

Kreis Ostholstein  
Fachdienst Soziale Hilfen

## Konzept zur Ermittlung der angemessenen Bedarfe für Unterkunft

Bericht, Juni 2016



**ANALYSE &  
KONZEPTE**

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

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

## Inhaltsverzeichnis

<b>1 Überblick: Bedarfe für Unterkunft im Kreis Ostholstein .....</b>	<b>1</b>
<b>2 Aufgabenstellung und Vorgehensweise .....</b>	<b>3</b>
<b>3 Datenverfügbarkeit und Datenschutz .....</b>	<b>5</b>
<b>4 Abstrakt angemessene Wohnungsgröße und Wohnungsstandard .....</b>	<b>7</b>
4.1 Festlegung der abstrakt angemessenen Wohnungsgröße .....	7
4.2 Methodischer Ansatz zur Definition eines angemessenen Wohnungsstandards .....	8
<b>5 Vergleichsraum und Wohnungsmarkttypen .....</b>	<b>10</b>
5.1 Vergleichsraum .....	10
5.2 Wohnungsmarkttypen .....	10
5.3 Homogener Lebens- und Wohnbereich .....	12
<b>6 Ermittlung der Wohnungsmarkttypen im Kreis Ostholstein .....</b>	<b>14</b>
6.1 Verkehrstechnische Erreichbarkeit .....	15
6.2 Indikatoren .....	18
6.3 Ergebnis der Clusteranalyse .....	19
<b>7 Grundgesamtheit und Datenbasis des Wohnungsbestands .....</b>	<b>23</b>
7.1 Grundgesamtheit .....	23
7.2 Erhebung von Bestandsmieten .....	24
7.3 Extremwertkappung .....	26
7.4 Erfassung der Angebotsmieten .....	27
<b>8 Ableitung der Angemessenheitsgrenzen .....</b>	<b>30</b>
8.1 Methodischer Ansatz zur Definition eines angemessenen Marktsegmentes .....	30
8.2 Iteratives Verfahren .....	33
8.3 Angemessenheitsrichtwerte .....	36
<b>9 Auswertung zu den Kosten für Heizung und Warmwasser .....</b>	<b>49</b>
<b>Anlage 1 Histogramme der erhobenen Mieten im Kreis Ostholstein .....</b>	<b>50</b>
<b>Anlage 2 Erläuterungen zur Clusteranalyse .....</b>	<b>65</b>
<b>Anlage 3 Fragebögen der Mietwerterhebung .....</b>	<b>77</b>
<b>Anlage 4 Berücksichtigung von Flüchtlingen im schlüssigen Konzept .....</b>	<b>82</b>

## Tabellenverzeichnis

Tab. 1	Angemessenheitsgrenzen für Kosten der Unterkunft .....	1
Tab. 2	Grenzen im öffentlich geförderten Wohnungsbau des Landes Schleswig-Holstein .....	7
Tab. 3	Übersicht Fahrzeiten je Kommune mit dem öffentlichen Personennahverkehr .....	16
Tab. 4	Indikatorenkatalog und Datenquellen .....	19
Tab. 5	Kreis Ostholstein: Typisierung des Kreisgebietes .....	21
Tab. 6	Anzahl und Verteilung aller erhobenen Mietwerte .....	25
Tab. 7	Ergebnisse der Extremwertkappung .....	27
Tab. 8	Anzahl und Verteilung der relevanten Mietwerte .....	27
Tab. 9	Anzahl und Verteilung der Angebotsmieten .....	28
Tab. 10	Nachfragergruppen im unteren Marktsegment .....	31
Tab. 11	Beispiel: Mietenvergleich für Wohnungen $\geq 25$ bis $\leq 50$ m <sup>2</sup> .....	34
Tab. 12	Perzentilgrenzen .....	35
Tab. 13	Netto-Kaltmieten .....	36
Tab. 14	Übersicht kalte Betriebskosten .....	37
Tab. 15	Wohnungsmarkttyp I: Bestandsmieten .....	38
Tab. 16	Wohnungsmarkttyp II: Bestandsmieten .....	38
Tab. 17	Wohnungsmarkttyp III: Bestandsmieten .....	39
Tab. 18	Wohnungsmarkttyp IV: Bestandsmieten .....	39
Tab. 19	Wohnungsmarkttyp V: Bestandsmieten .....	40
Tab. 20	Wohnungsmarkttyp I: Angebotsmieten und Neuvertragsmieten .....	42
Tab. 21	Wohnungsmarkttyp II: Angebotsmieten und Neuvertragsmieten .....	42
Tab. 22	Wohnungsmarkttyp III: Angebotsmieten und Neuvertragsmieten .....	43
Tab. 23	Wohnungsmarkttyp IV: Angebotsmieten und Neuvertragsmieten .....	43
Tab. 24	Wohnungsmarkttyp V: Angebotsmieten und Neuvertragsmieten .....	44
Tab. 25	Angemessene Brutto-Kaltniete und tatsächliches Angebot .....	46
Tab. 26	Angemessenheitsrichtwerte für Kosten der Unterkunft .....	47
Tab. 27	Vergleich zwischen den neuen Angemessenheitsgrenzen und den bisher vom Kreis Ostholstein angewendeten Werten .....	48
Tab. 28	Übersicht warme Betriebskosten .....	49
Tab. 29	Distanzmatrix der Gebiete .....	67
Tab. 30	Clusterzugehörigkeit der Kommunen im Kreis Ostholstein .....	69
Tab. 31	Normierte Indikatoren zur Wohnungsmarkttypisierung .....	71
Tab. 32	Zusammengeführte Kommunen bei der Clusterbildung .....	74
Tab. 33	Eigenschaften der Wohnungsmarkttypen .....	76

## Abbildungsverzeichnis

Karte 1	Clusteranalyse: Wohnungsmarkttypisierung des Kreises Ostholstein .....	22
Abb. 1	Definition des angemessenen Marktsegmentes .....	32
Abb. 2	Iterative Ermittlung von Angemessenheitsgrenzen .....	35
Abb. 3	Wohnungsmarkttyp I, $\geq 25$ bis $\leq 50$ m <sup>2</sup> , Netto-Kaltmieten .....	52
Abb. 4	Wohnungsmarkttyp I, $> 50$ bis $\leq 60$ m <sup>2</sup> , Netto-Kaltmieten .....	52
Abb. 5	Wohnungsmarkttyp I, $> 60$ bis $\leq 75$ m <sup>2</sup> , Netto-Kaltmieten .....	53
Abb. 6	Wohnungsmarkttyp I, $> 75$ bis $\leq 85$ m <sup>2</sup> , Netto-Kaltmieten .....	53
Abb. 7	Wohnungsmarkttyp I, $> 85$ m <sup>2</sup> , Netto-Kaltmieten .....	54
Abb. 8	Wohnungsmarkttyp II, $\geq 25$ bis $\leq 50$ m <sup>2</sup> , Netto-Kaltmieten .....	54
Abb. 9	Wohnungsmarkttyp II, $> 50$ bis $\leq 60$ m <sup>2</sup> , Netto-Kaltmieten .....	55
Abb. 10	Wohnungsmarkttyp II, $> 60$ bis $\leq 75$ m <sup>2</sup> , Netto-Kaltmieten .....	55
Abb. 11	Wohnungsmarkttyp II, $> 75$ bis $\leq 85$ m <sup>2</sup> , Netto-Kaltmieten .....	56
Abb. 12	Wohnungsmarkttyp II, $> 85$ m <sup>2</sup> , Netto-Kaltmieten .....	56
Abb. 13	Wohnungsmarkttyp III, $\geq 25$ bis $\leq 50$ m <sup>2</sup> , Netto-Kaltmieten .....	57
Abb. 14	Wohnungsmarkttyp III, $> 50$ bis $\leq 60$ m <sup>2</sup> , Netto-Kaltmieten .....	57
Abb. 15	Wohnungsmarkttyp III, $> 60$ bis $\leq 75$ m <sup>2</sup> , Netto-Kaltmieten .....	58
Abb. 16	Wohnungsmarkttyp III, $> 75$ bis $\leq 85$ m <sup>2</sup> , Netto-Kaltmieten .....	58
Abb. 17	Wohnungsmarkttyp III, $> 85$ m <sup>2</sup> , Netto-Kaltmieten .....	59
Abb. 18	Wohnungsmarkttyp IV, $\geq 25$ bis $\leq 50$ m <sup>2</sup> , Netto-Kaltmieten .....	59
Abb. 19	Wohnungsmarkttyp IV, $> 50$ bis $\leq 60$ m <sup>2</sup> , Netto-Kaltmieten .....	60
Abb. 20	Wohnungsmarkttyp IV, $> 60$ bis $\leq 75$ m <sup>2</sup> , Netto-Kaltmieten .....	60
Abb. 21	Wohnungsmarkttyp IV, $> 75$ bis $\leq 85$ m <sup>2</sup> , Netto-Kaltmieten .....	61
Abb. 22	Wohnungsmarkttyp IV, $> 85$ m <sup>2</sup> , Netto-Kaltmieten .....	61
Abb. 23	Wohnungsmarkttyp V, $\geq 25$ bis $\leq 50$ m <sup>2</sup> , Netto-Kaltmieten .....	62
Abb. 24	Wohnungsmarkttyp V, $> 50$ bis $\leq 60$ m <sup>2</sup> , Netto-Kaltmieten .....	62
Abb. 25	Wohnungsmarkttyp V, $> 60$ bis $\leq 75$ m <sup>2</sup> , Netto-Kaltmieten .....	63
Abb. 26	Wohnungsmarkttyp V, $> 75$ bis $\leq 85$ m <sup>2</sup> , Netto-Kaltmieten .....	63
Abb. 27	Wohnungsmarkttyp V, $> 85$ m <sup>2</sup> , Netto-Kaltmieten .....	64
Abb. 28	Fehlerquadratsummen der Cluster-Lösungen für die Wohnungsmarkttypen im Kreis Ostholstein .....	75
Abb. 29	Fragebogen Große Vermieterbefragung (Seite 1) .....	78
Abb. 30	Fragebogen Große Vermieterbefragung (Seite 2) .....	79
Abb. 31	Fragebogen Mieterbefragung (Seite 1) .....	80
Abb. 32	Fragebogen Mieterbefragung (Seite 2) .....	81

## 1 Überblick: Bedarfe für Unterkunft im Kreis Ostholstein

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

Für Bedarfsgemeinschaften werden die Bedarfe für Unterkunft übernommen, soweit diese angemessen sind. Die angemessenen Brutto-Kaltmieten im Kreis Ostholstein sind in der untenstehenden Tabelle 1 dargestellt.

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

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

Zur Berücksichtigung unterschiedlicher Mietniveaus im Kreisgebiet wurden folgende räumliche Einheiten gebildet (siehe Kapitel 6):

- Wohnungsmarkttyp I: Ahrensböök, Amt Lensahn, Amt Oldenburg-Land, Amt Ostholstein-Mitte, Bosau, Grube, Stadt Fehmarn, Süsel;
- Wohnungsmarkttyp II: Malente, Ratekau, Scharbeutz, Stadt Bad Schwartau, Stockelsdorf;
- Wohnungsmarkttyp III: Dahme, Grömitz, Kellenhusen (Ostsee);
- Wohnungsmarkttyp IV: Stadt Eutin, Stadt Heiligenhafen, Stadt Neustadt in Holstein, Stadt Oldenburg in Holstein;
- Wohnungsmarkttyp V: Timmendorfer Strand.

<b>Tab. 1 Angemessenheitsrichtwerte für Kosten der Unterkunft (Brutto-Kaltmieten)</b>						
<b>Größe der Bedarfsgemeinschaft</b>	<b>1 Person</b>	<b>2 Personen</b>	<b>3 Personen</b>	<b>4 Personen</b>	<b>5 Personen</b>	<b>Jede weitere Person</b>
<b>Wohnungsmarkttyp I</b>	369,00	408,00	512,25	562,70	632,70	66,60
<b>Wohnungsmarkttyp II</b>	371,50	435,60	531,00	603,50	680,20	71,60
<b>Wohnungsmarkttyp III</b>	368,50	404,40	456,75	554,20	637,45	67,10
<b>Wohnungsmarkttyp IV</b>	348,50	414,00	511,50	578,85	648,85	68,30
<b>Wohnungsmarkttyp V</b>	389,00	520,30 <sup>1</sup>	619,30 <sup>1</sup>	721,60 <sup>1</sup>	825,00 <sup>1</sup>	100,10 <sup>1</sup>

<sup>1</sup> Wohngeldhöchstbetrag +10 %

Quelle: Mietwerterhebung Kreis Ostholstein 2015/2016

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

## 2 Aufgabenstellung und Vorgehensweise

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

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

Eine Definition dessen, was unter "angemessen" zu verstehen ist, ob und welche Wohnungsgrößen, Ausstattungsmerkmale und Mietpreisobergrenzen jeweils anzusetzen sind, wurde vom Gesetzgeber nicht vorgenommen, sondern ist unter Berücksichtigung der regionalen Besonderheiten vor Ort von den jeweiligen kommunalen Trägern durch ein schlüssiges Konzept festzulegen.

Der Begriff der Angemessenheit der Bedarfe für Unterkunft und Heizung unterliegt dabei der richterlichen Kontrolle (BSG, Urteil vom 17.12.2009 - B 4 AS 27/09 R und BSG, Urteil vom 19.02.2009 - B 4 AS 30/08 R).

Die Bedarfe können durch ein "schlüssiges Konzept" definiert werden, für das vom Bundessozialgericht ein Anforderungs- und Prüfungsschema entwickelt wurde (BSG, Urteil vom 22.09.2009 - B 4 AS 18/09 R und BSG, Urteil vom 17.12.2009 - B 4 AS 50/09 R).

Ausgangspunkt ist eine eigenständige **Datenerhebung** – die sogenannte Mietwerterhebung – die über den gesamten **Vergleichsraum** – den Kreis Ostholstein – erfolgte. Die Datenerhebung umfasst sowohl Bestandsmieten, Neuvertragsmieten und Angebotsmieten.<sup>2</sup> Die Mietwerterhebung muss den relevanten Wohnungsmarkt **repräsentativ** und empirisch **valide** abbilden. Der so gewonnene Datensatz ist unter Einhaltung anerkannter **mathematisch-statistischer Grundsätze** auszuwerten. Dies beinhaltet unter anderem

- eine nachvollziehbare **Definition des Gegenstandes** der Beobachtung,
- Angaben über den **Beobachtungszeitraum**,
- Festlegung der **Art und Weise** der Datenerhebung,
- Angaben über die gezogenen **Schlüsse** (zum Beispiel Spannoberwert oder Kappungsgrenze).

Analyse & Konzepte hat vor diesem Hintergrund ein Untersuchungskonzept entwickelt, das diese speziellen Anforderungen und Rahmenbedingungen für die Ermittlung von Mieten zur Festlegung von angemessenen Brutto-Kaltemieten berücksichtigt. Dieses Konzept basiert in seinen Grundzügen auf der allgemein anerkannten Vorgehensweise zur Erstellung von qualifizierten Mietspiegeln.

---

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

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

Ziel des vorliegenden Konzeptes ist es, basierend auf einer breiten empirischen Grundlage, für den Kreis Ostholstein eine Definition für die angemessenen Wohnkosten für Bedarfsgemeinschaften vorzunehmen und rechtskonforme Angemessenheitsrichtwerte transparent und realitätsgerecht zu ermitteln. Des Weiteren werden mit dem Konzept die methodischen Grundlagen, der Ablauf der Untersuchung sowie die Ergebnisse der Mietwerterhebung zur Ermittlung von Mietpreisrichtwerten detailliert und nachvollziehbar dargestellt.

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

- **Datenschutz**

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

- **Abstrakt angemessene Wohnungsgröße und Wohnungsstandard**

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

- **Vergleichsraum und Wohnungsmarkttypen**

In einem zweiten Schritt ist der räumliche Vergleichsmaßstab zu bilden. Der Vergleichsraum Kreis Ostholstein und die Begriffe "homogener Lebens- und Wohnbereich" und "Wohnungsmarkttypen" werden im Kapitel 5 definiert.

- **Wohnungsmarkttypen**

Um sowohl möglichst repräsentative und marktgerechte Mieten zu ermitteln als auch Effekte sozialer Segregation<sup>3</sup> nicht zu befördern, hat Analyse & Konzepte ein Verfahren entwickelt, die räumlichen Unterschiede von Mietpreisstrukturen innerhalb eines Landkreises korrekt zu erfassen (siehe Kapitel 6).

- **Grundgesamtheit und Datenbasis des Wohnungsbestands**

Die Grundgesamtheit der einzubeziehenden Wohnungen sowie die erforderliche Stichprobengröße - bereinigt um verzerrende Extremwerte - ist vor der eigentlichen Datenerhebung zu bestimmen. Das planvolle und systematische Verfahren zur Datenerhebung sowie die Ergebnisse der Erhebung werden im Kapitel 7 beschrieben.

- **Ableitung der Angemessenheitsgrenzen**

In einem dritten Schritt sind, entsprechend der Anforderungen des Bundessozialgerichts und des Rechtsgedankens in § 22c SGB II, für die Ermittlung der Richtwerte Bestands-, Neuvertrags- und Angebotsmieten heranzuziehen, um somit einerseits die bereits bestehende Wohnsituation von Bedarfsgemeinschaften und andererseits den Markt der Angebotsmieten richtig abzubilden. Hierbei sind der abstrakte Richtwert und die abstrakte Verfügbarkeit von Wohnraum zu überprüfen. Um sowohl zu niedrige Richtwerte - und damit ein zu geringes Wohnungsangebot - als auch zu hohe Richtwerte - und damit eine Fehlsubventionierung und Fehlsteuerung des Wohnungsmarktes - zu vermeiden, hat Analyse & Konzepte ein iteratives Verfahren entwickelt, mit dem der Richtwert nachfrageorientiert und passgenau abgeleitet wird (siehe Kapitel 8).

---

<sup>3</sup> Soziale Segregation bezieht sich hier auf die räumliche Konzentration von Leistungsempfängern.

### 3 Datenverfügbarkeit und Datenschutz

Die Ermittlung angemessener Brutto-Kaltmieten erfordert eine Primärerhebung von Mietwerten im Vergleichsraum. Auf Erhebungen Dritter<sup>4</sup> - wie beispielsweise qualifizierte Mietspiegel - kann im Kreis Ostholstein nicht zurückgegriffen werden. Für die Mietwerterhebung besteht keine gesetzliche Anspruchsgrundlage, sodass eine Datenerhebung nur auf **freiwilliger** Basis bei Vermietern durchgeführt werden kann.

Im Falle des Kreises Ostholstein erfolgte eine Datenabfrage bei großen Wohnungsunternehmen sowie eine schriftliche Befragung Mieter (im Detail siehe Kapitel 7.2).

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

Anwendung finden datenschutzrechtliche Aspekte bei der Adressgenerierung für die Anschreiben an private Kleinvermieter und der Verarbeitung dieser personenbezogenen Daten nach § 5 Schleswig-Holsteinisches Gesetz zum Schutz personenbezogener Informationen (Landesdatenschutzgesetz LDSG) beziehungsweise nach § 9 des Bundesdatenschutzgesetzes (BDSG).

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

- Erstellung eines Datenschutzkonzeptes,
- Nutzung der Erhebungsdaten ausschließlich zur Erstellung der Mietwerterhebung für den Kreis Ostholstein,
- 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.

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

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

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

---

<sup>4</sup> In Anlehnung an den Rechtsgedanken für Satzungen nach § 22c SGB II, sodass einerseits "geeignete eigene statistische Datenerhebungen und -auswertungen oder Erhebungen Dritter einzeln oder kombiniert [zu] berücksichtigen" sind und andererseits "sowohl Neuvertrags- als auch Bestandsmieten [in die Auswertung] einfließen".

Die Erhebungsbögen für die Befragung von Wohnungsunternehmen und privater Kleinvermieter sind der Anlage 3 zu entnehmen. Aus dem Fragebogen ist erkennbar, dass Analyse & Konzepte lediglich anonymisierte Mietdaten abfragt. Die Daten wurden in einer Excel-Tabelle mit folgender vereinfachter Datenstruktur je Wohnung gespeichert:

<b>Gemeinde</b>	<b>Wohnfläche</b>	<b>Grundmiete</b>	<b>Betriebskosten</b>	<b>Heizkosten</b>	<b>Datum Mietvertrag</b>
Beispiel	56 m <sup>2</sup>	236,88 €	57,68 €	62,72 €	01.03.2011

Dieser Datensatz enthält keine weiteren Berechnungen.

Alle Informationen zur Entstehung und Struktur der Daten, alle Schlüsse und Auswertungen sowie die Darstellung der Verteilung der Mietwerte (Histogramme, siehe Anlage 1) sind in diesem Bericht dargestellt.

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

Sollten im Rahmen eines gerichtlichen Verfahrens Nachfragen hinsichtlich der angestellten Berechnungen, ergänzende Analysen und Berechnungen oder weitere Erläuterungen gewünscht sein, kann Analyse & Konzepte diese jederzeit durchführen. Sofern Rohdaten<sup>5</sup> vom Gericht angefordert werden, kann eine Übersendung erfolgen, soweit eine Weitergabe ausgeschlossen ist und die Verwendung nur für den Zweck des Verfahrens datenschutzrechtlich sichergestellt werden kann.

---

<sup>5</sup> Die Mietwerterhebung stellt die bisher umfangreichste Mietensammlung im Kreis Ostholstein dar.

## 4 Abstrakt angemessene Wohnungsgröße und Wohnungsstandard

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

### 4.1 Festlegung der abstrakt angemessenen Wohnungsgröße

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

Nach der Rechtsprechung des Bundessozialgerichts bilden die Grenzen des öffentlich geförderten Wohnungsbaus den Rahmen für die rechnerisch in Ansatz zu bringenden angemessenen Wohnflächen. Für das Land Schleswig-Holstein ist dies in den Verwaltungsbestimmungen zum Schleswig-Holsteinischen Wohnraumförderungsgesetz (VB-SHWoFG) geregelt (Amtsblatt SH 2012, S. 970).

Diese Größenklassen werden für das Konzept des Kreises Ostholstein unverändert übernommen.

<b>Tab. 2 Grenzen im öffentlich geförderten Wohnungsbau des Landes Schleswig-Holstein</b>	
<b>Haushaltgröße</b>	<b>Maximale Wohnungsgröße</b>
1 Person	$\geq 25 \leq 50 \text{ m}^2$
2 Personen	$> 50 \leq 60 \text{ m}^2$
3 Personen	$> 60 \leq 75 \text{ m}^2$
4 Personen	$> 75 \leq 85 \text{ m}^2$
5 Personen	$> 85 \text{ m}^2$
Jede weitere Person	+10 m <sup>2</sup>
Quelle: Mietwerterhebung Kreis Ostholstein 2015/2016	
ANALYSE & KONZEPTE	

Aufgrund der geringen Zahl sehr großer Bedarfsgemeinschaften einerseits und der relativ geringen Anzahl sehr großer Wohnungen andererseits wird für Haushalte mit mehr als fünf Personen eine Klasse gebildet. Hierbei sind für jede weitere Person 10 Quadratmeter zusätzlich zu berücksichtigen.

Bei der Mietwerterhebung wurden grundsätzlich Wohnungen aller Wohnungsgrößen erfasst und sind entsprechend im Datensatz enthalten. Hinsichtlich der **Auswertung** der Daten gibt es bei der Wohnungsgrößenklasse für 1-Personen-Haushalte eine Ausnahme: Hier wurden nur Wohnungen von 25-50 m<sup>2</sup> berücksichtigt. Mit dieser Definition einer Mindestwohnungsgröße, die bei der Erstellung von Mietspiegeln üblich ist, sollen quadratmeter-spezifische Mietpreisverzerrungen reduziert werden, um so die Repräsentativität der Mietwerterhebung sicherzustellen.<sup>6</sup>

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

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

## 4.2 Methodischer Ansatz zur Definition eines angemessenen Wohnungsstandards

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

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

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

Analyse & Konzepte wendet den zweiten Erhebungsansatz an und definiert die Angemessenheitsgrenzen für den einfachen Standard ausschließlich über die Höhe der Netto-Kaltmiete pro Quadratmeter. Wie sich in Mietspiegelerhebungen beziehungsweise Mietspiegeltabellen zeigt, gibt es einen engen positiven Zusammenhang zwischen der Ausstattungsqualität einer Wohnung und deren Quadratmeterpreis. Je besser die Ausstattung der Wohnung ist, desto höher ist zumeist der Mietpreis pro Quadratmeter. Wohnungen des einfachen Standards sind entsprechend diejenigen Bestände vor Ort mit den niedrigsten Mieten. Auch das Bundessozialgericht weist in seiner Rechtsprechung darauf hin, dass sich der Standard nach Ausstattung, Lage und Bausubstanz im Quadratmeter niederschlägt (BSG, Urteil vom 07.11.2006 - B 7 b AS 18/06 R).

---

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

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

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

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

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

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

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

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

---

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

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

## 5 Vergleichsraum und Wohnungsmarkttypen

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

Was diese Aussage für inhomogene Landkreise bedeutet, wie die erforderlichen Referenzmieten empirisch gewonnen werden können und wie im konkreten Einzelfall der homogene Lebens- und Wohnbereich definiert wird, erfordert eine komplexe Betrachtungs- und Vorgehensweise, die im Folgenden näher erläutert wird.

### 5.1 Vergleichsraum

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

Der Vergleichsraum ist der Kreis Ostholstein.

Generell kann es einer Bedarfsgemeinschaft im Rahmen der abstrakten Prüfung zugemutet werden, innerhalb des Wohnortes beziehungsweise Vergleichsraumes Anfahrtswege mit öffentlichen Verkehrsmitteln hinzunehmen, wie sie etwa erwerbstätigen Pendlern als selbstverständlich zugemutet werden (BSG, Urteil vom 19.02.2009 - B 4 AS 30/08 R).<sup>9</sup>

Für den Kreis Ostholstein bedeutet dies, dass das Kreisgebiet - analog zur Stadt Berlin als gerichtlich bestätigten Vergleichsraum (BSG, Urteil vom 19.10.2010 - B 14 AS 65/09 R) - einen einzigen Vergleichsraum bildet. Auch das Landessozialgericht (LSG) Hessen betrachtet den größten hessischen Landkreis Waldeck-Frankenberg als einen Vergleichsraum (LSG Hessen, Urteil vom 15.02.2013 - L 7 AS 78/12).

### 5.2 Wohnungsmarkttypen

Der Wohnungsmarkttyp ist nicht dem "homogenen Lebens- und Wohnbereich" gleichzusetzen, entsprechend kann auch nicht abgeleitet werden, dass Leistungsempfänger nur auf Wohnraum innerhalb des jeweiligen Wohnungsmarkttyps verwiesen werden können. Vielmehr stellt der Wohnungsmarkttyp ausschließlich eine empirische Differenzierung der Preisstruktur innerhalb des Vergleichsraumes, das heißt des Kreises Ostholstein, dar.

---

<sup>9</sup> Zumutbar sind nach § 140 Absatz 4 Satz 2 SGB III tägliche Pendelzeiten von bis zu zweieinhalb Stunden bei einer Arbeitszeit von mehr als sechs Stunden.

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

Hierbei ist zu berücksichtigen, dass Landkreise in aller Regel keinen einheitlichen Wohnungsmarkt darstellen, sondern zumeist mehrere, verschiedene Märkte umfassen: Der Wohnungsmarkt in der Kreisstadt ist zumeist, sowohl hinsichtlich des Wohnungsangebotes als auch der Mietpreise, ein anderer als in ländlichen Bereichen oder den Randbereichen von Großstädten ("Speckgürtel"). Auf der anderen Seite ist auch nicht jede Kommune aufgrund ihrer Größe ein eigener Markt. Des Weiteren können sich auch räumlich voneinander entfernte Kommunen bezüglich ihrer Wohnungsmärkte strukturell gleichen. Aus diesem Grund ist es gerechtfertigt, für das Konzept und die Mietpreisermittlung Kommunen empirisch zusammenzufassen.

Dieses Zusammenfassen von Gebieten gleicher Wohnungsmarkt- und Mietpreisstrukturen wird im Konzept von Analyse & Konzepte als Wohnungsmarkttypisierung bezeichnet und erfolgt mit dem anerkannten statistischen Verfahren der Clusteranalyse (siehe Kapitel 6). Dieses Verfahren fasst diejenigen Kommunen zusammen, die sich strukturell am ähnlichsten sind, unabhängig von ihrer räumlichen Lage im Kreisgebiet.

Neben diesem inhaltlichen Grund gibt es auch einen empirisch-methodischen Grund, mehrere Gemeinden zusammenzufassen. Insbesondere in kleinen, ländlichen Kommunen, die stark von selbst genutztem Wohneigentum geprägt sind, ist der Mietwohnungsmarkt oft sehr klein und die Fälle von Neuvermietungen sind relativ gering.<sup>10</sup> Es ist daher schwierig, für kleine Kommunen, im Sinne der mathematisch-statistischen Grundsätze, eine empirisch ausreichende und belastbare Fallzahl zu generieren. Methodisch üblich ist es daher, ähnlich strukturierte Gebiete zusammenzufassen und so repräsentative Fallzahlen für die Kommunen zu erhalten. Diese Vorgehensweise wird von der Rechtsprechung des Bundessozialgerichts explizit ermöglicht (BSG, Urteil vom 07.11.2006 - B 7b AS 18/06 R).

Das empirische Zusammenfassen von Kommunen bedeutet, dass die in einer Kommune ermittelten Mietwerte für sich allein nicht ausreichend sind, zusammen mit den Werten einer zweiten Kommune jedoch aussagekräftig sein können. Gleiches geschieht auch bei den anerkannten Verfahren zur Erstellung qualifizierter Mietspiegel, bei denen Wohnungen aus verschiedenen Stadtteilen durch ein und dasselbe Mietspiegelfeld repräsentiert werden. Es besteht sogar die Möglichkeit, ganze Mietspiegel auf andere Kommunen mit vergleichbaren Strukturen zu übertragen, ohne dass in der Kommune, die den Mietspiegel übernimmt, ein Mietwert erhoben wurde.<sup>11</sup> Voraussetzung hierfür ist lediglich, dass sich die Kommunen strukturell ähneln. Für die Übernahme der Mietwerte ist es nicht notwendig, dass die zusammengefassten Gebiete benachbart sein müssen.

Durch das von Analyse & Konzepte entwickelte Verfahren werden strukturelle Unterschiede kleinräumig berücksichtigt. Gleichzeitig wird durch diese praktikable Lösung ein einheitliches Verwaltungshandeln gewährleistet.

Dabei stellen die Kommunen des Landkreises die kleinräumigen Gebiete dar, die anhand der Wohnungsmarkttypisierung zu Wohnungsmarkttypen zusammengefasst werden (siehe zum Verfahren Kapitel 6). Die Wohnungsmarkttypen spiegeln hierbei unterschiedliche Mietniveaus im Landkreis wieder.

---

10 Hierbei ist zu beachten, dass die Erhebung von Bestandsmieten auf freiwilligen Befragungen von Vermietern oder Mietern basiert. Die aktuelle Praxis zeigt derzeit nur eine relativ geringe Teilnahmebereitschaft (ca. 10-20 %), sodass die Fallzahlen entsprechend niedriger sind.

11 Der Bundesgerichtshof hat in einer seiner Entscheidungen die Anwendung von Mietspiegeln in strukturell vergleichbaren Kommunen zugelassen (BGH, Urteil vom 16.06.2010 - VIII ZR 99/09).

Auf Ebene der Wohnungsmarkttypen werden Mietwerte ausgewertet und eine angemessene Miethöhe abgeleitet (siehe Kapitel 8).

Diese Vorgehensweise bietet den Vorteil, dass hinsichtlich des Mietniveaus "teure" Kommunen nicht mit "günstigen" Kommunen zusammengefasst werden und die bestehenden Mietunterschiede nicht nivelliert werden. Eine Nivellierung würde bedeuten, dass bei Zusammenfassung von "teuren" und "günstigen" Kommunen keine Wohnungen in "teuren" Bereichen angemietet werden können. In den "günstigen" Kommunen hingegen - aufgrund zu hoher Angemessenheitsgrenzen - Mieten akzeptiert und gezahlt werden müssten, die nicht dem preislich unteren Wohnungsmarktsegment entsprechen. Eine Nivellierung preislich sehr unterschiedlicher Märkte, die räumlich sehr enge Beziehungen aufweisen können, beschleunigt darüber hinaus die vorhandene soziale Segregation. In Wohnungsmärkten besteht grundsätzlich eine mehr oder weniger starke Segregation, die durch die Angemessenheitsregelungen kaum verhindert werden kann; sie sollte jedoch durch eine Zusammenfassung, die allein auf der räumlichen Nähe beruht, nicht zusätzlich verstärkt werden.

Insgesamt werden durch die Wohnungsmarkttypisierung empirisch valide und repräsentative Referenzmieten für die Ableitung abstrakt angemessener Mieten ermittelt und somit Angemessenheitsrichtwerte abgeleitet, die die unterschiedlichen Wohnungsmarktsituationen der Kommunen berücksichtigen. Auf der gleichen methodischen Grundlage wird anhand einer mehrmonatigen Erfassung von Angebotsmieten für die einzelnen Wohnungsmarkttypen ermittelt, ob für diese Richtwerte ein ausreichendes Wohnungsangebot anmietbar ist.

### **5.3 Homogener Lebens- und Wohnbereich**

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

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

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

Dieses Beispiel verdeutlicht, dass sich der homogene Wohn- und Lebensbereich im Einzelfall zumeist bestimmen lässt, die Einzelfälle insgesamt jedoch so unterschiedlich sind, dass sich

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

Der homogene Wohn- und Lebensbereich selbst kann immer sowohl Teile des eigenen Wohnungsmarkttyps als auch anderer Wohnungsmarkttypen umfassen. Letztendlich ist die Bedarfsgemeinschaft frei in der Wahl ihres Wohnortes, sofern die jeweiligen Angemessenheitsrichtwerte eingehalten werden. Das heißt, im Falle der Unangemessenheit der Miete muss die Bedarfsgemeinschaft nicht innerhalb des gesamten Vergleichsraums oder Wohnungsmarkttyps nach einem passenden Angebot suchen. Ausreichend ist es, innerhalb des homogenen Wohn- und Lebensbereiches nach angemessenem Wohnraum zu suchen.

Dabei muss sich die Bedarfsgemeinschaft **nicht** am Wohnungsmarkttyp orientieren, in dem sie unangemessen wohnt. So kann auch eine Wohnung in einer anderen Kommune in einem anderen Wohnungsmarkttyp angemietet werden, sofern die Erreichbarkeit gegeben ist. In diesem Fall erfolgt die Angemessenheitsprüfung auf Basis der Werte des Wohnungsmarktes, in dem sich die Alternativwohnung befindet. Im Extremfall kann dies bedeuten, dass eine Wohnung in einem anderen Wohnungsmarkt, obwohl sie gegebenenfalls teurer ist, letztendlich trotzdem angemessen sein kann. Generell gelten die Angemessenheitsgrenzen des Wohnungsmarkttyps, in dem sich die angebotene Wohnung befindet.

## 6 Ermittlung der Wohnungsmarkttypen im Kreis Ostholstein

Der Kreis Ostholstein verfügt über keinen einheitlichen Wohnungsmarkt und weist größere regionale Unterschiede auf, die sich in unterschiedlichen Mietniveaus im Landkreis niederschlagen können. Daher ist es notwendig, vor Ermittlung der Mieten regionale beziehungsweise strukturell homogene Untereinheiten zu bilden. Dabei ist es aus erhebungstechnischen Gründen (zum Beispiel zu geringes Wohnungsangebot in einzelnen Kommunen) nicht möglich, für jede Kommune eine separate Mietpreisübersicht zu erstellen. Deswegen werden für den Kreis Ostholstein Kommunen mit strukturell vergleichbaren Wohnungsmärkten zu Wohnungsmarkttypen zusammengefasst und für diese Mietwerte ermittelt.<sup>12</sup> Dabei müssen die Kommunen eines Wohnungsmarkttyps nicht zwingend räumlich nebeneinanderliegen, sondern können sich über den Vergleichsraum Kreis Ostholstein verteilen.

Die Gruppierung von Kommunen darf nicht willkürlich erfolgen, sondern muss methodisch ableitbar und begründet sein. Ziel ist es, die Gruppierung der Kommunen des Landkreises 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 zum Beispiel 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.

Um sicherzustellen, dass die Zuordnungen der Kommunen zu den einzelnen Wohnungsmarkttypen frei von subjektiven Einschätzungen vorgenommen werden, erfolgt die Zusammenfassung von Kommunen mit vergleichbaren Wohnungsmarktstrukturen mittels des wissenschaftlich anerkannten und gebräuchlichen Verfahrens einer multivariaten Clusteranalyse. Die durchgeführte Clusteranalyse berücksichtigt verschiedene wohnungsmarktrelevante Strukturindikatoren, die alle einen Einfluss auf das örtliche Mietpreisniveau ausüben (im Detail siehe Anlage 2).

- Ziel ist es, diejenigen Kommunen zu einem Wohnungsmarkttyp zusammenzufassen, die sich in der **Kombination** der Indikatoren am wenigsten voneinander unterscheiden. Durch die Zusammenfassung wird eine ausreichend große und damit repräsentative Datenbasis ermöglicht.
- Die Clusteranalyse setzt alle Indikatoren aller Kommunen gleichzeitig und gleichwertig miteinander in Beziehung und prüft alle möglichen Kombinationen von Kommunen und der sich daraus ergebenden kombinierten Indikatorsausprägungen.
- Dabei werden Kommunen zusammengefasst, die sich zwar in Bezug auf einzelne Indikatoren unterscheiden können, in der Gesamtbetrachtung aller Strukturindikatoren, die in den einzelnen Kommunen das Mietpreisgefüge beeinflussen, jedoch sehr gut zusammenpassen und somit ein ähnliches Mietniveau aufweisen.

Nicht zielführend ist eine Untergliederung des Kreises Ostholstein allein auf Basis der regionalen Gliederung durch das Wohngeldgesetz (WoGG). Diese Differenzierung wird den Unterschieden auf den örtlichen Wohnungsmärkten nicht gerecht. Denn dort werden Kommunen erst ab einer Mindesteinwohnerzahl von 10.000 einzeln ausgewertet. Kleinere Kommunen werden in Mietenstufen zusammengefasst und zwar

---

<sup>12</sup> Siehe § 558c BGB oder auch BSG, Urteil vom 07.11.2006 - B 7b AS 18/06 R: "Bei der Bildung des räumlichen Vergleichsmaßstabs kann es - insbesondere im ländlichen Raum - geboten sein, größere Gebiete als Vergleichsgebiete zusammenzufassen, während in größeren Städten andererseits eine Unterteilung in mehrere kleine Vergleichsgebiete, die kommunalrechtlich keine selbstständigen Einheiten darstellen, geboten sein kann". Diese Vorgehensweise hat Analyse & Konzepte zum Beispiel 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).

vollkommen unabhängig sowohl von den Marktverhältnissen als auch von den räumlichen Verbindungen. Die ermittelten Werte für die kleineren Kommunen basieren somit auf Zusammenfassungen mit den schon weiter oben dargestellten Nachteilen der Nivellierung unterschiedlicher Mietniveaus.

Die Wohnungsmarkttypisierung berücksichtigt deshalb ergänzend zur Wohngeldeinstufung weitere Indikatoren, die in Kapitel 6.2 erläutert werden.

### **6.1 Verkehrstechnische Erreichbarkeit**

Die Prüfung der verkehrstechnischen Erreichbarkeit der einzelnen Kommunen soll belegen, dass das gesamte Kreisgebiet als ein Vergleichsraum betrachtet werden kann.

Die Qualität der verkehrstechnischen Anbindung wird in der Erreichbarkeit von zentralen Versorgungseinrichtungen überprüft. Die staatliche Landesplanung fasst diese im Zentralen-Orte-System zusammen, in dem unter anderem nach Mittel- und Oberzentren unterschieden wird. Je höher eine Kommune in diesem System eingestuft ist, umso höherwertige Versorgungseinrichtungen stehen dort zur Verfügung.

Da sich die Bewohner zur Befriedigung ihrer Bedarfe nicht an den administrativen Grenzen eines Landkreises orientieren, wurden auch Zentren außerhalb des Kreises Ostholsteins berücksichtigt. Innerhalb des Landkreises liegen die Unterzentren Neustadt in Holstein und Oldenburg in Holstein die als Unterzentren mit mittelzentraler Teilfunktion berücksichtigt werden und das Mittelzentrum Eutin. Zusätzlich sind die außerhalb des Landkreises liegenden Zentren Lübeck, Kiel, Neumünster und Bad Segeberg relevant.

In Tabelle 3 ist die Erreichbarkeit der Ober- und Mittelzentren mit dem öffentlichen Personennahverkehr je Kommune in Fahrminuten dargestellt. Die Analyse ergibt, dass jede Kommune ihr nächstgelegenes Ober- oder Mittelzentrum innerhalb maximal von 68 Minuten mit dem öffentlichen Personennahverkehr erreichen kann. Somit ist festzustellen, dass die verkehrstechnische Erreichbarkeit - bezogen auf die zentralörtliche Versorgung - im Wesentlichen gleichwertig ist und das Kreisgebiet einen einzigen Vergleichsraum bilden kann.

<b>Tab. 3 Übersicht Fahrzeiten je Kommune mit dem öffentlichen Personennahverkehr*</b>									
<b>Kommune</b>	<b>Referenzpunkt</b>	<b>Lübeck</b>	<b>Kiel</b>	<b>Neumünster</b>	<b>Bad Segeberg</b>	<b>Eutin</b>	<b>Oldenburg</b>	<b>Neustadt</b>	<b>Minimum</b>
Ahrensböök	zob	77	92	147	89	43	82	96	<b>43</b>
Stadt Bad Schwartau	Bahnhof	7	88	90	70	25	49	33	<b>7</b>
Bosau	feuerwehr	124	124	153	95	48	115	82	<b>48</b>
Dahme	Strandhotel	124	205	215	178	92	47	66	<b>47</b>
Stadt Eutin	Hbf	23	46	84	89	0	56	30	<b>0</b>
Stadt Fehmarn	Burg	83	164	176	147	117	68	73	<b>68</b>
Grömitz	Grundschule	171	128	172	176	92	68	43	<b>43</b>
Grube	Wicheldorf, Grube	94	175	187	158	102	64	65	<b>64</b>
Stadt Heiligenhafen	Kurverwaltung	126	142	230	201	152	35	93	<b>35</b>
Kellenhusen (Ostsee)	zob	83	235	204	158	80	40	48	<b>40</b>
Malente	Bad Malente-Gremsmühle	29	40	66	95	5	70	40	<b>5</b>
Stadt Neustadt in Holstein	zob	37	80	124	95	31	36	0	<b>0</b>
Stadt Oldenburg in Holstein	zob	60	93	153	124	103	0	39	<b>0</b>
Ratekau	Dorfplatz	34	89	138	104	43	66	55	<b>34</b>
Scharbeutz	Bahnhof	46	98	110	81	46	38	14	<b>14</b>
Stockelsdorf	Schulweg	26	97	62	33	44	53	67	<b>26</b>
Süsel	Kirche	39	85	101	105	41	53	42	<b>39</b>
Timmendorfer Strand	Bahnhof	13	94	106	77	54	46	22	<b>13</b>
Amt Lensahn	Bahnhof	71	121	164	117	87	18	35	<b>18</b>

Amt Oldenburg-Land	Göhl	194	130	177	194	154	19	55	<b>19</b>
Amt Ostholstein-Mitte	Schule	82	115	146	142	31	57	14	<b>14</b>
* Verbindung in Fahrminuten, erhoben am 19.11.2015 für Fahrten am Vormittag laut Fahrplanauskunft auf <a href="http://www.bahn.de">www.bahn.de</a>									
Quelle: Mietwerterhebung Kreis Ostholstein 2015/2016									

## 6.2 Indikatoren

Um den regionalen Aspekten des Wohnungsmarktes besser gerecht zu werden, hat Analyse & Konzepte eine Vielzahl von Indikatoren untersucht, zu denen empirisch valide Daten vorliegen und die einen wesentlichen Einfluss auf den Wohnungsmarkt und seine Mieten ausüben.

Hierzu wurde ein Verfahren entwickelt, das insbesondere die Einflussfaktoren berücksichtigt, die objektiv die Höhe der Mieten 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. Ausnahmen bilden hierbei die Indikatoren Entfernung Oberzentrum und ÖPNV-Anbindung. Die ermittelten Fahrminuten wurden mittels Google Routenplaner und der Fahrplanauskunft der Deutschen Bahn erhoben.

Die Indikatoren im Einzelnen (siehe auch Tabelle 4):

- Die **Bevölkerungsentwicklung** ist ein direkter Indikator für die Dynamik auf dem Wohnungsmarkt und die Nachfrage nach Wohnraum.
- Der Wohnungsmarkt einer Kommune wird durch die **Bevölkerungsdichte** beeinflusst: Der Indikator trennt ländliche von eher städtisch geprägten Gemeinden. 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 und der Gebäudestruktur einer Kommune steht. Je höher dieser Anteil ist, desto höher ist die Verdichtung.
- Der Gesamtbetrag der Einkünfte pro Steuerpflichtigen bildet einen guten Indikator für das durchschnittliche **Pro-Kopf-Einkommen**, das zur näherungsweisen Bestimmung der Mietkaufkraft dient. In Kommunen mit höheren Mieten ist in der Regel 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 **Wohngeledestufung** dient als Indikator zur Berücksichtigung der bisherigen Einstufung der Kommunen in die Mietstufen laut Wohngeldgesetz.
- Der **Bodenpreis** ist ein Indikator, der die regionale Attraktivität einer Kommune berücksichtigt. Grundannahme dieses Merkmals ist, dass attraktive Flächen mit hohen Bodenpreisen zu höheren Mietpreisen vermietet werden.
- Der Sonderfaktor **Tourismus** bildet einen Indikator für die Beeinflussung des Wohnungsmarktes durch die Höhe des Touristenaufkommens. Je höher die Anzahl der durchschnittlich angebotenen Schlafgelegenheiten in einer Kommune, umso höher wird die Bedeutung von kurzfristigen Vermietungen gegenüber langfristigen Mietverhältnissen.
- Die Anzahl der **Zweit- und Nebenwohnsitze** pro Einwohner bildet einen weiteren Indikator zur Nachfragesituation auf dem Wohnungsmarkt. Eine größere Anzahl von Zweit- und Nebenwohnsitzen generiert zusätzlichen Bedarf an Wohnraum.

<b>Tab. 4 Indikatorenkatalog und Datenquellen</b>	
<b>Indikator</b>	<b>Datenquelle</b>
Bevölkerungsentwicklung	Bevölkerungsentwicklung auf Kommunenebene 2011-2014 <sup>1</sup>
Bevölkerungsdichte	Einwohner pro Hektar Siedlungs- und Verkehrsfläche <sup>1</sup>
Siedlungsstruktur	Anteil der Mehrfamilienhäuser (3 und mehr Wohneinheiten) <sup>1</sup>
Pro-Kopf-Einkommen	Gesamtbetrag der Einkünfte pro Steuerpflichtigen 2010 <sup>2</sup>
Neubautätigkeit	Durchschnittliche Fertigstellung neuer Wohngebäude 2009-2013 <sup>2</sup>
Wohngeldeinstufung	Mietenstufe nach WoGG <sup>3</sup>
Bodenpreis	Durchschnittlicher Bodenrichtwert der Kommune <sup>4</sup>
Tourismus	Angebote Betten und sonstige Schlafgelegenheiten pro Einwohner <sup>1</sup>
Zweit- und Nebenwohnsitze	Zweit- und Nebenwohnsitze pro Einwohner 2016 <sup>1</sup>
<sup>1</sup> Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein <sup>2</sup> Regionaldatenbank Deutschland (regionalstatistik.de) <sup>3</sup> Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (bmvbs.de) <sup>4</sup> Gutachterausschusses für Grundstückswerte für das Gebiet des Kreises Ostholstein  Quelle: Mietwerterhebung Kreis Ostholstein 2015/2016	

Die gewählten Indikatoren dienen lediglich zur Differenzierung des Kreisgebietes, haben aber keinen direkten Einfluss auf die Höhe der ermittelten Brutto-Kaltnieten als Richtwerte für die Angemessenheit der Bedarfe für Unterkunft.

### 6.3 Ergebnis der Clusteranalyse

Die Tabelle 5 gibt die Zuordnung der Kommunen zu den definierten Wohnungsmarkttypen wieder. Die Berechnungen haben für den Kreis Ostholstein fünf Wohnungsmarkttypen als bestmögliche Gliederung ergeben.

Nachfolgend werden die Eigenschaften der Wohnungsmarkttypen in Bezug auf die wichtigsten Ausprägungen der Indikatoren beschrieben und charakterisiert. Die Zuordnung der Kommunen zu den einzelnen Wohnungsmarkttypen basiert allein auf den Ergebnissen der Clusteranalyse. Innerhalb eines Wohnungsmarkttyps kann es zwischen einzelnen Kommunen zu Abweichungen der Indikatoreausprägungen kommen. Die Kommunen sind jedoch bei einer Gesamtbetrachtung aller Indikatoren, bezogen auf ihre Situation am Wohnungsmarkt, strukturell vergleichbar (siehe Anlage 2).

Die aufgrund der Clusteranalyse definierte **Wohnungsmarkttyp I** wird gebildet durch die Ämter Lensahn, Oldenburg-Land, Ostholstein-Mitte, sowie den Gemeinden Ahrensböök, Bosau, Grube, Süsel und der Stadt Fehmarn. Dieser ländlich geprägte Wohnungsmarkttyp ist durch überwiegend unterdurchschnittlich ausfallende Strukturindikatoren gekennzeichnet. Lediglich die Pro-Kopf-Einkommen sowie die Zweit- und Nebenwohnsitze pro Einwohner entsprechen dem Kreisdurchschnitt. Die Siedlungsstruktur ist klar unterdurchschnittlich (niedriger Anteil Mehrfamilienhäuser).

Der **Wohnungsmarkttyp II** wird gebildet durch die Gemeinden Ratekau, Scharbeutz, Stockelsdorf und die Stadt Bad Schwartau. Das Pro-Kopf-Einkommen und die Bevölkerungsdichte liegen deutlich oberhalb des Kreisdurchschnittes. In diesem Wohnungsmarkttyp gibt es sowohl unterdurchschnittlich wenige Übernachtungen pro Einwohner als auch unterdurchschnittlich wenige Zweit- und Nebenwohnsitze. Die Gemeinde Malente wurde abweichend von der Clusteranalyse dem Wohnungsmarkttyp II zugeordnet. Eine Analyse des Mietniveaus anhand der Erhebungsdaten zeigt, dass trotz der strukturellen Vergleichbarkeit von Malente mit den Kommunen des Wohnungsmarkttyps IV, das Mietniveau eher den Kommunen des Typs II entspricht.

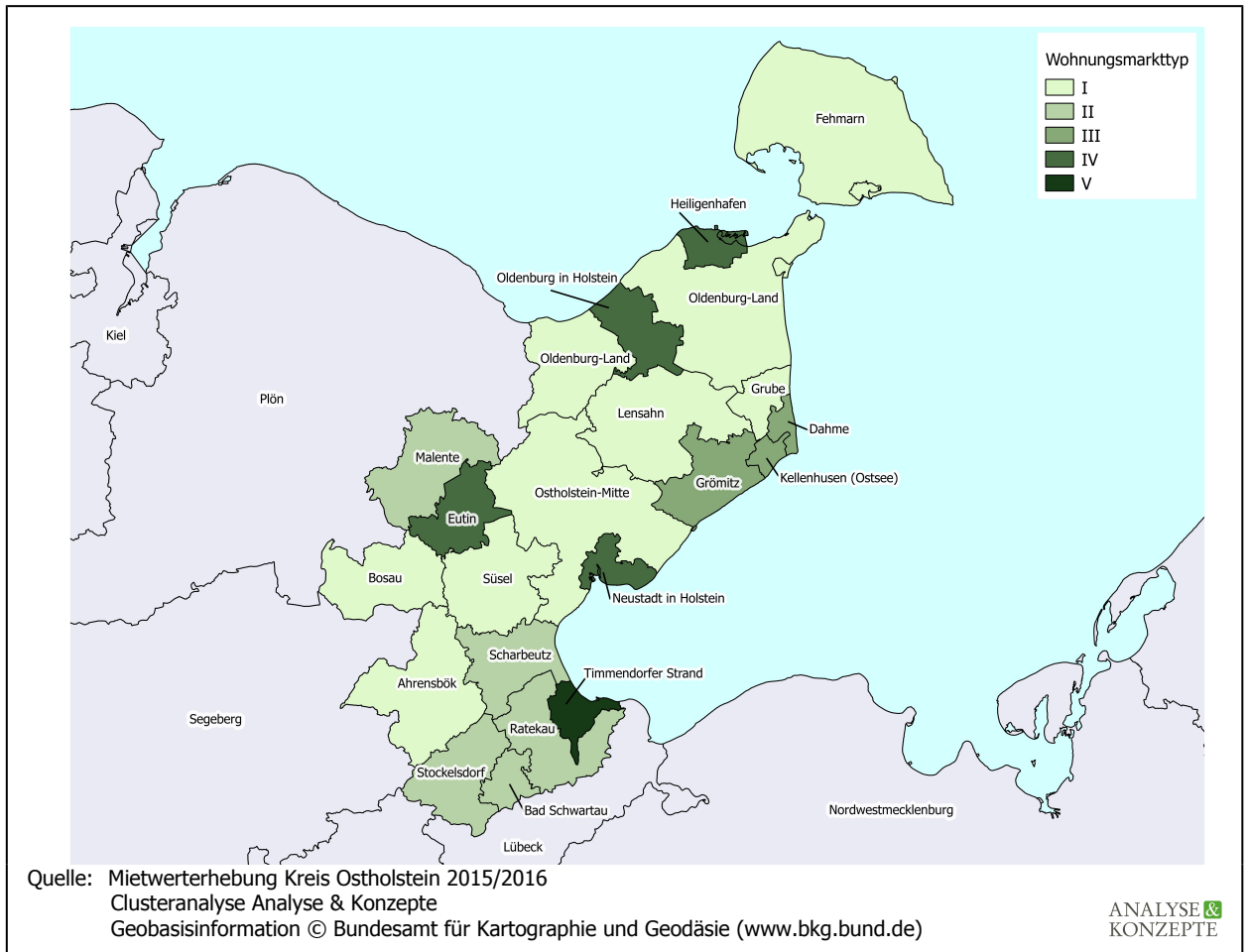
Die touristisch geprägten Gemeinden Dahme, Grömitz und Kellenhusen (Ostsee) bilden zusammen den **Wohnungsmarkttyp III**. Die Neubautätigkeit, die Übernachtungen pro Einwohner, sowie die Zweit- und Nebenwohnsitze pro Einwohner liegen deutlich oberhalb des Kreisdurchschnittes und charakterisieren diesen Wohnungsmarkttyp. Die Pro-Kopf-Einkommen sind in diesem Wohnungsmarkttyp hingegen im Durchschnitt niedriger als im übrigen Kreisgebiet.

Der **Wohnungsmarkttyp IV** wird gebildet durch die Städte Eutin, Heiligenhafen, Oldenburg und Neustadt. Dieser urbane Typ ist geprägt durch eine überdurchschnittliche Bevölkerungsdichte und einen überdurchschnittlich hohen Anteil an Mehrfamilienhäusern (Siedlungsstruktur).

Der **Wohnungsmarkttyp V** wird ausschließlich durch die Gemeinde Timmendorfer Strand gebildet. Die Indikatoren fallen hier in der Regel überdurchschnittlich aus. Insbesondere die Bodenpreise sind überdurchschnittlich hoch. Ebenfalls klar überdurchschnittlich ausgeprägt sind die Siedlungsstruktur (Anteil an Mehrfamilienhäusern), die Pro-Kopf-Einkommen, die Neubautätigkeit, der Tourismus und die Anzahl der Zweit- und Nebenwohnsitze.

<b>Tab. 5 Kreis Ostholstein: Typisierung des Kreisgebietes</b>	
<b>Wohnungsmarkttyp</b>	<b>Kommune</b>
<b>I</b>	Ahrensböök
	Amt Lensahn
	Amt Oldenburg-Land
	Amt Ostholstein-Mitte
	Bosau
	Grube
	Stadt Fehmarn
	Süsel
<b>II</b>	Malente
	Ratekau
	Scharbeutz
	Stadt Bad Schwartau
	Stockelsdorf
<b>III</b>	Dahme
	Grömitz
	Kellenhusen (Ostsee)
<b>IV</b>	Stadt Eutin
	Stadt Heiligenhafen
	Stadt Neustadt in Holstein
	Stadt Oldenburg in Holstein
<b>V</b>	Timmendorfer Strand
Quelle: Mietwerterhebung Kreis Ostholstein 2015/2016	
ANALYSE & KONZEPTE	

### Karte 1 Clusteranalyse: Wohnungsmarkttypisierung Kreis Ostholstein



## 7 Grundgesamtheit und Datenbasis des Wohnungsbestands

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

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

### 7.1 Grundgesamtheit

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

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

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

Die Abschätzung der Anzahl relevanter beziehungsweise nicht relevanter Wohnungen ist mithilfe der amtlichen Statistik<sup>13</sup> schwierig. Der in Betracht zu ziehende Mietwohnungsbestand kann wie folgt abgeschätzt werden:

- Der Kreis Ostholstein verfügt über rund 62.400 Wohngebäude, davon entfallen auf den Geschosswohnungsbau rund 8.000 Wohngebäude.
- Laut Zensus 2011 sind rund 45.500 Wohnungen zu Wohnzwecken vermietet (auch mietfrei), hierunter befinden sich auch Werkwohnungen und Wohnungen, die zu Freundschaftsmieten und/oder Sonderkonditionen vermietet werden.

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

---

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

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

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

## **7.2 Erhebung von Bestandsmieten**

Für die Grundgesamtheit gilt es anhand der Mietwerterhebung eine repräsentative Datenbasis zu ermitteln. Die Mietwerterhebung für den Kreis Ostholstein basiert auf einer umfangreichen Vermieterbefragung. Um die Mieten im Kreisgebiet umfassend abbilden zu können, wurden die Erhebungen in einem dreistufigen Verfahren durchgeführt:

### **1. Stufe**

Im ersten Schritt wurden von Analyse & Konzepte die größeren Vermieter und Verwalter identifiziert, die in der Lage sind, eine große Zahl an Mietwerten elektronisch zu übermitteln, da sie über eine professionelle Wohnungsverwaltung verfügen. Diese Vermieter wurden vom Kreis Ostholstein angeschrieben und anschließend von Analyse & Konzepte gebeten, die für die Erhebung benötigten Informationen zur Verfügung zu stellen. Im Rahmen intensiver telefonischer Kontakte mit den Geschäftsführungen konnten insbesondere die großen Wohnungsunternehmen für eine Mitwirkung an der Mietwerterhebung gewonnen werden.

### **2. Stufe**

Um einen möglichst umfassenden Überblick über das örtliche Mietniveau zu erlangen, war es notwendig, auch die Mieten kleinerer Vermieter in der Erhebung zu berücksichtigen, die nicht auf eine elektronische Datenverarbeitung und professionelle Wohnungsverwaltungssoftware zurückgreifen können. Hierzu wurden deren Mieter schriftlich befragt.

Für die Befragung der Mieter wurden kommerzielle Adressdaten von der Deutschen Post direct GmbH erworben. Aus diesen wurden vorab diejenigen Adressen herausgefiltert, für die von den Vermietern und Verwaltern Mietdaten bereits zur Verfügung gestellt wurden. Insgesamt wurden rund 8.000 Mieter zufällig ausgewählt, angeschrieben und um eine freiwillige Teilnahme an der Befragung gebeten.

Im Rahmen der Erhebung erhielten die Mieter ein Informationsanschreiben sowie entsprechende Erhebungsbögen (siehe Anlage 3).

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

- Datum des Mietvertragsbeginns,
- Datum der letzten Mietänderung,
- Wohnungsgröße,
- Netto-Kaltemiete,
- Kalte Betriebskosten (Vorauszahlungsbetrag),

- Enthalten die kalten Betriebskosten Wasserkosten?,
- Heiz- und Warmwasserkosten (Vorauszahlungsbetrag),
- Beinhalten die Heizkosten die Kosten zur Erzeugung von Warmwasser?

### 3. Stufe

Die Erhebung wurde durch Mieten aus dem SGB II-Datensatz des Jobcenters ergänzt. Dieser Datensatz wurde bereinigt um Wohnungen mit unvollständigen Angaben, Eigentumswohnungen und Wohnungen, die bereits mit der 1. oder 2. Stufe erfasst worden sind.

Die von Analyse & Konzepte durchgeführte Datenerhebung fand im Kreis Ostholstein von Oktober 2015 bis Dezember 2015 statt. Die Mietdaten wurden unabhängig vom Erhebungsdatum jeweils zum Stichtag 01.10.2015 erhoben. Die stichtagsbezogene Befragung ermöglicht im Sinne einer systematischen Erhebung, dass die aktuellen Verhältnisse des örtlichen Mietwohnungsmarktes vergleichbar erhoben werden.

Im Ergebnis umfasst die Mietwerterhebung für den Kreis Ostholstein 10.645 erhobene Mietwerte (vergleiche Tabelle 6).

<b>Tab. 6 Anzahl und Verteilung aller erhobenen Mietwerte</b>								
<b>Wohnungs- markttyp</b>	<b>Wohnungsgröße</b>							<b>Summe</b>
		≥ 25 bis ≤ 50 m <sup>2</sup>	> 50 bis ≤ 60 m <sup>2</sup>	> 60 bis ≤ 75 m <sup>2</sup>	> 75 bis ≤ 85 m <sup>2</sup>	> 85 m <sup>2</sup>	nicht zuzuordnen	
<b>I</b>	56	550	326	415	182	244	7	<b>1.780</b>
<b>II</b>	47	935	532	531	264	276	6	<b>2.591</b>
<b>III</b>	6	72	57	76	32	24	0	<b>267</b>
<b>IV</b>	92	1.705	1.291	1.715	479	346	10	<b>5.638</b>
<b>V</b>	4	157	66	84	19	22	0	<b>352</b>
<b>nicht zuzuordnen</b>	0	4	4	4	2	3	0	<b>17</b>
<b>Summe</b>	<b>205</b>	<b>3.423</b>	<b>2.276</b>	<b>2.825</b>	<b>978</b>	<b>915</b>	<b>23</b>	<b>10.645</b>

Quelle: Mietwerterhebung Kreis Ostholstein 2015/2016

ANALYSE &  
KONZEPTE

Hinsichtlich der Repräsentativität des Datensatzes hat das Bundessozialgericht in seiner Entscheidung vom 18. Juni 2008 festgestellt, dass dies dann der Fall ist, "wenn die Datenbasis auf mindestens 10 % des regional in Betracht zu ziehenden Mietwohnungsbestandes beruht" (BSG, Urteil vom 18.06.2008 - B 14/7b AS 44/06 R). Für den Kreis Ostholstein bedeutet dies, dass mindestens 4.550 Mietwerte hätten erhoben werden müssen. Diesem Konzept liegen 10.645 Datensätze zu Bestandsmieten und 703 Angebotsmieten (vergleiche Kapitel 7.4) - also insgesamt 11.348 Mieten zugrunde. Damit kann von einer sehr guten, umfangreichen und repräsentativen Datenbasis gesprochen werden.

Von den 10.645 Bestandsmieten konnten 10.113 Mieten verwendet werden. Nicht relevante Angaben wurden bereits im Vorfeld ausgeschlossen oder anhand von Filterfragen (siehe Kapitel 7.1) ausgesondert.

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

### 7.3 Extremwertkappung

Sämtliche erhobenen Daten wurden in einer Datenbank zusammengefasst. Um die Daten nutzen und auswerten zu können, waren vorab einige Arbeitsschritte zur Erstellung einer einheitlichen Datenbasis notwendig. Dazu gehörte unter anderem:

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

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

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

*Beim qualifizierten Mietspiegel ist auf eine statistisch fundierte Eliminierung von Ausreißern zu achten. Die Eliminierung darf nicht auf Basis willkürlicher Festlegungen, zum Beispiel durch den Arbeitskreis Mietspiegel, erfolgen.<sup>14</sup>*

Neben den bereits bei der Befragung verwendeten Filterfragen, die außergewöhnliche Mietverhältnisse identifizierten (siehe Kapitel 7.1), setzte Analyse & Konzepte diesen Anspruch mithilfe eines Intervalls zur Extremwertbereinigung um.

Bei allen Mietwerterhebungen werden standardmäßig alle Werte aussortiert, die außerhalb des Bereichs um den Mittelwert herum liegen, der durch die um den Faktor 1,96 multiplizierte Standardabweichung definiert ist. Dieses Vorgehen wurde in Anlehnung an die Verteilungsverhältnisse einer Normalverteilung gewählt, bei der sich in diesem Intervall 95 % aller Fälle befinden.

Werte außerhalb des Bereiches des 1,96-fachen der Standardabweichung werden in der Statistik als "Ausreißer" (Extremwerte) behandelt. Die jeweiligen feldbezogenen Kappungsgrenzen sind in der Anlage 1 für die einzelnen Tabellenfelder aufgeführt und grafisch dargestellt.

Nach Durchführung der Extremwertkappung standen für die Auswertung insgesamt 9.607 Mieten zur Verfügung (vergleiche Tabelle 7).

---

<sup>14</sup> Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen: Hinweise zur Erstellung von Mietspiegeln, Berlin 2002, S. 42.

<b>Tab. 7 Ergebnisse der Extremwertkappung</b>	
<b>Alle erhobenen Bestandsmieten</b>	<b>10.645</b>
./. Ausschluss nicht relevanter Mietwerte	532
<b>Vollgültige Mietwerte</b>	<b>10.113</b>
./. Extremwertkappung	506
<b>Vollgültige Mietwerte</b>	<b>9.607</b>
Quelle: Mietwerterhebung Kreis Ostholstein 2015/2016	

Sämtliche 25 Tabellenfelder weisen mit 17 bis 1.610 Mietwerten Fallzahlen auf, die ausreichend sind, um den Anforderungen an die Fallzahlen für qualifizierte Mietspiegel zu genügen.

<b>Tab. 8 Anzahl und Verteilung der relevanten Mietwerte</b>						
<b>Wohnungs- markttyp</b>	<b>Wohnungsgröße</b>					<b>Summe</b>
	<b>≥ 25 bis ≤ 50 m<sup>2</sup></b>	<b>&gt; 50 bis ≤ 60 m<sup>2</sup></b>	<b>&gt; 60 bis ≤ 75 m<sup>2</sup></b>	<b>&gt; 75 bis ≤ 85 m<sup>2</sup></b>	<b>&gt; 85 m<sup>2</sup></b>	
<b>I</b>	511	305	375	165	194	<b>1.550</b>
<b>II</b>	859	499	474	247	234	<b>2.313</b>
<b>III</b>	67	53	70	29	17	<b>236</b>
<b>IV</b>	1.609	1.214	1.610	446	304	<b>5.183</b>
<b>V</b>	148	60	77	18	22	<b>325</b>
<b>Summe</b>	<b>3.194</b>	<b>2.131</b>	<b>2.606</b>	<b>905</b>	<b>771</b>	<b>9.607</b>
Quelle: Mietwerterhebung Kreis Ostholstein 2015/2016						

## 7.4 Erfassung der Angebotsmieten

Neben den Bestandsmieten waren die Angebotsmieten zu erfassen, um das aktuelle Vermietungsgeschehen abzubilden und die abstrakte Verfügbarkeit prüfen zu können. Daher wurde im Rahmen der Untersuchung neben der Erhebung der Bestandsmieten auch eine Recherche der aktuellen Angebotsmieten vorgenommen.

Die Recherche der Angebotsmieten wurde im Zeitraum Juli 2015 bis Dezember 2015 durchgeführt. Dabei wurden die folgenden Quellen ausgewertet:

- Immobilienscout 24 (Internet-Immobilienuchportal),
- Immonet (Internet-Immobilienuchportal),
- Immowelt (Internet-Immobilienuchportal),
- Örtliche Tagespresse, Anzeigenblätter,
- Internetseiten der großen Wohnungsanbieter im Kreis Ostholstein.

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

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

Während des Erhebungszeitraumes konnten insgesamt 703 Angebote ermittelt werden. Vor den weiteren Auswertungen der Quadratmetermieten wurde eine tabellenfeldbezogene Extremwertkappung auf Basis des Intervalls der 1,96-fachen Standardabweichung unter- und oberhalb des Mittelwerts über alle als relevant identifizierten Mieten vorgenommen. Nach Durchführung dieser Extremwertkappung standen für die Auswertung insgesamt 670 Mieten zur Verfügung (vergleiche Tabelle 9).

<b>Tab. 9 Anzahl und Verteilung der Angebotsmieten</b>						
<b>Wohnungs- markttyp</b>	<b>Wohnungsgröße</b>					<b>Summe</b>
	<b>≥ 25 bis ≤ 50 m<sup>2</sup></b>	<b>&gt; 50 bis ≤ 60 m<sup>2</sup></b>	<b>&gt; 60 bis ≤ 75 m<sup>2</sup></b>	<b>&gt; 75 bis ≤ 85 m<sup>2</sup></b>	<b>&gt; 85 m<sup>2</sup></b>	
<b>I</b>	30	21	27	17	14	<b>109</b>
<b>II</b>	50	44	58	39	13	<b>204</b>
<b>III</b>	13	4	10	4	3	<b>34</b>
<b>IV</b>	72	48	83	44	27	<b>274</b>
<b>V</b>	11	12	14	7	5	<b>49</b>
<b>Summe</b>	<b>176</b>	<b>129</b>	<b>192</b>	<b>111</b>	<b>62</b>	<b>670</b>

Quelle: Mietwerterhebung Kreis Ostholstein 2015/2016 ANALYSE &  
KONZEPTE

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

- In sechs Monaten wurden 670 verwertbare Angebote erfasst, was auf das Jahr hochgerechnet 1.332 wären.
- Im Kreis Ostholstein gibt es laut Zensus 2011 rund 45.500 zu Wohnzwecken vermietete Wohnungen, die übliche Fluktuation (Zuzüge, Umzüge) liegt bei 8-10 % pro Jahr.
- Es werden also circa 3.640-4.550 Mietverhältnisse pro Jahr neu abgeschlossen, das veröffentlichte Angebot beträgt also nicht einmal die Hälfte.
- Laut Zensus 2011 beträgt der Leerstand rund 2.850 Wohnungen, die ebenfalls nicht vollständig als Mietangebote öffentlich vermarktet werden.

Für diese Diskrepanz gibt es eine Reihe von Ursachen: So wird ein Teil des Angebotes direkt vermarktet, ohne Anzeigen zu schalten. Zum Beispiel bieten Wohnungsgesellschaften ihre Wohnungen zuerst ihnen bekannten Interessenten an. Auch werden gleichartige Wohnungen von Wohnungsunternehmen nur

einmal inseriert, obwohl mehrere Wohnungen zur Verfügung stehen. Auch vermitteln Mieter ihre Wohnung an Bekannte als Nachmieter weiter.

Im Ergebnis stellen die mittels der Auswertung von Anzeigen im Internet und in den Printmedien erhobenen Angebotsmieten nur eine Stichprobe des Gesamtmarktes dar, die die Preisstruktur des Angebotsmarktes jedoch sehr gut abbildet. Das heißt, auch wenn absolut betrachtet - bezogen auf die Anzahl der Fälle - scheinbar kein ausreichendes Angebot öffentlich vermarktet wird, zeigt die Betrachtung des Anteils der tatsächlich verfügbaren Wohnungen (siehe Tabelle 25), wie hoch der Anteil des Angebotsmarktes ist, der zu den Richtwerten angemietet werden kann.

Weiterhin weicht das veröffentlichte Angebot - bezogen auf die Miethöhe - deutlich von den bei der Erhebung festgestellten realen Werten bei Mietvertragsabschlüssen der Neuvertragsmieten ab. Der Vergleich von Angebots- und Neuvertragsmieten zeigt (siehe Kapitel 8.2), dass die durchschnittlichen Neuvertragsmieten deutlich unterhalb der durchschnittlichen Angebotsmieten liegen. Das bedeutet, dass tatsächlich ein wesentlich größeres Wohnungsangebot unterhalb der Angemessenheitsrichtwerte respektive in Höhe der Richtwerte zur Verfügung steht, als dieses in den ermittelten Angebotsmieten zum Ausdruck kommt.

## 8 Ableitung der Angemessenheitsgrenzen

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

Entsprechend der Anforderungen des Bundessozialgerichts und der gesetzlichen Anforderungen (Rechtsgedanke des § 22c Absatz 1 Satz 3 SGB II) sind für die Ermittlung der Angemessenheitsrichtwerte sowohl Bestands- als auch Angebotsmieten heranzuziehen, um somit einerseits die bereits bestehende Wohnsituation von Bedarfsgemeinschaften und andererseits die erforderliche Versorgung von Bedarfsgemeinschaften mit Wohnraum richtig abzubilden. Hierbei sind der abstrakte Richtwert und die abstrakte Verfügbarkeit von Wohnraum zu überprüfen. Um sowohl zu niedrige Richtwerte - und damit ein zu geringes Wohnungsangebot - als auch zu hohe Richtwerte - und damit eine Fehlsubventionierung und Fehlsteuerung des Wohnungsmarktes - zu vermeiden, hat Analyse & Konzepte ein iteratives Verfahren entwickelt, mit dem der Richtwert nachfrageorientiert und passgenau abgeleitet wird.

### 8.1 Methodischer Ansatz zur Definition eines angemessenen Marktsegmentes

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

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

Dabei dürfen die Bedarfsgemeinschaften aber nicht als alleinige Nachfragergruppe nach preisgünstigem Wohnraum betrachtet werden. Vielmehr müssen auch konkurrierende Nachfragergruppen, die auf den gleichen preiswerten Wohnraum angewiesen sind, berücksichtigt werden. Hierzu gehören insbesondere

- Wohngeldempfänger,
- Geringverdiener ohne Leistungsbezug,
- Empfänger von BAföG/Berufsausbildungsbeihilfe.

Die Versorgung der Bedarfsgemeinschaften mit Wohnraum im unteren Wohnungsmarktsegment darf nicht zu einer Besserstellung gegenüber anderen Nachfragergruppen, wie etwa Geringverdienern ohne Leistungsbezug, führen.

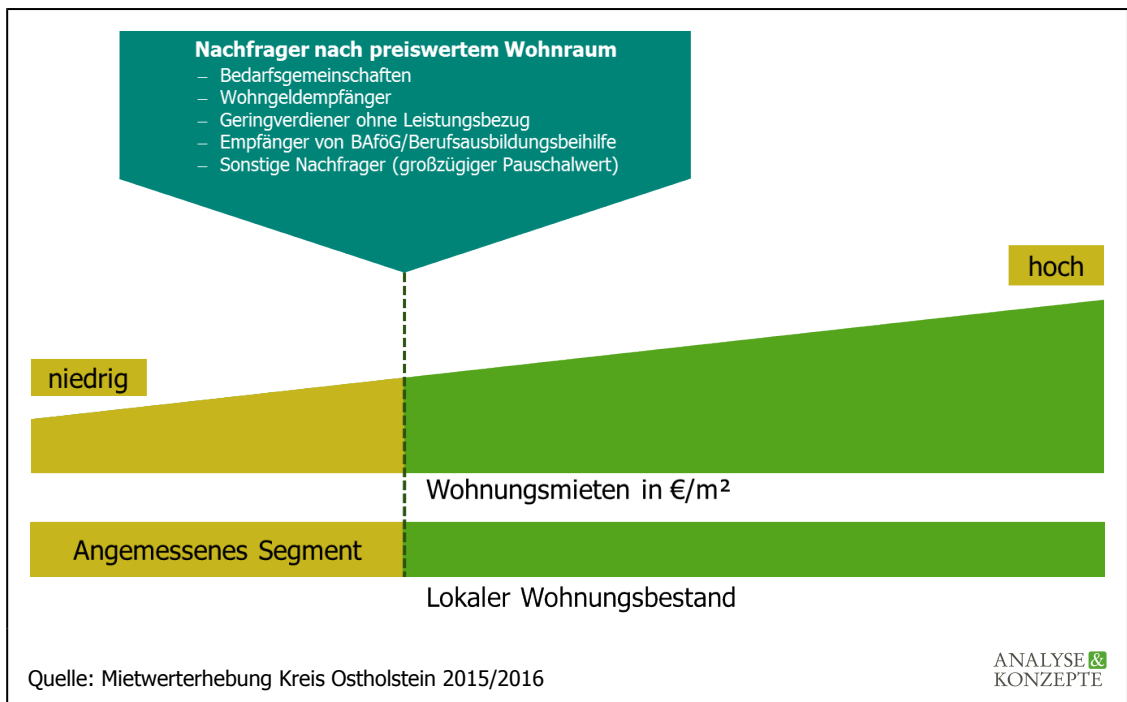
Zur Festlegung des angemessenen Marktsegmentes geht Analyse & Konzepte so vor, dass zunächst für das Untersuchungsgebiet der konkrete Umfang der gesamten Nachfragergruppen nach preiswertem Wohnraum ermittelt wird (siehe Tabelle 10).

<b>Tab. 10 Nachfragergruppen im unteren Marktsegment (gerundet)</b>						
<b>Haushalte mit ...</b>	<b>1 Person</b>	<b>2 Personen</b>	<b>3 Personen</b>	<b>4 Personen</b>	<b>5 Personen</b>	<b>Summe</b>
<b>Bedarfsgemeinschaften nach SGB II<sup>1</sup></b>	3.890	1.410	810	420	270	<b>6.800</b>
<b>Wohngeldempfänger<sup>2</sup></b>	1.240	350	210	300	210	<b>2.310</b>
<b>Bedarfsgemeinschaften HLU/SGB XII<sup>3</sup></b>	1.880	650	370	270	180	<b>3.350</b>
<b>Sonstige Nachfragergruppen<sup>4</sup></b>	3.561	3.639	1.331	922	397	<b>9.850</b>
<b>Summe der Nachfrager im unteren Marktsegment</b>	<b>10.570</b>	<b>6.050</b>	<b>2.720</b>	<b>1.910</b>	<b>1.060</b>	<b>22.310</b>
<b>Haushalte insg.<sup>5</sup></b>	<b>35.610</b>	<b>36.390</b>	<b>13.310</b>	<b>9.220</b>	<b>3.970</b>	<b>98.500</b>
<b>Anteil der Nachfragerhaushalte im unteren Marktsegment</b>	<b>30%</b>	<b>17%</b>	<b>20%</b>	<b>21%</b>	<b>27%</b>	<b>23%</b>
<p><sup>1</sup> Statistik der Bundesagentur für Arbeit, Oktober 2015  <sup>2</sup> Statistik-Nord, 31.12.2012  <sup>3</sup> Regionalstatistik.de, 31.12.2014  <sup>4</sup> Bundesinstitut für Bau, Stadt- und Raumordnung (BBSR): Forschungsprojekt "Kosten der Unterkunft und die Wohnungsmärkte"  <sup>5</sup> Zensus 2011</p> <p>Quelle: Mieterhebung Kreis Ostholstein 2015/2016</p>						

Dieses Nachfragevolumen wird nun dem Angebot gegenübergestellt: Wenn der ermittelte Umfang der Nachfragergruppe zum Beispiel 40 % der Haushalte beträgt, sollten entsprechend die preisgünstigsten 40 % des lokalen Wohnungsbestandes auch für diese Gruppe zur Verfügung stehen. Diese Abgrenzung über die Miethöhe erfolgt dergestalt, dass die im Rahmen der Untersuchung erhobenen Quadratmetermietwerte (Bestandsmieten) aufsteigend sortiert werden und dann die Grenze bei dem Wert (Miethöhe) gezogen wird, unterhalb dessen 40 % des Wohnungsbestandes liegen (siehe Abbildung 1). Hierbei werden nur relevante Mietwerte berücksichtigt. Nicht relevante Wohnungsbestände, wie beispielsweise Substandardwohnungen oder Freundschaftsmieten, wurden bereits ausgeschlossen (siehe Kapitel 7.1).

Die quantitative Bestimmung und Abgrenzung des Segments für die geringverdienenden Nachfragergruppen erfolgt für jede Haushaltsgrößenklasse separat. Damit wird dem Umstand Rechnung getragen, dass der Anteil der Nachfrager (SGB II und SGB XII) nicht in allen Haushaltsgrößenklassen gleich ist, sondern sich die Bedarfsgemeinschaften insbesondere auf 1- und 2-Personen-Haushalte konzentrieren.

**Abb. 1 Definition des angemessenen Marktsegmentes**



Diese Abgrenzung ist jedoch eine vorläufige, denn sie erfolgt unter der Annahme, dass sich alle Haushalte bei ihrer Wohnungswahl an den Wohnungsgrößenvorgaben des geförderten Wohnungsbaus orientieren.<sup>15</sup> Deshalb können die berechneten Anteile der Nachfrager (vergleiche 'Anteil Nachfrager' in Tabelle 10) nicht ohne weitere Prüfung als ausreichend zur Versorgung der Bedarfsgemeinschaften mit Wohnraum angewandt werden. Diese Prüfung erfolgt mit einem iterativen Verfahren, in dem der Anteil der verfügbaren Wohnungen auf dem Angebotsmarkt berücksichtigt wird.

<sup>15</sup> Unberücksichtigt bleibt die aufgrund der Produkttheorie mögliche Variante, sowohl größere als auch kleinere Wohnungen mit der angemessenen Brutto-Kaltniete anzumieten.

## 8.2 Iteratives Verfahren

Bei der Ableitung der Angemessenheitsgrenzen muss berücksichtigt werden, dass einerseits ein den Bedarf deckender Wohnraum zur Verfügung steht, der sowohl für Bedarfsgemeinschaften als auch andere Nachfragergruppen, wie etwa Geringverdiener ohne Transferbezug, ausreichend sein muss. Andererseits ist jedoch auch zu berücksichtigen, dass aufgrund der von den Gerichten entwickelten Produkttheorie (angemessene Wohnfläche multipliziert mit der angemessenen Brutto-Kaltmiete in €/m<sup>2</sup>) die Angemessenheitsrichtwerte sich nicht negativ (preissteigernd) auf den gesamten Wohnungsmarkt auswirken dürfen.<sup>16</sup>

Um den Wohnungsmarkt durch die Höhe der Transferzahlungen so gering wie möglich zu beeinflussen, gleichzeitig aber auch ein ausreichendes Wohnungsangebot für die Leistungsempfänger zu gewährleisten, wurde der Umfang des zur Verfügung stehenden Wohnungsangebotes an die Nachfrage der Leistungsempfänger im unteren Wohnungsmarktsegment angepasst. Mit einem iterativen Verfahren können die Ungleichverteilungen zwischen Haushaltsgrößen und Wohnungsgrößen ausgeglichen werden, wenn zum Beispiel dem hohen Anteil an 1-Personen-Bedarfsgemeinschaften ein proportional kleinerer Anteil an Wohnungen bis 50 m<sup>2</sup> gegenübersteht. Auch können Besonderheiten der Anbieterstruktur oder Aspekte der sozialen Segregation berücksichtigt werden.

Ausgangspunkt des iterativen Verfahrens ist die in Kapitel 8.1 ermittelte Nachfrage nach preiswertem Wohnraum bezogen auf die jeweilige Haushaltsgröße. Dem gegenüber steht das relevante Wohnungsangebot bezogen auf die jeweilige angemessene Wohnungsgröße. Für das Wohnungsangebot können drei unterschiedliche Mietpreise bestimmt werden, und zwar die Bestandsmieten, die Neuvertragsmieten (= real abgeschlossene Bestandsmieten, die bis zu neun Monate vor dem Erhebungsstichtag, hier der Zeitraum vom Januar 2015 bis Oktober 2015, abgeschlossen wurden) und die Angebotsmieten, die zueinander in Beziehung gesetzt werden müssen. Zwischen diesen Mieten bestehen deutliche Unterschiede (siehe Tabelle 11). In fast allen Fällen liegen die Neuvertragsmieten unterhalb der Angebotsmieten. Die Gründe hierfür sind, dass:

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

Hieraus kann abgeleitet werden, dass der Umfang der Angebotsmieten in der Regel durch Wohnungsbestände, die nicht direkt vermarktet werden, die aber dennoch in der überwiegenden Zahl der Fälle anmietbar sind, erweitert werden müsste.

Die Tabelle 11 macht die preislichen Unterschiede zwischen Neuvertrags- und Angebotsmieten deutlich.

---

<sup>16</sup> Vergleiche hierzu Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung/ Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (Hrsg.): "Kosten der Unterkunft und die Wohnungsmärkte", Forschungen, Heft 142, Bonn 2009.

<b>Tab. 11 Beispiel: Mietenvergleich für Wohnungen <math>\geq 25</math> bis <math>\leq 50</math> m<sup>2</sup></b> (Median in €/m <sup>2</sup> , Netto-Kaltmiete)		
<b>Wohnungsmarkttyp</b>	<b>Neuvertragsmiete</b>	<b>Angebotsmiete</b>
<b>I</b>	<b>5,38</b>	<b>6,62</b>
<b>II</b>	<b>5,65</b>	<b>7,14</b>
<b>III</b>	<b>_<sup>1</sup></b>	<b>5,79</b>
<b>IV</b>	<b>6,00</b>	<b>6,05</b>
<b>V</b>	<b>_<sup>1</sup></b>	<b>9,30</b>

<sup>1</sup> Werte für weniger als 10 Fallzahlen können nicht ausgewiesen werden.

Quelle: Mietwerterhebung Kreis Ostholstein 2015/2016

ANALYSE &  
KONZEPTE

Aus den Differenzen zwischen Neuvertrags- und Angebotsmieten lässt sich keine Beurteilung des verfügbaren Angebotes ableiten.

Bedeutender bei der Ableitung von Angemessenheitsgrenzen ist die Verfügbarkeit von entsprechendem Wohnraum für den Betrag der angemessenen Brutto-Kaltmiete nach der Produkttheorie. Hierfür wird ausgewertet, wie hoch der Anteil derjenigen Angebote ist, die zu dem ausgewiesenen Angemessenheitsrichtwert verfügbar sind.

Als ausreichend für "normale" Wohnungsmarktverhältnisse, also ohne zusätzliche und kurzfristige Nachfrageveränderungen, können hier Anteilswerte von 10 % bis 20 % der Angebotsmieten betrachtet werden.

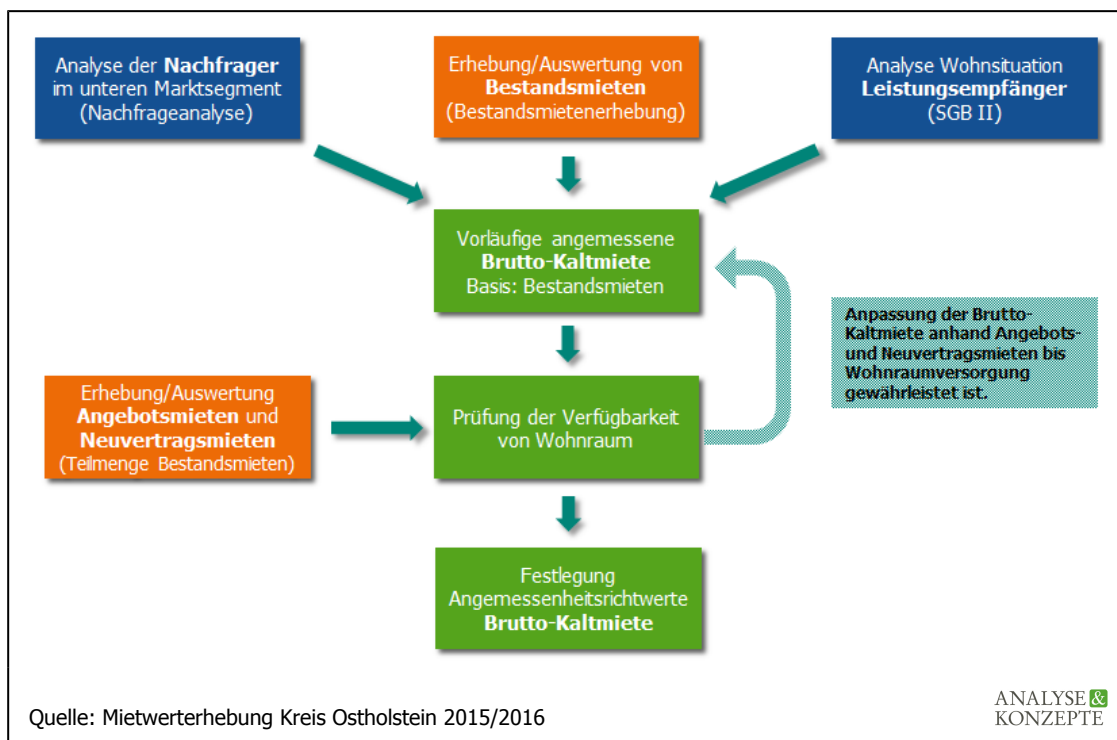
Zur Ableitung der Angemessenheitsgrenze (Quadratmetermiete) wird aus der Verteilung der Bestandsmieten ein Perzentil definiert, das die Ausgangssituation bestimmt. Dieser Anteil orientiert sich am Umfang dessen, was als theoretische Untergrenze bezüglich der Versorgung von Bedarfsgemeinschaften mit Wohnraum angesehen werden kann.

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

Sollten die Anteile der erfassten Wohnungsangebote, die zu den auf Basis der Bestandsmieten abgeleiteten Perzentilen in dem jeweiligen Wohnungsmarkt verfügbar sind, in den wesentlichen Gruppen (1- und 2-Personen-Bedarfsgemeinschaften) zu hoch oder zu niedrig liegen, werden solange erhöhte oder reduzierte Perzentile iterativ geprüft, bis die Angebotsanteile als ausreichend unter den aktuellen Marktbedingungen bewertet werden können.

Dieser Wert wird nochmals in Beziehung zu den Neuvertragsmieten gesetzt, da üblicherweise nur die Neuvertragsmieten die reale Wohnungsmarktsituation abbilden. Zudem erfolgt eine Überprüfung anhand der SGB II-Daten, in denen die aktuelle Wohnsituation der Bedarfsgemeinschaften abgebildet ist. Um Fehlerbreiten zu verringern, werden letztendlich die Perzentile in 5er Schritten aufgerundet.

**Abb. 2 Iterative Ermittlung von Angemessenheitsgrenzen**



Im Ergebnis dieses iterativen Prozesses wurden für den Kreis Ostholstein folgende Perzentile bestimmt (siehe Tabelle 12).

Eine Ausnahme bilden die 2- bis 5-Personen-Haushalte in Timmendorfer Strand. Aufgrund sehr großer Unterschiede der Preisniveaus von Bestands- und Angebotsmieten kann unter Anwendung des iterativen Verfahrens kein Perzentil zur Abgrenzung eines unteren Marktsegmentes gebildet werden. Als Richtwert für die Angemessenheit der Bedarfe für Unterkunft wird der maximale Wohngeldförderbetrag plus 10 % Aufschlag ausgewiesen.

Tab. 12 Perzentilgrenzen					
Größe der Bedarfsgemeinschaft	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 Personen
Wohnfläche	≥ 25 bis ≤ 50 m <sup>2</sup>	> 50 bis ≤ 60 m <sup>2</sup>	> 60 bis ≤ 75 m <sup>2</sup>	> 75 bis ≤ 85 m <sup>2</sup>	> 85 m <sup>2</sup>
Wohnungsmarkttyp I	45%	50%			
Wohnungsmarkttyp II	45%				50%
Wohnungsmarkttyp III	40%	50%	45%	50%	
Wohnungsmarkttyp IV	45%	50%	45%	50%	
Wohnungsmarkttyp V	50%	-			

Quelle: Mietwerterhebung Kreis Ostholstein 2015/2016

ANALYSE & KONZEPTE

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

Die konkrete Verteilung aller Mieten, differenziert nach Wohnungsgrößenklassen und Wohnungsmarkttypen, ist in sogenannten Histogrammen in der Anlage 1 umfänglich dargestellt.

### 8.3 Angemessenheitsrichtwerte

Wendet man die genannten Perzentilgrenzen auf die Bestandsmieten an, ergeben sich die in Tabelle 13 dargestellten Netto-Kaltmieten in €/m<sup>2</sup>.

<b>Tab. 13 Netto-Kaltmieten in €/m<sup>2</sup></b>					
<b>Größe der Bedarfsgemeinschaft</b>	<b>1 Person</b>	<b>2 Personen</b>	<b>3 Personen</b>	<b>4 Personen</b>	<b>5 Personen</b>
<b>Wohnfläche</b>	<b>≥ 25 bis ≤ 50 m<sup>2</sup></b>	<b>&gt; 50 bis ≤ 60 m<sup>2</sup></b>	<b>&gt; 60 bis ≤ 75 m<sup>2</sup></b>	<b>&gt; 75 bis ≤ 85 m<sup>2</sup></b>	<b>&gt; 85 m<sup>2</sup></b>
<b>Wohnungsmarkttyp I</b>	5,60	5,14	5,25	5,04	5,00
<b>Wohnungsmarkttyp II</b>	5,65	5,60	5,50	5,52	5,50
<b>Wohnungsmarkttyp III</b>	5,59	5,08	4,51	4,94	5,05
<b>Wohnungsmarkttyp IV</b>	5,19	5,24	5,24	5,23	5,17
<b>Wohnungsmarkttyp V</b>	6,00	-	-	-	-

Quelle: Mietwerterhebung Kreis Ostholstein 2015/2016

ANALYSE &  
KONZEPTE

Bei der Bewertung der Quadratmetermieten muss berücksichtigt werden, dass diese Werte jeweils bezogen auf die angemessene Wohnfläche ausgewiesen werden. Aufgrund der von den Sozialgerichten entwickelten Produkttheorie sind die solchermaßen berechneten Richtwerte vom Leistungsträger auch für kleinere Flächen zu übernehmen. In diesen Fällen steigt die vom Leistungsträger als angemessen zu übernehmende Quadratmetermiete.

Um die vom Bundessozialgericht präferierte Brutto-Kaltniete ausweisen zu können (BSG, Urteil vom 19.10.2010 - B 14 AS 50/10 R), wurden im Rahmen der Erhebung die kalten Betriebskostenvorauszahlungen mit erhoben und mit den Betriebskostenvorauszahlungen der Leistungsempfänger abgeglichen. Für die weiteren Berechnungen wird entsprechend dieses Urteils des Bundessozialgerichts der Mittelwert (Median) aller Betriebskostenwerte differenziert nach Wohnungsgröße in Ansatz gebracht (siehe Tabelle 14). Da die Betriebskostenwerte der Mietwerterhebung deutlich über den aus den SGB II-Daten ermittelten Werten liegen, sind die tatsächlich beim Leistungsträger durchschnittlich anfallenden Kosten durch die Anwendung dieser Werte abgedeckt.

<b>Tab. 14 Übersicht kalte Betriebskosten (Median, €/m<sup>2</sup>)</b>					
<b>Größenklasse</b>	<b>≤ 50 m<sup>2</sup></b>	<b>50 ≤ 60 m<sup>2</sup></b>	<b>60 ≤ 75 m<sup>2</sup></b>	<b>75 ≤ 85 m<sup>2</sup></b>	<b>&gt; 85 m<sup>2</sup></b>
<b>Mittelwert Erhebung</b>	<b>1,78</b>	<b>1,66</b>	<b>1,58</b>	<b>1,58</b>	<b>1,66</b>
Fallzahl	1.185	1.122	1.391	390	157
<b>Mittelwert SGB II-Daten</b>	<b>1,49</b>	<b>1,55</b>	<b>1,53</b>	<b>1,41</b>	<b>1,53</b>
Fallzahl	1.457	429	290	85	33
Quelle: Mietwerterhebung Kreis Ostholstein 2015/2016					ANALYSE & KONZEPTE

Aus den Netto-Kaltmieten je Quadratmeter und den kalten Betriebskosten je Quadratmeter wird nun das Produkt durch Multiplikation mit der angemessenen Wohnfläche je Haushaltsgröße gebildet. Die Einzelwerte und Ergebnisse sind als zusammenfassende Übersicht in den Tabellen 15-19 dargestellt.

<b>Tab. 15 Wohnungsmarkttyp I: Bestandsmieten</b> (Ahrensböök, Amt Lensahn, Amt Oldenburg-Land, Amt Ostholstein-Mitte, Bosau, Grube, Stadt Fehmarn, Süsel)						
Größe in m <sup>2</sup>	Personen- zahl	Netto- Kaltmiete in €/m <sup>2</sup>	Kalte Betriebs- kosten in €/m <sup>2</sup> (Durchschnitt)	Brutto-Kaltmiete in €/m <sup>2</sup>	Max. Brutto-Kaltmiete in €	
					Neu MWE	Alt
≥ 25 bis ≤ 50 m <sup>2</sup>	1	5,60	1,78	7,38	369,00	345,50
> 50 bis ≤ 60 m <sup>2</sup>	2	5,14	1,66	6,80	408,00	411,60
> 60 bis ≤ 75 m <sup>2</sup>	3	5,25	1,58	6,83	512,25	512,25
> 75 bis ≤ 85 m <sup>2</sup>	4	5,04	1,58	6,62	562,70	572,90
> 85 m <sup>2</sup>	5	5,00	1,66	6,66	632,70	638,40

Quelle: Mietwerterhebung Kreis Ostholstein 2015/2016

ANALYSE &  
KONZEPTE

<b>Tab. 16 Wohnungsmarkttyp II: Bestandsmieten</b> (Malente, Ratekau, Scharbeutz, Stadt Bad Schwartau, Stockelsdorf)						
Größe in m <sup>2</sup>	Personen- zahl	Netto- Kaltmiete in €/m <sup>2</sup>	Kalte Betriebs- kosten in €/m <sup>2</sup> (Durchschnitt)	Brutto-Kaltmiete in €/m <sup>2</sup>	Max. Brutto-Kaltmiete in €	
					Neu MWE	Alt
≥ 25 bis ≤ 50 m <sup>2</sup>	1	5,65	1,78	7,43	371,50	359,50
> 50 bis ≤ 60 m <sup>2</sup>	2	5,60	1,66	7,26	435,60	435,00
> 60 bis ≤ 75 m <sup>2</sup>	3	5,50	1,58	7,08	531,00	514,50
> 75 bis ≤ 85 m <sup>2</sup>	4	5,52	1,58	7,10	603,50	595,00
> 85 m <sup>2</sup>	5	5,50	1,66	7,16	680,20	661,20

Quelle: Mietwerterhebung Kreis Ostholstein 2015/2016

ANALYSE &  
KONZEPTE

<b>Tab. 17 Wohnungsmarkttyp III: Bestandsmieten</b> (Dahme, Grömitz, Kellenhusen (Ostsee))						
Größe in m <sup>2</sup>	Personen- zahl	Netto- Kaltmiete in €/m <sup>2</sup>	Kalte Betriebs- kosten in €/m <sup>2</sup> (Durchschnitt)	Brutto-Kaltmiete in €/m <sup>2</sup>	Max. Brutto-Kaltmiete in €	
					Neu MWE	Alt
≥ 25 bis ≤ 50 m <sup>2</sup>	1	5,59	1,78	7,37	368,50	330,50
> 50 bis ≤ 60 m <sup>2</sup>	2	5,08	1,66	6,74	404,40	365,40
> 60 bis ≤ 75 m <sup>2</sup>	3	4,51	1,58	6,09	456,75	453,75
> 75 bis ≤ 85 m <sup>2</sup>	4	4,94	1,58	6,52	554,20	532,95
> 85 m <sup>2</sup>	5	5,05	1,66	6,71	637,45	660,25

Quelle: Mietwerterhebung Kreis Ostholstein 2015/2016

ANALYSE &  
KONZEPTE

<b>Tab. 18 Wohnungsmarkttyp IV: Bestandsmieten</b> (Stadt Eutin, Stadt Heiligenhafen, Stadt Neustadt in Holstein, Stadt Oldenburg in Holstein)							
Größe in m <sup>2</sup>	Personen- zahl	Netto- Kaltmiete in €/m <sup>2</sup>	Kalte Betriebs- kosten in €/m <sup>2</sup> (Durchschnitt)	Brutto-Kaltmiete in €/m <sup>2</sup>	Max. Brutto-Kaltmiete in €		
					Neu MWE	Alt1	Alt2
≥ 25 bis ≤ 50 m <sup>2</sup>	1	5,19	1,78	6,97	348,50	339,00	345,50
> 50 bis ≤ 60 m <sup>2</sup>	2	5,24	1,66	6,90	414,00	394,20	411,60
> 60 bis ≤ 75 m <sup>2</sup>	3	5,24	1,58	6,82	511,50	490,50	512,25
> 75 bis ≤ 85 m <sup>2</sup>	4	5,23	1,58	6,81	578,85	558,45	572,90
> 85 m <sup>2</sup>	5	5,17	1,66	6,83	648,85	634,60	638,40

Alt1 bezieht sich auf die Kommunen Stadt Eutin; Stadt Heiligenhafen; Stadt Neustadt in Holstein  
Alt2 bezieht sich auf die Kommune Stadt Oldenburg in Holstein

Quelle: Mietwerterhebung Kreis Ostholstein 2015/2016

ANALYSE &  
KONZEPTE

<b>Tab. 19 Wohnungsmarkttyp V: Bestandsmieten</b> (Timmendorfer Strand)						
Größe in m <sup>2</sup>	Personen- zahl	Netto- Kaltmiete in €/m <sup>2</sup>	Kalte Betriebs- kosten in €/m <sup>2</sup> (Durchschnitt)	Brutto-Kaltmiete in €/m <sup>2</sup>	Max. Brutto-Kaltmiete in €	
					Neu MWE	Alt
≥ 25 bis ≤ 50 m <sup>2</sup>	1	6,00	1,78	7,78	389,00	390,50
> 50 bis ≤ 60 m <sup>2</sup>	2	-	1,66	-	520,30*	538,20
> 60 bis ≤ 75 m <sup>2</sup>	3	-	1,58	-	619,30*	555,00
> 75 bis ≤ 85 m <sup>2</sup>	4	-	1,58	-	721,60*	733,55
> 85 m <sup>2</sup>	5	-	1,66	-	825,00*	822,70

\* Wohngeldhöchstbetrag +10 %

Quelle: Mietwerterhebung Kreis Ostholstein 2015/2016

ANALYSE &  
KONZEPTE

Die Tabellen 20-24 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, deren Quadratmeterpreis unterhalb des aus der Bestandsmiete ermittelten Perzentilwerts liegt (siehe Tabellen 15 bis 19). Hier lässt sich die Struktur der jeweiligen Mieten, bezogen auf den Quadratmeterpreis der Netto-Kaltmiete, ablesen.

**Tab. 20 Wohnungsmarkttyp I: Angebotsmieten und Neuvertragsmieten**  
(Ahrensböök, Amt Lensahn, Amt Oldenburg-Land, Amt Ostholstein-Mitte, Bosau, Grube, Stadt Fehmarn, Süsel)

Größe in m <sup>2</sup>	Bestandsmieten	Neuvertragsmieten		Angebotsmieten		
	Netto-Kaltmiete in €/m <sup>2</sup>	Netto-Kaltmiete in €/m <sup>2</sup>	Anteil bis Perzentil Bestandsmieten	Netto-Kaltmiete in €/m <sup>2</sup>	Anteil bis Perzentil Bestandsmieten	Anzahl Fälle
≥ 25 bis ≤ 50 m <sup>2</sup>	5,60	5,28	63%	6,43	20%	30
> 50 bis ≤ 60 m <sup>2</sup>	5,14	5,29	45%	5,71	24%	21
> 60 bis ≤ 75 m <sup>2</sup>	5,25	5,21	53%	5,66	19%	27
> 75 bis ≤ 85 m <sup>2</sup>	5,04	- <sup>1</sup>	- <sup>1</sup>	6,11	18%	17
> 85 m <sup>2</sup>	5,00	- <sup>1</sup>	- <sup>1</sup>	5,49	36%	14

<sup>1</sup> Werte für weniger als 10 Fallzahlen können nicht ausgewiesen werden.

Quelle: Mietwerterhebung Kreis Ostholstein 2015/2016

ANALYSE &  
KONZEPTE

**Tab. 21 Wohnungsmarkttyp II: Angebotsmieten und Neuvertragsmieten**  
(Malente, Ratekau, Scharbeutz, Stadt Bad Schwartau, Stockelsdorf)

Größe in m <sup>2</sup>	Bestandsmieten	Neuvertragsmieten		Angebotsmieten		
	Netto-Kaltmiete in €/m <sup>2</sup>	Netto-Kaltmiete in €/m <sup>2</sup>	Anteil bis Perzentil Bestandsmieten	Netto-Kaltmiete in €/m <sup>2</sup>	Anteil bis Perzentil Bestandsmieten	Anzahl Fälle
≥ 25 bis ≤ 50 m <sup>2</sup>	5,65	5,65	52%	7,03	24%	50
> 50 bis ≤ 60 m <sup>2</sup>	5,60	5,56	53%	6,67	25%	44
> 60 bis ≤ 75 m <sup>2</sup>	5,50	6,19	38%	7,17	9%	58
> 75 bis ≤ 85 m <sup>2</sup>	5,52	- <sup>1</sup>	- <sup>1</sup>	7,50	23%	39
> 85 m <sup>2</sup>	5,50	- <sup>1</sup>	- <sup>1</sup>	7,36	0%	13

<sup>1</sup> Werte für weniger als 10 Fallzahlen können nicht ausgewiesen werden.

Quelle: Mietwerterhebung Kreis Ostholstein 2015/2016

ANALYSE &  
KONZEPTE

**Tab. 22 Wohnungsmarkttyp III: Angebotsmieten und Neuvertragsmieten**  
(Dahme, Grömitz, Kellenhusen (Ostsee))

	Bestandsmieten	Neuvertragsmieten		Angebotsmieten		
Größe in m <sup>2</sup>	Netto-Kaltmiete in €/m <sup>2</sup>	Netto-Kaltmiete in €/m <sup>2</sup>	Anteil bis Perzentil Bestandsmieten	Netto-Kaltmiete in €/m <sup>2</sup>	Anteil bis Perzentil Bestandsmieten	Anzahl Fälle
≥ 25 bis ≤ 50 m <sup>2</sup>	5,59	– <sup>1</sup>	– <sup>1</sup>	5,33	46%	13
> 50 bis ≤ 60 m <sup>2</sup>	5,08	– <sup>1</sup>	– <sup>1</sup>	– <sup>1</sup>	– <sup>1</sup>	4
> 60 bis ≤ 75 m <sup>2</sup>	4,51	– <sup>1</sup>	– <sup>1</sup>	3,46	50%	10
> 75 bis ≤ 85 m <sup>2</sup>	4,94	– <sup>1</sup>	– <sup>1</sup>	– <sup>1</sup>	– <sup>1</sup>	4
> 85 m <sup>2</sup>	5,05	– <sup>1</sup>	– <sup>1</sup>	– <sup>1</sup>	– <sup>1</sup>	3

<sup>1</sup> Werte für weniger als 10 Fallzahlen können nicht ausgewiesen werden.

Quelle: Mietwerterhebung Kreis Ostholstein 2015/2016

ANALYSE &  
KONZEPTE

**Tab. 23 Wohnungsmarkttyp IV: Angebotsmieten und Neuvertragsmieten**  
(Stadt Eutin, Stadt Heiligenhafen, Stadt Neustadt in Holstein, Stadt Oldenburg in Holstein)

	Bestandsmieten	Neuvertragsmieten		Angebotsmieten		
Größe in m <sup>2</sup>	Netto-Kaltmiete in €/m <sup>2</sup>	Netto-Kaltmiete in €/m <sup>2</sup>	Anteil bis Perzentil Bestandsmieten	Netto-Kaltmiete in €/m <sup>2</sup>	Anteil bis Perzentil Bestandsmieten	Anzahl Fälle
≥ 25 bis ≤ 50 m <sup>2</sup>	5,19	5,97	12%	5,78	21%	72
> 50 bis ≤ 60 m <sup>2</sup>	5,24	5,71	19%	5,71	23%	48
> 60 bis ≤ 75 m <sup>2</sup>	5,24	5,51	17%	5,54	27%	83
> 75 bis ≤ 85 m <sup>2</sup>	5,23	5,51	32%	6,29	23%	44
> 85 m <sup>2</sup>	5,17	5,62	25%	6,78	11%	27

Quelle: Mietwerterhebung Kreis Ostholstein 2015/2016

ANALYSE &  
KONZEPTE

<b>Tab. 24 Wohnungstyp V: Angebotsmieten und Neuvertragsmieten</b> (Timmendorfer Strand)						
	<b>Bestandsmieten</b>	<b>Neuvertragsmieten</b>		<b>Angebotsmieten</b>		
<b>Größe in m<sup>2</sup></b>	<b>Netto-Kaltmiete in €/m<sup>2</sup></b>	<b>Netto-Kaltmiete in €/m<sup>2</sup></b>	<b>Anteil bis Perzentil Bestandsmieten</b>	<b>Netto-Kaltmiete in €/m<sup>2</sup></b>	<b>Anteil bis Perzentil Bestandsmieten</b>	<b>Anzahl Fälle</b>
<b>≥ 25 bis ≤ 50 m<sup>2</sup></b>	6,00	- <sup>1</sup>	- <sup>1</sup>	9,30	0%	11
<b>&gt; 50 bis ≤ 60 m<sup>2</sup></b>	-	- <sup>1</sup>	- <sup>1</sup>	9,82	-	12
<b>&gt; 60 bis ≤ 75 m<sup>2</sup></b>	-	- <sup>1</sup>	- <sup>1</sup>	9,90	-	14
<b>&gt; 75 bis ≤ 85 m<sup>2</sup></b>	-	- <sup>1</sup>	- <sup>1</sup>	- <sup>1</sup>	- <sup>1</sup>	7
<b>&gt; 85 m<sup>2</sup></b>	-	- <sup>1</sup>	- <sup>1</sup>	- <sup>1</sup>	- <sup>1</sup>	5

<sup>1</sup> Werte für weniger als 10 Fallzahlen können nicht ausgewiesen werden.

Quelle: Mietwerterhebung Kreis Ostholstein 2015/2016

ANALYSE &  
KONZEPTE

Für die Angemessenheitsprüfung ist allerdings nur das Gesamtprodukt ausschlaggebend. Bedarfsgemeinschaften können sowohl größere als auch kleinere Wohnungen anmieten, solange das Produkt aus angemessener Wohnfläche und angemessener Brutto-Kaltmiete je Quadratmeter (Angemessenheitsrichtwert) nicht überschritten wird. Die Aufteilung zwischen den beiden Kostenarten ist dabei frei wählbar. Dies führt dazu, dass der reale Quadratmeterpreis sowohl höher (bei kleineren Wohnungen) als auch niedriger (bei größeren Wohnungen) liegen kann.

Tabelle 25 stellt dar, wie hoch der Anteil der Angebotsmieten ist, der zum Niveau der Angemessenheitsrichtwerte (Produkt aus angemessener Wohnfläche und angemessener Brutto-Kaltmiete je Quadratmeter) angemietet werden kann. Die Angebotsmieten werden hierbei ebenfalls als "Produkte" betrachtet. Die erhobenen tatsächlichen Netto-Kaltmieten in €/m<sup>2</sup> der Angebotsmieten zuzüglich der durchschnittlichen kalten Betriebskosten in €/m<sup>2</sup> werden mit den erhobenen tatsächlichen Wohnflächen der Angebote multipliziert.

Im Rahmen der Produkttheorie wird durch Verzicht auf die Wohnfläche bei den Bedarfsgemeinschaften eine höhere Quadratmetermiete akzeptiert. Hieraus resultiert ein tatsächlich zur Verfügung stehendes größeres Wohnungsangebot (vergleiche Tabellen 20-24 mit Tabelle 25).

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

**Tab. 25 Angemessene Brutto-Kaltmiete (BKM) und tatsächliches Angebot<sup>1</sup>**

Wohnungsmarkttyp		1 Person (≥ 25 bis ≤ 50 m <sup>2</sup> )		2 Personen (> 50 bis ≤ 60 m <sup>2</sup> )		3 Personen (> 60 bis ≤ 75 m <sup>2</sup> )		4 Personen (> 75 bis ≤ 85 m <sup>2</sup> )		5 Personen (> 85 m <sup>2</sup> )	
		Angem. BKM	Anteil Angebot	Angem. BKM	Anteil Angebot	Angem. BKM	Anteil Angebot	Angem. BKM	Anteil Angebot	Angem. BKM	Anteil Angebot
<b>I</b>	Ahrensböök, Amt Lensahn, Amt Oldenburg-Land, Amt Ostholstein-Mitte, Bosau, Grube, Stadt Fehmarn, Süsel	369,00	67%	408,00	29%	512,25	63%	562,70	24%	632,70	36%
<b>II</b>	Malente, Ratekau, Scharbeutz, Stadt Bad Schwartau, Stockelsdorf	371,50	46%	435,60	34%	531,00	24%	603,50	23%	680,20	0%
<b>III</b>	Dahme, Grömitz, Kellenhusen (Ostsee)	368,50	77%	404,40	.. <sup>2</sup>	456,75	50%	554,20	.. <sup>2</sup>	637,45	.. <sup>2</sup>
<b>IV</b>	Stadt Eutin, Stadt Heiligenhafen, Stadt Neustadt in Holstein, Stadt Oldenburg in Holstein	348,50	65%	414,00	48%	511,50	61%	578,85	34%	648,85	19%
<b>V</b>	Timmendorfer Strand	389,00	27%	520,30 <sup>3</sup>	-	619,30 <sup>3</sup>	-	721,60 <sup>3</sup>	-	825,00 <sup>3</sup>	-

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

<sup>2</sup> Werte für weniger als 10 Fallzahlen können nicht ausgewiesen werden

<sup>3</sup> Wohngeldhöchstbetrag +10 %.

Quelle: Mietwerterhebung Kreis Ostholstein 2015/2016

Die auf Grundlage des iterativen Verfahrens abgeleiteten Werte bilden die Richtwerte (siehe Tabelle 26), die im Falle des Überschreitens (Unangemessenheit) einer individuellen Prüfung innerhalb des homogenen Lebens- und Wohnbereichs unterzogen werden müssen.

<b>Tab. 26 Angemessenheitsrichtwerte für Kosten der Unterkunft (Brutto-Kaltnieten)</b>						
<b>Größe der Bedarfsgemeinschaft</b>	<b>1 Person</b>	<b>2 Personen</b>	<b>3 Personen</b>	<b>4 Personen</b>	<b>5 Personen</b>	<b>Jede weitere Person</b>
<b>Wohnungsmarkttyp I</b>	369,00	408,00	512,25	562,70	632,70	66,60
<b>Wohnungsmarkttyp II</b>	371,50	435,60	531,00	603,50	680,20	71,60
<b>Wohnungsmarkttyp III</b>	368,50	404,40	456,75	554,20	637,45	67,10
<b>Wohnungsmarkttyp IV</b>	348,50	414,00	511,50	578,85	648,85	68,30
<b>Wohnungsmarkttyp V</b>	389,00	520,30 <sup>1</sup>	619,30 <sup>1</sup>	721,60 <sup>1</sup>	825,00 <sup>1</sup>	100,10 <sup>1</sup>

<sup>1</sup> Wohngeldhöchstbetrag +10 %.

Quelle: Mietwerterhebung Kreis Ostholstein 2015/2016

ANALYSE &  
KONZEPTE

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

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

Tabelle 27 verdeutlicht noch einmal die preislichen Veränderungen der neuen Angemessenheitsgrenzen gegenüber den bisher vom Kreis Ostholstein angewandten Werten.

<b>Tab. 27 Vergleich zwischen den neuen Angemessenheitsgrenzen und den bisher vom Kreis Ostholstein angewendeten Werten</b>																
<b>Wohnungsmarkttyp</b>		<b>1 Person (≥ 25 bis ≤ 50 m<sup>2</sup>)</b>			<b>2 Personen (&gt; 50 bis ≤ 60 m<sup>2</sup>)</b>			<b>3 Personen (&gt; 60 bis ≤ 75 m<sup>2</sup>)</b>			<b>4 Personen (&gt; 75 bis ≤ 85 m<sup>2</sup>)</b>			<b>5 Personen (&gt; 85 m<sup>2</sup>)</b>		
		<b>MWE</b>	<b>bisher</b>	<b>%</b>	<b>MWE</b>	<b>bisher</b>	<b>%</b>	<b>MWE</b>	<b>bisher</b>	<b>%</b>	<b>MWE</b>	<b>bisher</b>	<b>%</b>	<b>MWE</b>	<b>bisher</b>	<b>%</b>
<b>I</b>	Ahrensböök, Amt Lensahn, Amt Oldenburg-Land, Amt Ostholstein-Mitte, Bosau, Grube, Stadt Fehmarn, Süsel	369,00	345,50	7%	408,00	411,60	-1%	512,25	512,25	0%	562,70	572,90	-2%	632,70	638,40	-1%
<b>II</b>	Malente, Ratekau, Scharbeutz, Stadt Bad Schwartau, Stockelsdorf	371,50	359,50	3%	435,60	435,00	0%	531,00	514,50	3%	603,50	595,00	1%	680,20	661,20	3%
<b>III</b>	Dahme, Grömitz, Kellenhusen (Ostsee)	368,50	330,50	11%	404,40	365,40	11%	456,75	453,75	1%	554,20	532,95	4%	637,45	660,25	-3%
<b>IV</b>	Stadt Eutin, Stadt Heiligenhafen, Stadt Neustadt in Holstein	348,50	339,00	3%	414,00	394,20	5%	511,50	490,50	4%	578,85	558,45	4%	648,85	634,60	2%
	Stadt Oldenburg in Holstein		345,50	1%		411,60	1%		512,25	0%		572,90	1%		638,40	2%
<b>V</b>	Timmendorfer Strand	389,00	390,50	0%	520,30	538,20	-3%	619,30	555,00	12%	721,60	733,55	-2%	825,00	822,70	0%

Quelle: Mietwerterhebung Kreis Ostholstein 2015/2016

ANALYSE &  
KONZEPTE

## 9 Auswertung zu den Kosten für Heizung und Warmwasser

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

Trotz dieser Einschränkungen haben die in der folgenden Tabelle (Tabelle 28) dargestellten Heizkostenwerte eine hohe Aussagekraft, da diesen 4.917 Heizkostenwerte zugrunde liegen und damit die umfangreichste lokale Datenbasis darstellen.

<b>Tab. 28 Übersicht warme Betriebskosten (€/m<sup>2</sup>)</b>					
<b>Größenklasse</b>	<b>≤ 50 m<sup>2</sup></b>	<b>50 ≤ 60 m<sup>2</sup></b>	<b>60 ≤ 75 m<sup>2</sup></b>	<b>75 ≤ 85 m<sup>2</sup></b>	<b>&gt; 85 m<sup>2</sup></b>
<b>Mittelwert</b>	<b>1,56</b>	<b>1,26</b>	<b>1,21</b>	<b>1,05</b>	<b>1,05</b>
Fallzahl	1.482	1.212	1.512	487	224
Quelle: Mietwerterhebung Kreis Ostholstein 2015/2016					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 sogenannten "angemessenen" Brutto-Warmmiete ist rechtlich nicht zulässig, da für die Prüfung der Angemessenheit der Kosten der Unterkunft und Heizung die Brutto-Kaltnietkosten getrennt von den Heizkosten zu betrachten sind. Sie können aber als Orientierungsgröße genutzt werden. Eine individuelle Angemessenheitsprüfung auf Basis dieser Mittelwerte ist - im Gegensatz zu den kalten Betriebskosten - kaum möglich, denn die konkreten Werte einer Wohnung sind unter anderem abhängig

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

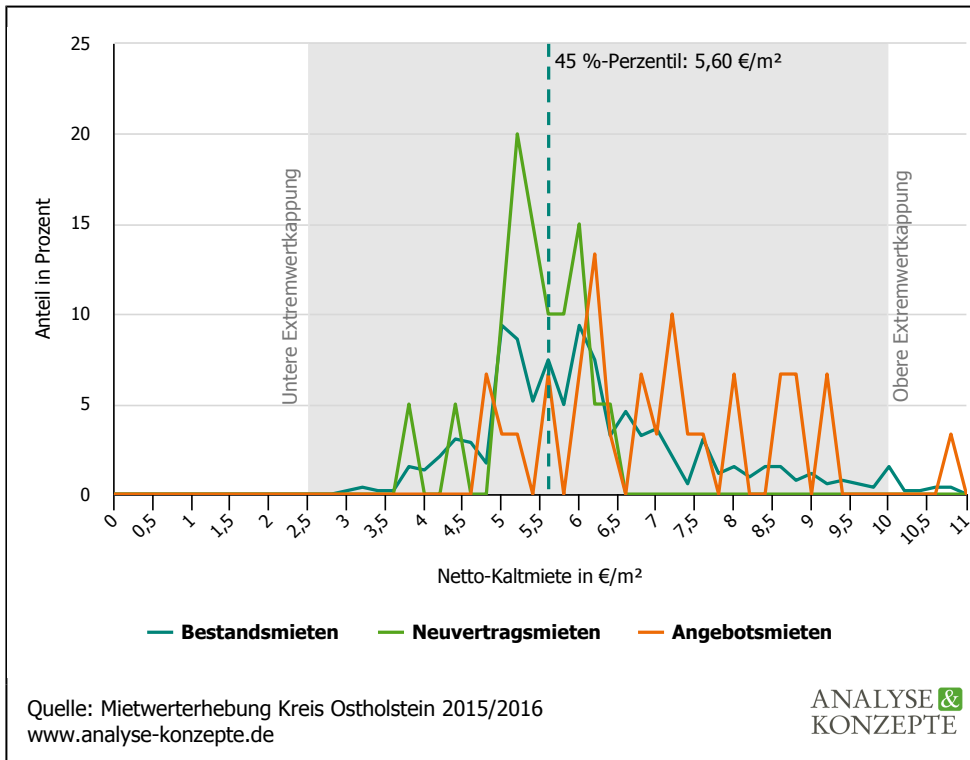
Zudem unterliegen die Heizkosten deutlich stärkeren Schwankungen als die kalten Betriebskosten, sodass die monatlichen Heizkostenvorauszahlungen deutlich von den realen Werten abweichen können.

**Anlage 1**  
**Histogramme der erhobenen Mieten**  
**im Kreis Ostholstein**

Um den Datensatz der Mietwerterhebung anschaulich darzustellen und einen direkten Vergleich zwischen den Bestands-, Neuvertrags- und Angebotsmieten zu verdeutlichen, wird im Folgenden die Verteilung der Mieten pro Quadratmeter differenziert nach Wohnungsgrößenklassen und Wohnungsmarkttypdargestellt. Darüber hinaus werden die Intervalle der Extremwertbereinigung aufgezeigt.

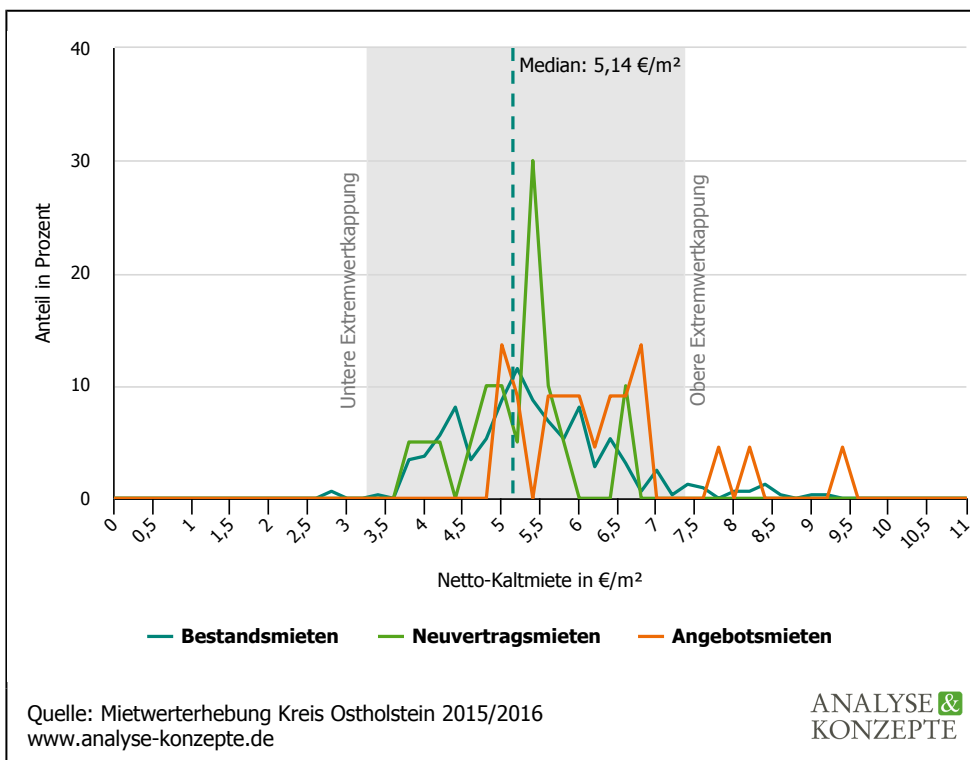
Bei einer Normalverteilung ("Glockenkurve") befinden sich in dem Bereich der 1,96-fachen Standardabweichung ober- und unterhalb des Mittelwerts 95 % aller Fälle (die Standardabweichung ist ein Maß für die Streubreite der Werte einer Verteilung). In Anlehnung hieran verwendet Analyse & Konzepte dieses Intervall um die erhobenen Mietwertdaten zu begrenzen. So wird in einem weiteren standardmäßig durchgeführten Schritt sichergestellt, dass sehr niedrige und sehr hohe Werte die Auswertung nicht beeinflussen.

**Abb. 3** Wohnungstyp I,  $\geq 25$  bis  $\leq 50$  m<sup>2</sup>,  
Netto-Kaltmieten



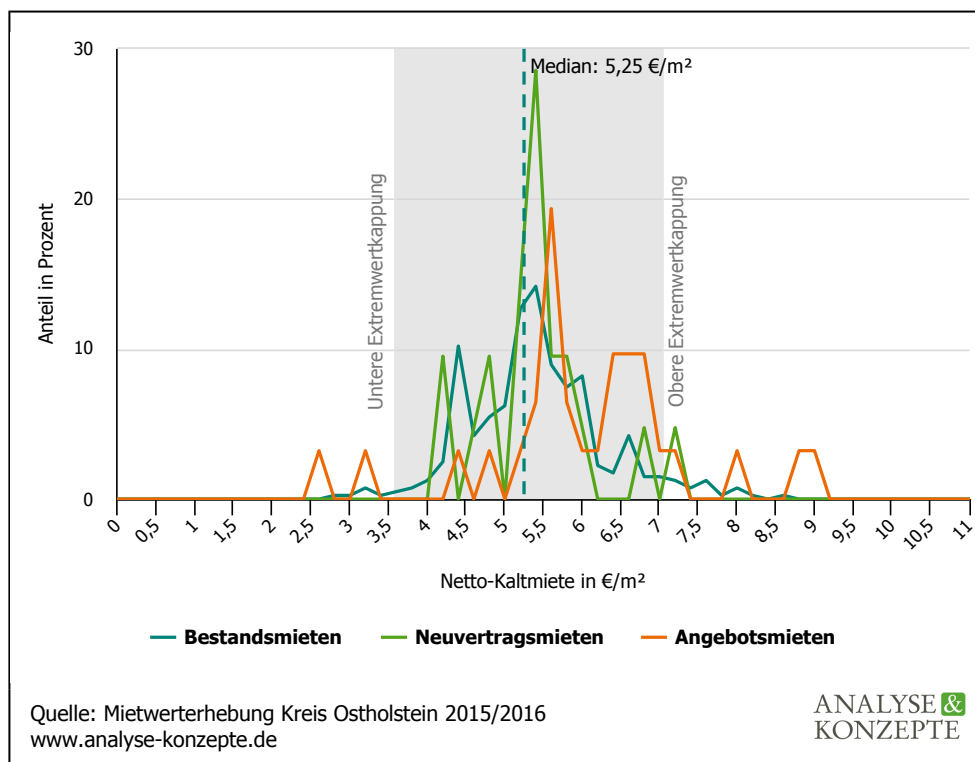
45 %-Perzentil Bestandsmiete:	5,60 €/m <sup>2</sup>
Untere Grenze Extremwertkappung:	2,53 €/m <sup>2</sup>
Obere Grenze Extremwertkappung:	9,99 €/m <sup>2</sup>
45 %-Perzentil Angebotsmiete:	6,43 €/m <sup>2</sup>
45 %-Perzentil Neuvertragsmiete:	5,28 €/m <sup>2</sup>
Anzahl Mieten Bestand/Angebote/Neuverträge:	539/31/20

**Abb. 4** Wohnungstyp I,  $> 50$  bis  $\leq 60$  m<sup>2</sup>,  
Netto-Kaltmieten



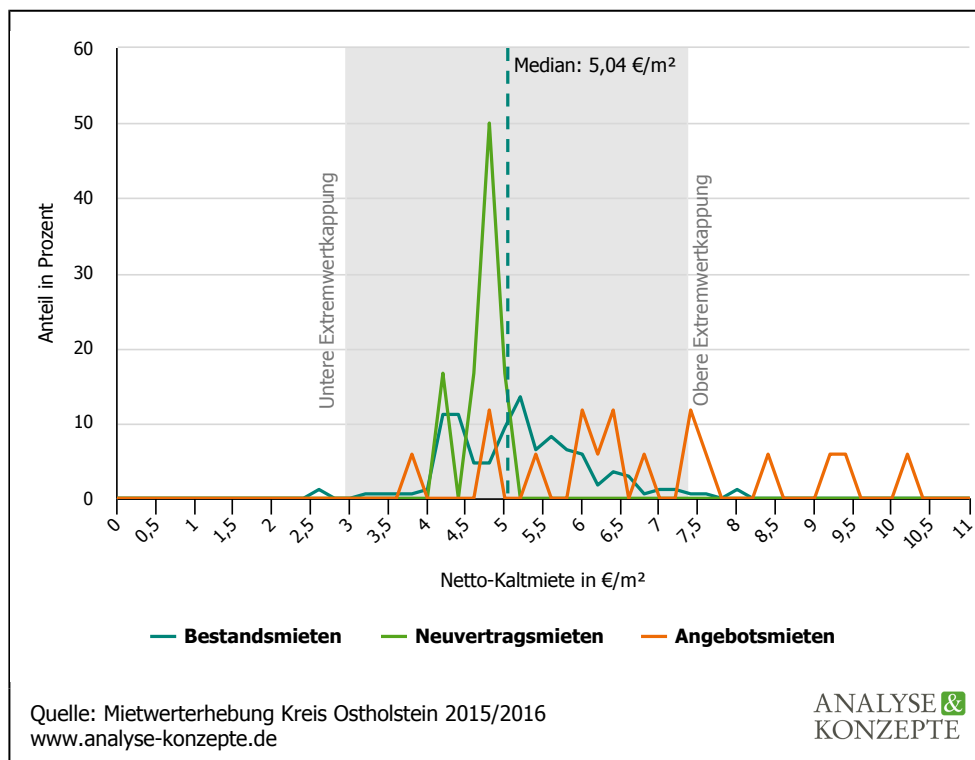
Median Bestandsmiete:	5,14 €/m <sup>2</sup>
Untere Grenze Extremwertkappung:	3,27 €/m <sup>2</sup>
Obere Grenze Extremwertkappung:	7,36 €/m <sup>2</sup>
Median Angebotsmiete:	5,71 €/m <sup>2</sup>
Median Neuvertragsmiete:	5,29 €/m <sup>2</sup>
Anzahl Mieten Bestand/Angebote/Neuverträge:	321/22/20

**Abb. 5** Wohnungstyp I, > 60 bis ≤ 75 m<sup>2</sup>,  
Netto-Kaltmieten



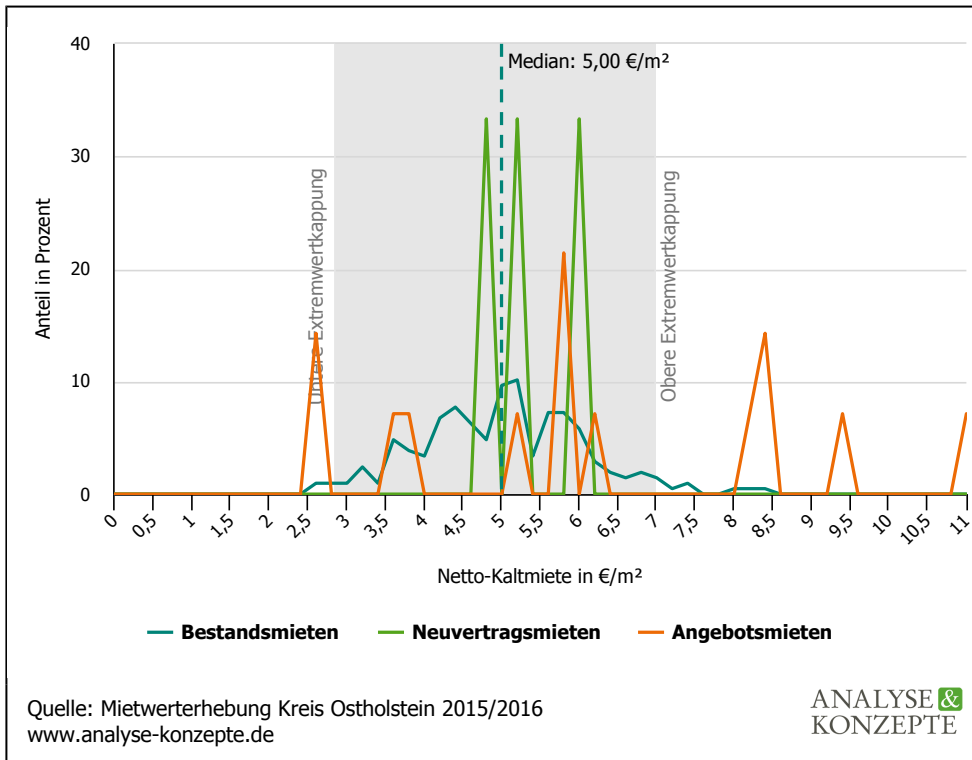
Median Bestandsmiete:	5,25 €/m <sup>2</sup>
Untere Grenze Extremwertkappung:	3,58 €/m <sup>2</sup>
Obere Grenze Extremwertkappung:	7,05 €/m <sup>2</sup>
Median Angebotsmiete:	5,66 €/m <sup>2</sup>
Median Neuvertragsmiete:	5,21 €/m <sup>2</sup>
Anzahl Mieten Bestand/Angebote/Neuverträge:	402/31/21

**Abb. 6** Wohnungstyp I, > 75 bis ≤ 85 m<sup>2</sup>,  
Netto-Kaltmieten



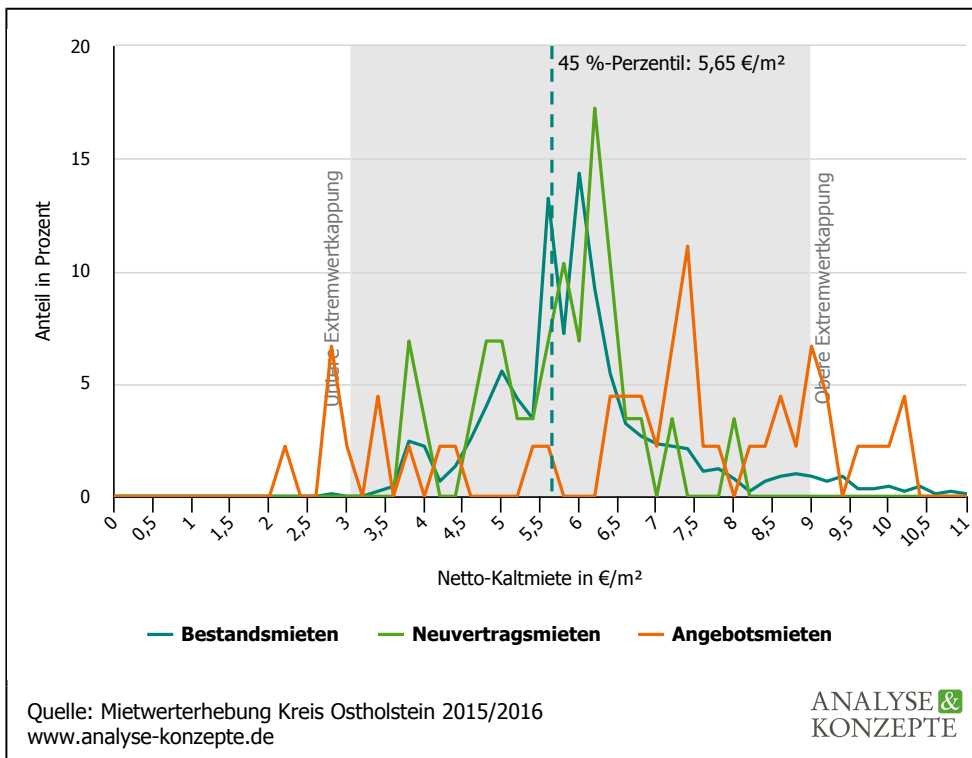
Median Bestandsmiete:	5,04 €/m <sup>2</sup>
Untere Grenze Extremwertkappung:	2,96 €/m <sup>2</sup>
Obere Grenze Extremwertkappung:	7,36 €/m <sup>2</sup>
Median Angebotsmiete:	6,11 €/m <sup>2</sup>
Median Neuvertragsmiete:	4,70 €/m <sup>2</sup>
Anzahl Mieten Bestand/Angebote/Neuverträge:	171/17/6

**Abb. 7** Wohnungstyp I, > 85 m<sup>2</sup>,  
Netto-Kaltmieten



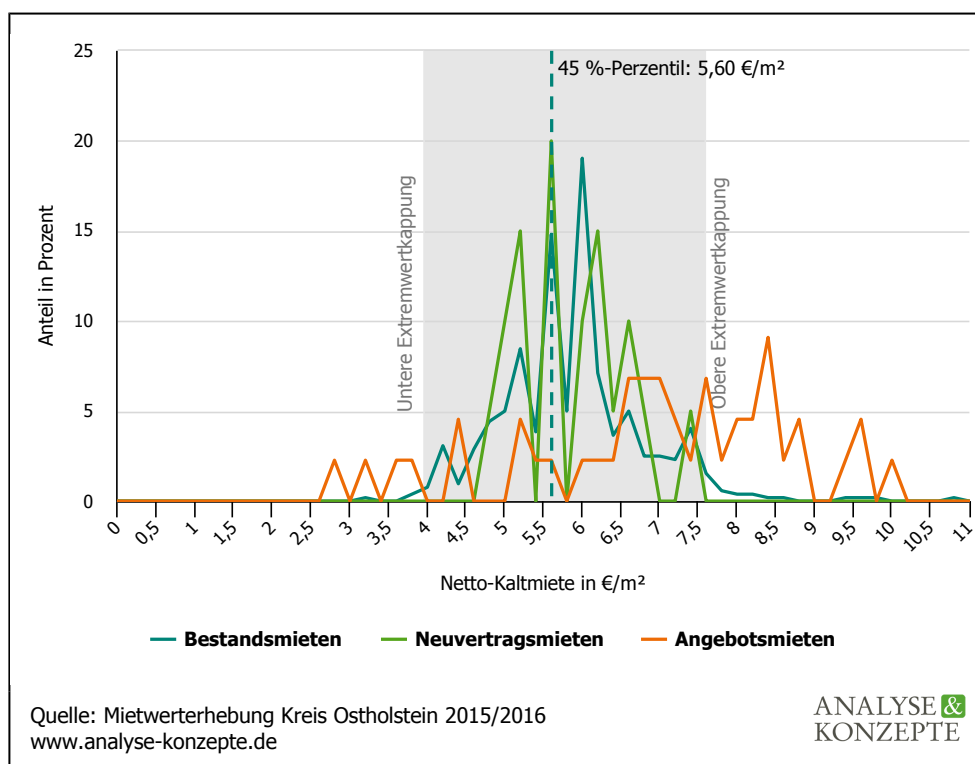
Median	
Bestandsmiete:	5,00 €/m <sup>2</sup>
Untere Grenze	
Extremwertkappung:	2,86 €/m <sup>2</sup>
Obere Grenze	
Extremwertkappung:	7,00 €/m <sup>2</sup>
Median	
Angebotsmiete:	5,49 €/m <sup>2</sup>
Median	
Neuvertragsmiete:	5,10 €/m <sup>2</sup>
Anzahl Mieten	
Bestand/Angebote/	
Neuverträge:	207/14/3

**Abb. 8** Wohnungstyp II, ≥ 25 bis ≤ 50 m<sup>2</sup>,  
Netto-Kaltmieten



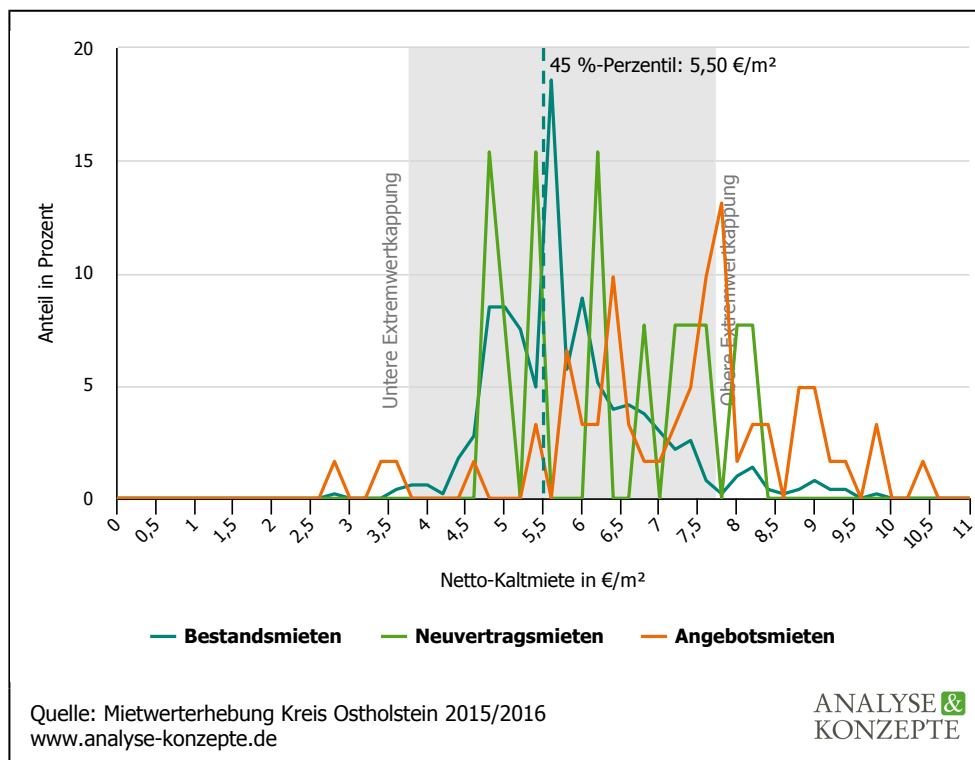
45 %-Perzentil	
Bestandsmiete:	5,65 €/m <sup>2</sup>
Untere Grenze	
Extremwertkappung:	3,07 €/m <sup>2</sup>
Obere Grenze	
Extremwertkappung:	8,98 €/m <sup>2</sup>
45 %-Perzentil	
Angebotsmiete:	7,03 €/m <sup>2</sup>
45 %-Perzentil	
Neuvertragsmiete:	5,65 €/m <sup>2</sup>
Anzahl Mieten	
Bestand/Angebote/	
Neuverträge:	907/50/29

**Abb. 9** Wohnungstyp II, > 50 bis ≤ 60 m<sup>2</sup>,  
Netto-Kaltmieten



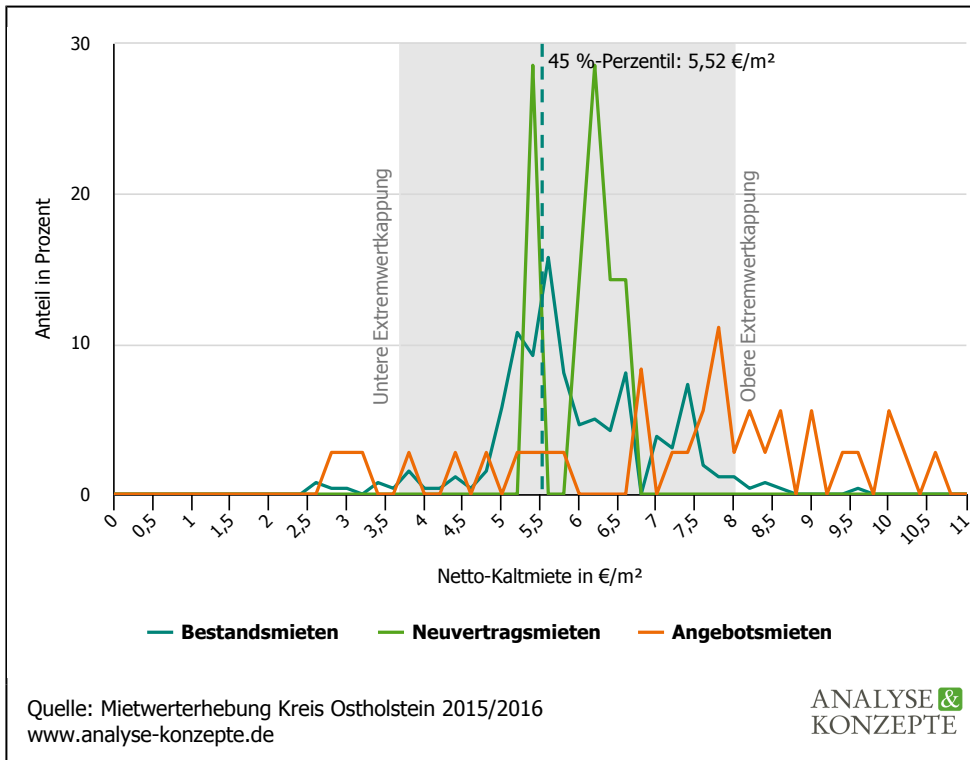
45 %-Perzentil Bestandsmiete:	5,60 €/m <sup>2</sup>
Untere Grenze Extremwertkappung:	3,97 €/m <sup>2</sup>
Obere Grenze Extremwertkappung:	7,59 €/m <sup>2</sup>
45 %-Perzentil Angebotsmiete:	6,67 €/m <sup>2</sup>
45 %-Perzentil Neuvertragsmiete:	5,56 €/m <sup>2</sup>
Anzahl Mieten Bestand/Angebote/Neuverträge:	520/45/20

**Abb. 10** Wohnungstyp II, > 60 bis ≤ 75 m<sup>2</sup>,  
Netto-Kaltmieten



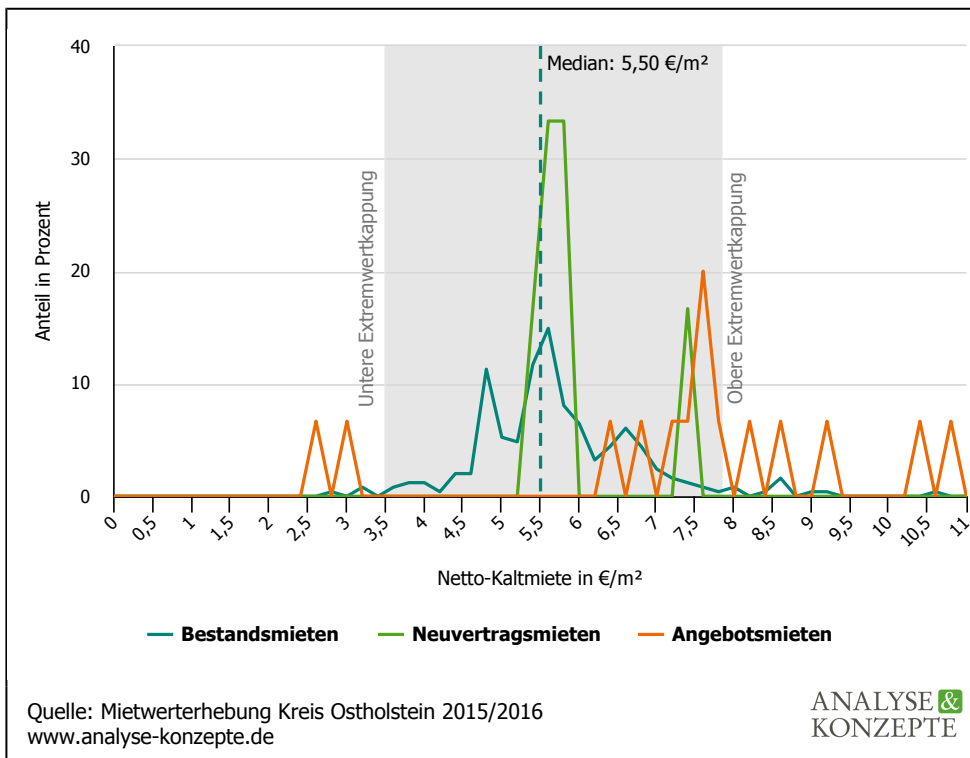
45 %-Perzentil Bestandsmiete:	5,50 €/m <sup>2</sup>
Untere Grenze Extremwertkappung:	3,77 €/m <sup>2</sup>
Obere Grenze Extremwertkappung:	7,73 €/m <sup>2</sup>
45 %-Perzentil Angebotsmiete:	7,17 €/m <sup>2</sup>
45 %-Perzentil Neuvertragsmiete:	6,19 €/m <sup>2</sup>
Anzahl Mieten Bestand/Angebote/Neuverträge:	506/65/13

**Abb. 11** Wohnungstyp II, > 75 bis ≤ 85 m<sup>2</sup>,  
Netto-Kaltmieten



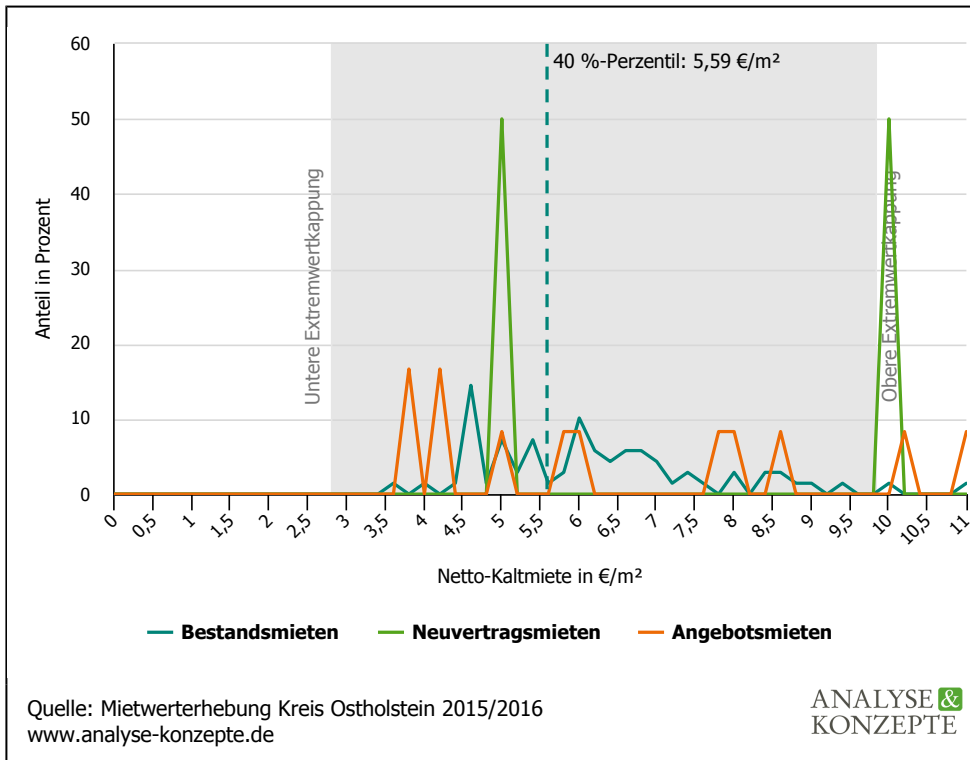
45 %-Perzentil	
Bestandsmiete:	5,52 €/m <sup>2</sup>
Untere Grenze	
Extremwertkappung:	3,69 €/m <sup>2</sup>
Obere Grenze	
Extremwertkappung:	8,02 €/m <sup>2</sup>
45 %-Perzentil	
Angebotsmiete:	7,50 €/m <sup>2</sup>
45 %-Perzentil	
Neuvertragsmiete:	5,98 €/m <sup>2</sup>
Anzahl Mieten	
Bestand/Angebote/	
Neuverträge:	261/40/7

**Abb. 12** Wohnungstyp II, > 85 m<sup>2</sup>,  
Netto-Kaltmieten



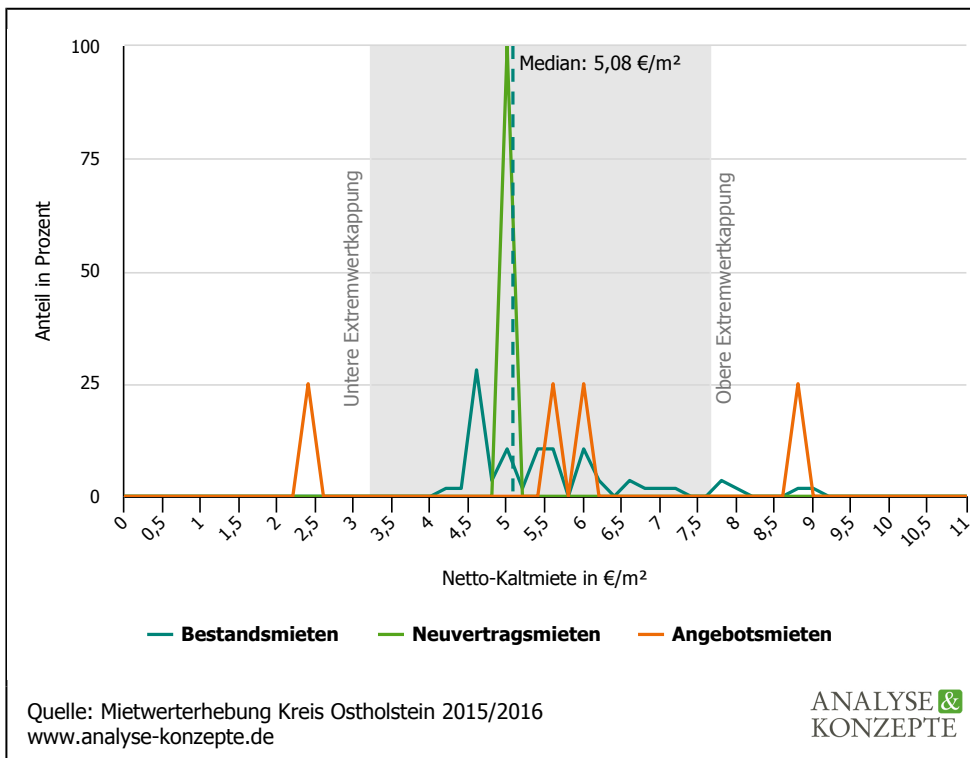
Median	
Bestandsmiete:	5,50 €/m <sup>2</sup>
Untere Grenze	
Extremwertkappung:	3,51 €/m <sup>2</sup>
Obere Grenze	
Extremwertkappung:	7,84 €/m <sup>2</sup>
Median	
Angebotsmiete:	7,36 €/m <sup>2</sup>
Median	
Neuvertragsmiete:	5,60 €/m <sup>2</sup>
Anzahl Mieten	
Bestand/Angebote/	
Neuverträge:	249/15/6

**Abb. 13** Wohnungstyp III,  $\geq 25$  bis  $\leq 50$  m<sup>2</sup>,  
Netto-Kaltmieten



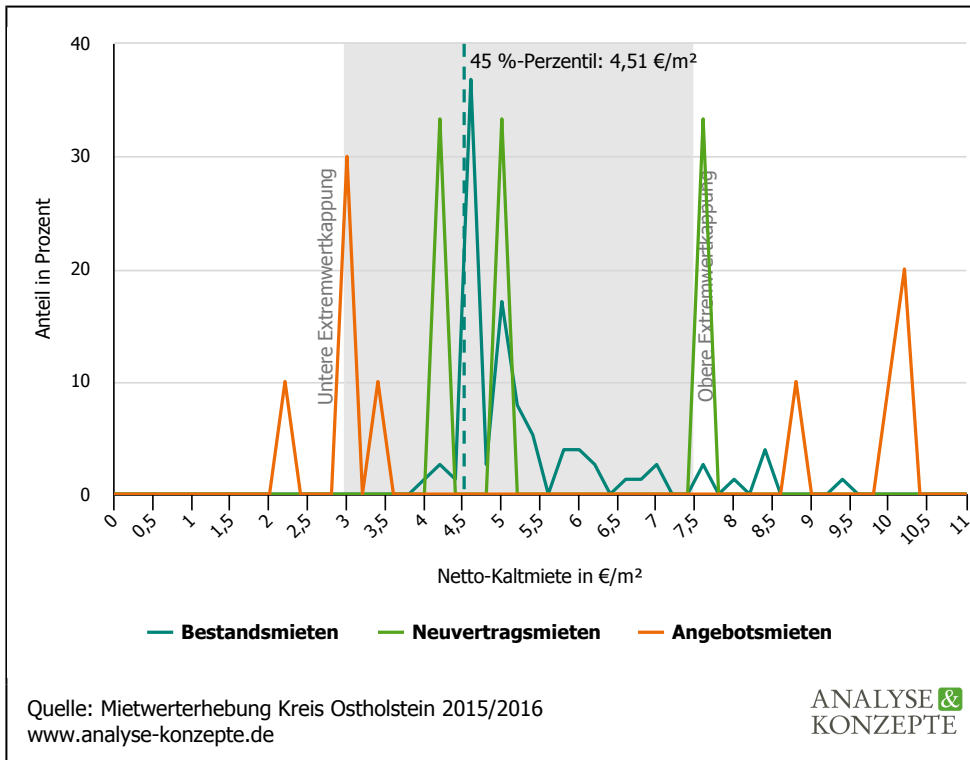
40 %-Perzentil Bestandsmiete:	5,59 €/m <sup>2</sup>
Untere Grenze Extremwertkappung:	2,81 €/m <sup>2</sup>
Obere Grenze Extremwertkappung:	9,84 €/m <sup>2</sup>
40 %-Perzentil Angebotsmiete:	5,33 €/m <sup>2</sup>
40 %-Perzentil Neuvertragsmiete:	6,93 €/m <sup>2</sup>
Anzahl Mieten Bestand/Angebote/Neuverträge:	71/13/2

**Abb. 14** Wohnungstyp III,  $> 50$  bis  $\leq 60$  m<sup>2</sup>,  
Netto-Kaltmieten



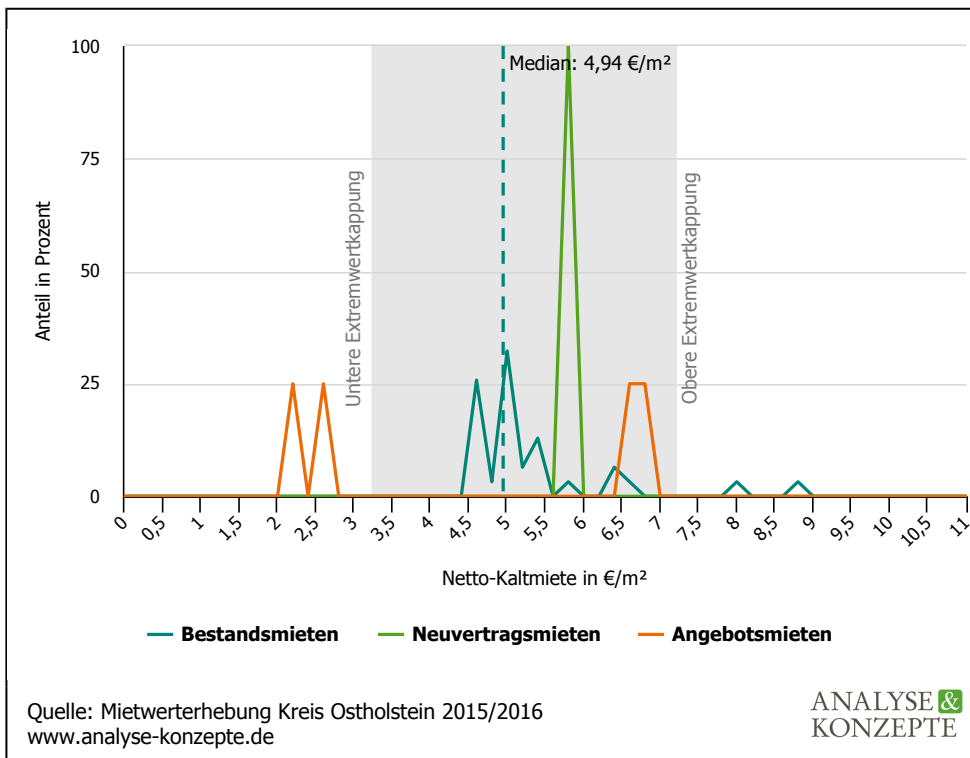
Median Bestandsmiete:	5,08 €/m <sup>2</sup>
Untere Grenze Extremwertkappung:	3,24 €/m <sup>2</sup>
Obere Grenze Extremwertkappung:	7,67 €/m <sup>2</sup>
Median Angebotsmiete:	5,49 €/m <sup>2</sup>
Median Neuvertragsmiete:	0,00 €/m <sup>2</sup>
Anzahl Mieten Bestand/Angebote/Neuverträge:	57/4/1

**Abb. 15** Wohnungstyp III, > 60 bis ≤ 75 m<sup>2</sup>,  
Netto-Kaltmieten



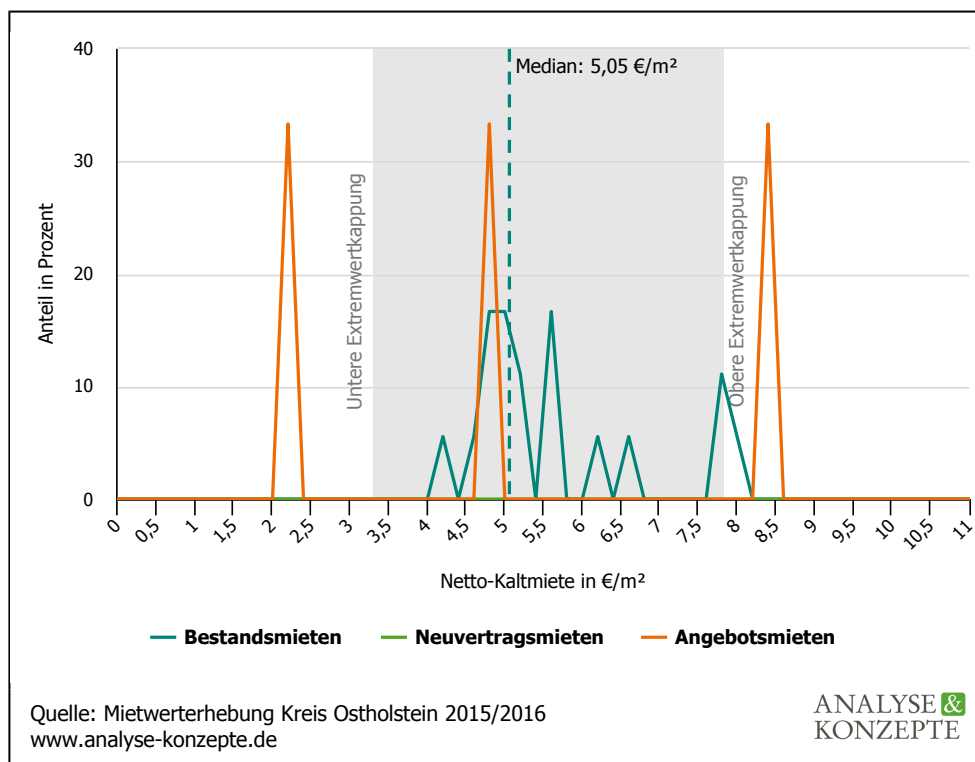
45 %-Perzentil Bestandsmiete:	4,51 €/m <sup>2</sup>
Untere Grenze Extremwertkappung:	2,99 €/m <sup>2</sup>
Obere Grenze Extremwertkappung:	7,47 €/m <sup>2</sup>
45 %-Perzentil Angebotsmiete:	3,46 €/m <sup>2</sup>
45 %-Perzentil Neuvertragsmiete:	4,78 €/m <sup>2</sup>
Anzahl Mieten Bestand/Angebote/Neuverträge:	76/10/3

**Abb. 16** Wohnungstyp III, > 75 bis ≤ 85 m<sup>2</sup>,  
Netto-Kaltmieten



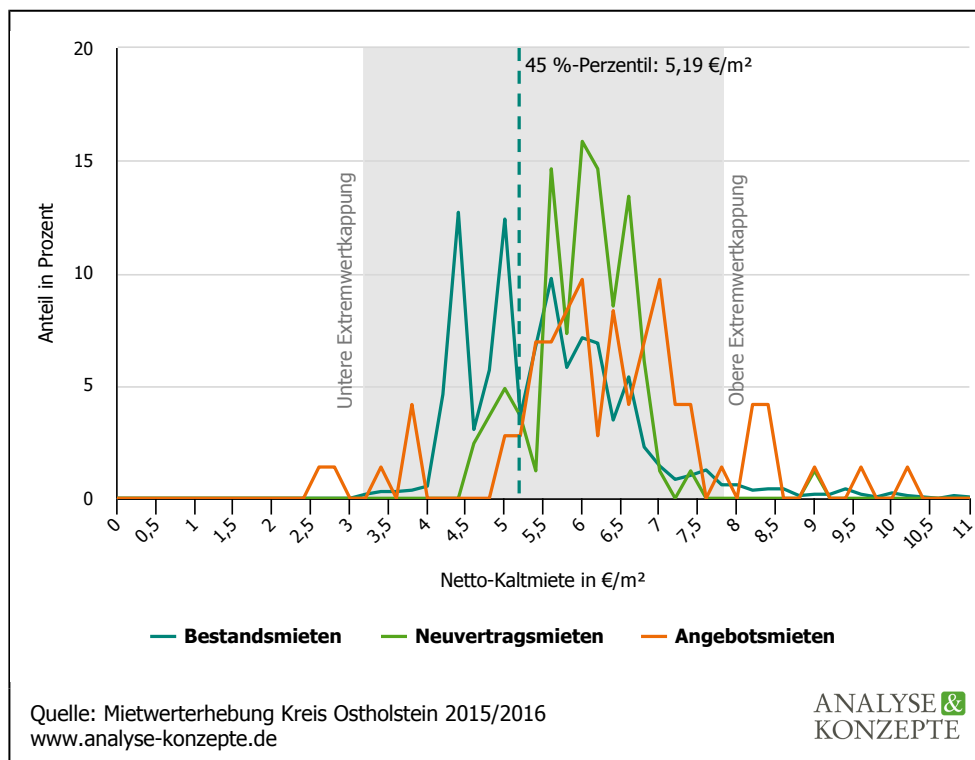
Median Bestandsmiete:	4,94 €/m <sup>2</sup>
Untere Grenze Extremwertkappung:	3,25 €/m <sup>2</sup>
Obere Grenze Extremwertkappung:	7,22 €/m <sup>2</sup>
Median Angebotsmiete:	4,30 €/m <sup>2</sup>
Median Neuvertragsmiete:	0,00 €/m <sup>2</sup>
Anzahl Mieten Bestand/Angebote/Neuverträge:	31/4/1

**Abb. 17** Wohnungstyp III, > 85 m<sup>2</sup>,  
Netto-Kaltmieten



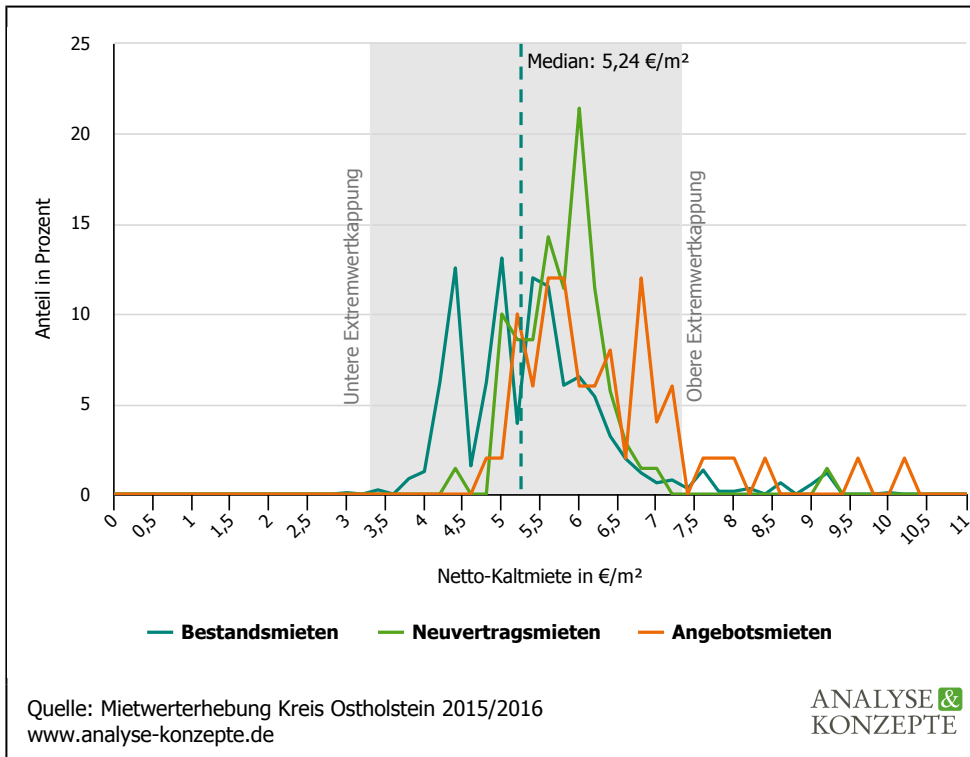
Median Bestandsmiete:	5,05 €/m <sup>2</sup>
Untere Grenze Extremwertkappung:	3,33 €/m <sup>2</sup>
Obere Grenze Extremwertkappung:	7,83 €/m <sup>2</sup>
Median Angebotsmiete:	4,57 €/m <sup>2</sup>
Median Neuvertragsmiete:	0,00 €/m <sup>2</sup>
Anzahl Mieten Bestand/Angebote/Neuverträge:	18/3/0

**Abb. 18** Wohnungstyp IV, ≥ 25 bis ≤ 50 m<sup>2</sup>,  
Netto-Kaltmieten



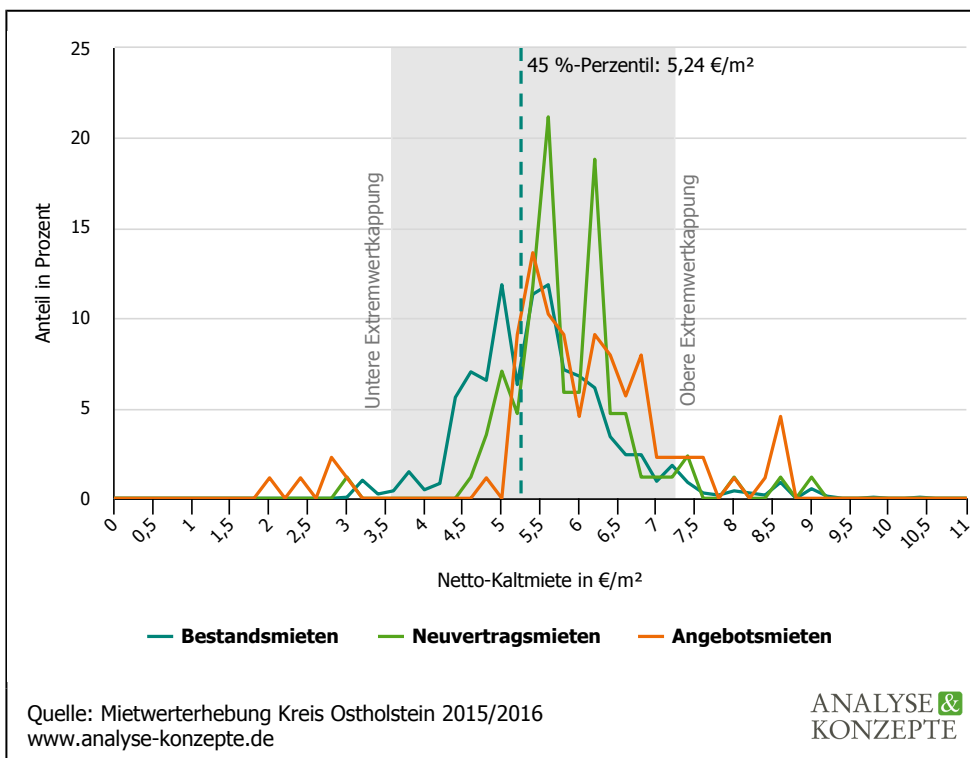
45 %-Perzentil Bestandsmiete:	5,19 €/m <sup>2</sup>
Untere Grenze Extremwertkappung:	3,18 €/m <sup>2</sup>
Obere Grenze Extremwertkappung:	7,84 €/m <sup>2</sup>
45 %-Perzentil Angebotsmiete:	5,78 €/m <sup>2</sup>
45 %-Perzentil Neuvertragsmiete:	5,97 €/m <sup>2</sup>
Anzahl Mieten Bestand/Angebote/Neuverträge:	1.674/73/82

**Abb. 19** Wohnungstyp IV, > 50 bis ≤ 60 m<sup>2</sup>,  
Netto-Kaltmieten



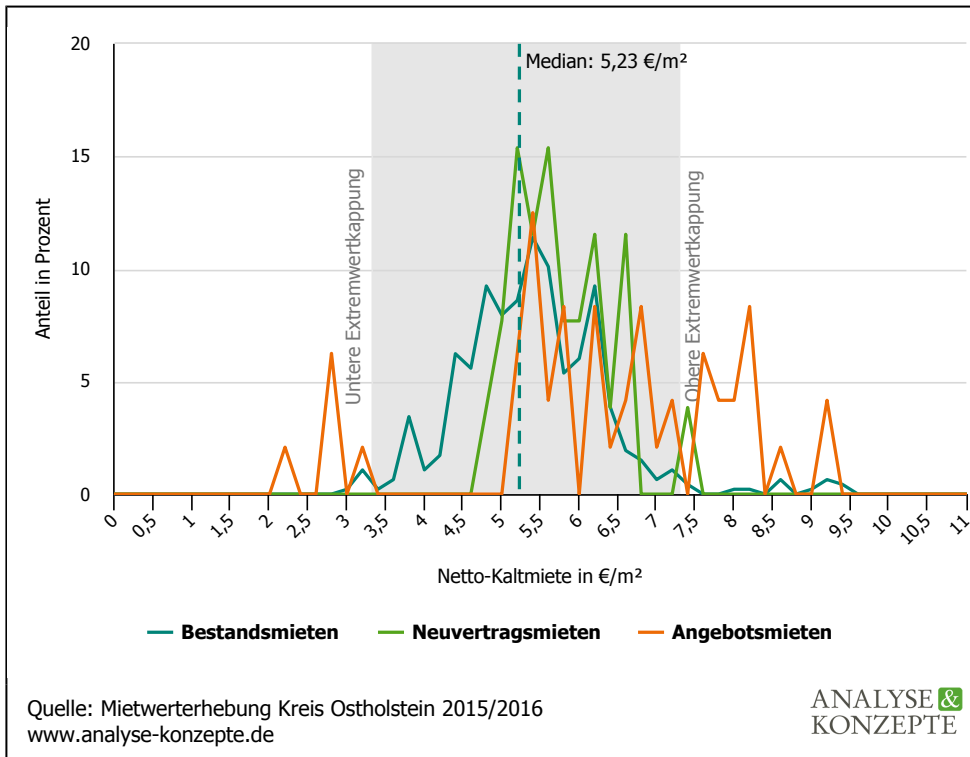
Median	
Bestandsmiete:	5,24 €/m <sup>2</sup>
Untere Grenze	
Extremwertkappung:	3,32 €/m <sup>2</sup>
Obere Grenze	
Extremwertkappung:	7,33 €/m <sup>2</sup>
Median	
Angebotsmiete:	5,71 €/m <sup>2</sup>
Median	
Neuvertragsmiete:	5,71 €/m <sup>2</sup>
Anzahl Mieten	
Bestand/Angebote/ Neuverträge:	1.275/50/70

**Abb. 20** Wohnungstyp IV, > 60 bis ≤ 75 m<sup>2</sup>,  
Netto-Kaltmieten



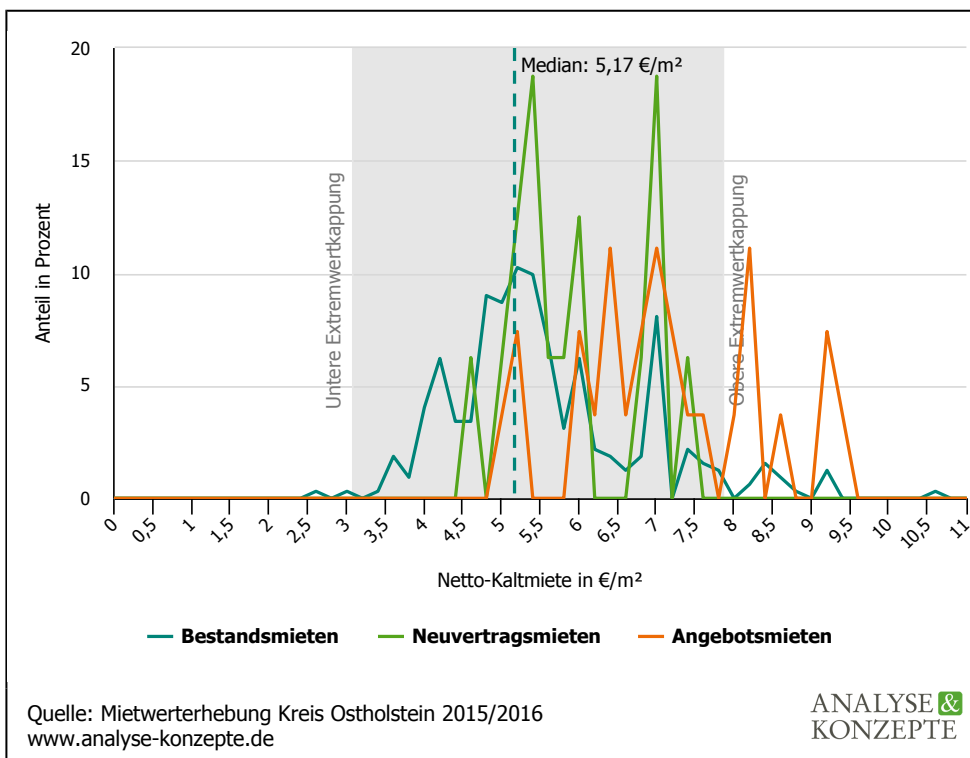
45 %-Perzentil	
Bestandsmiete:	5,24 €/m <sup>2</sup>
Untere Grenze	
Extremwertkappung:	3,58 €/m <sup>2</sup>
Obere Grenze	
Extremwertkappung:	7,24 €/m <sup>2</sup>
45 %-Perzentil	
Angebotsmiete:	5,54 €/m <sup>2</sup>
45 %-Perzentil	
Neuvertragsmiete:	5,51 €/m <sup>2</sup>
Anzahl Mieten	
Bestand/Angebote/ Neuverträge:	1.695/89/85

**Abb. 21** Wohnungstyp IV, > 75 bis ≤ 85 m<sup>2</sup>,  
Netto-Kaltnieten



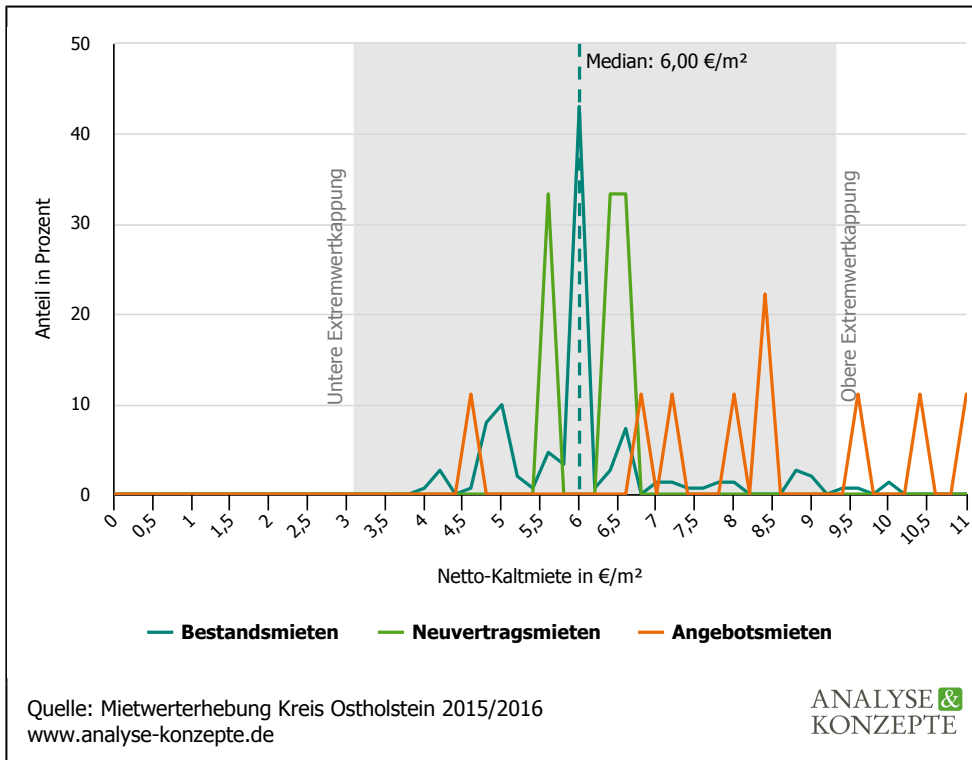
Median Bestandsmiete:	5,23 €/m <sup>2</sup>
Untere Grenze Extremwertkappung:	3,34 €/m <sup>2</sup>
Obere Grenze Extremwertkappung:	7,31 €/m <sup>2</sup>
Median Angebotsmiete:	6,29 €/m <sup>2</sup>
Median Neuvertragsmiete:	5,51 €/m <sup>2</sup>
Anzahl Mieten Bestand/Angebote/Neuverträge:	466/48/26

**Abb. 22** Wohnungstyp IV, > 85 m<sup>2</sup>,  
Netto-Kaltnieten



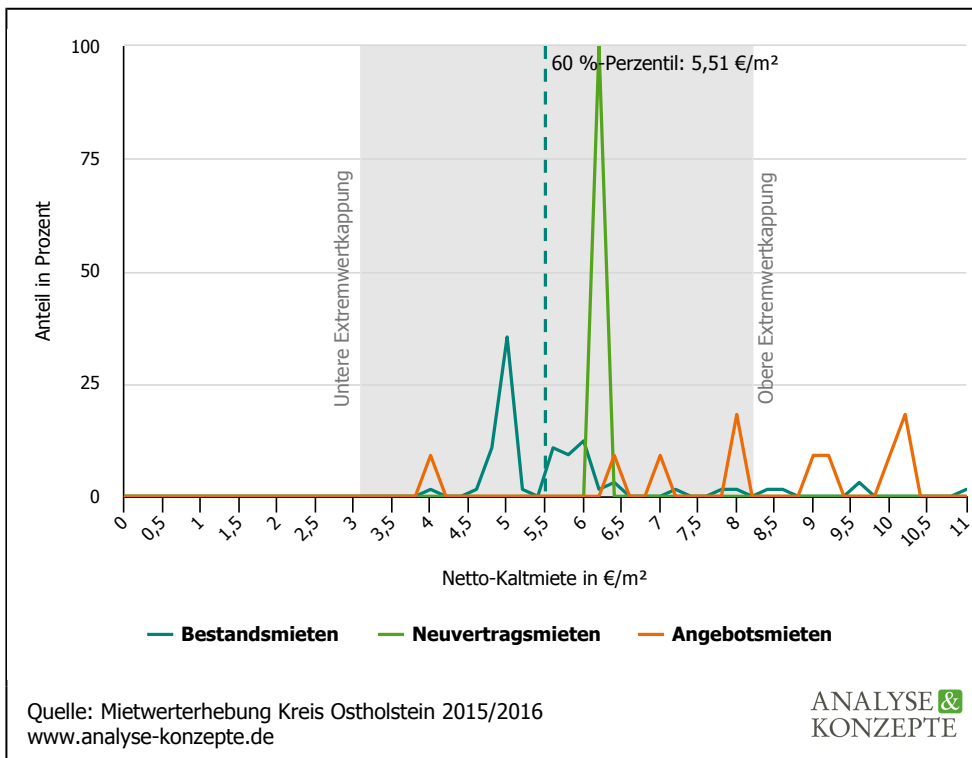
Median Bestandsmiete:	5,17 €/m <sup>2</sup>
Untere Grenze Extremwertkappung:	3,08 €/m <sup>2</sup>
Obere Grenze Extremwertkappung:	7,88 €/m <sup>2</sup>
Median Angebotsmiete:	6,78 €/m <sup>2</sup>
Median Neuvertragsmiete:	5,62 €/m <sup>2</sup>
Anzahl Mieten Bestand/Angebote/Neuverträge:	322/27/16

**Abb. 23** Wohnungstyp V,  $\geq 25$  bis  $\leq 50$  m<sup>2</sup>,  
Netto-Kaltmieten



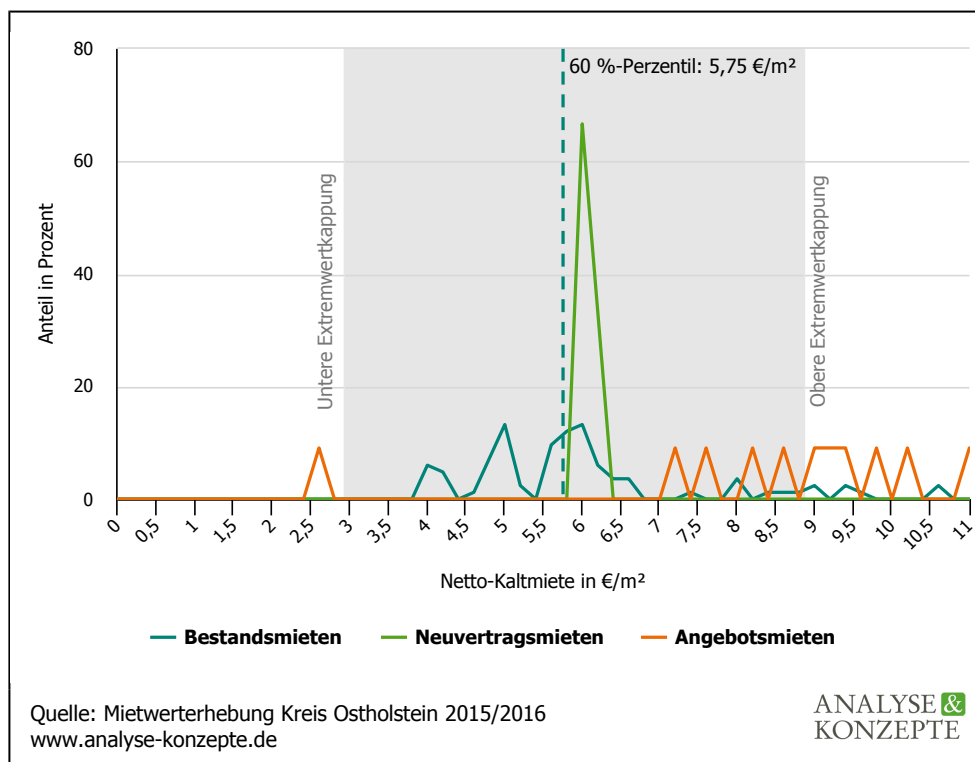
Median Bestandsmiete:	6,00 €/m <sup>2</sup>
Untere Grenze Extremwertkappung:	3,11 €/m <sup>2</sup>
Obere Grenze Extremwertkappung:	9,32 €/m <sup>2</sup>
Median Angebotsmiete:	9,30 €/m <sup>2</sup>
Median Neuvertragsmiete:	6,38 €/m <sup>2</sup>
Anzahl Mieten Bestand/Angebote/Neuverträge:	156/12/4

**Abb. 24** Wohnungstyp V,  $> 50$  bis  $\leq 60$  m<sup>2</sup>,  
Netto-Kaltmieten



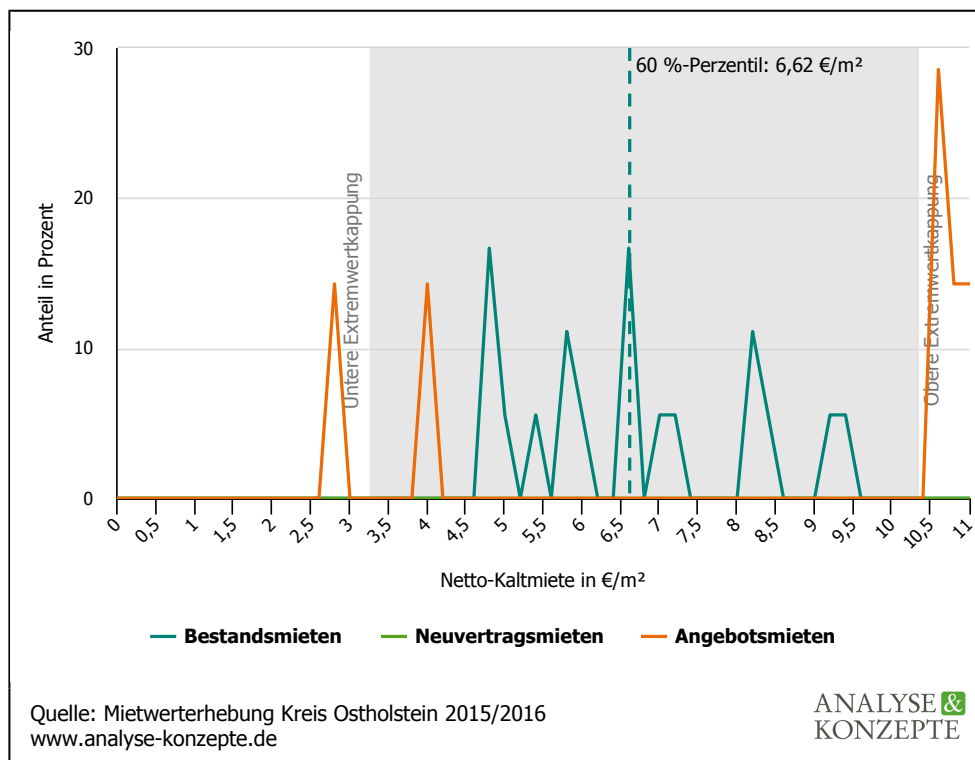
60 %-Perzentil Bestandsmiete:	5,51 €/m <sup>2</sup>
Untere Grenze Extremwertkappung:	3,09 €/m <sup>2</sup>
Obere Grenze Extremwertkappung:	8,22 €/m <sup>2</sup>
60 %-Perzentil Angebotsmiete:	9,82 €/m <sup>2</sup>
60 %-Perzentil Neuvertragsmiete:	0,00 €/m <sup>2</sup>
Anzahl Mieten Bestand/Angebote/Neuverträge:	65/13/1

**Abb. 25** Wohnungstyp V, > 60 bis ≤ 75 m<sup>2</sup>, Netto-Kaltmieten



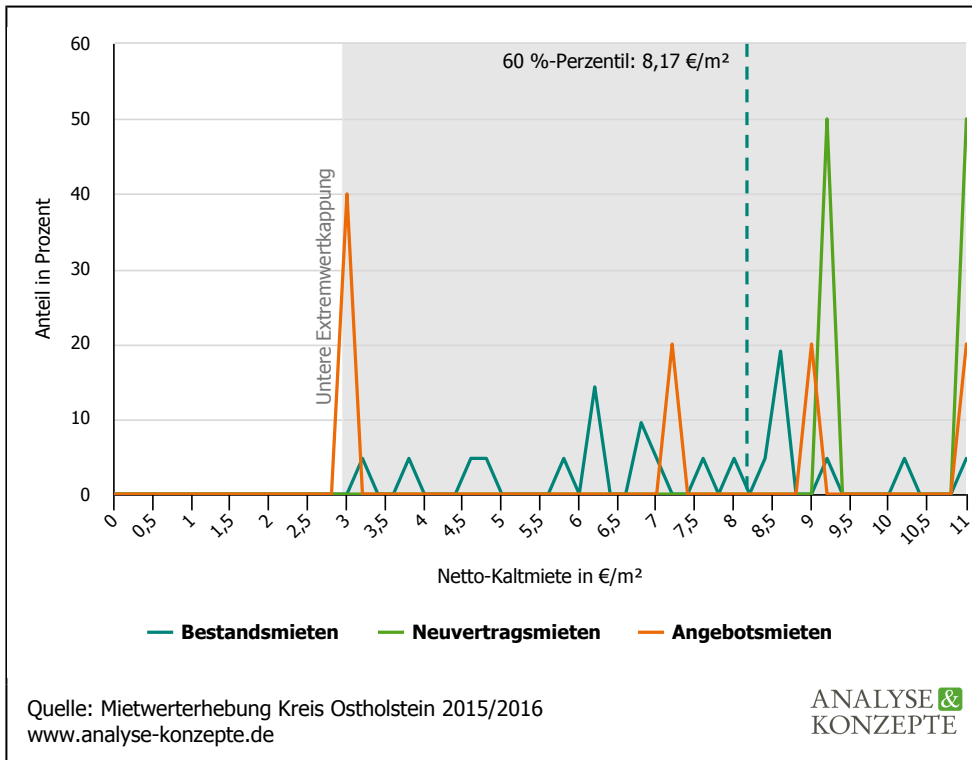
60 %-Perzentil Bestandsmiete:	5,75 €/m <sup>2</sup>
Untere Grenze Extremwertkappung:	2,94 €/m <sup>2</sup>
Obere Grenze Extremwertkappung:	8,89 €/m <sup>2</sup>
60 %-Perzentil Angebotsmiete:	9,90 €/m <sup>2</sup>
60 %-Perzentil Neuvertragsmiete:	6,00 €/m <sup>2</sup>
Anzahl Mieten Bestand/Angebote/Neuverträge:	83/15/3

**Abb. 26** Wohnungstyp V, > 75 bis ≤ 85 m<sup>2</sup>, Netto-Kaltmieten



60 %-Perzentil Bestandsmiete:	6,62 €/m <sup>2</sup>
Untere Grenze Extremwertkappung:	3,27 €/m <sup>2</sup>
Obere Grenze Extremwertkappung:	10,36 €/m <sup>2</sup>
60 %-Perzentil Angebotsmiete:	10,42 €/m <sup>2</sup>
60 %-Perzentil Neuvertragsmiete:	0,00 €/m <sup>2</sup>
Anzahl Mieten Bestand/Angebote/Neuverträge:	19/7/0

**Abb. 27** Wohnungstyp V, > 85 m<sup>2</sup>,  
Netto-Kaltmieten



60 %-Perzentil Bestandsmiete:	8,17 €/m <sup>2</sup>
Untere Grenze Extremwertkappung:	2,95 €/m <sup>2</sup>
Obere Grenze Extremwertkappung:	11,54 €/m <sup>2</sup>
60 %-Perzentil Angebotsmiete:	7,64 €/m <sup>2</sup>
60 %-Perzentil Neuvertragsmiete:	10,25 €/m <sup>2</sup>
Anzahl Mieten Bestand/Angebote/Neuverträge:	22/5/2

## **Anlage 2**

### **Erläuterung 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  $D_{ij}^2$  herangezogen. Mithilfe dieses Distanzmaßes wird die Ähnlichkeit der Gebiete bezüglich der in Kapitel 6.2 erläuterten Indikatoren ermittelt. Dabei wird für jedes mögliche Paar aus zwei Gebieten  $x_i$  und  $x_j$  der Differenzwert der Indikatoren  $k$  quadriert. Im Anschluss werden diese quadrierten Differenzen über insgesamt  $p$  Indikatoren aufsummiert. Berechnung der quadrierten Euklidischen Distanz:

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

Die Distanzwerte  $D_{ij}^2$ , die für sämtliche Zweier-Kombinationen der 21 Gebiete (6 Städte, 12 amtsfreie Gemeinden und 3 Ämter) des Kreises Ostholstein berechnet werden, sind in der Tabelle 29 dargestellt (siehe Tabelle 30 für die Identifikationsnummern (ID) der Gebiete). Je höher der berechnete Distanzwert ist, desto unähnlicher sind sich zwei Gebiete hinsichtlich der Indikatoren. Hierbei ist anzumerken, dass der Distanzwert die Ähnlichkeit von zwei Gebieten bei gleichzeitiger Betrachtung aller Indikatoren misst.

Tab. 29 Distanzmatrix der Gebiete <sup>1</sup>																					
ID	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21
1	-	2,24	0,14	2,49	0,87	0,69	1,68	0,17	0,66	3,28	0,46	0,78	0,16	0,38	1,01	0,85	0,19	3,23	0,10	0,72	0,20
2	2,24	-	2,89	3,93	1,42	2,73	3,31	3,25	1,77	5,00	1,05	1,37	1,94	1,07	1,13	0,88	2,65	2,94	2,77	3,24	2,51
3	0,14	2,89	-	2,58	1,55	0,60	1,76	0,13	1,13	3,11	0,74	1,21	0,49	0,53	1,12	0,99	0,07	3,34	0,12	0,57	0,19
4	2,49	3,93	2,58	-	2,53	1,11	0,58	2,61	1,78	1,07	2,16	2,20	2,00	2,47	2,10	2,63	2,63	2,20	2,62	1,07	1,60
5	0,87	1,42	1,55	2,53	-	1,39	1,79	1,55	0,33	3,56	0,62	0,24	0,39	1,04	1,17	1,27	1,45	2,42	1,25	1,87	1,07
6	0,69	2,73	0,60	1,11	1,39	-	0,65	0,87	0,84	1,52	0,75	0,88	0,63	0,81	1,12	0,96	0,55	2,21	0,71	0,31	0,34
7	1,68	3,31	1,76	0,58	1,79	0,65	-	1,86	0,85	0,49	1,33	1,22	1,26	1,93	1,74	2,15	1,85	1,78	1,52	0,71	1,15
8	0,17	3,25	0,13	2,61	1,55	0,87	1,86	-	1,11	3,39	0,80	1,46	0,43	0,74	1,44	1,48	0,33	4,00	0,13	0,68	0,26
9	0,66	1,77	1,13	1,78	0,33	0,84	0,85	1,11	-	2,31	0,45	0,21	0,24	0,94	1,25	1,28	1,20	2,18	0,73	1,10	0,77
10	3,28	5,00	3,11	1,07	3,56	1,52	0,49	3,39	2,31	-	2,72	2,61	2,91	3,52	2,89	3,63	3,21	2,09	2,96	1,78	2,50
11	0,46	1,05	0,74	2,16	0,62	0,75	1,33	0,80	0,45	2,72	-	0,51	0,31	0,25	0,62	0,61	0,76	2,60	0,58	1,07	0,57
12	0,78	1,37	1,21	2,20	0,24	0,88	1,22	1,46	0,21	2,61	0,51	-	0,42	0,85	0,90	0,87	1,09	1,54	1,00	1,40	0,88
13	0,16	1,94	0,49	2,00	0,39	0,63	1,26	0,43	0,24	2,91	0,31	0,42	-	0,50	1,01	0,97	0,54	2,83	0,30	0,79	0,29
14	0,38	1,07	0,53	2,47	1,04	0,81	1,93	0,74	0,94	3,52	0,25	0,85	0,50	-	0,51	0,20	0,46	2,88	0,63	0,97	0,48
15	1,01	1,13	1,12	2,10	1,17	1,12	1,74	1,44	1,25	2,89	0,62	0,90	1,01	0,51	-	0,48	0,93	1,45	1,35	1,19	0,73
16	0,85	0,88	0,99	2,63	1,27	0,96	2,15	1,48	1,28	3,63	0,61	0,87	0,97	0,20	0,48	-	0,73	2,31	1,23	1,26	0,84
17	0,19	2,65	0,07	2,63	1,45	0,55	1,85	0,33	1,20	3,21	0,76	1,09	0,54	0,46	0,93	0,73	-	3,05	0,28	0,60	0,20
18	3,23	2,94	3,34	2,20	2,42	2,21	1,78	4,00	2,18	2,09	2,60	1,54	2,83	2,88	1,45	2,31	3,05	-	3,49	2,61	2,56

<b>19</b>	0,10	2,77	0,12	2,62	1,25	0,71	1,52	0,13	0,73	2,96	0,58	1,00	0,30	0,63	1,35	1,23	0,28	3,49	-	0,68	0,31
<b>20</b>	0,72	3,24	0,57	1,07	1,87	0,31	0,71	0,68	1,10	1,78	1,07	1,40	0,79	0,97	1,19	1,26	0,60	2,61	0,68	-	0,27
<b>21</b>	0,20	2,51	0,19	1,60	1,07	0,34	1,15	0,26	0,77	2,50	0,57	0,88	0,29	0,48	0,73	0,84	0,20	2,56	0,31	0,27	-

<sup>1</sup> Unähnlichkeitsmatrix

Quelle: Mietwerterhebung Kreis Ostholstein 2015/2016

<b>Tab. 30 Clusterzugehörigkeit der Kommunen im Kreis Ostholstein</b>		
<b>ID</b>	<b>Kommune</b>	<b>Clusterzugehörigkeit</b>
1	Ahrensböök	I
2	Stadt Bad Schwartau	II
3	Bosau	I
4	Dahme	III
5	Stadt Eutin	IV
6	Stadt Fehmarn	I
7	Grömitz	III
8	Grube	I
9	Stadt Heiligenhafen	IV
10	Kellenhusen (Ostsee)	III
11	Malente	II
12	Stadt Neustadt in Holstein	IV
13	Stadt Oldenburg in Holstein	IV
14	Ratekau	II
15	Scharbeutz	II
16	Stockelsdorf	II
17	Süsel	I
18	Timmendorfer Strand	V
19	Amt Lensahn	I
20	Amt Oldenburg-Land	I
21	Amt Ostholstein-Mitte	I

Quelle: Mietwerterhebung Kreis Ostholstein 2015/2016

Für die Berechnung der Distanzen ist es notwendig, die in Kapitel 6.2 genannten Indikatoren zu standardisieren, da diese voneinander verschiedene Skalierungen aufweisen. So werden Indikatoren als Anteil an einem Gesamtbestand gemessen (zum Beispiel 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  $x_i$  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.

In der Tabelle 31 sind die mit der linearen Transformation normierten Indikatoren für alle Gebiete des Kreises Ostholstein abgetragen.

<b>Tab. 31 Normierte Indikatoren zur Wohnungsmarkttypisierung</b>									
	<b>Bevölkerungsentwicklung</b>	<b>Bevölkerungsdichte</b>	<b>Siedlungsstruktur</b>	<b>Pro-Kopf-Einkommen</b>	<b>Neubautätigkeit</b>	<b>Wohngeleinstufung</b>	<b>Bodenpreis</b>	<b>Tourismus</b>	<b>Zweit- und Nebenwohnsitze</b>
<b>Wohnungsmarkttyp I</b>									
Ahrensböck	0,20	0,29	0,22	0,48	0,11	0,00	0,00	0,00	0,04
Bosau	0,02	0,12	0,00	0,52	0,23	0,00	0,06	0,05	0,09
Stadt Fehmarn	0,30	0,08	0,31	0,39	0,79	0,00	0,11	0,34	0,16
Grube	0,16	0,00	0,01	0,32	0,00	0,00	0,01	0,02	0,11
Süsel	0,03	0,13	0,09	0,72	0,36	0,00	0,02	0,01	0,06
Amt Lensahn	0,00	0,22	0,18	0,26	0,14	0,00	0,00	0,00	0,11
Amt Oldenburg-Land	0,37	0,01	0,06	0,35	0,66	0,00	0,01	0,10	0,55
Amt Ostholstein-Mitte	0,35	0,04	0,20	0,55	0,32	0,00	0,10	0,07	0,25
<b>Wohnungsmarkttyp II</b>									
Stadt Bad Schwartau	0,55	1,00	0,82	0,83	0,32	1,00	0,27	0,02	0,06
Malente	0,29	0,34	0,58	0,38	0,24	0,50	0,13	0,14	0,06
Ratekau	0,34	0,42	0,20	0,67	0,32	0,50	0,11	0,02	0,00
Scharbeutz	0,36	0,28	0,49	1,00	0,32	0,50	0,39	0,15	0,45

Stockelsdorf	0,34	0,57	0,29	0,93	0,63	0,50	0,18	0,00	0,03
<b>Wohnungsmarkttyp III</b>									
Dahme	1,00	0,10	0,37	0,20	0,84	0,00	0,24	0,72	0,81
Grömitz	0,39	0,18	0,65	0,00	0,79	0,00	0,17	0,46	0,75
Kellenhusen (Ostsee)	0,11	0,10	0,70	0,01	1,00	0,00	0,23	1,00	1,00
<b>Wohnungsmarkttyp IV</b>									
Stadt Eutin	0,61	0,52	1,00	0,52	0,11	0,00	0,19	0,01	0,00
Stadt Heiligenhafen	0,43	0,53	0,77	0,13	0,30	0,00	0,22	0,05	0,22
Stadt Neustadt in Holstein	0,31	0,58	0,89	0,50	0,42	0,00	0,35	0,04	0,11
Stadt Oldenburg in Holstein	0,42	0,29	0,50	0,33	0,16	0,00	0,08	0,01	0,04
<b>Wohnungsmarkttyp V</b>									
Timmendorfer Strand	0,30	0,54	0,93	0,93	0,85	0,00	1,00	0,43	0,89
Quelle: Mietwerterhebung Kreis Ostholstein 2015/2016									ANALYSE & KONZEPTE

Zur Feststellung der konkreten Ähnlichkeit einzelner Gebiete und deren Fusion zu Wohnungsmarkttypen wird das "Ward-Verfahren" angewendet. Zu Beginn des Verfahrens stellt jede Gebietseinheit einen einzelnen 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, ..., J) bei Objekt k (für alle Objekte k=1, ...,  $K_g$  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 gesamte 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 gesamte Fehlerquadratsumme aufweist. Hierbei erhöht sich die gesamte Fehlerquadratsumme je Fusionierungsschritt (vergleiche Tabelle 32 und für die Identifikationsnummern (ID) der Gebiete Tabelle 30).

Im ersten Schritt werden also die beiden Gebiete zusammengeführt, die den geringsten Distanzwert aufweisen. Ausgangspunkt des zweiten Fusionierungsschrittes sind demzufolge nur noch 20 Cluster. Nachfolgend werden wiederum alle Distanzwerte der verbleibenden Gebiets- und Clusterkombinationen bestimmt. Es werden wieder diejenigen Gebiete/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. Das 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.

<b>Tab. 32 Zusammengeführte Kommunen bei der Clusterbildung</b>			
<b>Schritte der Clusterbildung</b>	<b>Zusammengeführte Kommune (ID)</b>		<b>Fehlerquadratsumme</b>
<b>1</b>	3	17	0,03
<b>2</b>	1	19	0,09
<b>3</b>	1	8	0,17
<b>4</b>	14	16	0,27
<b>5</b>	9	12	0,37
<b>6</b>	3	21	0,49
<b>7</b>	11	13	0,64
<b>8</b>	5	9	0,80
<b>9</b>	6	20	0,95
<b>10</b>	1	3	1,14
<b>11</b>	7	10	1,38
<b>12</b>	14	15	1,68
<b>13</b>	5	11	2,01
<b>14</b>	4	7	2,48
<b>15</b>	2	14	3,15
<b>16</b>	1	6	3,82
<b>17</b>	4	18	5,16
<b>18</b>	2	5	6,58
<b>19</b>	1	2	9,14
<b>20</b>	1	4	13,83

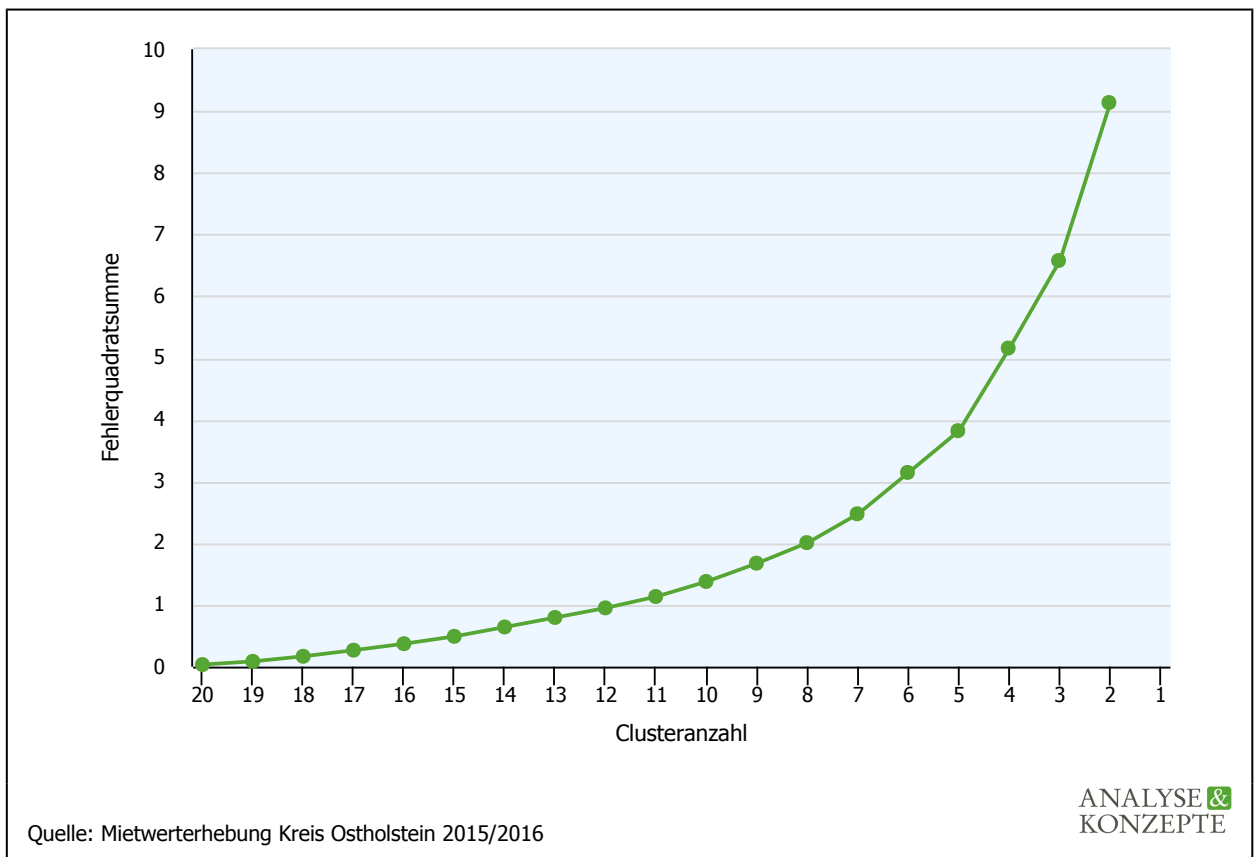
Quelle: Mietwerterhebung Kreis Ostholstein 2015/2016

ANALYSE &  
KONZEPTE

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

Abbildung 28 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 "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.

**Abb. 28 Fehlerquadratsummen der Cluster-Lösungen für die Wohnungsmarkttypen im Kreis Ostholstein**



Die Entwicklung der Fehlerquadratsumme spricht für eine Lösung mit fünf Clustern. Die Fehlerquadratsumme nimmt beim Übergang von einer Fünf-Clusterlösung zu einer Vier-Clusterlösung überproportional zu (siehe Abbildung 1). Auch unter Berücksichtigung inhaltlicher Aspekte und lokaler Gegebenheiten ist die Lösung mit fünf Clustern für eine hinreichende Differenzierung des Wohnungsmarktes angemessen. Eine Gliederung in fünf Cluster bietet den besten Kompromiss zwischen einer möglichst homogenen Clusterstruktur und einer niedrigen Anzahl an Clustern (unterschiedliche Wohnungsmarkttypen). Die Gemeinde Timmendorfer Strand, die sich von den anderen auf Tourismus ausgerichteten Gemeinden strukturell unterscheidet, kann so einen eigenen Wohnungsmarkttyp bilden.

Die Tabelle 33 stellt für jeden Wohnungsmarkttyp dar, ob die Indikatoren im Wohnungsmarkttyp gegenüber dem Kreisdurchschnitt durchschnittlich, unter- oder überdurchschnittlich ausfallen. Eine Beschreibung der Wohnungsmarkttypen erfolgt in Kapitel 6.3.

<b>Tab. 33      Eigenschaften der Wohnungsmarkttypen</b>									
	<b>Bevölkerungsentwicklung</b>	<b>Bevölkerungsdichte</b>	<b>Siedlungsstruktur</b>	<b>Pro-Kopf-Einkommen</b>	<b>Neubautätigkeit</b>	<b>Wohngeleinstufung</b>	<b>Bodenpreis</b>	<b>Tourismus</b>	<b>Zweit- und Nebenwohnsitze</b>
<b>Wohnungsmarkttyp I</b>	-	-	-	∅	-	-	-	-	∅
<b>Wohnungsmarkttyp II</b>	∅	+	∅	+	∅	+	∅	-	-
<b>Wohnungsmarkttyp III</b>	+	-	+	-	+	-	∅	+	+
<b>Wohnungsmarkttyp IV</b>	+	+	+	-	-	∅	∅	-	-
<b>Wohnungsmarkttyp V</b>	∅	+	+	+	+	-	+	+	+
+ überdurchschnittliche Indikatorsprägungen gegenüber dem Kreisdurchschnitt. ∅ durchschnittliche Indikatorsprägungen gegenüber dem Kreisdurchschnitt. - unterdurchschnittliche Indikatorsprägungen gegenüber dem Kreisdurchschnitt.									
Quelle: Mietwerterhebung Kreis Ostholstein 2015/2016									

## **Anlage 3**

### **Fragebögen der Mietwerterhebung**

**Abb. 29 Fragebogen Große Vermieterbefragung (Seite 1)**

**Mietwerterhebung Kreis Ostholstein 2015**

ANALYSE &  
KONZEPTE

**Merkblatt: So verlaufen die Datenerhebungen**

Analyse & Konzepte wurde vom Kreis Ostholstein beauftragt, eine Erhebung von aktuellen Mietwerten durchzuführen. Diese Übersicht wird benötigt, um bei den Beziehern des Arbeitslosengeldes II die Angemessenheit der Kosten der Unterkunft (KdU) feststellen zu können.

Damit die Ergebnisse repräsentativ sind, ist es wichtig, dass Sie als Vermieter an der Erhebung teilnehmen.

Erhoben werden Mieten von freifinanzierten sowie auch öffentlich geförderten Wohnungen.

Die Teilnahme ist selbstverständlich freiwillig, es werden alle Regelungen des Bundesdatenschutzgesetzes (BDSG) strengstens eingehalten. Sämtliche Angaben werden von Analyse & Konzepte ausschließlich für die Mietwerterhebung des Kreises Ostholstein erfasst und ausgewertet; sie werden für keine anderen Zwecke verwendet. Zur Gewährleistung des Datenschutzes werden die Einzelergebnisse streng vertraulich behandelt.

Wenn Sie Rückfragen haben oder weitere Informationen zur Befragung erhalten möchten, wenden Sie sich gern an unser Info-Telefon: **040 / 485 00 98 - 88**

**Und so verläuft die Erhebung:**



Wir setzen uns in den nächsten Tagen mit Ihnen persönlich in Verbindung. Sollten Sie nicht der richtige Ansprechpartner sein, so wäre es sehr hilfreich, wenn Sie uns den richtigen Ansprechpartner nennen könnten.

Wir benötigen von Ihnen als Vermieter zwei Dateien. Diese Vorgehensweise ist wichtig, um den Anforderungen des Datenschutzes zu genügen. Die erste Datei umfasst eine Adressliste Ihres Wohnungsbestandes im Kreis Ostholstein. Diese Liste benötigen wir, damit die Mieten der dort wohnenden Haushalte im Rahmen einer zusätzlichen Mieterbefragung nicht nochmals erhoben werden.

Die zweite Liste umfasst Mietinformationen, wobei der Mietername und die Adresse nicht benötigt werden. Welche Informationen wir benötigen, können Sie der Rückseite dieses Schreibens entnehmen. Gern mailen wir Ihnen die Struktur der Erhebungstabellen zu. Wir hoffen und gehen davon aus, dass Ihnen Ihre EDV diese Informationen mittels einer Datenbankabfrage zur Verfügung stellen kann, so dass für Sie der Aufwand überschaubar sein sollte.

Damit die Vergleichbarkeit der Mieten gewährleistet ist, benötigen wir die Höhe der Nettokaltmiete und der zu zahlenden Vorauszahlungen für die kalten Betriebskosten und für die Heizkosten zum Stichtag **01.10.2015**.


Wir benötigen die Daten von Ihnen bis zum 23.11.2015. Die Art der Datenübergabe werden wir mit Ihnen im persönlichen Gespräch vereinbaren.

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

**Ein Musterfragebogen befindet sich auf der Rückseite,  
bitte wenden!**

ANALYSE & KONZEPTE GmbH, Gasstraße 10, 22761 Hamburg, [www.analyse-konzepte.de](http://www.analyse-konzepte.de)

**Abb. 30 Fragebogen Große Vermieterbefragung (Seite 2)**



- 2 -

**Musterfragebogen:  
Den Fragebogen stellen wir als Excel-Datei zur Verfügung.**

**Tabelle 1 Bestandsübersicht**

Plz	Ort	Straße	Hausnr.	Hausnr.-Zusatz

**Tabelle 2 Mietwerterhebung**

Stadt/Einheitsgemeinde/Verbandsgemeinde	_____
Handelt es sich um ein Einfamilienhaus?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein
Baujahr des Wohngebäudes	_____
Energieverbrauch gemäß <b>verbrauchsorientiertem</b> Energieausweis (kWh/m <sup>2</sup> a)	_____
Verfügt die Wohnung über ein Bad <u>und</u> eine Sammelheizung?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein
Datum des Mietvertragsbeginns	____.____.____
Datum der letzten Mietänderung (bezogen auf die Netto-Kaltmiete)	____.____.____
Wohnfläche der Wohnung	____,____ m <sup>2</sup>
Höhe der Nettokaltmiete in € am <b>01.10.2015</b> (inkl. Modernisierungumlage, ohne Stellplatzmiete etc.)	____,____ €
Höhe der kalten Betriebskostenvorauszahlung am <b>01.10.2015</b> (ohne Sonderzahlungen wie z. B Nachzahlungen oder Garagenmiete)	____,____ €
Beinhaltet die Vorauszahlung für die kalten Betriebskosten auch die Kosten für Wasser- und Abwasser?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein
Höhe der Heiz- und Warmwasserkostenvorauszahlung am <b>01.10.2015</b>	____,____ €
Beinhaltet die Vorauszahlung für die Heizkosten auch die Kosten für die Bereitung von Warmwasser?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein
Energieträger	<input type="checkbox"/> Öl <input type="checkbox"/> Gas <input type="checkbox"/> Fernwärme <input type="checkbox"/> Holz <input type="checkbox"/> sonstiges

Quelle: Mietwerterhebung Kreis Ostholstein 2015/2016




Abb. 31 Fragebogen Mieterbefragung (Seite 1)

Mietwerterhebung Kreis Ostholstein 2015

ANALYSE &  
KONZEPTE

**Merkblatt: So verlaufen die Datenerhebungen**

Analyse & Konzepte wurde vom Kreis Ostholstein beauftragt, für den Kreis eine Mietwerterhebung durchzuführen.

Damit die Mietwerterhebung die realen Mieten im Kreis korrekt darstellt, ist es sehr wichtig, dass Sie an der Erhebung teilnehmen. Ihre Adresse wurde nach einem Zufallsverfahren ausgewählt. Die Teilnahme ist selbstverständlich freiwillig, es werden alle gesetzlichen Datenschutzregeln strengstens eingehalten.

Und so verlaufen die Erhebungen:

**1. Vorprüfung**

In die Erhebungen für die Mietwertübersicht werden nicht alle Wohnungen einbezogen. **Nicht** dazu gehören z. B. selbst genutzte Eigentumswohnungen oder Wohnungen mit Gefälligkeitsmieten.

Um herauszufinden, ob Ihre Wohnung dazu gehört, möchten wir Sie bitten, den auf der Rückseite dieses Merkblattes befindlichen **Fragebogen** auszufüllen.

Wenn Ihre Wohnung für die Mietwertübersicht in Frage kommt (bitte beachten Sie unbedingt die Erläuterungen!), schicken Sie uns den Fragebogen bitte bis zum

**29.01.2016**

wieder zurück. Benutzen Sie dazu den beigegefügten Briefumschlag, Sie brauchen **kein Porto** zu bezahlen.

Gern können Sie uns den Bogen auch unter der Nummer 040-485 00 98-98 zufaxen oder unter mail@analyse-konzepte.de per E-Mail versenden.



**2. Fragen zu Ihrer monatlichen Miete**

Nach der Prüfung, ob Ihre Miete im Rahmen der Mietwerterhebung berücksichtigt werden kann, werden Sie gebeten, uns die entsprechenden Informationen zu nennen.

Bitte beantworten Sie die Fragen auf Basis Ihres aktuellen Mietvertrages und dem, sofern vorhanden, letzten Mietveränderungsbegehren Ihres Vermieters.

Bei den Fragen zu den Kosten geben sie bitte die Zahlungen (Miete und Betriebskosten) zum **Erhebungsstichtag 01.10.2015** an.

**3. Datenschutz**

Ihre Angaben unterliegen vollständig dem Datenschutz und werden nur anonym statistisch ausgewertet. Ihr Name und Ihre Adresse werden bei der Auswertung nicht berücksichtigt.

Alle Ihre Angaben werden von Analyse & Konzepte ausschließlich für die Mietwerterhebung des Kreises Ostholstein ausgewertet und für keine anderen Zwecke verwendet. Alle Daten werden verschlüsselt gespeichert. Zur Gewährleistung des Datenschutzes werden die Einzelergebnisse streng vertraulich behandelt. Die Daten werden nicht mit anderen Unterlagen in Verbindung gebracht. Eine Weitergabe von Daten an Dritte ist ausgeschlossen.

**Wenn Sie Rückfragen haben oder weitere Informationen zur Befragung erhalten möchten, wenden Sie sich bitte an unser Info-Telefon: 040-485 00 98-88**

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

ANALYSE & KONZEPTE GmbH, Gasstraße 10, 22761 Hamburg, mail@analyse-konzepte.de, www.analyse-konzepte.de

Abb. 32 Fragebogen Mieterbefragung (Seite 2)

ANALYSE &  
KONZEPTE

**Bitte zurücksenden bis zum 29.01.2016**

**Fragebogen Mietwerterhebung Kreis Ostholstein**

1. Sind Sie Eigentümer der Wohnung?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein
2. Haben Sie Ihre Wohnung als Teil eines Wohnheimes, eines sonstigen Heimes oder einer heimähnlichen Unterkunft gemietet?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein
3. Handelt es sich bei Ihrer Wohnung um eine Werks-, Dienst- oder Bedienstetenwohnung, für die Sie eine reduzierte Miete zahlen?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein
4. Haben Sie Ihre Wohnung oder einen Teil der Wohnung laut Mietvertrag zu gewerblichen Zwecken gemietet?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein
5. Haben Sie laut Mietvertrag Ihre Wohnung als möblierte oder teilmöblierte Wohnung gemietet? (nicht gemeint sind Einbauküchen und/oder Einbauschränke)	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein
6. Gehört Ihre Wohnung oder das Gebäude einem Angehörigen, näheren Verwandten oder Freund und zahlen Sie deswegen eine vergünstigte Miete (Gefälligkeitsmiete)?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein

Könnten Sie die **Fragen 1 bis 6 alle** mit "**Nein**" beantworten?

**In diesem Fall** schicken Sie uns diesen Fragebogen ausgefüllt mit dem beiliegenden Freiumschlag (Briefmarke **nicht** notwendig) bitte bis zum **29.01.2016** zurück. Alternativ können Sie uns den Fragebogen auch gern per Fax (040/485 00 98 98) oder E-Mail (mail@analyse-konzepte.de) zurück senden.

Sofern Sie eine der Fragen 1-6 mit "Ja" beantwortet haben, ist Ihre Miete für die Mietwerterhebung des Kreises Ostholstein nicht relevant. Bitte senden Sie diesen Fragebogen dann nicht zurück. Vielen Dank für Ihre Mithilfe!

▲  
Wenn hier JA dann nicht zurücksenden, wenn nur NEIN, dann bitte weiter ausfüllen!

7. In welcher Stadt oder Gemeinde wohnen Sie?	_____
8. Befindet sich Ihre Wohnung in einem Einfamilienhaus?	<input type="checkbox"/> Ja (1) <input type="checkbox"/> Nein (2)
9. Baujahr des Gebäudes	Ca. _____
10. Wann haben Sie Ihren aktuellen Mietvertrag abgeschlossen?	____.____.____
11. Ist Ihre Miete <b>nach dem 01.10.2011</b> geändert worden? (nur Änderung der Miethöhe; Änderungen der Betriebskosten sind nicht relevant)	<input type="checkbox"/> Ja (1) <input type="checkbox"/> Nein (2)
12. Welche Wohnfläche umfasst ihre Wohnung lt. Mietvertrag (in m <sup>2</sup> )?	____, ____ m <sup>2</sup>
13. Wie hoch ist ihre Netto-Kaltniete in € (Miete ohne Nebenkosten) am <b>Stichtag 01.10.2015</b> ? (Angabe bitte ggf. ohne eine Stellplatzmiete)	____, ____ €
14. Wie hoch war ihre monatliche Abschlagszahlung für die kalten Betriebskosten im <b>Oktober 2015</b> (Betriebskosten ohne Heiz- und Warmwasserkosten)?	____, ____ €
15. Beinhaltet diese Abschlagszahlung die Kosten für Wasser und Abwasser?	<input type="checkbox"/> Ja (1) <input type="checkbox"/> Nein (2)
16. Verfügt Ihre Wohnung über ein Bad <u>und</u> eine Zentral-/Sammelheizung?	<input type="checkbox"/> Ja (1) <input type="checkbox"/> Nein (2)
17. Wie hoch war ihre monatliche Abschlagszahlung für die Heizung im <b>Oktober 2015</b> (ohne Sonder- oder Nachzahlungen)?	____, ____ €
18. Beinhaltet die Abschlagszahlung für die Heizung die Kosten für die Erwärmung des Warmwassers?	<input type="checkbox"/> Ja (1) <input type="checkbox"/> Nein (2) <input type="checkbox"/> Weiß nicht (3)
19. Wenn vorhanden: Energieverbrauch gemäß verbrauchsorientiertem Energieausweis (kWh/m <sup>2</sup> a)	_____ kWh/m <sup>2</sup> a

ANALYSE & KONZEPTE GmbH, Gasstraße 10, 22761 Hamburg, mail@analyse-konzepte.de, www.analyse-konzepte.de

ANALYSE &  
KONZEPTE

Quelle: Mietwerterhebung Kreis Ostholstein 2015/2016

**Anlage 4**  
**Berücksichtigung von Flüchtlingen**  
**im schlüssigen Konzept**

Seit dem 01.03.2015 fallen Angehörige von Drittstaaten, die als Asylbewerber anerkannt sind und eine Aufenthaltserlaubnis besitzen, nach drei Monaten in den Rechtskreis des SGB II. Sie erhalten dann entsprechend auch Leistungen für die Bedarfe für Unterkunft.

Vor dem Hintergrund der sehr großen Flüchtlingszahlen in Deutschland im Jahr 2015 ist vom Jahr 2016 an mit einem deutlichen Anwachsen der Bedarfsgemeinschaften zu rechnen. Daher stellt sich die Frage, wie die Gruppe der Flüchtlinge im Rahmen des schlüssigen Konzepts berücksichtigt werden kann beziehungsweise sollte.

Die Unterbringung der Flüchtlinge erfolgt derzeit - je nach Wohnungsmarktlage - im normalen Wohnungsbestand, vielfach aber auch in Erstaufnahmeeinrichtungen oder anderen speziellen Wohngelegenheiten. Hierbei handelt es sich um eine kurzfristige und gegebenenfalls notdürftige Erstunterbringung. Die Angemessenheitsgrenzen beziehen sich aber nur auf den normalen Wohnungsbestand, nicht aber auf Erstaufnahme- oder sonstige Einrichtungen. Im Hinblick auf das schlüssige Konzept sind auch nur die Flüchtlinge von Bedeutung, die bereits als Asylbewerber anerkannt sind und somit Bedarfsgemeinschaften darstellen.

Im Gegensatz zur Erstunterbringung von Flüchtlingen fragen Bedarfsgemeinschaften den normalen Wohnungsbestand nach. Dazu können, je nach Bestandssituation, auch Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern zählen. Die geregelte Wohnungsversorgung von Bedarfsgemeinschaften zu den geltenden Angemessenheitsgrenzen hat dabei keinen kurzfristigen und gegebenenfalls notdürftigen Charakter.

Gegenwärtig sind die tatsächlichen Größenordnungen, in denen als Asylbewerber anerkannte Flüchtlinge in den Regelkreis des SGB II fallen, nicht seriös abschätzbar.

Hierbei spielen unter anderem die folgenden Aspekte eine Rolle:

- Es werden bei weitem nicht alle Flüchtlinge als Asylbewerber anerkannt. Die Quote ist, je nach Herkunftsland, sehr unterschiedlich, sie reicht von etwa 1 Prozent bis hin zu 99 Prozent. Daher lassen sich auf der lokalen Ebene derzeit keine belastbaren Aussagen darüber treffen, wie sich die Anzahl der anerkannten Asylbewerber entwickeln wird.
- Hinzu kommt, dass die mittelfristige lokale Verteilung der Asylberechtigten über Deutschland derzeit nicht belastbar zu bestimmen ist. Denn viele Asylbewerber wechseln ihren Wohnstandort oder werden dies tun, etwa um an wirtschaftsstarke Standorte mit einem guten Arbeitsplatzangebot oder in die Nähe von Verwandten und Bekannten zu ziehen.

Daher sind derzeit keine sicheren Abschätzungen möglich, wie viele Asylbewerber etwa in einem Jahr in einem Gebiet tatsächlich als Bedarfsgemeinschaft wohnen werden.

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

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

- bei der Nachfrageanalyse, wenn diese zum Zeitpunkt der Konzepterstellung bereits als Asylbewerber anerkannt waren und sich daher im SGB II-Regelkreis der Kosten der Unterkunft befunden haben. Da in unserem schlüssigen Konzept die regulären Nachfrager nach preiswertem Wohnraum quantifiziert

werden (siehe Kapitel 8.1), werden dort entsprechend auch leistungsberechtigte Asylbewerber einbezogen - diese erhöhen die Nachfrage nach preiswertem Wohnraum entsprechend.

- in der Bestandsmietenerhebung, wenn Asylbewerber bereits Wohnraum nachgefragt und eine Wohnung angemietet haben.
- in der Angebotsmietenerhebung, wenn das Flüchtlingsaufkommen bereits zu einer erhöhten Angebotsnachfrage nach Wohnraum führt. Das schlüssige Konzept erfasst Angebotsmieten in Zeitraum von mindestens sechs Monaten (vergleiche Kapitel 7.4). Steigende Angebotsmieten oder eine mögliche Verknappung der freien Wohnungen werden somit bereits in das Konzept einbezogen.

Eine konkrete Berücksichtigung der derzeit hohen Asylbewerberzahlen ist im schlüssigen Konzept erst dann sinnvoll, wenn belastbare lokale Daten vorliegen. Dies dürfte erst ab Ende 2016 der Fall sein, wenn die Asylverfahren in größerem Umfang abgeschlossen sind und sich auch Aussagen über die weitere lokale Verteilung der Asylbewerber treffen lassen. So ist zum Beispiel derzeit in der Diskussion, eine Wohnortzuweisung für Asylberechtigte vorzunehmen und damit die Freizügigkeit einzuschränken.

Der Leistungsträger wird die Entwicklung der Flüchtlinge und die daraus resultierenden Asylbewerberzahlen sehr genau beobachten und dokumentieren.

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

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