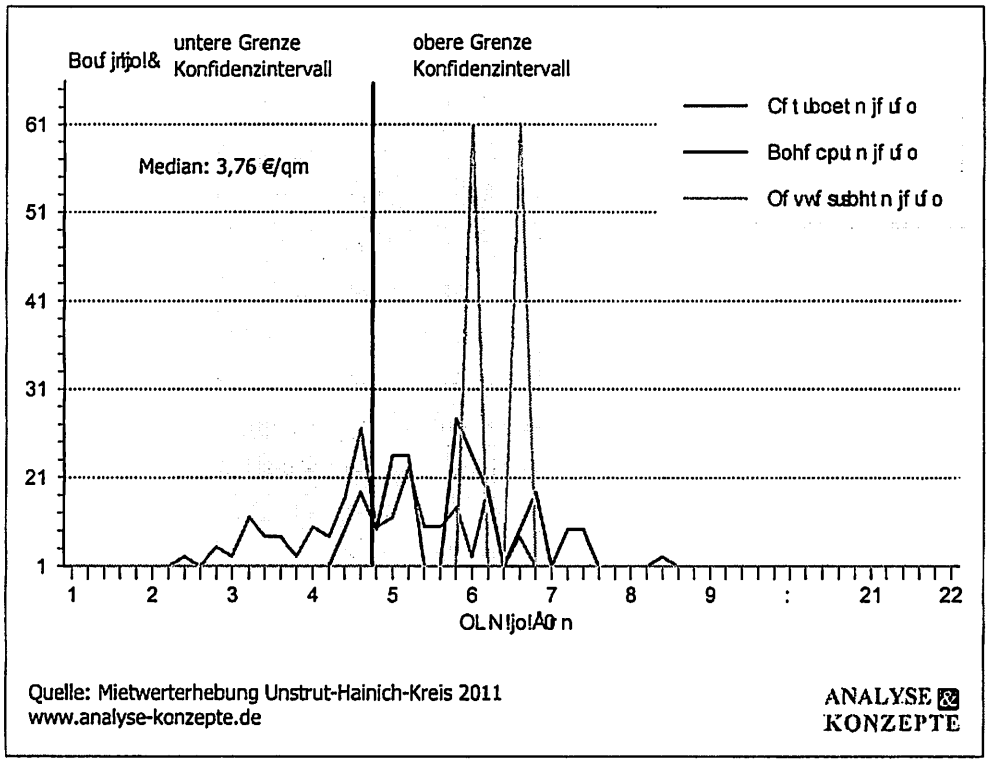


Quelle: Mietwerterhebung Unstrut-Hainich-Kreis 2011
www.analyse-konzepte.de

ANALYSE & KONZEPTE

Median Bestandsmiete:	4,50 €/m²
Untere Grenze Konfidenzintervall:	2,70 €/m²
Obere Grenze Konfidenzintervall:	5,82 €/m²
Median Angebotsmiete:	5,00 €/m²
Median Neuvertragsmiete:	4,50 €/m²
Anzahl Mieten Bestand/Angebote/ Neuverträge:	174/21/15

Abb. A10 Wohnungsmarkttyp II, > 90 m², Netto-Kaltmieten

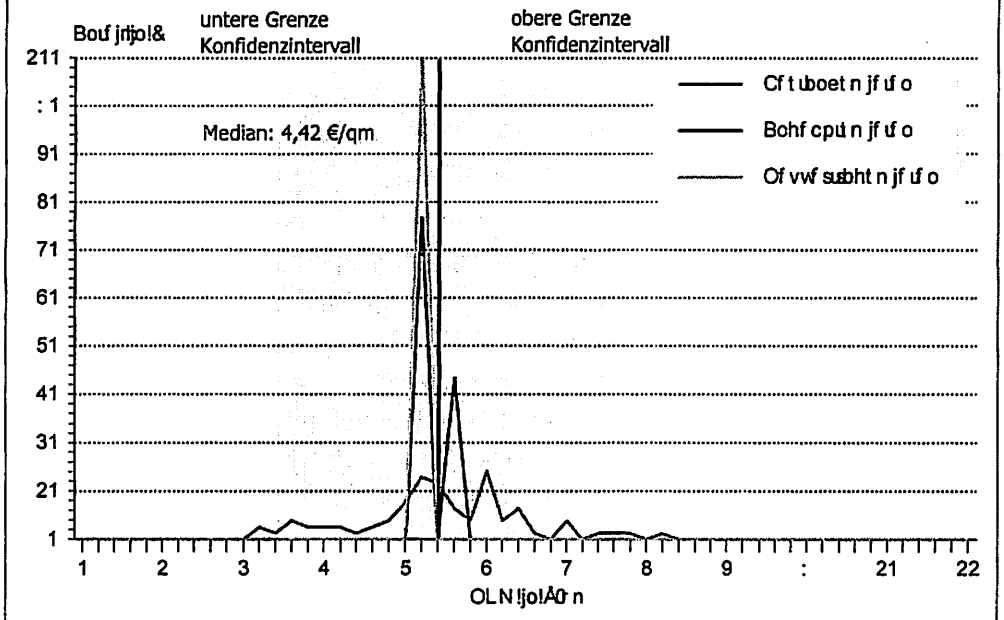


Quelle: Mietwerterhebung Unstrut-Hainich-Kreis 2011
www.analyse-konzepte.de

ANALYSE & KONZEPTE

Median Bestandsmiete:	3,76 €/m²
Untere Grenze Konfidenzintervall:	1,78 €/m²
Obere Grenze Konfidenzintervall:	5,86 €/m²
Median Angebotsmiete:	4,81 €/m²
Median Neuvertragsmiete:	5,35 €/m²
Anzahl Mieten Bestand/Angebote/ Neuverträge:	90/24/2

Abb. A11 Wohnungsmarkttyp III, bis 45 m², Netto-Kaltmieten

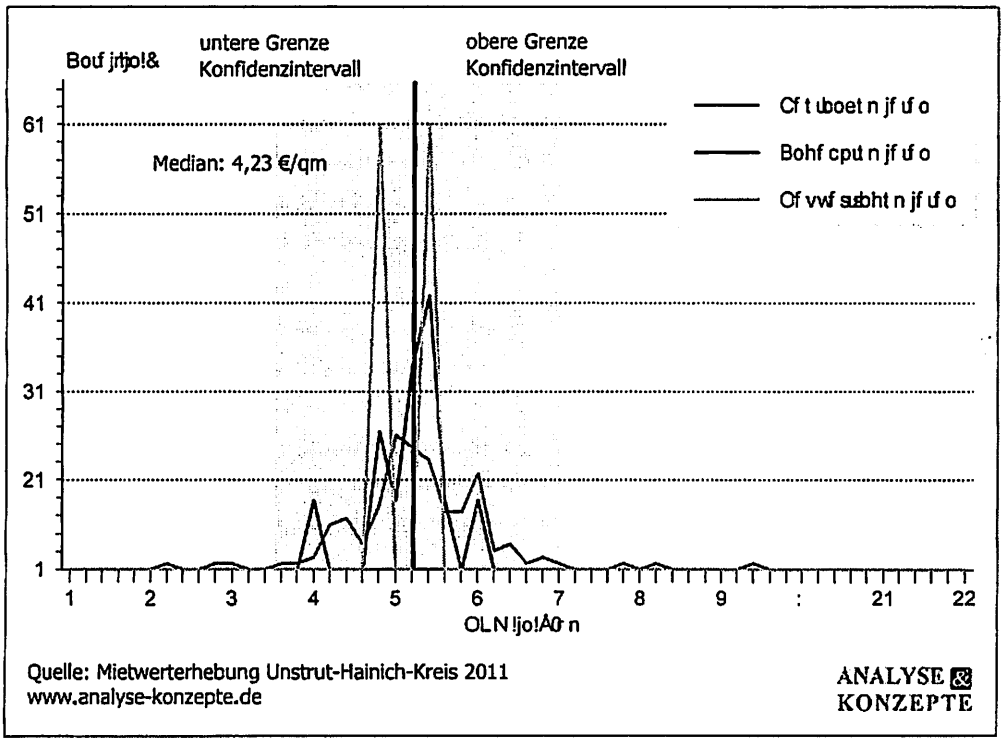


Quelle: Mietwerterhebung Unstrut-Hainich-Kreis 2011
www.analyse-konzepte.de

ANALYSE & KONZEPTE

Median Bestandsmiete:	4,42 €/m²
Untere Grenze Konfidenzintervall:	2,42 €/m²
Obere Grenze Konfidenzintervall:	6,45 €/m²
Median Angebotsmiete:	4,26 €/m²
Median Neuvertragsmiete:	4,14€/m²
Anzahl Mieten Bestand/Angebote/ Neuverträge:	78/3/2

Abb. A12 Wohnungsmarkttyp III, > 45 bis 60 m², Netto-Kaltmieten

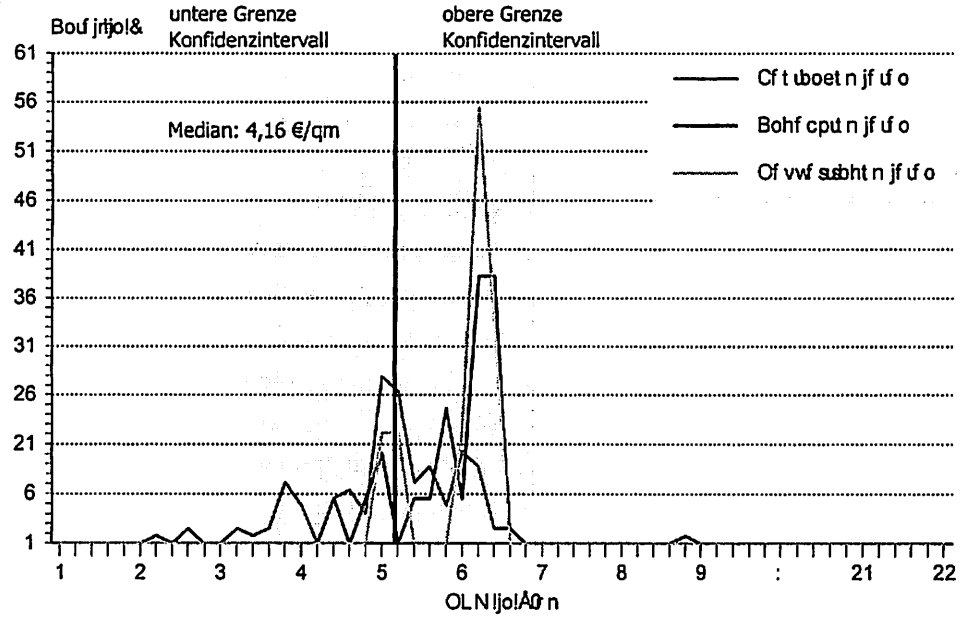


Quelle: Mietwerterhebung Unstrut-Hainich-Kreis 2011
www.analyse-konzepte.de

ANALYSE & KONZEPTE

Median Bestandsmiete:	4,23 €/m²
Untere Grenze Konfidenzintervall:	2,55 €/m²
Obere Grenze Konfidenzintervall:	6,03 €/m²
Median Angebotsmiete:	4,29 €/m²
Median Neuvertragsmiete:	4,01 €/m²
Anzahl Mieten Bestand/Angebote/ Neuverträge:	140/13/2

Abb. A13 Wohnungsmarkttyp III, > 60 bis 75 m², Netto-Kaltmieten

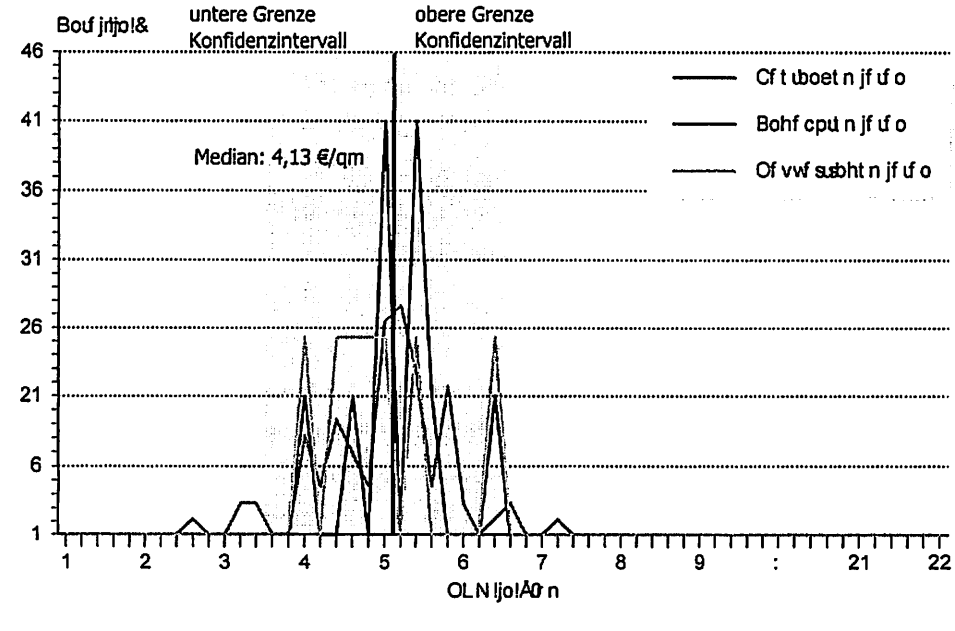


Quelle: Mietwerterhebung Unstrut-Hainich-Kreis 2011
www.analyse-konzepte.de

ANALYSE & KONZEPTE

Median Bestandsmiete:	4,16 €/m²
Untere Grenze Konfidenzintervall:	2,31 €/m²
Obere Grenze Konfidenzintervall:	5,91 €/m²
Median Angebotsmiete:	5,28 €/m²
Median Neuvertragsmiete:	5,28 €/m²
Anzahl Mieten Bestand/Angebote/ Neuverträge:	130/22/9

Abb. A14 Wohnungsmarkttyp III, > 75 bis 90 m², Netto-Kaltmieten

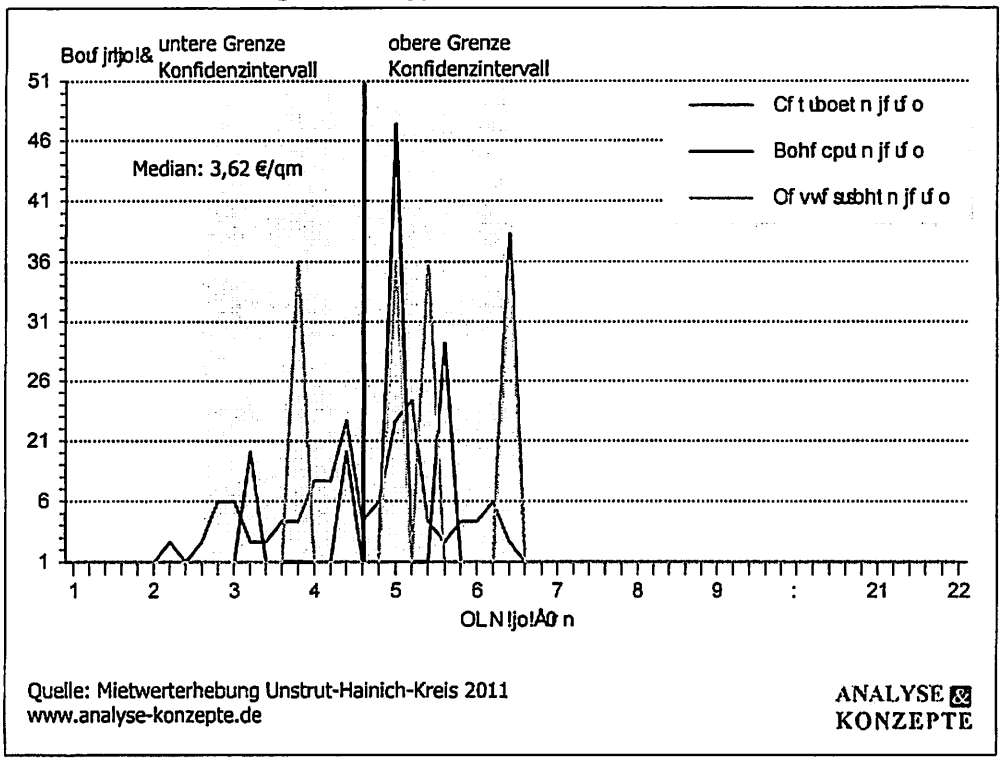


Quelle: Mietwerterhebung Unstrut-Hainich-Kreis 2011
www.analyse-konzepte.de

ANALYSE & KONZEPTE

Median Bestandsmiete:	4,13 €/m²
Untere Grenze Konfidenzintervall:	2,48 €/m²
Obere Grenze Konfidenzintervall:	5,54 €/m²
Median Angebotsmiete:	4,22 €/m²
Median Neuvertragsmiete:	3,81 €/m²
Anzahl Mieten Bestand/Angebote/ Neuverträge:	84/10/7

Abb. A15 Wohnungsmarkttyp III, > 90 m², Netto-Kaltmieten

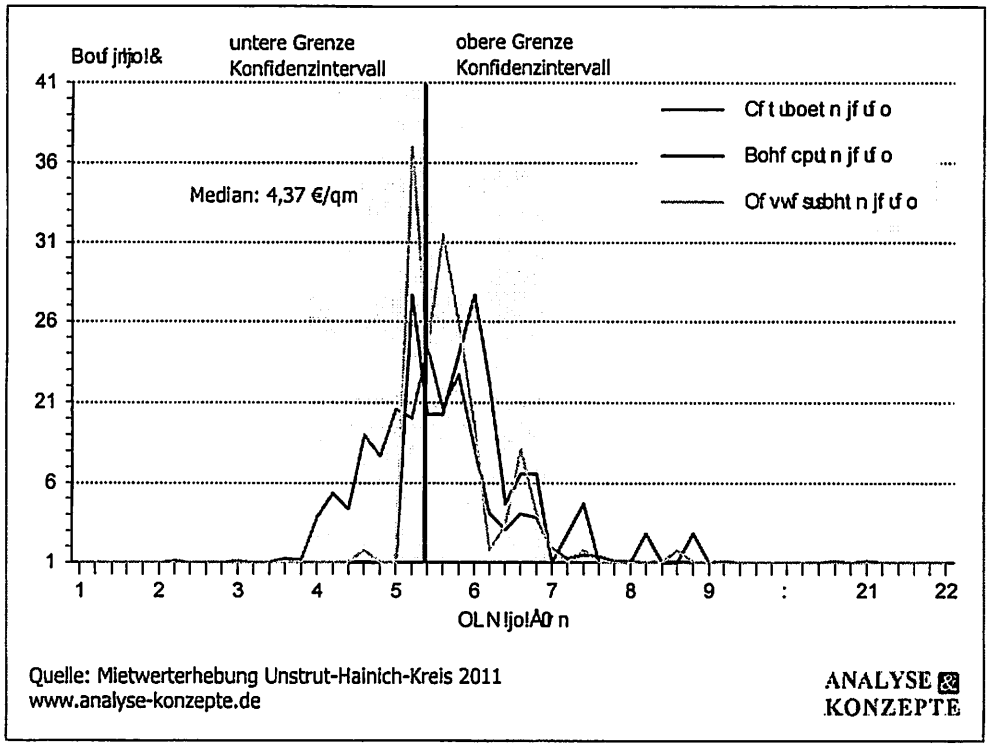


Quelle: Mietwerterhebung Unstrut-Hainich-Kreis 2011
www.analyse-konzepte.de

ANALYSE & KONZEPTE

Median Bestandsmiete:	3,62 €/m²
Untere Grenze Konfidenzintervall:	1,57 €/m²
Obere Grenze Konfidenzintervall:	5,51 €/m²
Median Angebotsmiete:	4,27 €/m²
Median Neuvertragsmiete:	4,19 €/m²
Anzahl Mieten Bestand/Angebote/ Neuverträge:	60/11/4

Abb. A16 Wohnungsmarkttyp IV, bis 45 m², Netto-Kaltmieten

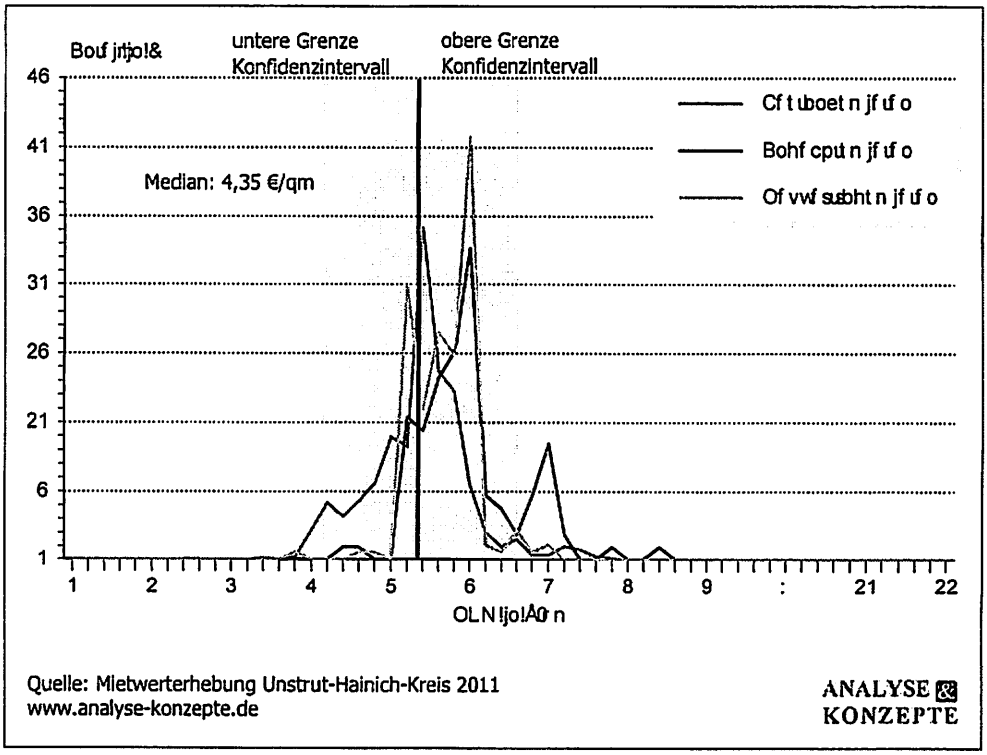


Quelle: Mietwerterhebung Unstrut-Hainich-Kreis 2011
www.analyse-konzepte.de

ANALYSE & KONZEPTE

Median Bestandsmiete:	4,37 €/m²
Untere Grenze Konfidenzintervall:	2,86 €/m²
Obere Grenze Konfidenzintervall:	5,93 €/m²
Median Angebotsmiete:	4,90 €/m²
Median Neuvertragsmiete:	4,60 €/m²
Anzahl Mieten Bestand/Angebote/ Neuverträge:	1240/54/127

Abb. A17 Wohnungsmarkttyp IV, > 45 bis 60 m², Netto-Kaltmieten

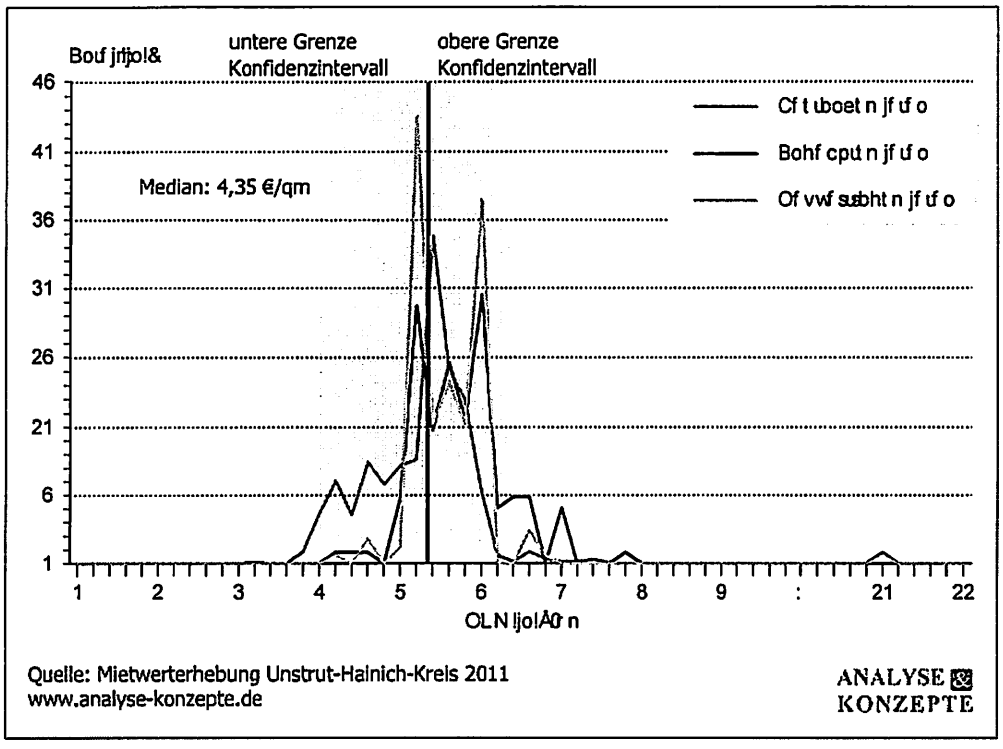


Quelle: Mietwerterhebung Unstrut-Hainich-Kreis 2011
www.analyse-konzepte.de

ANALYSE & KONZEPTE

Median Bestandsmiete:	4,35 €/m²
Untere Grenze Konfidenzintervall:	3,13 €/m²
Obere Grenze Konfidenzintervall:	5,59 €/m²
Median Angebotsmiete:	4,90 €/m²
Median Neuvertragsmiete:	4,70 €/m²
Anzahl Mieten Bestand/Angebote/ Neuverträge:	2896/106/182

Abb. A18 Wohnungsmarkttyp IV, > 60 bis 75 m², Netto-Kaltmieten

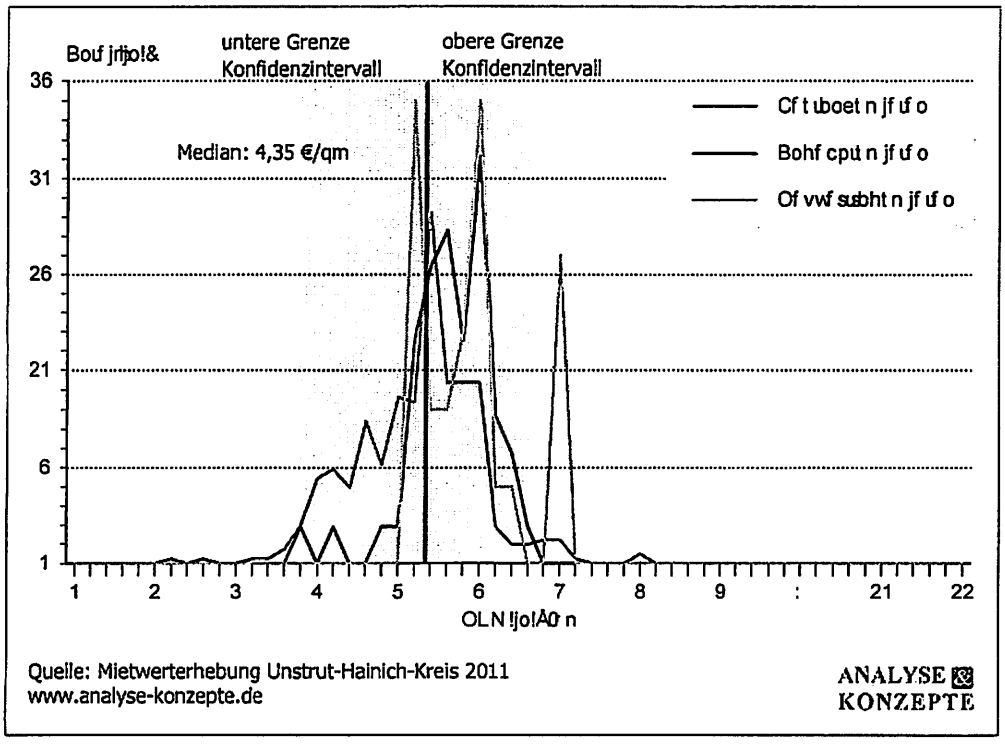


Quelle: Mietwerterhebung Unstrut-Hainich-Kreis 2011
www.analyse-konzepte.de

ANALYSE KONZEPTE

Median Bestandsmiete:	4,35 €/m²
Untere Grenze Konfidenzintervall:	3,02 €/m²
Obere Grenze Konfidenzintervall:	5,41 €/m²
Median Angebotsmiete:	4,69 €/m²
Median Neuvertragsmiete:	4,50 €/m²
Anzahl Mieten Bestand/Angebote/ Neuverträge:	2296/123/166

Abb. A19 Wohnungsmarkttyp IV, > 75 bis 90 m², Netto-Kaltmieten

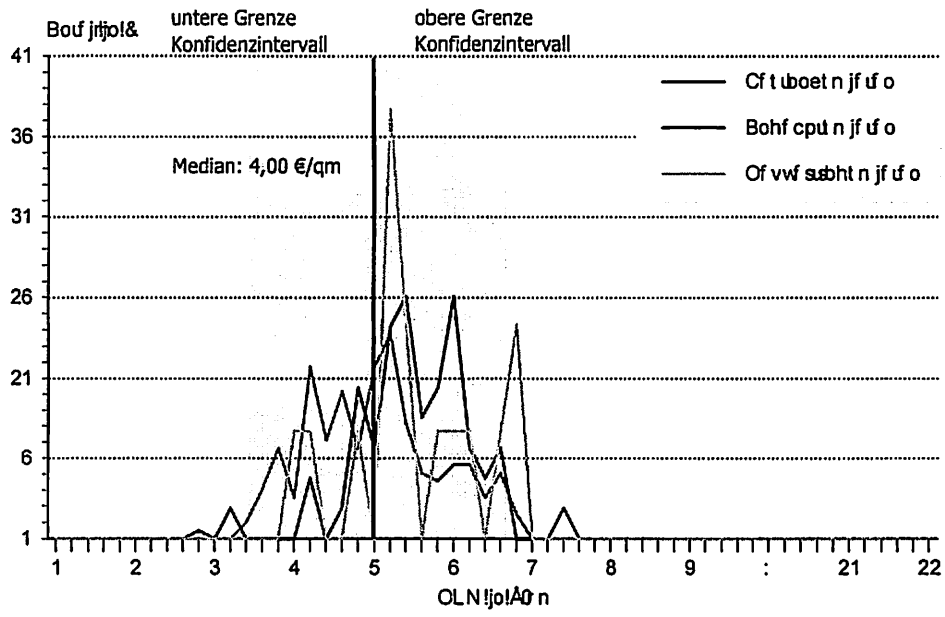


Quelle: Mietwerterhebung Unstrut-Hainich-Kreis 2011
www.analyse-konzepte.de

ANALYSE KONZEPTE

Median Bestandsmiete:	4,35 €/m²
Untere Grenze Konfidenzintervall:	2,75 €/m²
Obere Grenze Konfidenzintervall:	5,71 €/m²
Median Angebotsmiete:	4,72 €/m²
Median Neuvertragsmiete:	4,90 €/m²
Anzahl Mieten Bestand/Angebote/ Neuverträge:	406/52/25

Abb. A20 Wohnungsmarkttyp IV, > 90 m², Netto-Kaltmieten



Quelle: Mietwerterhebung Unstrut-Hainich-Kreis 2011
www.analyse-konzepte.de

ANALYSE & KONZEPTE

Median Bestandsmiete:	4,00 €/m²
Untere Grenze Konfidenzintervall:	2,39 €/m²
Obere Grenze Konfidenzintervall:	5,64 €/m²
Median Angebotsmiete:	4,50 €/m²
Median Neuvertragsmiete:	4,40 €/m²
Anzahl Mieten Bestand/Angebote/ Neuverträge:	196/53/15

Anlage 4
Erläuterungen zur Clusteranalyse

Vorgehensweise der Clusteranalyse

Bei der Clusterbildung sollen Gebiete mit hoher Ähnlichkeit demselben und Gebiete mit geringer Ähnlichkeit unterschiedlichen Clustern/Wohnungsmarkttypen zugeordnet werden. Zur Quantifizierung der Ähnlichkeit der Gebiete wird hier das häufig genutzte Distanzmaß der *quadrierten Euklidischen Distanz* herangezogen. Mithilfe dieses Distanzmaßes wird die Ähnlichkeit der Gebiete bezüglich der oben aufgeführten Indikatoren ermittelt. Dabei wird für jedes mögliche Paar aus zwei Gebieten der Differenzwert der Indikatoren quadriert. Im Anschluss werden diese quadrierten Differenzen aufsummiert. Berechnung der quadrierten Euklidischen Distanz:

$$E_{jk}^{3} > \sum_{I>2}^{q})y_{jI} \cdot y_{H} \text{ *ë}$$

Für die Berechnung der Distanzen ist es notwendig, die o.g. Indikatoren zu standardisieren, da diese voneinander verschiedene Skalierungen aufweisen. So werden Indikatoren als Anteil an einem Gesamtbestand gemessen (z. B. Mehrfamilienhäuser), während andere Indikatoren beispielsweise Anteile an der Gesamtbevölkerung oder Geldeinheiten (€) angeben. Die quadrierte Euklidische Distanz hat jedoch, wie alle Distanzmaße, die Eigenheit, dass die ermittelte Größe der Distanz von den Dimensionen abhängt, in denen die Variablen gemessen werden. Eine direkte Nutzung der Werte würde daher zu ungewollten Verzerrungen führen. Um dies zu vermeiden, wurden alle Werte mithilfe einer linearen Transformation auf das Intervall [0,1] normiert.

$$y_{j}^{o} > \frac{y_{j} \cdot y_{njo}}{y_{nby} \cdot y_{njo}}$$

Das jeweilige Minimum eines Indikators weist dabei den Wert 0 auf, während das entsprechende Maximum den Wert 1 erhält. Durch diese Transformation wird sichergestellt, dass die Skala metrisch und die relativen Abstände zwischen den Ausprägungen unverändert bleiben.

Die Distanzwerte, die für sämtliche Zweier-Kombinationen der Städte, Einheits- und Verbandsgemeinden des Burgenlandkreises berechnet werden, bilden die Grundlage der Clusteranalyse. Hier sind dies alle möglichen Paarungen, die sich aus 15 Gebieten (2 Städte, 8 Gemeinden und 5 Verwaltungsgemeinschaften) im Unstrut-Hainich-Kreis bilden lassen.

Zur Feststellung der konkreten Ähnlichkeit einzelner Gebiete und deren Fusion zu Wohnungsmarkttypen wird das "Ward-Verfahren" angewendet. Zu Beginn des Verfahrens stellt jede Gebietseinheit ein einzelnes Cluster dar. Im ersten Schritt werden die Cluster/Gebiete zusammengeführt, die ein vorgegebenes Heterogenitätsmaß am wenigsten vergrößern. Ziel dieses Verfahrens ist, diejenigen Gebiete/Cluster zu vereinigen, die sich am ähnlichsten sind, sprich die Streuung (Varianz) innerhalb einer Gruppe am geringsten erhöhen. So werden möglichst homogene Gruppen von Gebieten gebildet. Als Heterogenitätsmaß wird das Varianzkriterium (Fehlerquadratsumme) verwendet, das sich für eine Gruppe von Gebieten (g) wie folgt berechnet:

$$W_h = \sum_{l=2}^{L_h} \sum_{k=2}^{K} (y_{lkh} - \bar{y}_{kh})^2$$

mit

y_{lkh} = Beobachtungswert der Variablen (Indikatoren) j (j=1, ..., J) bei Objekt k (für alle Objekte k=1, ..., K_g in Gruppe g)

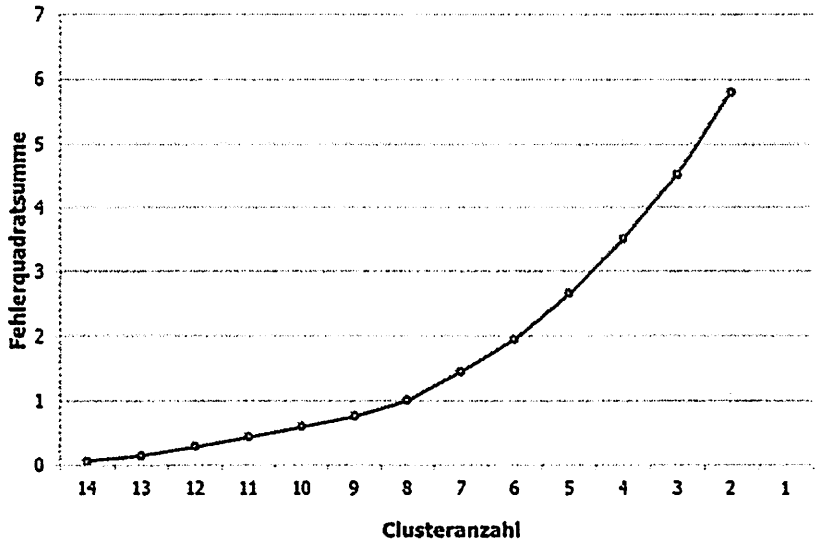
$\bar{y}_{kh}$ = Mittelwert über die Beobachtungswerte der Variablen j in Gruppe g.

Es werden nun die Cluster fusioniert, die die geringste Fehlerquadratsumme aufweisen und daher möglichst ähnlich in Bezug auf die Indikatorvariablen sind. Für diese neu erstellten Gruppierungen (Cluster) werden im nächsten Schritt erneut Distanzwerte berechnet. Nun werden wiederum diejenigen Cluster fusioniert, die die Varianz innerhalb der neu zu bildenden Cluster am geringsten erhöhen, also diejenige Kombination aus Clustern, die die geringste Fehlerquadratsumme aufweist. Hierbei erhöht sich die gesamte Fehlerquadratsumme über alle Cluster je Fusionierungsschritt.

Im ersten Schritt werden also die beiden Cluster (Gebiete) zusammengeführt, die den geringsten Distanzwert aufweisen. Ausgangspunkt des zweiten Fusionsschrittes sind demzufolge nur noch 14 Cluster. Nachfolgend werden wiederum alle Distanzwerte der verbleibenden Clusterkombinationen bestimmt. Es werden wieder diejenigen Cluster fusioniert, deren gemeinsame Fehlerquadratsumme am geringsten ist, sprich deren einzelne Gebiete sich am meisten ähneln. Durch diese Vorgehensweise wird sichergestellt, dass die neu gebildeten Cluster in sich so homogen wie möglich sind. Diese Fusionierungsschritte werden so lange wiederholt, bis alle Gebiete in einem einzigen Cluster zusammengefasst werden können. Die Fehlerquadratsumme erreicht dann ihren höchsten Wert, was bedeutet, dass der letzte verbleibende Cluster in dem alle vorherigen Cluster zusammengeführt wurden, die höchste Heterogenität aufweist. Es gilt nun innerhalb dieses Verfahrens den Punkt zu bestimmen, an dem eine sinnvolle Anzahl von Clustern gebildet wurde, deren interne Heterogenität jedoch nicht zu hoch ist.

Zur Bestimmung einer sinnvollen Clusteranzahl wird die Entwicklung der Fehlerquadratsumme (Heterogenitätsmaß) im Verlauf der Clusterbildung betrachtet.

Abb. A21 Entwicklung der Fehlerquadratsumme der Clusterlösungen für die Wohnungsmarkttypen im Unstrut-Hainich-Kreis



Quelle: eigene Berechnungen

www.analyse-konzepte.de

ANALYSE & KONZEPTE

Abb. 21 zeigt die jeweilige Fehlerquadratsumme für die entsprechende Clusteranzahl. Mit der Reduzierung der Cluster steigt die Fehlerquadratsumme an und somit die Varianz der Indikatorvariablen innerhalb der einzelnen Cluster. Eine höhere Heterogenität innerhalb der Cluster bedeutet, dass sich die einzelnen Gebiete, die einem Wohnungsmarkttyp zugeordnet werden, bezüglich der Indikatorvariablen stärker unterscheiden. Als Entscheidungshilfe zur Feststellung einer sinnvollen Clusteranzahl dient hier das sog. "Elbow-Kriterium": Ein überproportionaler Anstieg der Fehlerquadratsumme weist dabei auf eine mögliche und sinnvolle Anzahl von Clustern hin, wobei inhaltliche Überlegungen bei der Festlegung der Clusteranzahl im Vordergrund stehen.

Unter Berücksichtigung der Entwicklung der Fehlerquadratsumme und der regionalen Gegebenheiten im Unstrut-Hainich-Kreis bietet sich hier eine Lösung mit vier Clustern an. Die Stadt Mühlhausen, als größte Stadt innerhalb des Kreisgebietes, bildet so alleine einen vierten Wohnungsmarkttyp. Die Fehlerquadratsumme ist so deutlich geringer als in einer Lösung mit drei Clustern, die Ähnlichkeit der Gebiete innerhalb der Cluster ist klar höher. Unter Betrachtung inhaltlicher Gesichtspunkte erscheint eine Einteilung in vier verschiedene Wohnungsmarkttypen zweckmäßig und bietet hier den besten Kompromiss zwischen einer möglichst homogenen Clusterstruktur und einer niedrigen Anzahl an Clustern (unterschiedliche Wohnungsmarkttypen). Eine Differenzierung in fünf oder mehr Cluster wäre mit einem geringen Qualitätsgewinn verbunden, der nötige Erhebungsaufwand für die Untersuchung wäre jedoch unangemessen erhöht.

Tab. Anlage 4.1 Normierte Ausgangsdaten zur Wohnungsmarkttypbildung

	Bevölkerungs-entwicklung	Bevölkerungsdichte	Siedlungsstruktur	Wohnfläche	Neubautätigkeit	Pro-Kopf-Einkommen	Bodenpreis
Wohnungsmarkttyp 1							
Anrode	0,44	0,08	0,05	0,50	0,24	0,09	0,32
Herbsleben, EG	0,69	0,32	0,05	0,66	0,47	0,06	0,29
Menteroda	0,00	0,01	0,43	0,85	0,10	0,28	0,00
Schlotheim, VG	0,54	0,17	0,23	0,53	0,00	0,00	0,09
Wohnungsmarkttyp 2							
Bad Langensalza, Stadt	0,81	0,40	0,61	0,54	0,44	0,35	0,56
Hildebrandshausen/Lengenfeld u. Stein, VG	0,77	0,17	0,06	0,07	0,31	0,74	0,27
Heyerode	0,34	1,00	0,12	0,31	0,91	0,68	0,49
Katharinenberg	1,00	0,13	0,06	0,25	0,64	0,44	0,23
Wohnungsmarkttyp 3							
Bad Tennstedt, VG	0,41	0,05	0,08	0,83	0,79	0,30	0,12
Dünwald	0,49	0,22	0,09	0,61	0,76	0,16	0,06
Unstrut-Hainich, VG	0,83	0,18	0,10	0,71	1,00	0,47	0,12
Unstruttal	0,42	0,00	0,02	0,72	0,17	1,00	0,37
Vogtei, VG	0,42	0,28	0,00	0,74	0,80	0,83	0,42
Weinbergen	0,46	0,05	0,05	1,00	0,51	0,62	0,20
Wohnungsmarkttyp 4							
Mühlhausen, Stadt	0,85	0,84	1,00	0,00	0,20	0,66	1,00

Quelle: Eigene Berechnungen

ANALYSE & KONZEPTE

Tab. Anlage 4.2 Zusammengeführte Kommunen bei der Clusterbildung

Schritte der Clusterbildung	Zusammengeführte Kommune (ID)		Fehlerquadratsumme
1	3	11	,054
2	1	15	,140
3	5	14	,285
4	9	13	,434
5	1	10	,595
6	3	12	,763
7	8	9	1,008
8	2	5	1,456
9	1	6	1,945
10	3	8	2,653
11	2	4	3,500
12	2	3	4,518
13	1	2	5,808
14	1	7	7,941

Quelle: Eigene Berechnungen

ANALYSE & KONZEPTE

Tab. Anlage 4.3 Clusterzugehörigkeit der Kommunen im Unstrut-Hainich-Kreis

ID	Kommune	Clusterzugehörigkeit
1	Anrode	1
2	Bad Langensalza, Stadt	2
3	Dünwald	3
4	Heyerode	2
5	Katharinenberg	2
6	Menteroda	1
7	Mühlhausen, Stadt	4
8	Unstruttal	3
9	Weinbergen	3
10	Herbsleben, EG	1
11	Bad Tennstedt, VG	3
12	Unstrut-Hainich, VG	3
13	Vogtei, VG	3
14	Hildebrandshausen/Lengenfeld u. Stein, VG	2
15	Schlotheim, VG	1

Quelle: Eigene Berechnungen ANALYSE & KONZEPTE

Tab. Anlage 4.4 Distanzmatrix der Kommunen[1]

ID	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
1	-	,72	,38	1,73	,67	,62	2,69	,90	,63	,21	,51	,98	,98	,74	,17
2	,72	-	,79	1,22	,65	1,37	,99	1,22	,98	,51	,97	,86	,95	,83	,81
3	,38	,79	-	1,20	,51	,91	3,15	1,22	,47	,20	,11	,28	,61	,95	,63
4	1,73	1,22	1,20	-	1,40	2,53	1,93	1,86	1,64	1,32	1,48	1,26	,76	1,36	2,25
5	,67	,65	,51	1,40	-	1,87	2,31	1,14	,91	,47	,75	,39	,81	,29	,94
6	,62	1,37	,91	2,53	1,87	-	3,62	1,02	,71	1,03	,78	1,70	1,41	1,68	,55
7	2,69	,99	3,15	1,93	2,31	3,62	-	2,89	3,43	2,57	3,61	3,21	2,77	1,91	2,74
8	,90	1,22	1,22	1,86	1,14	1,02	2,89	-	,38	1,16	,95	1,24	,51	,67	1,23
9	,63	,98	,47	1,64	,91	,71	3,43	,38	-	,57	,22	,50	,30	1,03	,93
10	,21	,51	,20	1,32	,47	1,03	2,57	1,16	,57	-	,37	,52	,79	,86	,36
11	,51	,97	,11	1,48	,75	,78	3,61	,95	,22	,37	-	,28	,44	1,16	,86
12	,98	,86	,28	1,26	,39	1,70	3,21	1,24	,50	,52	,28	-	,44	,98	1,35
13	,98	,95	,61	,76	,81	1,41	2,77	,51	,30	,79	,44	,44	-	,85	1,56
14	,74	,83	,95	1,36	,29	1,68	1,91	,67	1,03	,86	1,16	,98	,85	-	,97
15	,17	,81	,63	2,25	,94	,55	2,74	1,23	,93	,36	,86	1,35	1,56	,97	-

[1] Unähnlichkeitsmatrix

Quelle: Eigene Berechnungen

ANALYSE & KONZEPTE