

Landkreis Anhalt-Bitterfeld

Jobcenter - Kommunale Anstalt des öffentlichen Rechts für
Beschäftigung und Arbeit
- KomBA -

Mietwerterhebung zur Ermittlung von KdU-Richtwerten im Landkreis Anhalt-Bitterfeld

Bericht

Hamburg, Juli 2012

Ansprechpartner:
Matthias Klupp
Oliver Strege

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	2
3	Arbeitsschritte.....	3
3.1	Regionale Differenzierung der Wohnungsmärkte im Landkreis Anhalt-Bitterfeld	3
3.1.1	Indikatoren	4
3.1.2	Ergebnis der Clusteranalyse	6
3.2	Datenerhebungen	9
3.2.1	Grundgesamtheit und Stichprobe	9
3.2.2	Erhebung von Bestandsmieten	11
3.2.3	Erhebungsumfang	12
3.2.4	Auswertungen Bestandsmieten	12
4	Ergebnisse der Bestandsmietenauswertungen	15
4.1	Berechnung der Netto-Kaltmieten	16
4.2	Berechnung der durchschnittlichen Betriebskosten	20
5	Konkrete Angemessenheit	22
5.1	Datenaufbereitung	22
5.2	Vergleich von Angebots- und Neuvertragsmieten	23
5.3	Auswertungen Angebotsmieten.....	25
Anlagen		
Anlage 1	Übersicht Bestands- und Angebotsmieten.....	29
Anlage 2	Vergleich Maximalförderung Mietwerterhebung vs. bisherige KdU-Richtwerte	34
Anlage 3	Histogramme der erhobenen Mieten im Landkreis Anhalt-Bitterfeld	36
Anlage 4	Erläuterungen zur Clusteranalyse	49

Tabellenverzeichnis

Tab. 1	Indikatorenkatalog.....	5
Tab. 2	Landkreis Anhalt-Bitterfeld: Typisierung des Kreisgebietes.....	6
Tab. 3	Eigenschaften der Wohnungsmärkte.....	7
Tab. 4	Wohngebäude im Landkreis Anhalt-Bitterfeld.....	10
Tab. 5	Wohnungsbestand im Landkreis Anhalt-Bitterfeld.....	10
Tab. 6	Erhebungsumfang.....	12
Tab. 7	Angemessene Wohnungsgrößen.....	13
Tab. 8	Ergebnisse der Extremwertkappung.....	14
Tab. 9	Anzahl der relevanten Mietwerte.....	14
Tab. 10	Wohnungsmarkt I: Bestandsmieten.....	18
Tab. 11	Wohnungsmarkt II: Bestandsmieten.....	18
Tab. 12	Wohnungsmarkt III: Bestandsmieten.....	19
Tab. 13	Wohnungsmarkt IV: Bestandsmieten.....	19
Tab. 14	Übersicht Kalte Betriebskosten.....	20
Tab. 15	Übersicht Warme Betriebskosten.....	21
Tab. 16	Angebotsmieten/Neuvertragsmieten.....	24
Tab. 17	Wohnungsmarkt I: Angebotsmieten und Neuvertragsmieten.....	26
Tab. 18	Wohnungsmarkt II: Angebotsmieten und Neuvertragsmieten.....	26
Tab. 19	Wohnungsmarkt III: Angebotsmieten und Neuvertragsmieten.....	27
Tab. 20	Wohnungsmarkt IV: Angebotsmieten und Neuvertragsmieten.....	27
Tab. 21	Maximale Bruttokaltmiete (Richtwert) und tatsächliches Angebot.....	28
Tab. Anlage 1.1	Mietwerttabelle Wohnungsmarkttyp I.....	30
Tab. Anlage 1.2	Mietwerttabelle Wohnungsmarkttyp II.....	31
Tab. Anlage 1.3	Mietwerttabelle Wohnungsmarkttyp III.....	32
Tab. Anlage 1.4	Mietwerttabelle Wohnungsmarkttyp IV.....	33
Tab. Anlage 2	Bestandsmieten: Max. Brutto-Kaltmieten vs. bisherige Richtwerte.....	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 Landkreis Anhalt-Bitterfeld.....	54
Tab. Anlage 4.4	Distanzmatrix der Kommunen.....	55

Abbildungsverzeichnis

Karte 1	Clusteranalyse: Wohnungsmarkttypisierung Landkreis Anhalt-Bitterfeld.....	8
Abb. A1	Wohnungsmarkttyp I, bis 50 m ² , Netto-Kaltmieten	37
Abb. A2	Wohnungsmarkttyp I, > 50 bis 60 m ² , Netto-Kaltmieten	37
Abb. A3	Wohnungsmarkttyp I, > 60 bis 70 m ² , Netto-Kaltmieten	38
Abb. A4	Wohnungsmarkttyp I, > 70 bis 80 m ² , Netto-Kaltmieten	38
Abb. A5	Wohnungsmarkttyp I, > 80 m ² , Netto-Kaltmieten.....	39
Abb. A6	Wohnungsmarkttyp II, bis 50 m ² , Netto-Kaltmieten.....	40
Abb. A7	Wohnungsmarkttyp II, > 50 bis 60 m ² , Netto-Kaltmieten	40
Abb. A8	Wohnungsmarkttyp II, > 60 bis 70 m ² , Netto-Kaltmieten	41
Abb. A9	Wohnungsmarkttyp II, > 70 bis 80 m ² , Netto-Kaltmieten	41
Abb. A10	Wohnungsmarkttyp II, > 80 m ² , Netto-Kaltmieten.....	42
Abb. A11	Wohnungsmarkttyp III, bis 50 m ² , Netto-Kaltmieten.....	43
Abb. A12	Wohnungsmarkttyp III, > 50 bis 60 m ² , Netto-Kaltmieten	43
Abb. A13	Wohnungsmarkttyp III, > 60 bis 70 m ² , Netto-Kaltmieten	44
Abb. A14	Wohnungsmarkttyp III, > 70 bis 80 m ² , Netto-Kaltmieten	44
Abb. A15	Wohnungsmarkttyp III, > 80 m ² , Netto-Kaltmieten	45
Abb. A16	Wohnungsmarkttyp IV, bis 50 m ² , Netto-Kaltmieten	46
Abb. A17	Wohnungsmarkttyp IV, > 50 bis 60 m ² , Netto-Kaltmieten	46
Abb. A18	Wohnungsmarkttyp IV, > 60 bis 70 m ² , Netto-Kaltmieten	47
Abb. A19	Wohnungsmarkttyp IV, > 70 bis 80 m ² , Netto-Kaltmieten	47
Abb. A20	Wohnungsmarkttyp IV, > 80 m ² , Netto-Kaltmieten.....	48
Abb. A21	Entwicklung der Fehlerquadratsumme der Clusterlösungen für die..... Wohnungsmarkttypen im Landkreis Anhalt-Bitterfeld.....	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 Landkreis Anhalt-Bitterfeld

Für Bedarfsgemeinschaften werden die Kosten für Unterkunft und Heizung übernommen, soweit diese angemessen sind. Für den Landkreis Anhalt-Bitterfeld 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: Aken (Elbe), Osternienburger Land Zerbst/Anhalt
- Wohnungsmarkttyp II: Bitterfeld-Wolfen
- Wohnungsmarkttyp III: Köthen (Anhalt)
- Wohnungsmarkttyp IV: Muldestausee, Raguhn-Jeßnitz, Sandersdorf-Brehna, Südliches Anhalt, Zörbig

Landkreis Anhalt-Bitterfeld: Angemessenheitsrichtwerte für Kosten der Unterkunft (Brutto-Kaltmieten)					
Bedarfsgemeinschaften mit ... Personen	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 Personen
Wohnfläche	bis 50 m ²	50-60 m ²	60-70 m ²	70-80 m ²	80-90 m ²
Wohnungsmarkttyp I	295,00	342,60	377,30	392,00	502,20
Wohnungsmarkttyp II	309,50	350,40	387,80	463,20	479,70
Wohnungsmarkttyp III	310,00	360,00	414,40	476,00	515,70
Wohnungsmarkttyp IV	282,50	337,20	395,50	420,00	522,90
Quelle: Mietwerterhebung Landkreis Anhalt-Bitterfeld 2012					ANALYSE & KONZEPTE

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

- Wohnungsmarkttyp I: 55,80 €
- Wohnungsmarkttyp II: 53,30 €
- Wohnungsmarkttyp III: 57,30 €
- Wohnungsmarkttyp IV: 58,10 €

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 Mietpreisrichtwerte 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 Landkreis Anhalt-Bitterfeld eine Definition für die angemessenen Wohnkosten für KdU-Bezieher vorzunehmen und rechtssichere Mietpreisrichtwerte 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".¹

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-Richtwerten 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 Mietpreisrichtwerten unter Einbeziehung von Bestands- und Angebotsmieten.

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

¹ 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

2 Datenschutz

Der für den Landkreis Anhalt-Bitterfeld 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 Landkreis Anhalt-Bitterfeld
- Sicherung der betroffenen Verzeichnisse und Dateibereiche durch Passwörter
- Umgehende Löschung aller nicht mehr benötigten personenbezogenen Daten (Adressdaten)
- Verpflichtung aller beteiligten Mitarbeiter zur Einhaltung des Datenschutzes gemäß § 5 BDSG
- 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 befragten Vermieter 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. Die Daten werden ausschließlich in anonymisierter Form für den Fall einer gerichtlichen Prüfung zugriffsbeschränkt gespeichert. Analyse & Konzepte hat sich hierzu schriftlich gegenüber dem Landkreis Anhalt-Bitterfeld verpflichtet.

3 Arbeitsschritte

3.1 Regionale Differenzierung der Wohnungsmärkte im Landkreis Anhalt-Bitterfeld

Der Landkreis Anhalt-Bitterfeld 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.² Dabei müssen die Kommunen eines Wohnungsmarkttyps nicht zwingend räumlich nebeneinander liegen, sondern können sich über das Untersuchungsgebiet (Landkreis Anhalt-Bitterfeld) 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.³

Die verschiedenen Wohnungsmarkttypen innerhalb des Landkreises Anhalt-Bitterfeld wurden mittels des multivariaten Verfahrens "Clusteranalyse" auf Basis der in Kapitel 3.1.1 beschriebenen Indikatoren definiert. Damit wird sichergestellt, dass die Zuordnung der Kommunen zu den einzelnen Wohnungsmarkttypen frei von subjektiven Einschätzungen erfolgt.

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

² 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).

³ Der BGH hat in einer seiner jüngsten Entscheidungen die Anwendung von Mietspiegel in vergleichbaren Gemeinden zugelassen. Die Anforderungen, die 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 Landkreises Anhalt-Bitterfeld alleinig 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 (neben dem Bodenpreis als Attraktivitätsmaßstab) 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 der Wohnungsmarkt einer Kommune durch die Bevölkerungsdichte beeinflusst: Der Indikator trennt ländliche von eher städtisch geprägten Gebieten. Die Dichte wird hier 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.

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

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

Die Mietenstufe dient als Indikator zur Berücksichtigung der bisherigen Einstufung der Kommunen in die Mietenstufen laut Wohngeldgesetz.

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.

Die Zentralität (durchschnittliche Fahrdauer mit dem PKW bis zum nächsten Oberzentrum in Minuten) bildet einen Indikator für die Beeinflussung des Wohnungsmarktes durch die Nähe zur Stadt Dessau-Roßlau. Eine zeitliche Nähe zum nächsten Oberzentrum übt einen wesentlichen Einfluss auf den regionalen Wohnungsmarkt aus.

Tab. 1 Indikatorenkatalog	
Parameter	Einflussgröße
Bevölkerungsentwicklung	Bevölkerungsentwicklung auf Kommunenebene 2006-2010 ¹
Bevölkerungsdichte	Einwohner pro Hektar Siedlungs- und Verkehrsfläche ¹
Siedlungsstruktur	Anteil der Mehrfamilienhäuser (3 und mehr Wohneinheiten) ¹
Pro-Kopf-Einkommen	Gesamtbetrag der Einkünfte je Steuerpflichtigen 2007 ¹
Neubautätigkeit	Durchschnittliche Fertigstellung neuer Wohngebäude ¹
Mietenstufe	Mietenstufe nach WoGG
Bodenpreis	Durchschnittlicher Bodenrichtwert der Kommune ²
Zentralität	Entfernung zum nächsten Oberzentrum in Autominuten ³
¹ Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt ² Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt ³ Google Maps Routenplanung Quelle: Mietwerterhebung Landkreis Anhalt-Bitterfeld 2012	
ANALYSE & KONZEPTE	

3.1.2 Ergebnis der Clusteranalyse

Tab. 2 gibt die Zuordnung der Kommunen zu den definierten Wohnungsmarkttypen wider. Die Berechnungen haben für den Landkreis Anhalt-Bitterfeld vier Wohnungsmärkte als bestmögliche Gliederung ergeben.

Tab. 2 Landkreis Anhalt-Bitterfeld: Typisierung des Kreisgebietes	
Wohnungsmarkttyp	Kommune
I	Aken (Elbe), Stadt
	Osternienburger Land
	Zerbst/Anhalt, Stadt
II	Bitterfeld-Wolfen, Stadt
III	Köthen (Anhalt), Stadt
IV	Muldestausee
	Raguhn-Jeßnitz, Stadt
	Sandersdorf-Brehna, Stadt
	Südliches Anhalt, Stadt
	Zörbig, Stadt
Quelle: Mietwerterhebung Landkreis Anhalt-Bitterfeld 2012	

Tab. 3 Eigenschaften der Wohnungsmärkte ¹								
Wohnungs- markttyp	Bevölkerungs- entwicklung	Bevölkerungs- dichte	Siedlungsstruktur	Pro-Kopf- Einkommen	Neubautätigkeit	Mietenstufe	Bodenpreis	Zentralität
I	-	-	∅	-	-	-	-	-
II	-	+	+	-	-	-	+	+
III	+	+	+	-	∅	+	+	∅
IV	+	∅	-	+	+	-	-	+

¹ im Vergleich zum Mittelwert Landkreis Anhalt-Bitterfeld
 Quelle: Mietwerterhebung Landkreis Anhalt-Bitterfeld 2012

ANALYSE & KONZEPTE

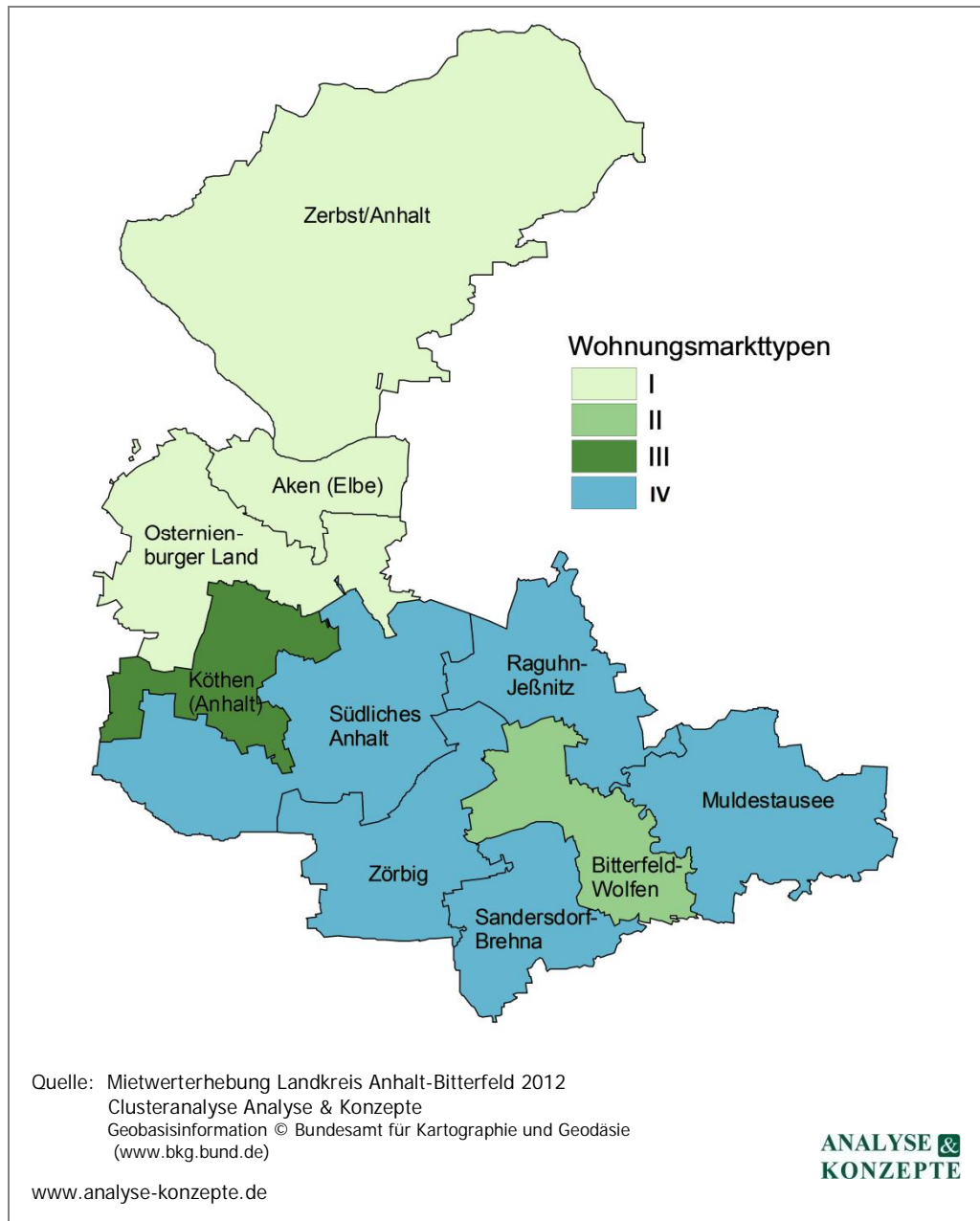
Der aufgrund der Clusteranalyse definierte Wohnungsmarkt Typ I wird gebildet durch die Städte Aken (Elbe) und Zerbst/Anhalt sowie die Gemeinde Osternienburger Land. Dieser Wohnungsmarkttyp ist gekennzeichnet durch überwiegend unterdurchschnittliche Indikatorausprägungen. Deutlich unter dem Durchschnitt im Kreisgebiet bewegen sich die Pro-Kopf-Einkommen und die Bevölkerungsentwicklung, während der Anteil der Mehrfamilienhäuser (Siedlungsstruktur) durchschnittlich bis leicht unterdurchschnittlich ausgeprägt ist. Zudem liegen die Kommunen dieses Wohnungsmarkttyps durchschnittlich am geringsten vom Oberzentrum Dessau-Roßlau entfernt.

Der Wohnungsmarkttyp II besteht allein aus der Stadt Bitterfeld-Wolfen. Im Unterschied zu Typ I ist der Anteil an Mehrfamilienhäusern deutlich überdurchschnittlich. Die Bevölkerungsentwicklung und die Neubautätigkeit zeigen sich klar unterdurchschnittlich, während die Bodenpreise und die Bevölkerungsdichte überdurchschnittlich ausgeprägt sind.

Die Stadt Köthen (Anhalt) bildet den Wohnungsmarkttyp III. charakteristisch für diesen Wohnungsmarkttyp sind die deutlich überdurchschnittliche Bevölkerungsdichte und die überdurchschnittlichen Bodenpreise. Ebenfalls überdurchschnittlich ausgeprägt ist der Anteil der Mehrfamilienhäuser (Siedlungsstruktur). Die Stadt Köthen wird als einzige im Kreisgebiet der Mietenstufe 3 zugeordnet (übrige Kommunen: Stufe 2).

Die Städte Raguhn-Jeßnitz, Sandersdorf-Brehna, Südliches Anhalt und Zörbig sowie die Gemeinde Muldestausee bilden zusammen den Wohnungsmarkttyp IV. Dieser Wohnungsmarkttyp ist geprägt durch überdurchschnittliche Pro-Kopf-Einkommen und eine überdurchschnittliche Bevölkerungsentwicklung. Obwohl Neubautätigkeit insgesamt überdurchschnittlich ausfällt, wurden über die letzten fünf Jahre in Raguhn-Jeßnitz und Südliches Anhalt im Vergleich zu ihrer Einwohnerzahl unterdurchschnittlich wenige neue Wohngebäude erreicht.

Karte 1 Clusteranalyse: Wohnungsmarkttypisierung
Landkreis Anhalt-Bitterfeld



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 Mietpreisrichtwerten die Möglichkeiten aufgezeigt, entweder Wohnungsmieten des unteren Marktsegmentes zu erheben oder Wohnungsmieten des einfachen bis gehobenen Wohnungsmarktes.⁴

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 Werkwohnungen
- 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.⁵ Diese Mindestgröße berücksichtigt zudem die Größenstruktur von 1-Zimmerwohnungen in Ostdeutschland.

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

⁵ 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 Landkreis Anhalt-Bitterfeld verfügt über rd. 46.900 Wohngebäude, davon entfallen auf den Geschosswohnungsbau rd. 7.400 Wohngebäude.

Insgesamt stehen im Landkreis Anhalt-Bitterfeld rd. 97.000 Wohnungen zur Verfügung. Hiervon befinden sich 31.500 in Einfamilienhäusern. Somit verbleiben rd. 65.500 Wohnungen, die sich in Zwei- und Mehrfamilienhäusern befinden. Davon liegen rd. 15.900 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 Landkreis Anhalt-Bitterfeld				
	Wohngebäude	Einfamilienhäuser	Zweifamilienhäuser	Geschosswohnungsbau
Landkreis Anhalt-Bitterfeld	46.851	31.500	7.933	7.418
Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt: Fortschreibung des Wohngebäude- und Wohnungsbestandes 2010				ANALYSE & KONZEPTE

Tab. 5 Wohnungsbestand im Landkreis Anhalt-Bitterfeld				
	Gesamtwohnungsbestand	in Einfamilienhäusern	in Zweifamilienhäusern	im Geschosswohnungsbau
Landkreis Anhalt-Bitterfeld	96.967	31.500	15.866	49.601
Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt: Fortschreibung des Wohngebäude- und Wohnungsbestandes 2010				ANALYSE & KONZEPTE

Die Mietwerterhebung für den Landkreis Anhalt-Bitterfeld basiert auf einer umfangreichen Vermie-
terbefragung. Um die Mieten im Kreisgebiet umfassend abbilden zu können, wurden die Erhebun-
gen in einem zweistufigen Verfahren durchgeführt:

1. Stufe

Im ersten Schritt wurden von Analyse & Konzepte die größeren Vermieter und Verwalter identifi-
ziert. Diese wurden vom Landkreis Anhalt-Bitterfeld angeschrieben und anschließend von Analy-
se & 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 not-
wendig, 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 von kleineren Vermietern erhoben. Dabei wurde sichergestellt, dass es sich nur
um Mietwerte handelt, die nicht bereits im Rahmen der ersten Stufe der Erhebung erfasst worden
sind.

Für die Befragung der kleinen Vermieter wurden entsprechende Adressdaten von den Anhalt-
Bitterfelder Kreiswerken (ABIKW) zur Verfügung gestellt. Aus diesen wurden vorab diejenigen
Adressen herausgefiltert, für die von den Vermietern und Verwaltern Mietdaten zur Verfügung ge-
stellt wurden. Es erfolgte die Ziehung einer Zufallsstichprobe, d. h. aus allen als kleine Vermieter
identifizierbaren Haushalten wurden insgesamt rd. 3.000 kleinere Vermieter zufällig ausgewählt
und angeschrieben.

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 März bis Juni 2012 statt. Die Mietdaten wurden unabhängig vom Erhebungsdatum jeweils zum Stichtag 01.04.2012 erhoben.

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

3.2.3 Erhebungsumfang

Der Gesamtumfang der bei kleinen und großen Vermietern erhobenen Wohnungsmieten umfasste insgesamt 15.891 Werte. Hiervon konnten jedoch nicht alle Mieten für die Auswertung verwendet werden.

Tab. 6 Erhebungsumfang	
Mieten insgesamt	15.891
./. unvollständig ausgefüllte Fragebögen	16
./. Filterfragen	584
./. unplausible Werte	4
./. 4-Jahresregelung	3.271
Tabellenrelevante Mieten	12.016
Quelle: Mietwerterhebung Landkreis Anhalt-Bitterfeld 2012	ANALYSE & KONZEPTE

Berücksichtigt wurden nur Mieten, die in den letzten vier Jahren neu vereinbart wurden bzw. verändert wurden. Analyse & Konzepte hat eine entsprechende Überprüfung der Daten der Eigentümer bzw. Verwalter durchgeführt.

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 Wohnungsbauförderungsbestimmungen (RdErl. des Ministeriums für Raumordnung, Städtebau und Wohnungswesen (MRS) vom 23. Februar 1993, MBl. LSA Nr. 27/1993, S. 1281) und die dazu erlassenen Richtlinien aus den Jahren 1993 und 1995 (Richtlinie über die Gewährung von Zuwendungen zur Förderung des Mietwohnungsneubaus in Sachsen-Anhalt, RdErl. des MRS vom 23. Februar

1993, MBl. LSA Nr. 27/1993, S. 1285, RdErl. des Ministeriums für Wohnungswesen, Städtebau und Verkehr (MWV) vom 10. März 1995, MBl. LSA Nr. 31/1995, S. 1133) zurückzugreifen.⁶

Tab. 7 Angemessene Wohnungsgrößen	
Haushaltsgröße	Max. Wohnungsgröße
1 Person	bis 50 m ²
2 Personen	> 50 bis ≤ 60 m ²
3 Personen	> 60 bis ≤ 70 m ²
4 Personen	> 70 bis ≤ 80 m ²
Weitere Person	10 m ²

Quelle: Mietwerterhebung Landkreis Anhalt-Bitterfeld 2012

**ANALYSE &
KONZEPTE**

Die Wohnungsgrößenklassen orientieren sich an der jeweiligen maximal zulässigen Wohnungsgröße (Wohnfläche) pro Person. So entspricht die Größenklasse "bis 50 m²" einem 1-Personen-Haushalt, während die Größenklasse "über 80 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 Mietspiegelfeldes befindet.⁸

⁶ Vgl. LSG Halle vom 09.05.2012, Az. L 5 AS 2/09

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.

Im Rahmen der Mietwerterhebung im Landkreis Anhalt-Bitterfeld wurde das in der Wissenschaft gebräuchliche 95 %-Konfidenzintervall verwendet. Aufgrund der Extremwertkappung wurden 669 Mieten bei den weiteren Auswertungen nicht berücksichtigt.

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

Nach Durchführung der Extremwertkappung standen für die eigentliche Auswertung insgesamt 11.348 Mieten zur Verfügung.

Tab. 8 Ergebnisse der Extremwertkappung	
Vollgültige Mietwerte	12.016
./. Extremwertkappung	680
Mietwerte für weitere Auswertungen	11.336
Quelle: Mietwerterhebung Landkreis Anhalt-Bitterfeld 2012	

20 von 20 Tabellenfeldern weisen mit 24 bis 3.719 Mietwerten Fallzahlen auf, die ausreichend sind, um den Anforderungen an die Fallzahlen für qualifizierte Mietspiegel zu genügen.⁹

Tab. 9 Anzahl der relevanten Mietwerte (4-Jahres-Regelung)						
Wohnungs- markttyp	Wohnungsgröße					Summe
	≥30 ≤ 50 m ²	> 50 ≤ 60 m ²	> 60 ≤ 70 m ²	> 70 ≤ 80 m ²	> 80 m ²	
I	339	623	238	120	65	1.385
II	2.429	3.719	1.574	570	355	8.647
III	226	112	89	30	48	505
IV	280	291	162	42	24	799
Summe	3.274	4.745	2.063	762	492	11.336
Quelle: Mietwerterhebung Landkreis Anhalt-Bitterfeld 2012						

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 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 eines Richtwertes berücksichtigt werden. D. h. der Wert 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.

Ein zu hoher Richtwert 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 Landkreis Anhalt-Bitterfeld 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 Wohnungsangebot zur Verfügung steht, muss die entsprechende regionale Situation berücksichtigt werden.

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

Dieses Mindestvolumen besteht aus

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

Als Richtgröße wird angenommen, dass das zur Verfügung stehende Angebot in allen Fällen jeweils 1/3 des entsprechenden Marktvolumens, bestehend aus dem einfachen, mittleren und gehobenen Wohnungsmarkt, umfassen sollte. Zur Vermeidung einer ungewollten Beeinflussung des Wohnungsmarktes im Landkreis Anhalt-Bitterfeld ist eine Anpassung dieses Richtwertes im Hinblick auf die konkrete regionale Situation vorzunehmen. Dazu wurde geprüft, wie hoch der Anteil der Wohnungen sein muss, um eine ausreichende Versorgung der Nachfragergruppen im unteren Marktsegment sicherzustellen. Im Gegenzug wurde in Betracht gezogen, welche Anteile der Angebotsmieten für den ermittelten Richtwert zur Verfügung stehen.

Dabei ist zu berücksichtigen, dass

- bei den Bedarfsgemeinschaften 1- und 2-Personen-Haushalte überproportional vertreten sind,
- die Auswertung der Angebotsmieten ein großes Angebot an größeren Wohnungen ergab,
- ein ausreichender Sicherheitsaufschlag bestehen bleibt.

Vor diesem Hintergrund findet eine Differenzierung des zu berücksichtigenden Wohnungsmarktanteils nach Haushaltsgößen statt. Analyse & Konzepte geht für die Richtwerte von folgenden Wohnungsmarktanteilen aus:

- 1-Personen-Haushalte: 50 %
- 2- und mehr Personen-Haushalte: 33 %

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

Tab. 10 Wohnungsmarkt I: Bestandsmieten (Aken (Elbe), Osternienburger Land, Zerbst/Anhalt)								
Größe in m ²	Personen- zahl	Anzahl der Mieten	Netto-Kaltmiete in €/m ²	Kalte Betriebs- kosten in €/m ² (Durchschnitt)	Heizkosten in €/m ² (Durchschnitt)	Brutto-Kaltmiete in €/m ²	Brutto-Kaltmiete in €	
							Neu	Alt
bis 50	1	339	4,35 (50 %)	1,55	1,18	5,90	295,00	280,00
> 50 bis ≤ 60	2	623	4,09 (33 %)	1,62	1,09	5,71	342,60	336,00
> 60 bis ≤ 70	3	238	3,87 (33 %)	1,52	1,08	5,39	377,30	392,00
> 70 bis ≤ 80	4	120	3,40 (33 %)	1,50	1,11	4,90	392,00	448,00
größer als 80*	5	65	4,01 (33 %)	1,57	1,05	5,58	502,20	504,00

* bezogen auf 90 m²

Quelle: Mietwerterhebung Landkreis Anhalt-Bitterfeld 2012

**ANALYSE &
KONZEPTE**

Tab. 11 Wohnungsmarkt II: Bestandsmieten (Bitterfeld-Wolfen)								
Größe in m ²	Personen- zahl	Anzahl der Mieten	Netto-Kaltmiete in €/m ²	Kalte Betriebs- kosten in €/m ² (Durchschnitt)	Heizkosten in €/m ² (Durchschnitt)	Brutto-Kaltmiete in €/m ²	Brutto-Kaltmiete in €	
							Neu	Alt
bis 50	1	2.429	5,09 (50 %)	1,10	1,18	6,19	309,50	280,00
> 50 bis ≤ 60	2	3.719	4,70 (33 %)	1,14	1,09	5,84	350,40	336,00
> 60 bis ≤ 70	3	1.574	4,41 (33 %)	1,13	1,08	5,54	387,80	392,00
> 70 bis ≤ 80	4	570	4,70 (33 %)	1,09	1,11	5,79	463,20	448,00
größer als 80*	5	355	4,18 (33 %)	1,15	1,05	5,33	479,70	504,00

* bezogen auf 90 m²

Quelle: Mietwerterhebung Landkreis Anhalt-Bitterfeld 2012

**ANALYSE &
KONZEPTE**

Tab. 12 Wohnungsmarkt III: Bestandsmieten (Köthen (Anhalt))								
Größe in m ²	Personen- zahl	Anzahl der Mieten	Netto-Kaltmiete in €/m ²	Kalte Betriebs- kosten in €/m ² (Durchschnitt)	Heizkosten in €/m ² (Durchschnitt)	Brutto-Kaltmiete in €/m ²	Brutto-Kaltmiete in €	
							Neu	Alt
bis 50	1	226	4,80 (50 %)	1,40	1,18	6,20	310,00	280,00
> 50 bis ≤ 60	2	112	4,60 (33 %)	1,40	1,09	6,00	360,00	336,00
> 60 bis ≤ 70	3	89	4,60 (33 %)	1,32	1,08	5,92	414,40	392,00
> 70 bis ≤ 80	4	30	4,61 (33 %)	1,34	1,11	5,95	476,00	448,00
größer als 80*	5	48	4,45 (33 %)	1,28	1,05	5,73	515,70	504,00

* bezogen auf 90 m²

Quelle: Mietwerterhebung Landkreis Anhalt-Bitterfeld 2012

**ANALYSE &
KONZEPTE**

Tab. 13 Wohnungsmarkt IV: Bestandsmieten (Muldestausee, Raguhn-Jeßnitz, Sandersdorf-Brehna, Südliches Anhalt, Zörbig)								
Größe in m ²	Personen- zahl	Anzahl der Mieten	Netto-Kaltmiete in €/m ²	Kalte Betriebs- kosten in €/m ² (Durchschnitt)	Heizkosten in €/m ² (Durchschnitt)	Brutto-Kaltmiete in €/m ²	Brutto-Kaltmiete in €	
							Neu	Alt
bis 50	1	280	4,64 (50 %)	1,01	1,18	5,65	282,50	280,00
> 50 bis ≤ 60	2	291	4,51 (33 %)	1,11	1,09	5,62	337,20	336,00
> 60 bis ≤ 70	3	162	4,50 (33 %)	1,15	1,08	5,65	395,50	392,00
> 70 bis ≤ 80	4	42	4,10 (33 %)	1,15	1,11	5,25	420,00	448,00
größer als 80*	5	24	4,56 (33 %)	1,25	1,05	5,81	522,90	504,00

* bezogen auf 90 m²

Quelle: Mietwerterhebung Landkreis Anhalt-Bitterfeld 2012

**ANALYSE &
KONZEPTE**

4.2 Berechnung der durchschnittlichen kalten 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 (m ² /€)						
Wohnungs- markttyp		≤ 50 m ²	50 bis ≤ 60 m ²	60 bis ≤ 70 m ²	70 bis ≤ 80 m ²	> 80 m ²
I	Mittelwert	1,55	1,62	1,52	1,50	1,57
	Fallzahl	685	1.563	593	222	128
II	Mittelwert	1,10	1,14	1,13	1,09	1,15
	Fallzahl	2.553	4.031	1.561	594	361
III	Mittelwert	1,40	1,40	1,32	1,34	1,28
	Fallzahl	244	151	123	45	66
IV	Mittelwert	1,01	1,11	1,15	1,15	1,25
	Fallzahl	444	472	309	96	27
Gesamt	Mittelwert	1,17	1,25	1,23	1,20	1,28
	Fallzahl	3.926	6.217	2.586	957	582

Quelle: Mietwerterhebung Landkreis Anhalt-Bitterfeld 2012

**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 (m ² /€)						
Wohnungs- markttyp		≤ 50 m ²	50 bis ≤ 60 m ²	60 bis ≤ 70 m ²	70 bis ≤ 80 m ²	> 80 m ²
I	Mittelwert	1,17	1,00	1,04	1,05	1,02
	Fallzahl	670	1.356	581	203	128
II	Mittelwert	1,18	1,15	1,10	1,14	1,09
	Fallzahl	2.213	3.357	1.303	477	239
III	Mittelwert	1,10	1,00	1,00	0,88	1,00
	Fallzahl	42	65	39	19	33
IV	Mittelwert	1,06	0,97	1,05	1,14	1,00
	Fallzahl	88	204	63	13	12
Gesamt	Mittelwert	1,18	1,09	1,08	1,11	1,05
	Fallzahl	3.013	4.982	1.986	712	412

Quelle: Mietwerterhebung Landkreis Anhalt-Bitterfeld 2012

**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 Richtwerte 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 Februar bis Juni 2012 durchgeführt. Dabei wurden die folgenden Quellen ausgewertet:

- Immoscout 24 (Internet-Immobilienportal)
- Immonet (Internet-Immobilienportal)
- Immowelt (Internet-Immobilienportal)
- 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 Wohnungstypen
- 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 956 bzw. 902 (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 ihren 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 Richtwerte 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 €/m ²)											
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	50 %-Perzentil	4,33	4,35	-	-	-	-	-	-	-	-
	33 %-Perzentil	-	-	4,20	4,15	4,13	4,06	4,42	3,40	4,18	4,23
	<i>Gültige Fallzahl</i>	33	64	49	117	43	47	18	13	30	15
II	50 %-Perzentil	5,20	5,00	-	-	-	-	-	-	-	-
	33 %-Perzentil	-	-	4,90	4,70	4,48	4,48	4,50	4,64	4,54	4,68
	<i>Gültige Fallzahl</i>	91	303	87	253	52	99	43	52	65	34
III	50 %-Perzentil	5,12	4,88	-	-	-	-	-	-	-	-
	33 %-Perzentil	-	-	5,00	4,60	4,57	4,60	4,85	-*	4,19	4,14
	<i>Gültige Fallzahl</i>	57	64	40	31	43	30	30	4	52	11
IV	50 %-Perzentil	5,00	4,88	-	-	-	-	-	-	-	-
	33 %-Perzentil	-	-	5,09	4,89	4,30	4,60	4,40	4,41	4,56	-*
	<i>Gültige Fallzahl</i>	49	85	39	48	32	20	16	14	33	4

* Werte für weniger als zehn Fälle werden nicht ausgewiesen

Quelle: Mietwerterhebung Landkreis Anhalt-Bitterfeld 2012

**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 902 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 Mietrichtwerte. 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.

Alternativ zum verfügbaren Mietangebot auf Basis der Nettokaltmiete pro Quadratmeter (vgl. Tab. 17 bis 20) zeigt Tab. 21 den Anteil des anmietbaren Angebots, der aufgrund des errechneten Produkts gemäß der Produkttheorie tatsächlich angemietet werden kann. Die dargestellte Bruttokaltmiete errechnet sich aus dem jeweiligen Perzentil der Nettokaltmiete pro Quadratmeter zuzüglich der, auf Basis der Bestandsmietenerhebung, durchschnittlichen kalten Betriebskosten pro Quadratmeter, multipliziert mit der maximal möglichen Wohnfläche (Produkttheorie).

Die Nettokaltmieten pro Quadratmeter aus der Angebotsmietenerhebung wurden ebenfalls ergänzt um die durchschnittlichen kalten Betriebskosten aus der Bestandsmietenerhebung, welche als real geleistete Vorauszahlung deutlich realistischere Werte liefern, als die Betriebskosten aus der Angebotsrecherche.

Kalten Betriebskosten werden in Mietangeboten häufig zu niedrig veranschlagt um geringere Gesamtmieten zu suggerieren. Weiterhin bleibt anzumerken, dass mit den errechneten Bruttokaltmieten Wohnungen angemietet werden können, die nicht der jeweiligen Größenklasse entsprechen. Somit stünde real ein größeres Angebot als der angegebene Anteil zur Verfügung. In Tab. 21 lässt sich ablesen, ob aktuell hinreichend viele Wohnungen unterhalb der Mietpreisrichtwerte als konkretes Angebot in der jeweiligen Größenklasse zur Verfügung stehen.

Tab. 17 Wohnungsmarkt I: Angebotsmieten und Neuvertragsmieten
(Aken (Elbe), Osternienburger Land, Zerbst/Anhalt)

Größe in m ²	Angebotsmieten			Neuvertragsmieten			Bestandsmieten
	Anzahl der Mieten	Netto-Kaltmiete in €/m ²	Anteil bis Perzentil Bestandsmieten	Anzahl der Mieten	Netto-Kaltmiete in €/m ²	Anteil bis Perzentil Bestandsmieten	Netto-Kaltmiete in €/m ²
bis 50	33	4,33 (50 %)	61%	64	4,35 (50 %)	58%	4,35 (50 %)
> 50 bis ≤ 60	49	4,20 (33 %)	16%	117	4,15 (33 %)	27%	4,09 (33 %)
> 60 bis ≤ 70	43	4,13 (33 %)	16%	47	4,06 (33 %)	23%	3,87 (33 %)
> 70 bis ≤ 80	18	4,42 (33 %)	6%	13	3,40 (33 %)	38%	3,40 (33 %)
größer als 80	30	4,18 (33 %)	23%	15	4,23 (33 %)	20%	4,01 (33 %)

Quelle: Mietwerterhebung Landkreis Anhalt-Bitterfeld 2012

**ANALYSE &
KONZEPTE**

Tab. 18 Wohnungsmarkt II: Angebotsmieten und Neuvertragsmieten
(Bitterfeld-Wolfen)

Größe in m ²	Angebotsmieten			Neuvertragsmieten			Bestandsmieten
	Anzahl der Mieten	Netto-Kaltmiete in €/m ²	Anteil bis Perzentil Bestandsmieten	Anzahl der Mieten	Netto-Kaltmiete in €/m ²	Anteil bis Perzentil Bestandsmieten	Netto-Kaltmiete in €/m ²
bis 50	91	5,20 (50 %)	33%	303	5,00 (50 %)	55%	5,09 (50 %)
> 50 bis ≤ 60	87	4,90 (33 %)	18%	253	4,70 (33 %)	34%	4,70 (33 %)
> 60 bis ≤ 70	52	4,48 (33 %)	31%	99	4,48 (33 %)	31%	4,41 (33 %)
> 70 bis ≤ 80	43	4,50 (33 %)	51%	52	4,64 (33 %)	37%	4,70 (33 %)
größer als 80	65	4,54 (33 %)	12%	34	4,68 (33 %)	15%	4,18 (33 %)

Quelle: Mietwerterhebung Landkreis Anhalt-Bitterfeld 2012

**ANALYSE &
KONZEPTE**

Tab. 19 Wohnungsmarkt III: Angebotsmieten und Neuvertragsmieten (Köthen (Anhalt))							
	Angebotsmieten			Neuvertragsmieten			Bestandsmieten
Größe in m ²	Anzahl der Mieten	Netto-Kaltmiete in €/m ²	Anteil bis Perzentil Bestandsmieten	Anzahl der Mieten	Netto-Kaltmiete in €/m ²	Anteil bis Perzentil Bestandsmieten	Netto-Kaltmiete in €/m ²
bis 50	57	5,12 (50 %)	18%	64	4,88 (50 %)	48%	4,80 (50 %)
> 50 bis ≤ 60	40	5,00 (33 %)	13%	31	4,60 (33 %)	35%	4,60 (33 %)
> 60 bis ≤ 70	43	4,57 (33 %)	37%	30	4,60 (33 %)	43%	4,60 (33 %)
> 70 bis ≤ 80	30	4,85 (33 %)	27%	4*	--	--	4,61 (33 %)
größer als 80	52	4,19 (33 %)	54%	11	4,14 (33 %)	55%	4,45 (33 %)

* Werte für weniger als zehn Fälle werden nicht ausgewiesen

Quelle: Mietwerterhebung Landkreis Anhalt-Bitterfeld 2012

**ANALYSE &
KONZEPTE**

Tab. 20 Wohnungsmarkt IV: Angebotsmieten und Neuvertragsmieten (Muldestausee, Raguhn-Jeßnitz, Sandersdorf-Brehna, Südliches Anhalt, Zörbig)							
	Angebotsmieten			Neuvertragsmieten			Bestandsmieten
Größe in m ²	Anzahl der Mieten	Netto-Kaltmiete in €/m ²	Anteil bis Perzentil Bestandsmieten	Anzahl der Mieten	Netto-Kaltmiete in €/m ²	Anteil bis Perzentil Bestandsmieten	Netto-Kaltmiete in €/m ²
bis 50	49	5,00 (50 %)	27%	85	4,88 (50 %)	22%	4,64 (50 %)
> 50 bis ≤ 60	39	5,09 (33 %)	10%	48	4,89 (33 %)	17%	4,51 (33 %)
> 60 bis ≤ 70	32	4,30 (33 %)	41%	20	4,60 (33 %)	25%	4,50 (33 %)
> 70 bis ≤ 80	16	4,40 (33 %)	13%	14	4,41 (33 %)	21%	4,10 (33 %)
größer als 80	33	4,56 (33 %)	33%	4*	--	--	4,56 (33 %)

* Werte für weniger als zehn Fälle werden nicht ausgewiesen

Quelle: Mietwerterhebung Landkreis Anhalt-Bitterfeld 2012

**ANALYSE &
KONZEPTE**

Tab. 21 Maximale Bruttokaltmiete (Richtwert) und tatsächliches Angebot											
Wohnungsmarkttyp		1 Person (bis 50 m ²)		2 Personen (> 50 bis ≤ 60 m ²)		3 Personen (> 60 bis ≤ 70 m ²)		4 Personen (> 70 bis ≤ 80 m ²)		5 Personen (größer als 80 m ²)	
		Max. BKM	Anteil Angebot*	Max. BKM	Anteil Angebot*	Max. BKM	Anteil Angebot*	Max. BKM	Anteil Angebot*	Max. BKM	Anteil Angebot*
I	Aken (Elbe) Osternienburger Land Zerbst/Anhalt	295,00	91 %	342,60	57 %	377,30	28 %	392,00	11 %	502,20	47 %
II	Bitterfeld-Wolfen	309,50	76 %	350,40	56 %	387,80	46 %	463,20	65 %	479,70	17 %
III	Köthen (Anhalt)	310,00	74 %	360,00	43 %	414,40	65 %	476,00	50 %	515,70	35 %
IV	Muldestausee Raguhn-Jeßnitz Sandersdorf-Brehna Südliches Anhalt Zörbig	282,50	61 %	337,20	23 %	395,50	56 %	420,00	38 %	522,90	18 %

* Angebotsmieten: Basis sind alle erhobenen Angebotsmieten der Größenklasse (inkl. durchschnittlicher kalter Betriebskosten aus Bestandsmietenerhebung)

Quelle: Mietwerterhebung Landkreis Anhalt-Bitterfeld 2012

Anlage 1 Übersicht Bestands- und Angebotsmieten

Tab. Anlage 1.1 Mietwerttabelle Wohnungsmarkttyp I

Wohnungsmarkt I: Bestandsmieten (Aken (Elbe), Osternienburger Land, Zerbst/Anhalt)								
Größe in m ²	Personen- zahl	Anzahl der Mieten	Netto-Kaltmiete in €/m ²	Kalte Betriebs- kosten in €/m ² (Durchschnitt)	Heizkosten in €/m ² (Durchschnitt)	Brutto-Kaltmiete in €/m ²	Brutto-Kaltmiete in €	
							Neu	Alt
bis 50	1	339	4,35 (50 %)	1,55	1,18	5,90	295,00	280,00
> 50 bis ≤ 60	2	623	4,09 (33 %)	1,62	1,09	5,71	342,60	336,00
> 60 bis ≤ 70	3	238	3,87 (33 %)	1,52	1,08	5,39	377,30	392,00
> 70 bis ≤ 80	4	120	3,40 (33 %)	1,50	1,11	4,90	392,00	448,00
größer als 80*	5	65	4,01 (33 %)	1,57	1,05	5,58	502,20	504,00

* bezogen auf 90 m²

Quelle: Mietwerterhebung Landkreis Anhalt-Bitterfeld 2012

ANALYSE & KONZEPTE

Wohnungsmarkt I: Angebotsmieten und Neuvertragsmieten (Aken (Elbe), Osternienburger Land, Zerbst/Anhalt)							
Größe in m ²	Angebotsmieten			Neuvertragsmieten			Bestandsmieten
	Anzahl der Mieten	Netto-Kaltmiete in €/m ²	Anteil bis Perzentil Bestandsmieten	Anzahl der Mieten	Netto-Kaltmiete in €/m ²	Anteil bis Perzentil Bestandsmieten	Netto-Kaltmiete in €/m ²
bis 50	33	4,33 (50 %)	61%	64	4,35 (50 %)	58%	4,35 (50 %)
> 50 bis ≤ 60	49	4,20 (33 %)	16%	117	4,15 (33 %)	27%	4,09 (33 %)
> 60 bis ≤ 70	43	4,13 (33 %)	16%	47	4,06 (33 %)	23%	3,87 (33 %)
> 70 bis ≤ 80	18	4,42 (33 %)	6%	13	3,40 (33 %)	38%	3,40 (33 %)
größer als 80	30	4,18 (33 %)	23%	15	4,23 (33 %)	20%	4,01 (33 %)

Quelle: Mietwerterhebung Landkreis Anhalt-Bitterfeld 2012

ANALYSE & KONZEPTE

Tab. Anlage 1.2 Mietwerttabelle Wohnungsmarkttyp II

Wohnungsmarkt II: Bestandsmieten (Bitterfeld-Wolfen)								
Größe in m ²	Personen-zahl	Anzahl der Mieten	Netto-Kaltmiete in €/m ²	Kalte Betriebskosten in €/m ² (Durchschnitt)	Heizkosten in €/m ² (Durchschnitt)	Brutto-Kaltmiete in €/m ²	Brutto-Kaltmiete in €	
							Neu	Alt
bis 50	1	2.429	5,09 (50 %)	1,10	1,18	6,19	309,50	280,00
> 50 bis ≤ 60	2	3.719	4,70 (33 %)	1,14	1,09	5,84	350,40	336,00
> 60 bis ≤ 70	3	1.574	4,41 (33 %)	1,13	1,08	5,54	387,80	392,00
> 70 bis ≤ 80	4	570	4,70 (33 %)	1,09	1,11	5,79	463,20	448,00
größer als 80*	5	355	4,18 (33 %)	1,15	1,05	5,33	479,70	504,00

* bezogen auf 90 m²

Quelle: Mietwerterhebung Landkreis Anhalt-Bitterfeld 2012

ANALYSE & KONZEPTE

Wohnungsmarkt II: Angebotsmieten und Neuvertragsmieten (Bitterfeld-Wolfen)							
Größe in m ²	Angebotsmieten			Neuvertragsmieten			Bestandsmieten
	Anzahl der Mieten	Netto-Kaltmiete in €/m ²	Anteil bis Perzentil Bestandsmieten	Anzahl der Mieten	Netto-Kaltmiete in €/m ²	Anteil bis Perzentil Bestandsmieten	Netto-Kaltmiete in €/m ²
bis 50	91	5,20 (50 %)	33%	303	5,00 (50 %)	55%	5,09 (50 %)
> 50 bis ≤ 60	87	4,90 (33 %)	18%	253	4,70 (33 %)	34%	4,70 (33 %)
> 60 bis ≤ 70	52	4,48 (33 %)	31%	99	4,48 (33 %)	31%	4,41 (33 %)
> 70 bis ≤ 80	43	4,50 (33 %)	51%	52	4,64 (33 %)	37%	4,70 (33 %)
größer als 80	65	4,54 (33 %)	12%	34	4,68 (33 %)	15%	4,18 (33 %)

Quelle: Mietwerterhebung Landkreis Anhalt-Bitterfeld 2012

ANALYSE & KONZEPTE

Tab. Anlage 1.3 Mietwerttabelle Wohnungstyp III

Wohnungsmarkt III: Bestandsmieten (Köthen (Anhalt))								
Größe in m ²	Personen-zahl	Anzahl der Mieten	Netto-Kaltmiete in €/m ²	Kalte Betriebskosten in €/m ² (Durchschnitt)	Heizkosten in €/m ² (Durchschnitt)	Brutto-Kaltmiete in €/m ²	Brutto-Kaltmiete in €	
							Neu	Alt
bis 50	1	226	4,80 (50 %)	1,40	1,18	6,20	310,00	280,00
> 50 bis ≤ 60	2	112	4,60 (33 %)	1,40	1,09	6,00	360,00	336,00
> 60 bis ≤ 70	3	89	4,60 (33 %)	1,32	1,08	5,92	414,40	392,00
> 70 bis ≤ 80	4	30	4,61 (33 %)	1,34	1,11	5,95	476,00	448,00
größer als 80*	5	48	4,45 (33 %)	1,28	1,05	5,73	515,70	504,00

* bezogen auf 90 m²
Quelle: Mietwerterhebung Landkreis Anhalt-Bitterfeld 2012

ANALYSE & KONZEPTE

Wohnungsmarkt III: Angebotsmieten und Neuvertragsmieten (Köthen (Anhalt))							
Größe in m ²	Angebotsmieten			Neuvertragsmieten			Bestandsmieten
	Anzahl der Mieten	Netto-Kaltmiete in €/m ²	Anteil bis Perzentil Bestandsmieten	Anzahl der Mieten	Netto-Kaltmiete in €/m ²	Anteil bis Perzentil Bestandsmieten	Netto-Kaltmiete in €/m ²
bis 50	57	5,12 (50 %)	18%	64	4,88 (50 %)	48%	4,80 (50 %)
> 50 bis ≤ 60	40	5,00 (33 %)	13%	31	4,60 (33 %)	35%	4,60 (33 %)
> 60 bis ≤ 70	43	4,57 (33 %)	37%	30	4,60 (33 %)	43%	4,60 (33 %)
> 70 bis ≤ 80	30	4,85 (33 %)	27%	4*	--	--	4,61 (33 %)
größer als 80	52	4,19 (33 %)	54%	11	4,14 (33 %)	55%	4,45 (33 %)

* Werte für weniger als zehn Fälle werden nicht ausgewiesen
Quelle: Mietwerterhebung Landkreis Anhalt-Bitterfeld 2012

ANALYSE & KONZEPTE

Tab. Anlage 1.4 Mietwerttabelle Wohnungsmarkttyp IV

Wohnungsmarkt IV: Bestandsmieten (Muldestausee, Raguhn-Jeßnitz, Sandersdorf-Brehna, Südliches Anhalt, Zörbig)								
Größe in m ²	Personen- zahl	Anzahl der Mieten	Netto-Kaltmiete in €/m ²	Kalte Betriebs- kosten in €/m ² (Durchschnitt)	Heizkosten in €/m ² (Durchschnitt)	Brutto-Kaltmiete in €/m ²	Brutto-Kaltmiete in €	
							Neu	Alt
bis 50	1	280	4,64 (50 %)	1,01	1,18	5,65	282,50	280,00
> 50 bis ≤ 60	2	291	4,51 (33 %)	1,11	1,09	5,62	337,20	336,00
> 60 bis ≤ 70	3	162	4,50 (33 %)	1,15	1,08	5,65	395,50	392,00
> 70 bis ≤ 80	4	42	4,10 (33 %)	1,15	1,11	5,25	420,00	448,00
größer als 80*	5	24	4,56 (33 %)	1,25	1,05	5,81	522,90	504,00

* bezogen auf 90 m²

Quelle: Mietwerterhebung Landkreis Anhalt-Bitterfeld 2012

ANALYSE & KONZEPTE

Wohnungsmarkt IV: Angebotsmieten und Neuvertragsmieten (Muldestausee, Raguhn-Jeßnitz, Sandersdorf-Brehna, Südliches Anhalt, Zörbig)							
Größe in m ²	Angebotsmieten			Neuvertragsmieten			Bestandsmieten
	Anzahl der Mieten	Netto-Kaltmiete in €/m ²	Anteil bis Perzentil Bestandsmieten	Anzahl der Mieten	Netto-Kaltmiete in €/m ²	Anteil bis Perzentil Bestandsmieten	Netto-Kaltmiete in €/m ²
bis 50	49	5,00 (50 %)	27%	85	4,88 (50 %)	22%	4,64 (50 %)
> 50 bis ≤ 60	39	5,09 (33 %)	10%	48	4,89 (33 %)	17%	4,51 (33 %)
> 60 bis ≤ 70	32	4,30 (33 %)	41%	20	4,60 (33 %)	25%	4,50 (33 %)
> 70 bis ≤ 80	16	4,40 (33 %)	13%	14	4,41 (33 %)	21%	4,10 (33 %)
größer als 80	33	4,56 (33 %)	33%	4*	--	--	4,56 (33 %)

* Werte für weniger als zehn Fälle werden nicht ausgewiesen

Quelle: Mietwerterhebung Landkreis Anhalt-Bitterfeld 2012

ANALYSE & KONZEPTE

Anlage 2
Vergleich Maximalförderung Mietwerterhebung
vs. bisherige KdU-Richtwerte

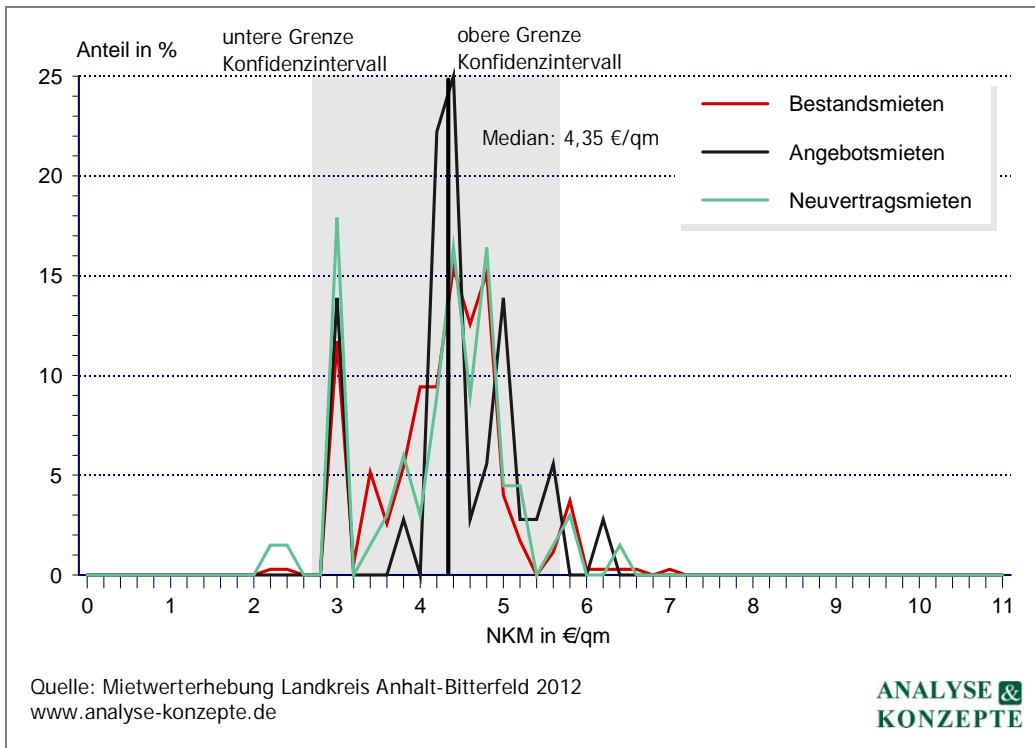
Tab. Anlage 2 Bestandsmieten: Max. Brutto-Kaltmieten vs. bisherige Richtwerte																
Wohnungstyp		1 Person (bis 50 m ²)			2 Personen (> 50 bis ≤ 60 m ²)			3 Personen (> 60 bis ≤ 70 m ²)			4 Personen (> 70 bis ≤ 80 m ²)			5 Personen (größer als 80 m ²) *		
		MWE	bisher	%	MWE	bisher	%	MWE	bisher	%	MWE	bisher	%	MWE	bisher	%
I	Aken (Elbe) Osternienburger Land Zerbst/Anhalt	295,00	280,00	+5,4	342,60	336,00	+2,0	377,30	392,00	-3,7	392,00	448,00	-12,5	502,20	504,00	-0,4
II	Bitterfeld-Wolfen	309,50	280,00	+10,5	350,40	336,00	+4,3	387,80	392,00	-1,1	463,20	448,00	+3,4	479,70	504,00	-4,8
III	Köthen (Anhalt)	310,00	280,00	+10,7	360,00	336,00	+7,1	414,40	392,00	+5,7	476,0	448,00	+6,3	515,70	504,00	+2,3
IV	Muldestausee Raguhn-Jeßnitz Sandersdorf-Brehna Südliches Anhalt Zörbig	282,50	280,00	+0,9	337,20	336,00	+0,4	395,50	392,00	+0,9	420,00	448,00	-6,3	522,90	504,00	+3,8

* bezogen auf 90 m²

Quelle: Mietwerterhebung Landkreis Anhalt-Bitterfeld 2012

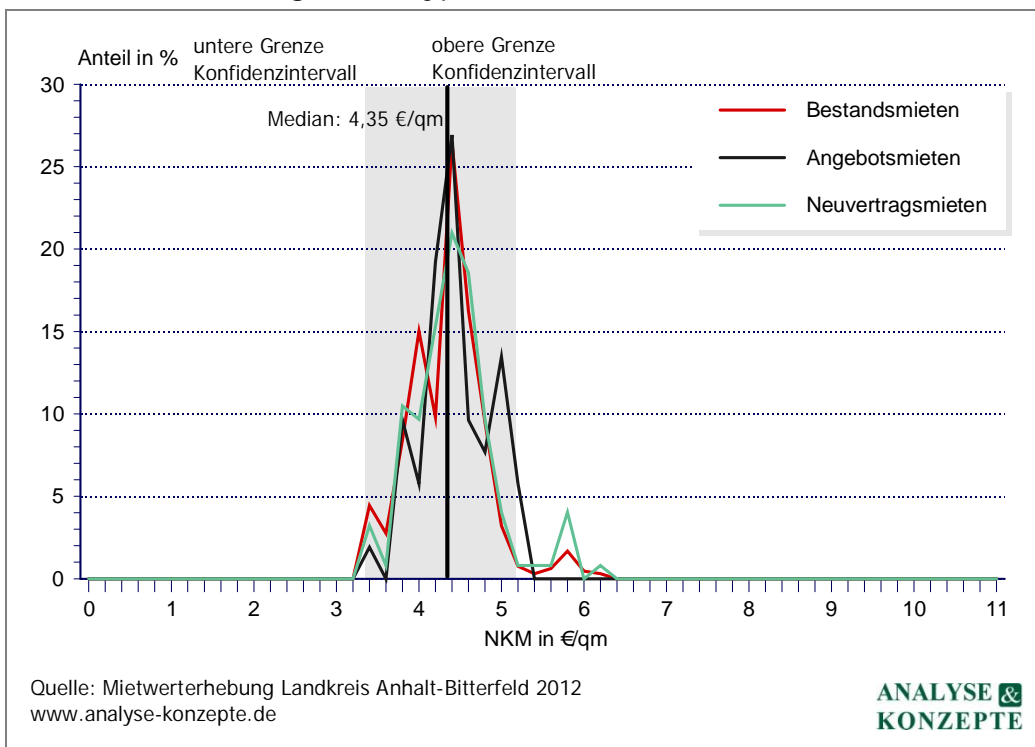
Anlage 3
Histogramme der erhobenen Mieten
im Landkreis Anhalt-Bitterfeld

Abb. A1 Wohnungsmarkttyp I, bis 50 m², Netto-Kaltmieten



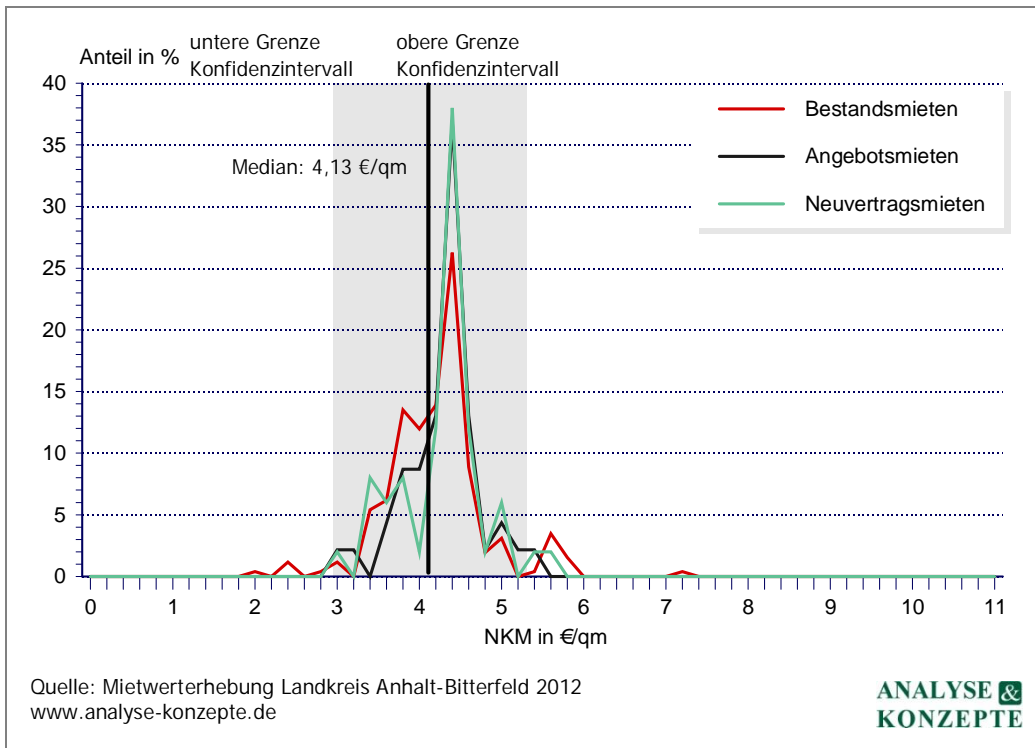
Median Bestandsmiete:	4,35 €/m ²
Untere Grenze Konfidenzintervall:	2,71 €/m ²
Obere Grenze Konfidenzintervall:	5,65 €/m ²
Median Angebotsmiete:	4,33 €/m ²
Median Neuvertragsmiete:	4,35 €/m ²
Anzahl Mieten Bestand/Angebote/Neuverträge:	350/36/67

Abb. A2 Wohnungsmarkttyp I, > 50 bis 60 m², Netto-Kaltmieten



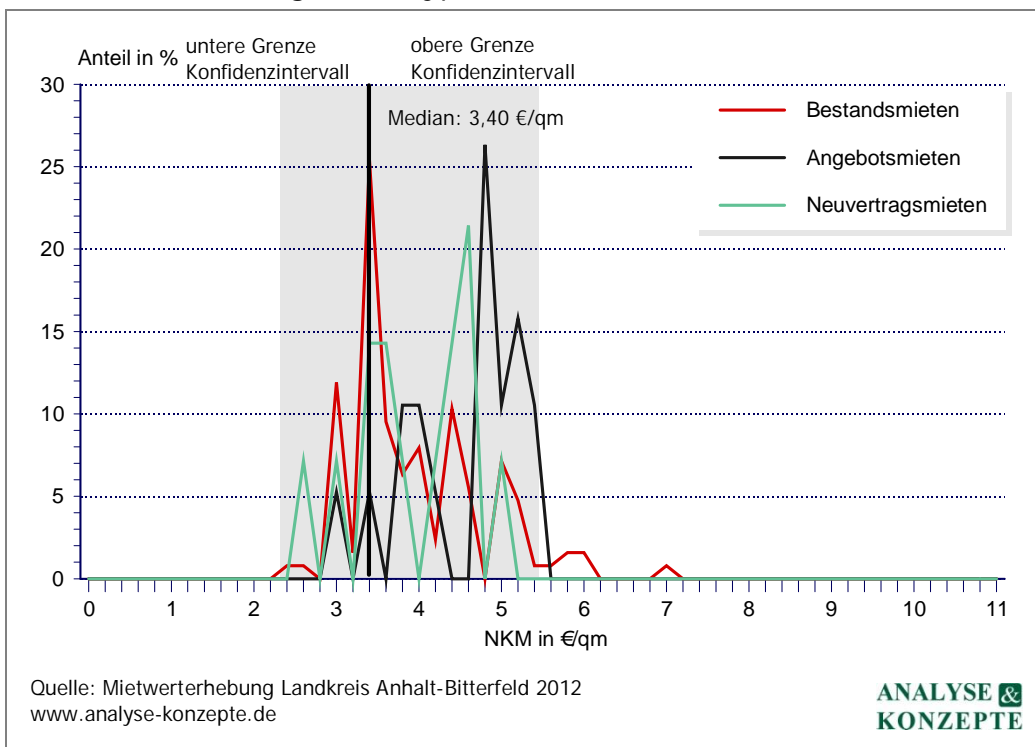
Median Bestandsmiete:	4,35 €/m ²
Untere Grenze Konfidenzintervall:	3,35 €/m ²
Obere Grenze Konfidenzintervall:	5,17 €/m ²
Median Angebotsmiete:	4,35 €/m ²
Median Neuvertragsmiete:	4,35 €/m ²
Anzahl Mieten Bestand/Angebote/Neuverträge:	653/52/124

Abb. A3 Wohnungsmarkttyp I, > 60 bis 70 m², Netto-Kaltmieten



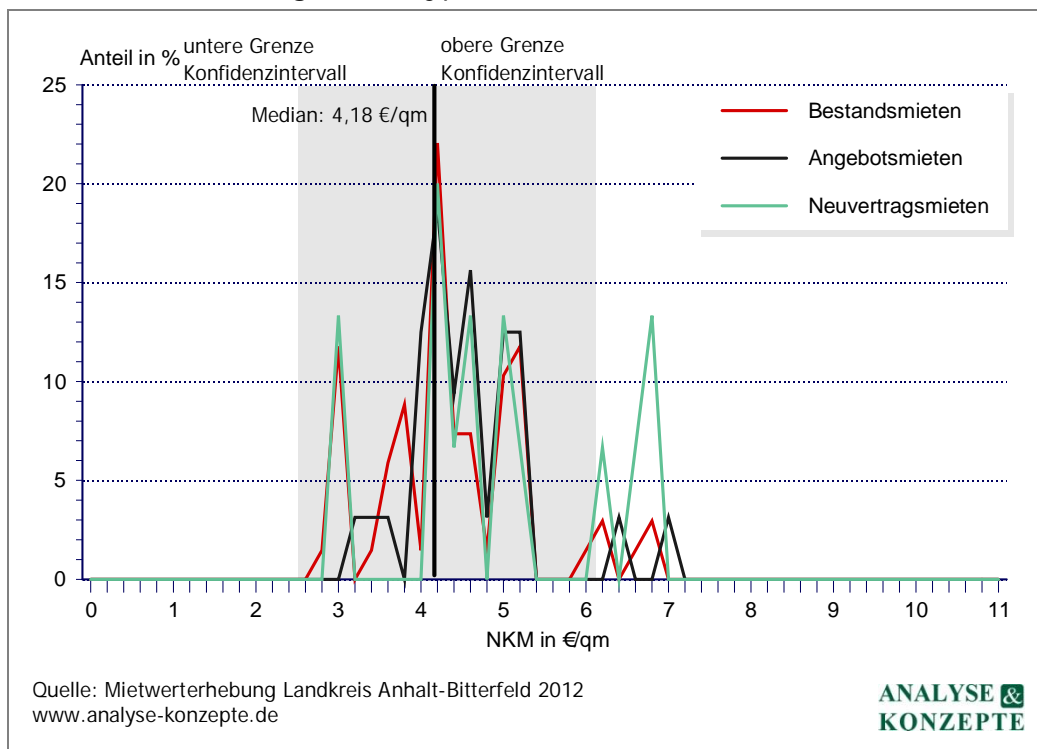
Median Bestandsmiete:	4,13 €/m ²
Untere Grenze Konfidenzintervall:	2,95 €/m ²
Obere Grenze Konfidenzintervall:	5,30 €/m ²
Median Angebotsmiete:	4,25 €/m ²
Median Neuvertragsmiete:	4,33 €/m ²
Anzahl Mieten Bestand/Angebote/Neuverträge:	259/46/50

Abb. A4 Wohnungsmarkttyp I, > 70 bis 80 m², Netto-Kaltmieten



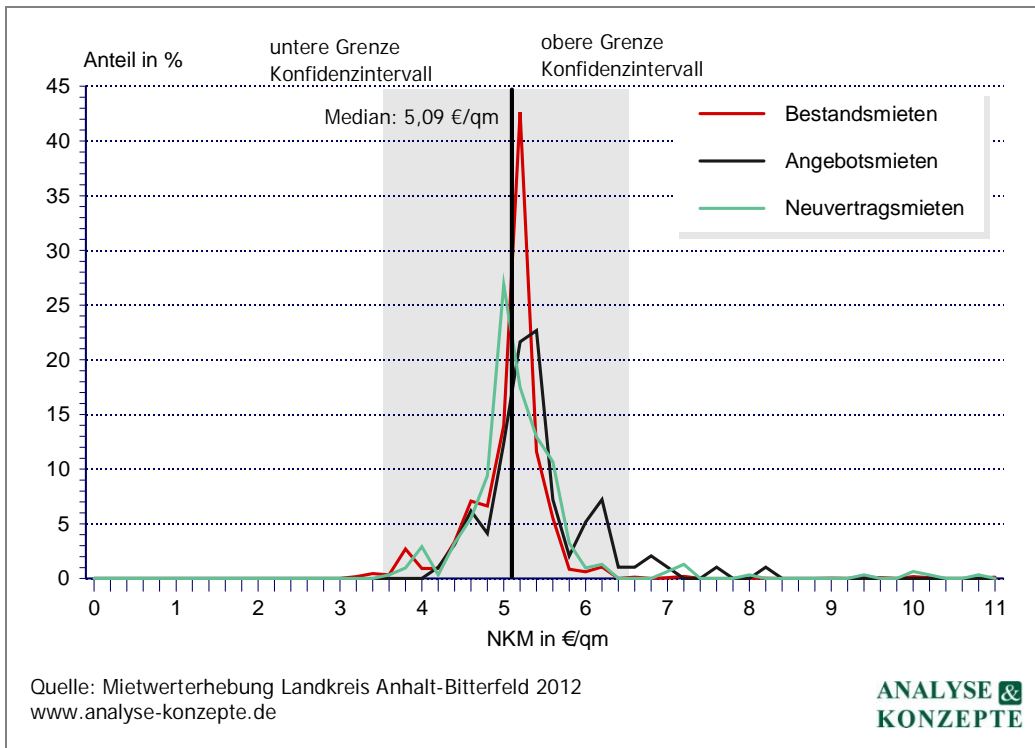
Median Bestandsmiete:	3,40 €/m ²
Untere Grenze Konfidenzintervall:	2,31 €/m ²
Obere Grenze Konfidenzintervall:	5,45 €/m ²
Median Angebotsmiete:	4,73 €/m ²
Median Neuvertragsmiete:	4,01 €/m ²
Anzahl Mieten Bestand/Angebote/Neuverträge:	126/19/14

Abb. A5 Wohnungsmarkttyp I, > 80 m², Netto-Kaltmieten



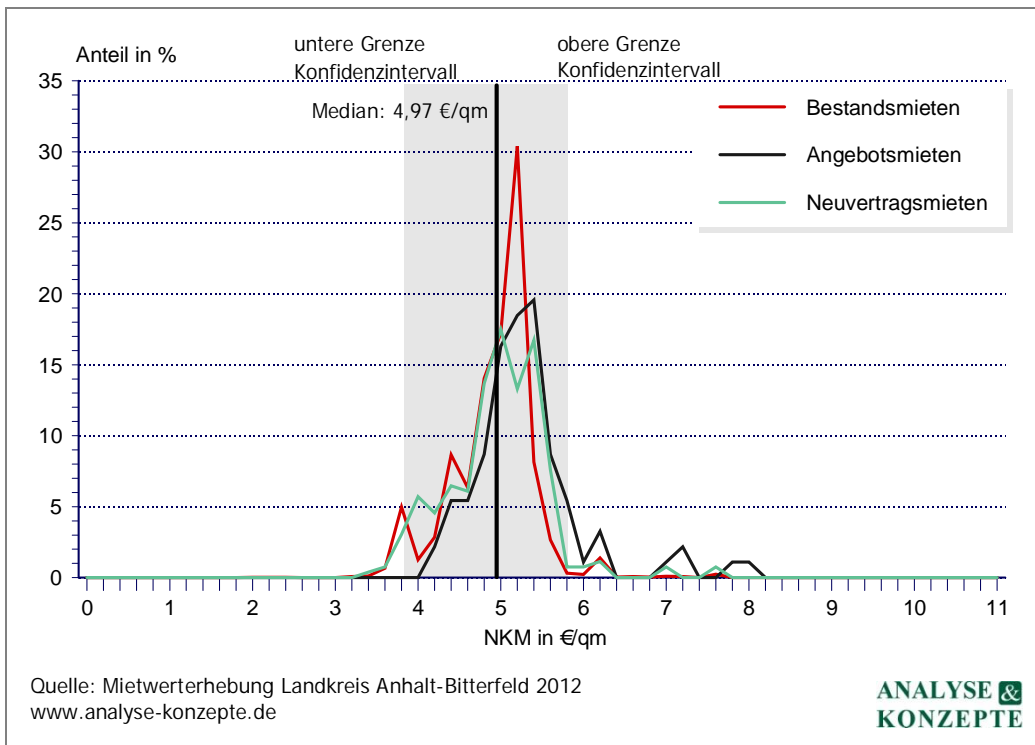
Median Bestandsmiete:	4,18 €/m ²
Untere Grenze Konfidenzintervall:	2,53 €/m ²
Obere Grenze Konfidenzintervall:	6,15 €/m ²
Median Angebotsmiete:	4,35 €/m ²
Median Neuvertragsmiete:	4,50 €/m ²
Anzahl Mieten Bestand/Angebote/Neuverträge:	68/32/15

Abb. A6 Wohnungsmarkttyp II, bis 50 m², Netto-Kaltmieten



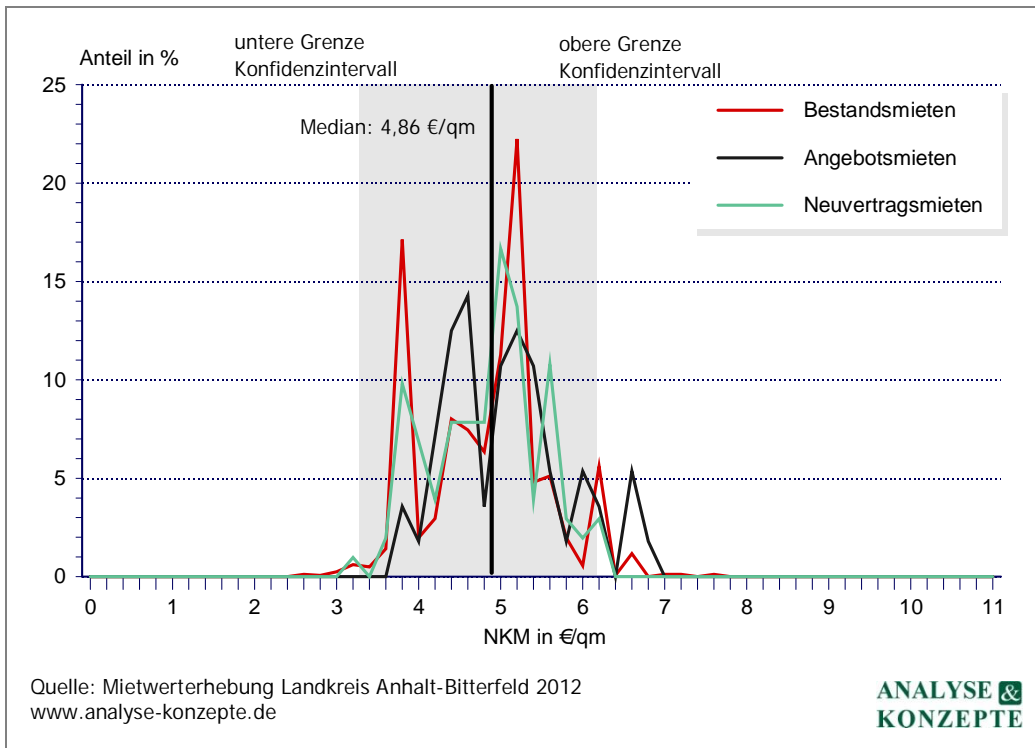
Median Bestandsmiete:	5,09 €/m ²
Untere Grenze Konfidenzintervall:	3,55 €/m ²
Obere Grenze Konfidenzintervall:	6,57 €/m ²
Median Angebotsmiete:	5,20 €/m ²
Median Neuvertragsmiete:	5,00 €/m ²
Anzahl Mieten Bestand/Angebote/Neuverträge:	2486/97/311

Abb. A7 Wohnungsmarkttyp II, > 50 bis 60 m², Netto-Kaltmieten



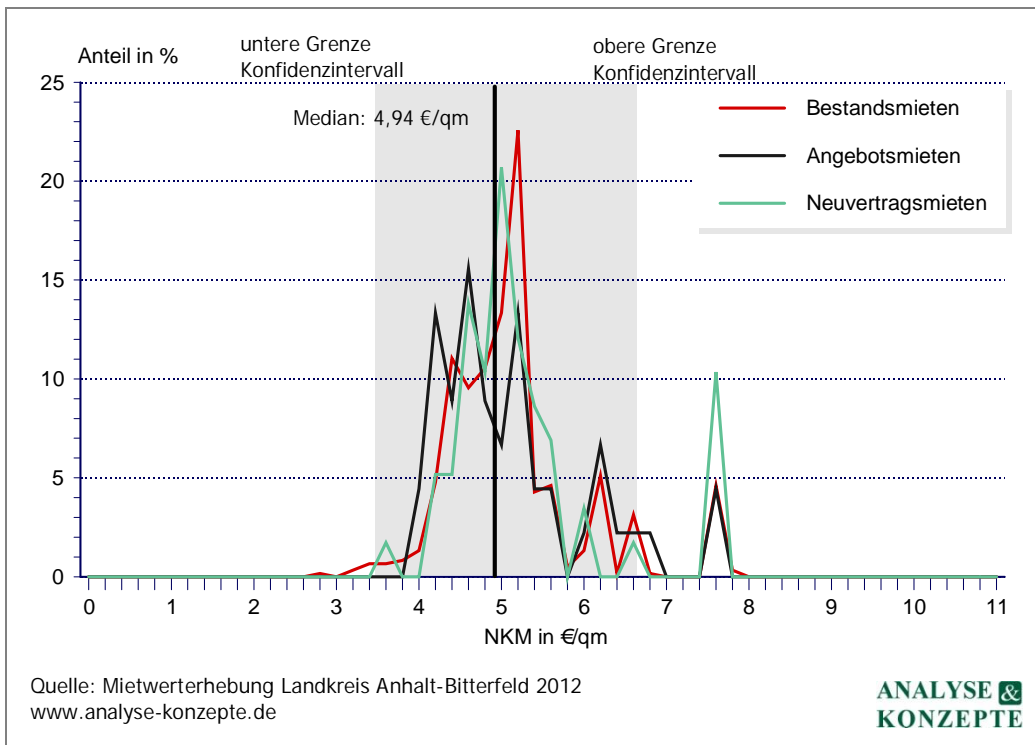
Median Bestandsmiete:	4,97 €/m ²
Untere Grenze Konfidenzintervall:	3,84 €/m ²
Obere Grenze Konfidenzintervall:	5,82 €/m ²
Median Angebotsmiete:	5,10 €/m ²
Median Neuvertragsmiete:	4,90 €/m ²
Anzahl Mieten Bestand/Angebote/Neuverträge:	4053/92/263

Abb. A8 Wohnungsmarkttyp II, > 60 bis 70 m², Netto-Kaltmieten



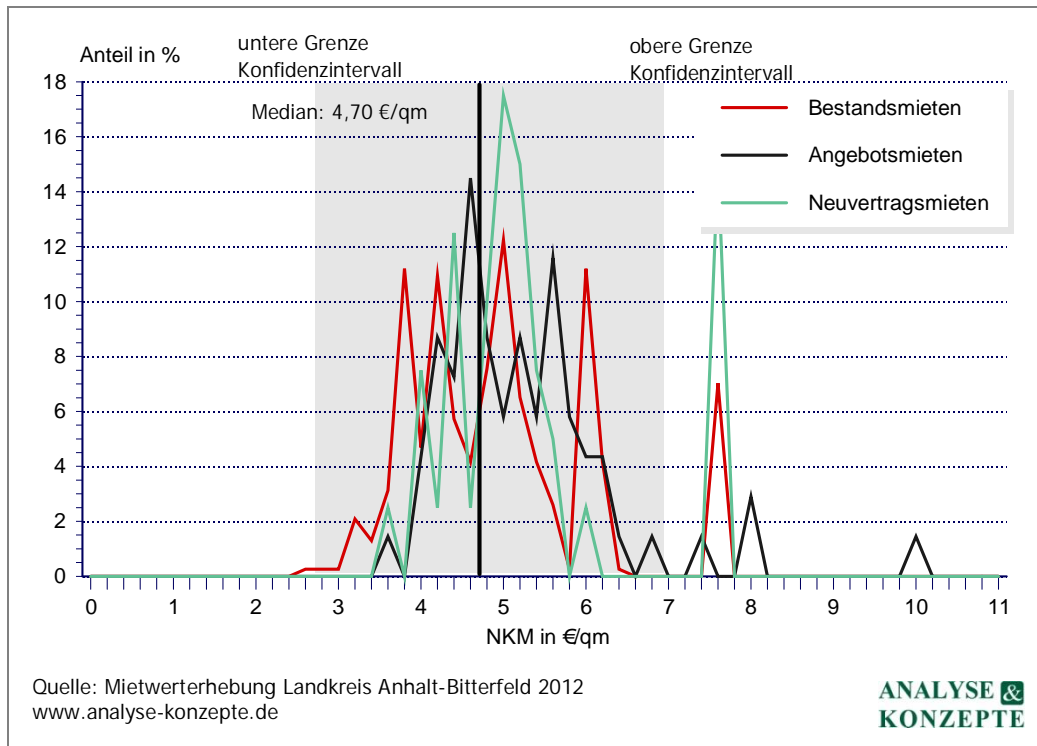
Median Bestandsmiete:	4,86 €/m ²
Untere Grenze Konfidenzintervall:	3,30 €/m ²
Obere Grenze Konfidenzintervall:	6,17 €/m ²
Median Angebotsmiete:	4,92 €/m ²
Median Neuvertragsmiete:	4,90 €/m ²
Anzahl Mieten Bestand/Angebote/Neuverträge:	1623/56/102

Abb. A9 Wohnungsmarkttyp II, > 70 bis 80 m², Netto-Kaltmieten



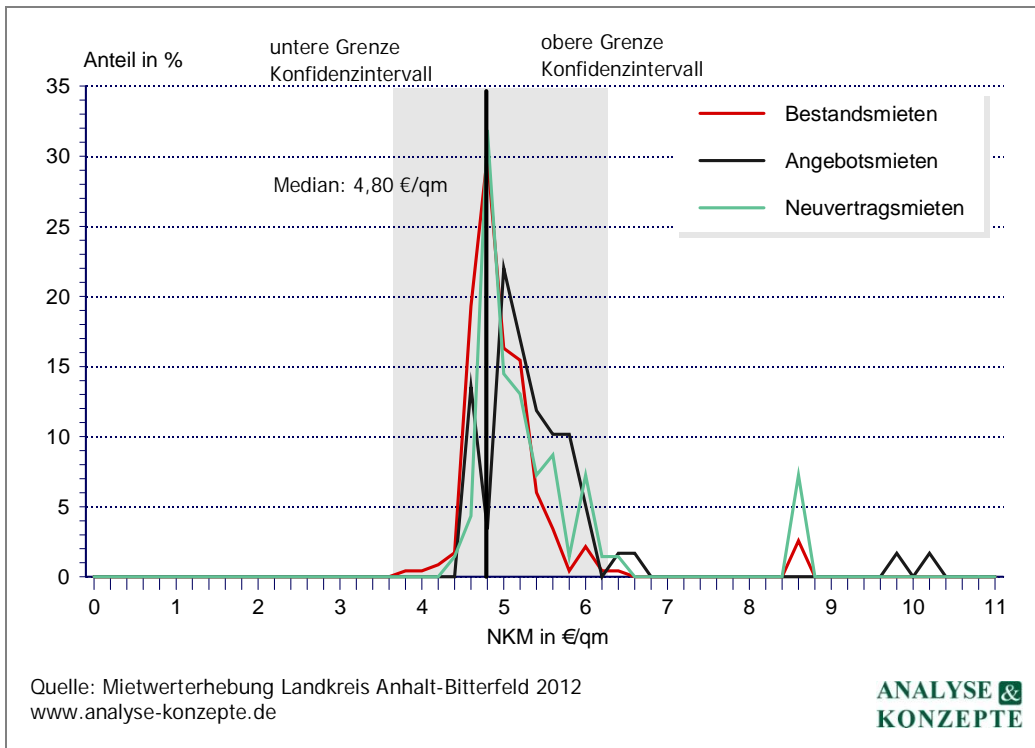
Median Bestandsmiete:	4,94 €/m ²
Untere Grenze Konfidenzintervall:	3,43 €/m ²
Obere Grenze Konfidenzintervall:	6,66 €/m ²
Median Angebotsmiete:	4,70 €/m ²
Median Neuvertragsmiete:	4,90 €/m ²
Anzahl Mieten Bestand/Angebote/Neuverträge:	607/45/58

Abb. A10 Wohnungsmarkttyp II, > 80 m², Netto-Kaltmieten



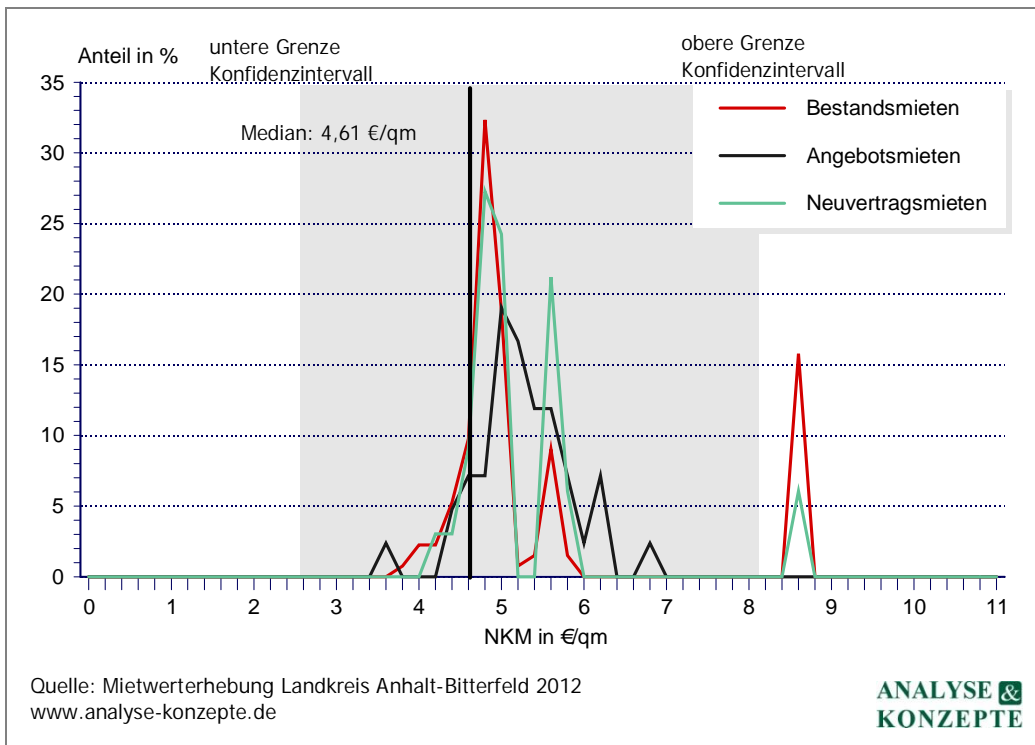
Median Bestandsmiete:	4,70 €/m ²
Untere Grenze Konfidenzintervall:	2,72 €/m ²
Obere Grenze Konfidenzintervall:	6,98 €/m ²
Median Angebotsmiete:	5,00 €/m ²
Median Neuvertragsmiete:	4,82 €/m ²
Anzahl Mieten Bestand/Angebote/Neuverträge:	384/69/40

Abb. A11 Wohnungsmarkttyp III, bis 50 m², Netto-Kaltmieten



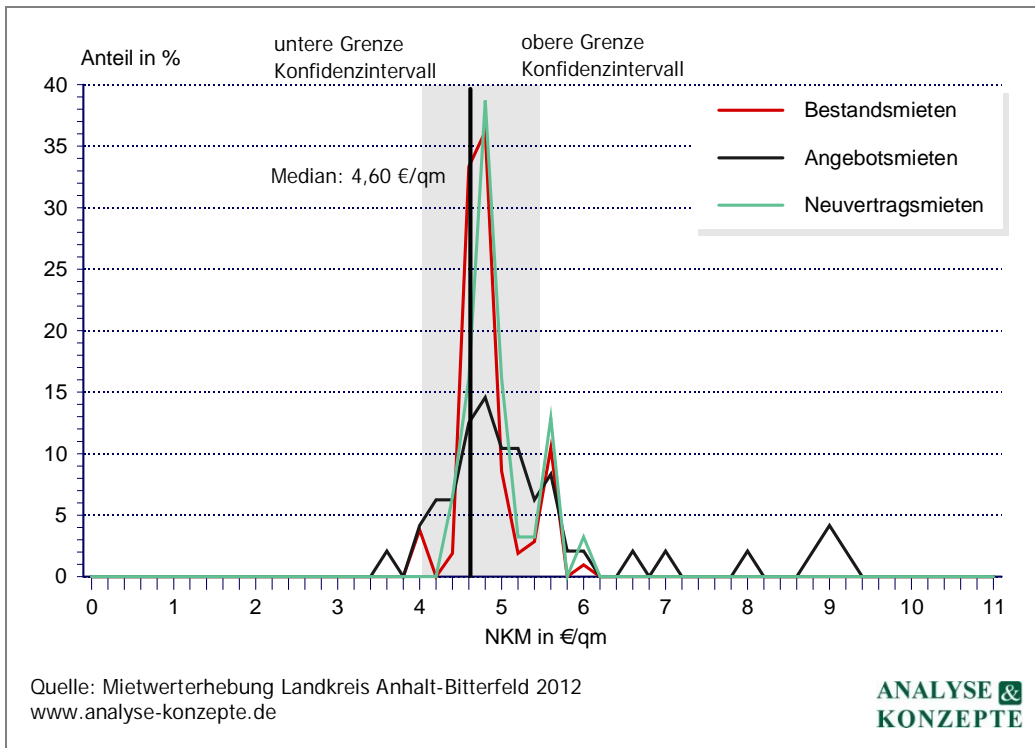
Median Bestandsmiete:	4,80 €/m ²
Untere Grenze Konfidenzintervall:	3,62 €/m ²
Obere Grenze Konfidenzintervall:	6,27 €/m ²
Median Angebotsmiete:	5,12 €/m ²
Median Neuvertragsmiete:	4,88 €/m ²
Anzahl Mieten Bestand/Angebote/Neuverträge:	233/59/69

Abb. A12 Wohnungsmarkttyp III, > 50 bis 60 m², Netto-Kaltmieten



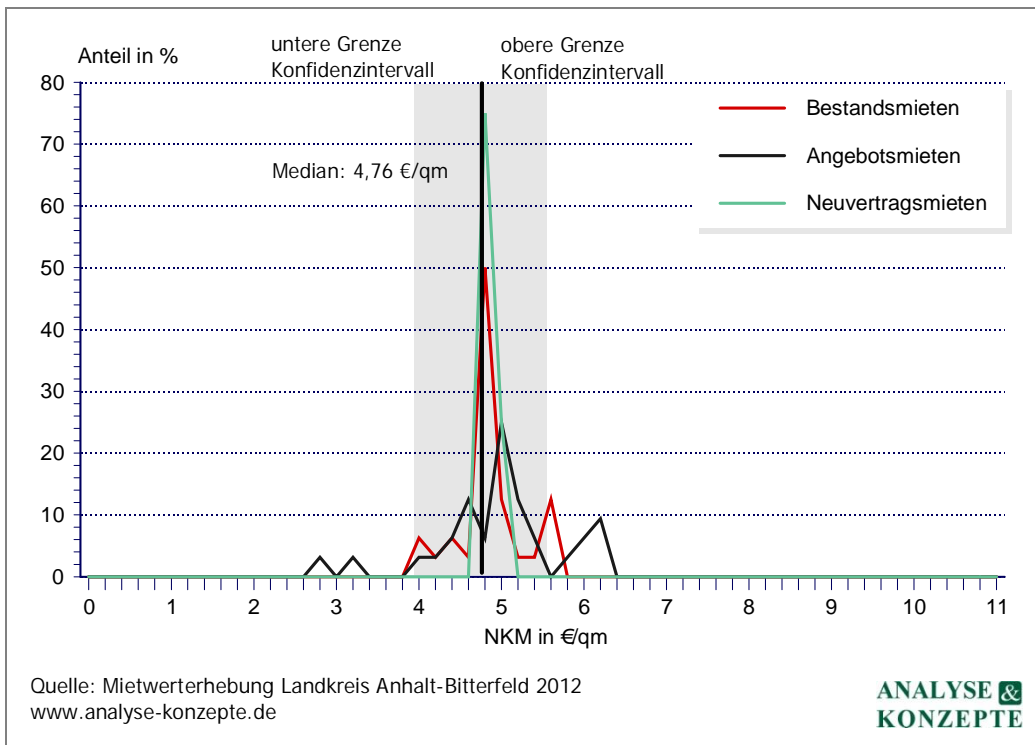
Median Bestandsmiete:	4,61 €/m ²
Untere Grenze Konfidenzintervall:	2,58 €/m ²
Obere Grenze Konfidenzintervall:	8,11 €/m ²
Median Angebotsmiete:	5,13 €/m ²
Median Neuvertragsmiete:	4,80 €/m ²
Anzahl Mieten Bestand/Angebote/Neuverträge:	133/42/33

Abb. A13 Wohnungsmarkttyp III, > 60 bis 70 m², Netto-Kaltmieten



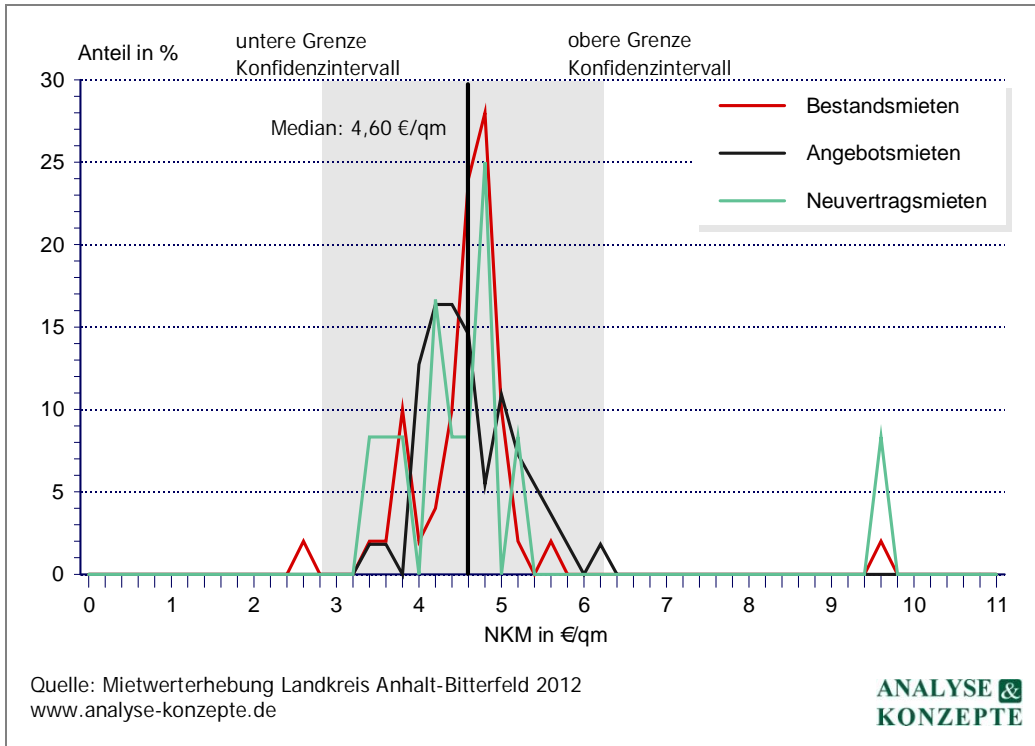
Median Bestandsmiete:	4,60 €/m ²
Untere Grenze Konfidenzintervall:	4,05 €/m ²
Obere Grenze Konfidenzintervall:	5,45 €/m ²
Median Angebotsmiete:	4,78 €/m ²
Median Neuvertragsmiete:	4,70 €/m ²
Anzahl Mieten Bestand/Angebote/Neuverträge:	105/48/31

Abb. A14 Wohnungsmarkttyp III, > 70 bis 80 m², Netto-Kaltmieten



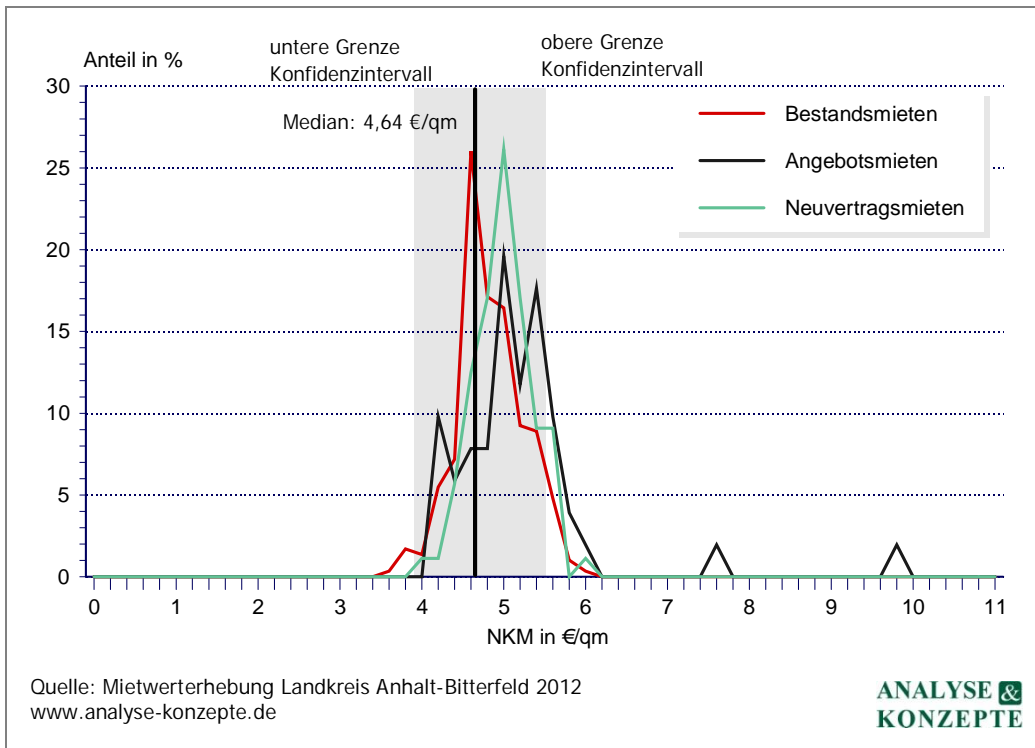
Median Bestandsmiete:	4,76 €/m ²
Untere Grenze Konfidenzintervall:	3,94 €/m ²
Obere Grenze Konfidenzintervall:	5,59 €/m ²
Median Angebotsmiete:	5,00 €/m ²
Median Neuvertragsmiete:	4,65 €/m ²
Anzahl Mieten Bestand/Angebote/Neuverträge:	32/32/4

Abb. A15 Wohnungsmarkttyp III, > 80 m², Netto-Kaltmieten



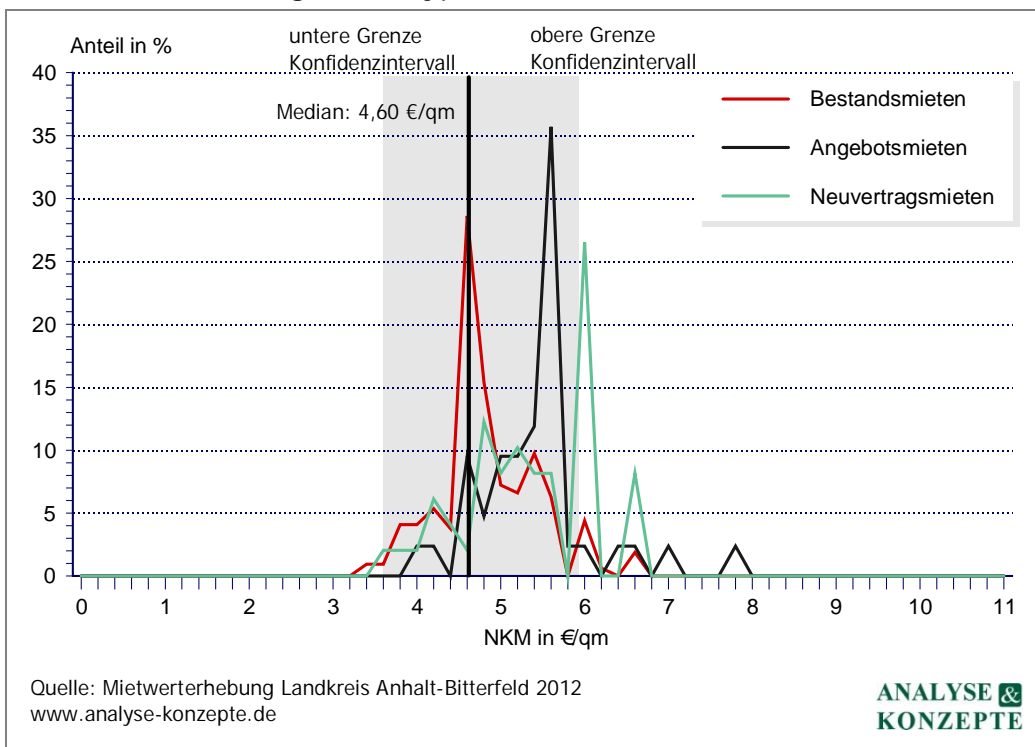
Median Bestandsmiete:	4,60 €/m ²
Untere Grenze Konfidenzintervall:	2,80 €/m ²
Obere Grenze Konfidenzintervall:	6,23 €/m ²
Median Angebotsmiete:	4,40 €/m ²
Median Neuvertragsmiete:	4,33 €/m ²
Anzahl Mieten Bestand/Angebote/Neuverträge:	50/55/12

Abb. A16 Wohnungsmarkttyp IV, bis 50 m², Netto-Kaltmieten



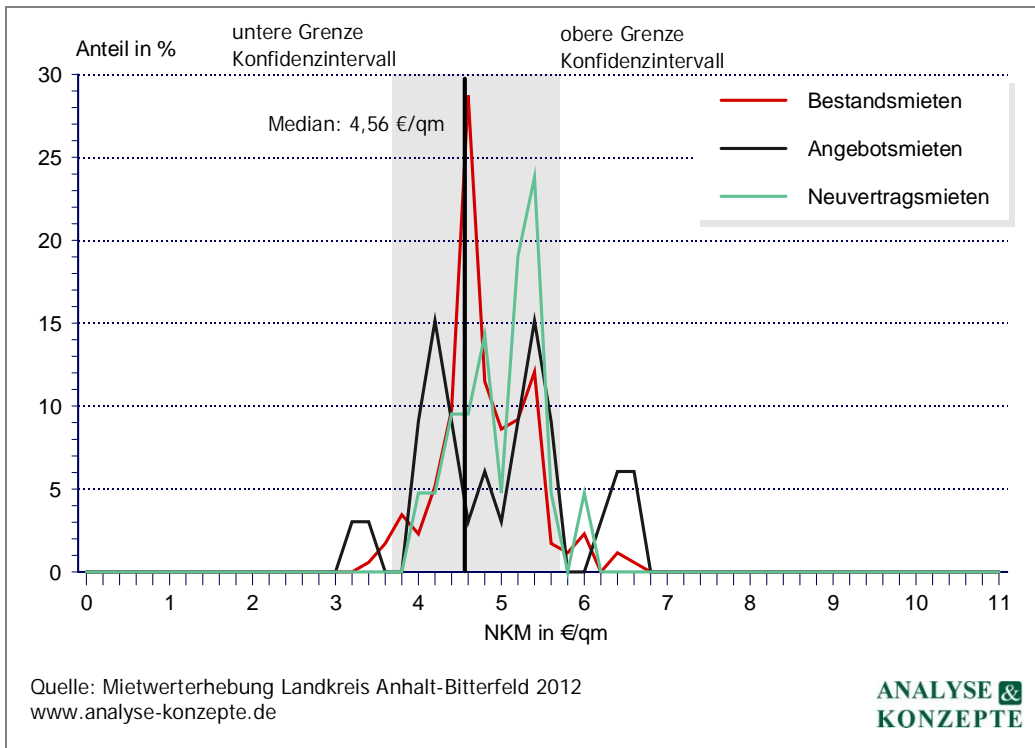
Median Bestandsmiete:	4,64 €/m ²
Untere Grenze Konfidenzintervall:	3,93 €/m ²
Obere Grenze Konfidenzintervall:	5,54 €/m ²
Median Angebotsmiete:	5,00 €/m ²
Median Neuvertragsmiete:	4,88 €/m ²
Anzahl Mieten Bestand/Angebote/Neuverträge:	292/51/88

Abb. A17 Wohnungsmarkttyp IV, > 50 bis 60 m², Netto-Kaltmieten



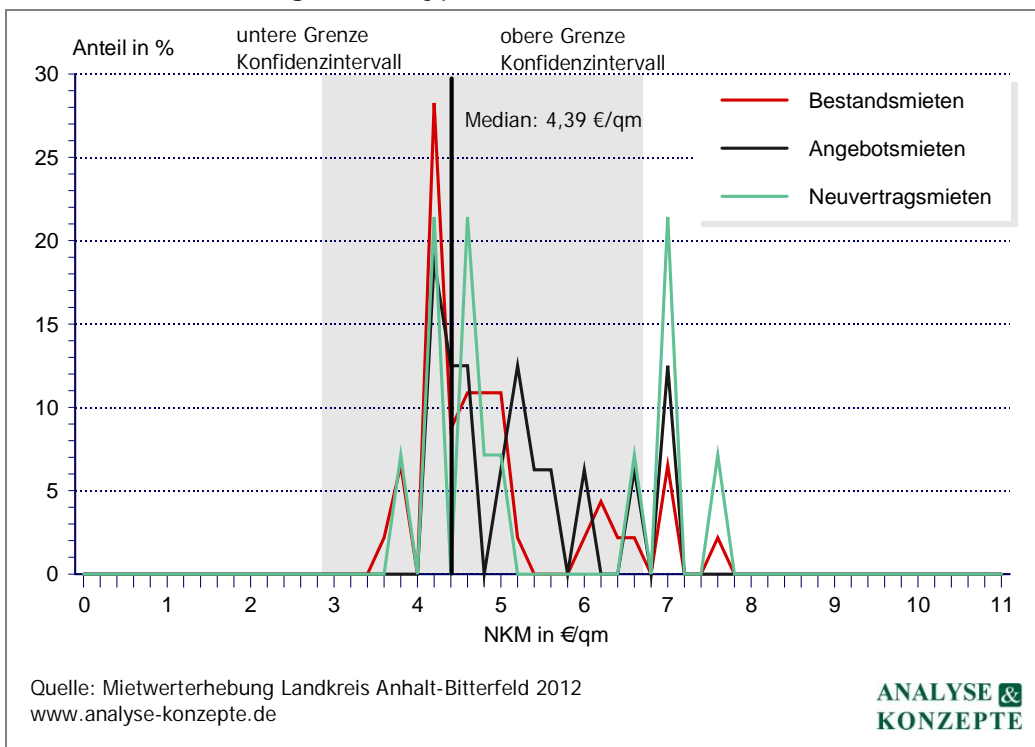
Median Bestandsmiete:	4,60 €/m ²
Untere Grenze Konfidenzintervall:	3,57 €/m ²
Obere Grenze Konfidenzintervall:	5,91 €/m ²
Median Angebotsmiete:	5,35 €/m ²
Median Neuvertragsmiete:	5,21 €/m ²
Anzahl Mieten Bestand/Angebote/Neuverträge:	318/42/49

Abb. A18 Wohnungsmarkttyp IV, > 60 bis 70 m², Netto-Kaltmieten



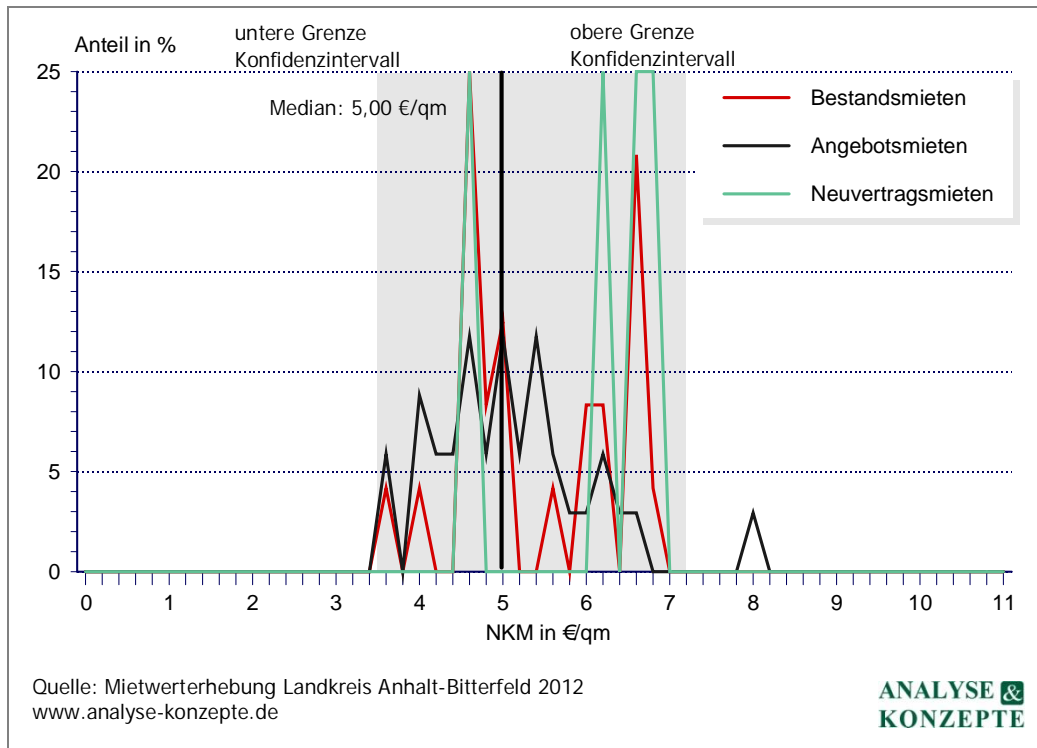
Median Bestandsmiete:	4,56 €/m ²
Untere Grenze Konfidenzintervall:	3,64 €/m ²
Obere Grenze Konfidenzintervall:	5,74 €/m ²
Median Angebotsmiete:	4,79 €/m ²
Median Neuvertragsmiete:	4,91 €/m ²
Anzahl Mieten Bestand/Angebote/Neuverträge:	174/33/21

Abb. A19 Wohnungsmarkttyp IV, > 70 bis 80 m², Netto-Kaltmieten



Median Bestandsmiete:	4,39 €/m ²
Untere Grenze Konfidenzintervall:	2,85 €/m ²
Obere Grenze Konfidenzintervall:	6,69 €/m ²
Median Angebotsmiete:	4,99 €/m ²
Median Neuvertragsmiete:	4,58 €/m ²
Anzahl Mieten Bestand/Angebote/Neuverträge:	46/16/14

Abb. A20 Wohnungsmarkttyp IV, > 80 m², Netto-Kaltmieten



Median Bestandsmiete:	5,00 €/m ²
Untere Grenze Konfidenzintervall:	3,44 €/m ²
Obere Grenze Konfidenzintervall:	7,18 €/m ²
Median Angebotsmiete:	4,95 €/m ²
Median Neuvertragsmiete:	6,31 €/m ²
Anzahl Mieten Bestand/Angebote/Neuverträge:	24/34/4

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:

$$D_{ij}^2 = \sum_{k=1}^p (x_{ik} - x_{jk})^2$$

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.

$$x_i^n = \frac{x_i - x_{\min}}{x_{\max} - x_{\min}}$$

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 und Verbandsgemeinden des Landkreises Anhalt-Bitterfeld berechnet werden, bilden die Grundlage der Clusteranalyse. Hier sind dies alle möglichen Paarungen, die sich aus den zehn Gebieten (acht Städte, zwei Gemeinden) im Landkreis Anhalt-Bitterfeld 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:

$$V_g = \sum_{k=1}^{K_g} \sum_{j=1}^J (x_{kjg} - \bar{x}_{jg})^2$$

mit

x_{kjg} = Beobachtungswert der Variablen (Indikatoren) j ($j=1, \dots, J$) bei Objekt k (für alle Objekte $k=1, \dots, K_g$ in Gruppe g)

\bar{x}_{jg} = 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 Fusionierungsschrittes sind demzufolge nur noch neun 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 Landkreis Anhalt-Bitterfeld

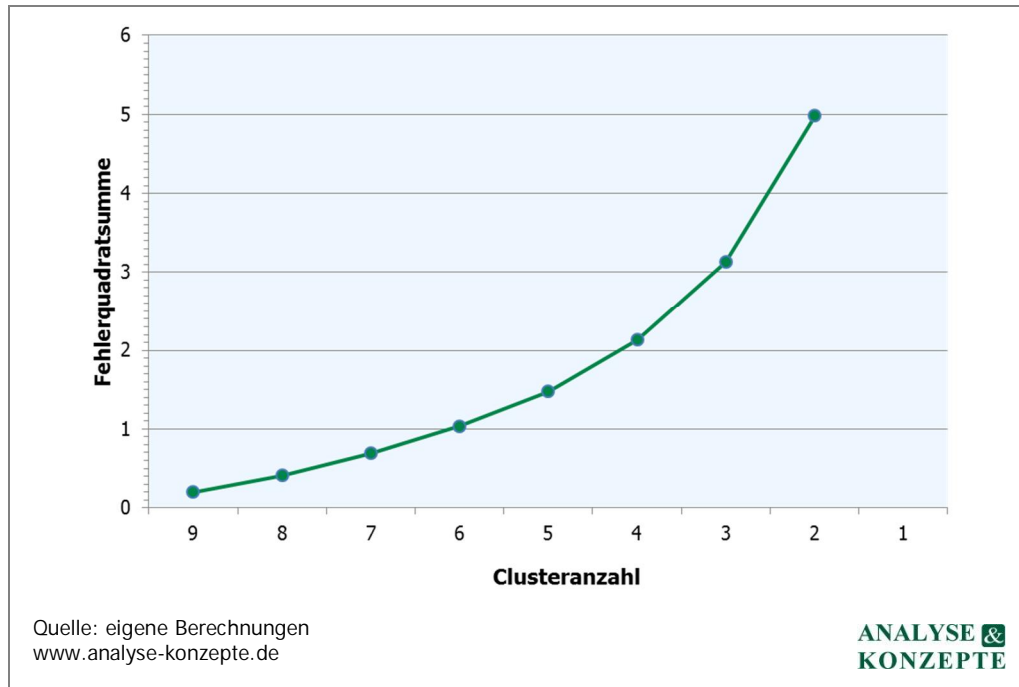


Abb. A21 zeigt die jeweilige Fehlerquadratsumme für die entsprechende Clusteranzahl. Mit der Reduzierung der Cluster steigt die Fehlerquadratsumme an und somit die Varianz der Indikatorvariablen innerhalb der einzelnen Cluster. Eine höhere Heterogenität innerhalb der Cluster bedeutet, dass sich die einzelnen 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 Landkreis Anhalt-Bitterfeld bietet sich hier eine Lösung mit vier Clustern an. Die Fehlerquadratsumme nimmt beim Übergang von einer 4-Clusterlösung zu einer 3-Clusterlösung überproportional zu. Die Fehlerquadratsumme ist deutlich geringer als in einer Lösung mit drei Clustern, die Ähnlichkeit der Gebiete innerhalb der Cluster ist also klar höher. Die Verwendung von nur drei Clustern hätte zur Folge, dass die Städte Bitterfeld-Wolfen und Köthen(Anhalt) in einem Wohnungsmarkttyp zusammengefasst werden. Die unterschiedliche Bebauungsstruktur und auch das differierende Mietniveau dieser beiden Städte sprechen jedoch für eine Lösung mit vier Clustern, in der Bitterfeld-Wolfen und Köthen(Anhalt) jeweils einen eigenen Wohnungsmarkttyp bilden. Eine Gliederung in vier Cluster bietet außerdem 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 Qualitätsge-

winn verbunden, der nötige Erhebungsaufwand für die Untersuchung jedoch unangemessen erhöht.

Tab. Anlage 4.1 Normierte Ausgangsdaten zur Wohnungsmarkttypbildung								
	Bevölkerungs- entwicklung	Bevölkerungs- dichte	Siedlungsstruktur	Pro-Kopf- Einkommen	Neubautätigkeit	Mietenstufe	Bodenpreis	Zentralität
Wohnungsmarkttyp I								
Aken (Elbe), Stadt	0,29	0,52	0,17	0,14	0,23	0,00	0,38	0,00
Osternienburger Land	0,67	0,09	0,05	0,00	0,07	0,00	0,00	0,28
Zerbst/Anhalt, Stadt	0,22	0,00	0,39	0,39	0,06	0,00	0,30	0,00
Wohnungsmarkttyp II								
Bitterfeld-Wolfen, Stadt	0,00	0,70	1,00	0,32	0,00	0,00	0,71	0,72
Wohnungsmarkttyp III								
Köthen (Anhalt), Stadt	0,79	1,00	0,95	0,05	0,22	1,00	1,00	0,44
Wohnungsmarkttyp IV								
Muldestausee	1,00	0,28	0,00	1,00	1,00	0,00	0,30	0,72
Raguhn-Jeßnitz, Stadt	0,98	0,37	0,09	0,76	0,06	0,00	0,23	0,22
Sandersdorf-Brehna, Stadt	0,66	0,49	0,27	0,82	0,53	0,00	0,40	1,00
Südliches Anhalt, Stadt	0,69	0,22	0,12	0,42	0,05	0,00	0,01	1,00
Zörbig, Stadt	0,86	0,13	0,12	0,60	0,62	0,00	0,25	0,56
Quelle: Eigene Berechnungen							ANALYSE & KONZEPTE	

Tab. Anlage 4.2 Zusammengeführte Kommunen bei der Clusterbildung			
Schritte der Clusterbildung	Zusammengeführte Kommune (ID)		Fehlerquadratsumme
1	4	10	,195
2	1	9	,407
3	4	7	,692
4	1	5	1,038
5	6	8	1,478
6	4	6	2,132
7	2	3	3,132
8	1	4	4,983
9	1	2	8,026

Quelle: Eigene Berechnungen

**ANALYSE &
KONZEPTE**

Tab. Anlage 4.3 Clusterzugehörigkeit der Kommunen im Landkreis Anhalt-Bitterfeld		
ID	Kommune	Clusterzugehörigkeit
1	Aken (Elbe), Stadt	1
2	Bitterfeld-Wolfen, Stadt	2
3	Köthen (Anhalt), Stadt	3
4	Muldestausee	4
5	Osternienburger Land	1
6	Raguhn-Jeßnitz, Stadt	4
7	Sandersdorf-Brehna, Stadt	4
8	Südliches Anhalt, Stadt	4
9	Zerbst/Anhalt, Stadt	1
10	Zörbig, Stadt	4

Quelle: Eigene Berechnungen

**ANALYSE &
KONZEPTE**

Tab. Anlage 4.4 Distanzmatrix der Kommunen ¹										
ID	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	-	1,51	2,68	2,44	0,61	0,99	1,69	1,49	0,42	1,16
2	1,51	-	2,00	3,80	2,51	2,57	1,71	2,06	1,60	2,53
3	2,68	2,00	-	4,55	3,71	3,35	3,10	3,77	3,46	3,49
4	2,44	3,80	4,55	-	2,31	1,22	0,58	1,51	2,62	0,39
5	0,61	2,51	3,71	2,31	-	0,82	1,78	0,72	0,64	0,85
6	0,99	2,57	3,35	1,22	0,82	-	1,01	0,88	1,00	0,53
7	1,69	1,71	3,10	0,58	1,78	1,01	-	0,63	1,86	0,47
8	1,49	2,06	3,77	1,51	0,72	0,88	0,63	-	1,43	0,65
9	0,42	1,60	3,46	2,62	0,64	1,00	1,86	1,43	-	1,17
10	1,16	2,53	3,49	0,39	0,85	0,53	0,47	0,65	1,17	-

¹ Unähnlichkeitsmatrix
Quelle: Eigene Berechnungen

**ANALYSE &
KONZEPTE**