



Landkreis Wittenberg

Fachdienst Soziales

Mietwerterhebungen zur Ermittlung der KdU-Kosten im Landkreis Wittenberg

Endbericht



Landkreis Wittenberg

Fachdienst Soziales

Mietwerterhebungen zur Ermittlung der KdU-Kosten im Landkreis Wittenberg

Endbericht

Hamburg, Januar 2011

Ansprechpartner:
Matthias Klupp
Jörg Koopmann

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

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

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	1
2	Datenschutz	2
3	Arbeitsschritte	2
3.1	Clusteranalysen	2
3.1.1	Indikatoren	4
3.1.2	Ergebnis der Clusteranalysen.....	5
3.2	Datenerhebungen	7
3.2.1	Grundgesamtheit und Stichprobe.....	7
3.2.2	Erhebung von Bestandsmieten	10
3.2.3	Erhebungsumfang	10
3.2.4	Auswertungen Bestandsmieten.....	11
4	Ergebnisse der Bestandsmietenauswertungen	13
4.1	Berechnung der Netto-Kaltmieten	14
4.2	Berechnung der durchschnittlichen Betriebskosten.....	18
5	Konkrete Angemessenheit	19
5.1	Datenaufbereitung	19
5.2	Vergleich Angebots- und Neuvertragsmieten	20
5.3	Auswertungen Angebotsmieten	20

Tabellenverzeichnis

Tab. 1	Indikatorenkatalog	4
Tab. 2	Zuordnung Wohnungsmarkttypen	5
Tab. 3	Eigenschaften der Wohnungsmarkttypen	6
Tab. 4	Wohngebäude Landkreis Wittenberg	8
Tab. 5	Wohnungsbestand Landkreis Wittenberg	9
Tab. 6	Erhebungsumfang	10
Tab. 7	Angemessene Wohnungsgrößen	11
Tab. 8	Ergebnisse der Extremwertkappung	12
Tab. 9	Anzahl der relevanten Mietwerte	12
Tab. 10	Wohnungsmarkttyp 1 Bestandsmieten	16
Tab. 11	Wohnungsmarkttyp 2 Bestandsmieten	16
Tab. 12	Wohnungsmarkttyp 3 Bestandsmieten	17
Tab. 13	Übersicht Kalte Betriebskosten inkl. Wasser	18
Tab. 14	Übersicht Heiz- und Warmwasserkosten	18
Tab. 15	Wohnungsmarkttyp 1 Angebotsmieten	22
Tab. 16	Wohnungsmarkttyp 2 Angebotsmieten	22
Tab. 17	Wohnungsmarkttyp 3 Angebotsmieten	23
Tab. 18	Mietwerttabelle Wohnungsmarkttyp 1	25
Tab. 19	Mietwerttabelle Wohnungsmarkttyp 2	26
Tab. 20	Mietwerttabelle Wohnungsmarkttyp 3	27
Tab. 21	Vergleich der Veränderungen der maximalen Brutto-Kaltmieten	29
Tab. 22	Normierte Ausgangsdaten zur Wohnungsmarkttypbildung	45
Tab. 23	Zusammengeführte Gemeinden bei der Clusterbildung	46
Tab. 24	Clusterzugehörigkeit der Gemeinden im Landkreis Wittenberg	46
Tab. 25	Näherungsmatrix der Gemeinden	47

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1	Clusteranalyse: Wohnungsmarkttypisierung Landkreis Wittenberg	7
Abb. A1	Wohnungsmarkttyp 1 Netto-Kaltmiete bis 50 m ²	31
Abb. A2	Wohnungsmarkttyp 1 Netto-Kaltmiete > 50 bis 60 m ²	31
Abb. A3	Wohnungsmarkttyp 1 Netto-Kaltmiete > 60 bis 75 m ²	32
Abb. A4	Wohnungsmarkttyp 1 Netto-Kaltmiete > 75 bis 85 m ²	32
Abb. A5	Wohnungsmarkttyp 1 Netto-Kaltmiete > 85 m ²	33
Abb. A6	Wohnungsmarkttyp 2 Netto-Kaltmiete bis 50 m ²	34
Abb. A7	Wohnungsmarkttyp 2 Netto-Kaltmiete > 50 bis 60 m ²	34
Abb. A8	Wohnungsmarkttyp 2 Netto-Kaltmiete > 60 bis 75 m ²	35
Abb. A9	Wohnungsmarkttyp 2 Netto-Kaltmiete > 75 bis 85 m ²	35
Abb. A10	Wohnungsmarkttyp 2 Netto-Kaltmiete > 85 m ²	36
Abb. A11	Wohnungsmarkttyp 3 Netto-Kaltmiete bis 50 m ²	37
Abb. A12	Wohnungsmarkttyp 3 Netto-Kaltmiete > 50 bis 60 m ²	37
Abb. A13	Wohnungsmarkttyp 3 Netto-Kaltmiete > 60 bis 75 m ²	38
Abb. A14	Wohnungsmarkttyp 3 Netto-Kaltmiete > 75 bis 85 m ²	38
Abb. A15	Wohnungsmarkttyp 3 Netto-Kaltmiete > 85 m ²	39
Abb. A16	Entwicklung der Fehlerquadratsumme der Clusterlösungen für die Wohnungsmarkttypen im Landkreis Wittenberg	44

Anlagen

Anlage 1:	Übersicht Bestands- und Angebotsmieten	24
Anlage 2:	Vergleich der Veränderungen der maximalen Bruttokaltmieten	28
Anlage 3:	Histogramme der erhobenen Mieten im Landkreis Wittenberg	30
Anlage 4:	Erläuterungen zur Clusteranalyse	40

1 Einleitung

Seit Januar 2005 wird das System der Mindestsicherung in Deutschland in drei Rechtskreisen geregelt: in der Grundsicherung für Arbeitsuchende (SGB II), der Sozialhilfe (SGB XII) und dem Asylbewerberleistungsgesetz (AsylbLG).

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

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

Ziel dieser Untersuchung ist daher, mit Hilfe einer Erhebung auf einer breiten empirischen Grundlage für den Landkreis Wittenberg eine Definition für die angemessenen Wohnkosten für KdU-Bezieher vorzunehmen und rechtssichere Mietpreisobergrenzen zu ermitteln. Der hierfür gewählte Untersuchungsansatz geht von der Anforderung der aktuellen höchstrichterlichen Rechtsprechung des Bundessozialgerichts aus, dass neben einem qualifizierten Mietspiegel auch alternative Verfahren genutzt werden können, sofern "die Erhebungen der betroffenen Kommune oder des Grundsicherungsträgers auf einem schlüssigen Konzept zur Ermittlung des örtlichen Wohnungsmarktes beruhen"¹.

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

Die Untersuchung enthält die folgenden Bausteine:

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

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

¹ Urteile des Bundessozialgerichts vom 16.06.2008, Az. B 14/7b 44/0 und Az. B 4 AS 18/19 R

2 Datenschutz

Der Datenschutzbeauftragte des Landkreises Wittenberg wurde im Vorfeld der Erhebung über die Vorgehensweise und die verwendeten Daten informiert und das Untersuchungskonzept mit ihm abgestimmt.

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

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

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

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

3 Arbeitsschritte

3.1 Clusteranalysen

Dieser erste Arbeitsschritt hat zum Ziel, unterschiedliche Wohnungsmarkttypen innerhalb des Landkreises Wittenberg zu identifizieren und abzugrenzen. Diese Vorgehensweise ist notwendig, um den regionalen Besonderheiten des Landkreises Wittenberg bezüglich der Mietpreisbildung gerecht zu werden.

Der Landkreis Wittenberg besteht aus unterschiedlichen Gemeinden, die z. T. städtisch (verdichtete Siedlungsgebiete), z. T. aber auch sehr ländlich strukturiert (gering verdichtet) sind. Diese Strukturen haben zusammen mit anderen Faktoren einen Einfluss auf die Miethöhe.

Für die regionalen Wohnungsmärkte bedeutet dieses, dass die Mieten in städtisch geprägten Gebieten i. d. R. höher sind als in ländlichen Gebieten. Um einerseits Fehlleistungen zu vermeiden, andererseits aber auch der gesetzlichen Aufgabenstellung gerecht zu werden, die Leistungsempfänger mit entsprechendem Wohnraum zu versorgen, ist es notwendig, das Kreisgebiet mög-

lichst differenziert zu betrachten. Nur so ist es möglich, einerseits die Leistungsempfänger adäquat zu versorgen, andererseits die KdU-Leistungen so zu begrenzen, dass keine unerwünschten Wohnungsmarkteffekte induziert werden.

Aus finanziellen und erhebungstechnischen Gründen (z. B. zu geringes Wohnungsangebot) ist es nicht bzw. nur mit einem unverhältnismäßigen Aufwand möglich, für jede Gemeinde des Kreises, unabhängig von der Gemeindegröße (der Landkreis Wittenberg besteht aus 9 Gemeinden/Städten unterschiedlicher Größe) eine separate Mietpreisübersicht zu erstellen. Daher lässt es der Gesetzgeber bei der Erstellung von Mietpreisübersichten zu, Raumeinheiten mit strukturell vergleichbaren Wohnungsmärkten zu gemeinsamen Wohnungsmarkttypen zusammenzufassen und für diese Wohnungsmärkte Vergleichsmieten zu ermitteln.²

Die Zusammenfassung von Gemeinden zu Wohnungsmarkttypen darf dabei nicht willkürlich oder auf einer Verhandlungsebene erfolgen, sondern muss methodisch ableitbar sein. Eine häufig angewendete und gerichtlich akzeptierte Methode zur Gruppierung von Gemeinden ist der Einsatz des statistischen Verfahrens der Ähnlichkeitsanalyse (Clusteranalyse). Dieses Verfahren ermöglicht es auf methodisch einwandfreie Weise, unterschiedliche Betrachtungseinheiten zusammenzufassen.

Clusteranalysen sind strukturendeckende, multivariate Analyseverfahren, die es ermöglichen, Objekte innerhalb einer Grundgesamtheit zu identifizieren und zusammenzufassen, deren Eigenschaften oder Eigenschaftsausprägungen bestimmte Ähnlichkeiten aufweisen.

Die zu analysierende Grundgesamtheit besteht dabei aus einzelnen Objekten, die durch unterschiedliche Merkmale definiert sind. Dabei sollen ähnliche Beobachtungen vereinigt werden. Diese Merkmale können in der Regel in Form von Vektoren in einem Vektorraum dargestellt werden. Ein Cluster bildet dabei eine Anhäufung von Punkten (Punktwolke), wobei bei Streudiagrammen die Abstände der Punkte zueinander oder die Varianz innerhalb eines Clusters als Proximitätsmaß dienen. Ein Cluster kann daher als eine Gruppe von Objekten definiert werden, die eine minimale Abstandssumme aufweisen.

In Bezug auf ihre Struktur sollten diese Wohnungsmarkttypen in sich möglichst homogen und vergleichbar sein, untereinander jedoch eine möglichst große Unterschiedlichkeit aufweisen. Für die Definition zu Wohnungsmarkttypen bedeutet dies, dass es innerhalb eines Wohnungsmarkttyps Gemeinden geben kann, die bezogen auf einzelne Merkmale, wie z. B. die Einwohnerzahl, durchaus Unterschiede aufweisen, bei einer Gesamtbetrachtung aller Variablen insgesamt aber eine starke Homogenität aufweisen. Die Gemeinden eines Wohnungsmarkttyps müssen dabei nicht zwingend räumlich nebeneinander liegen, sondern können sich über das Untersuchungsgebiet (Kreisgebiet) verteilen.

² Diese Vorgehensweise ist auch bei der Ermittlung der Höhe von Fehlbelegungsabgaben im sozialen Wohnungsbau auf Länderebene angewandt worden. Hier wurden Wohnungsmarkttypen definiert, in denen gemeinsam die Mieten erhoben wurden (vgl. AfWoG Schleswig-Holstein, Ministerium für Frauen, Jugend, Wohnungs- und Städtebau des Landes Schleswig-Holstein, Kiel 1998).

3.1.1 Indikatoren

Für die Definition der regionalen Wohnungsmärkte des Landkreises Wittenberg hat Analyse & Konzepte eine Vielzahl von Indikatoren untersucht, die in der amtlichen Statistik verfügbar sind und von denen bekannt ist, dass diese Einfluss auf den regionalen Wohnungsmarkt ausüben. Berücksichtigt wurden nur Indikatoren der amtlichen Statistik, deren Herkunft und Datenqualität den methodischen Ansprüchen an Nachvollziehbarkeit und Reproduzierbarkeit gerecht werden. Begründungen, die aus dem persönlichen Umfeld eines Mieters stammen (z.B. kurzer Arbeitsweg) bleiben unberücksichtigt.

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

Tab. 1 Indikatorenkatalog	
Parameter	Einflussgröße
Bevölkerungsentwicklung	Bevölkerungswachstum auf Gemeindeebene ¹
Bevölkerungsdichte	Einwohner pro Hektar Siedlungs- und Verkehrsfläche ¹
Pro-Kopf-Einkommen	durchschnittliches Pro-Kopf-Einkommen 2004 ¹
Siedlungsstruktur	Anteil der Mehrfamilienhäuser (3 und mehr Wohneinheiten) ¹
Wohnfläche	Wohnfläche pro Einwohner ¹
Wahlbeteiligung	Wahlbeteiligung an der Kommunalwahl 2007 ¹
¹ Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt Quelle: Mietwerterhebung Landkreis Wittenberg 2010	

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

Die Attraktivität einer Gemeinde wird durch die Bevölkerungsdichte beeinflusst: Bereiche mit einer starken Verdichtung gelten als weniger attraktiv und konfliktrichtig.

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

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

Die Wohnfläche pro Einwohner stellt einen wichtigen Indikator zum Sozialstatus dar. Insbesondere innerstädtische Lagen mit einem hohen Einkommen und einer hohen durchschnittlichen Wohnfläche weisen einen hohen Sozialstatus und damit eine hohe Attraktivität auf. Angehörige höherer

Statusgruppen sind eher in der Lage Wohnungen mit überdurchschnittlichen Wohnflächen zu finanzieren.

Die Wahlbeteiligung wird hier verwendet als Hinweis auf die Bevölkerungsstruktur einer Gemeinde und das jeweilige Engagement und Interesse an demokratischen Prozessen und Politikgeschehen. Je höher die Wahlbeteiligung ist, desto größer ist die Wahrscheinlichkeit, dass der Sozialstatus einen überdurchschnittlich hohen Wert aufweist.

3.1.2 Ergebnis der Clusteranalysen

Für den Landkreis Wittenberg empfiehlt Analyse & Konzepte auf Basis der Datenauswertung eine Untergliederung in drei Wohnungsmarkttypen.³

Eine weitergehende Differenzierung (in vier oder mehr Wohnungsmärkte) hätte zur Folge, dass zwischen den einzelnen Wohnungsmärkten nur geringe Unterschiede bestanden hätten. Diese stärkere Differenzierung wäre mit keinem wesentlichen Qualitätsgewinn verbunden gewesen, hätte jedoch den Erhebungsaufwand für die Untersuchung deutlich erhöht.

Eine gröbere Untergliederung in nur zwei Wohnungsmärkte wäre hingegen mit einer stark steigenden Heterogenität innerhalb der dann gebildeten Wohnungsmarkttypen verbunden gewesen.

Tab. 2 Zuordnung Wohnungsmarkttypen*	
Stadt / Verwaltungsgemeinschaft	Wohnungs- markttyp
Lutherstadt Wittenberg	1
Coswig (Anhalt), Verwaltungsgemeinschaft (Stadt Coswig (Anhalt))	2
Wörlitzer Winkel, Verwaltungsgemeinschaft (Stadt Oranienbaum-Wörlitz)	
Tor zur Dübener Heide, Verwaltungsgemeinschaft (Stadt Gräfenhainichen)	
Bad Schmiedeberg	3
Jessen (Elster)	
Kemberg	
Annaburg-Prettin, Verwaltungsgemeinschaft (Stadt Annaburg)	
Elbaue-Fläming, Verwaltungsgemeinschaft (Stadt Zahna-Elster)	
*Die Zuordnung sowie die weitere Verwendung der Wohnungsmarkttypen bezieht sich auf die Gemeinden im Landkreis vor der Gebietsänderung zum 1. Januar 2011 Quelle: Mietwerterhebung Landkreis Wittenberg 2010	

³ Eine detaillierte Beschreibung der Vorgehensweise bei der Clusteranalyse befindet sich in der Anlage 4.

Tab. 3 Eigenschaften der Wohnungsmarkttypen						
Wohnungs- markttyp	Bevölkerungs- entwicklung*	Bevölkerungs- dichte	Pro-Kopf- Einkommen	Anteil der Mehr- familienhäuser	Wohnfläche pro Einwohner	Wahlbeteiligung Kommunalwahl 2007
1	+	+	+	+	-	Ø
2	-	Ø	+	Ø	-	-
3	Ø	-	-	-	+	+

* Da in allen Gebieten eine negative Bevölkerungsentwicklung festzustellen ist, kennzeichnet '+ ' die geringste Abnahme, '-' die höchste Abnahme der Bevölkerung.

Quelle: Mietwerterhebung Landkreis Wittenberg 2010

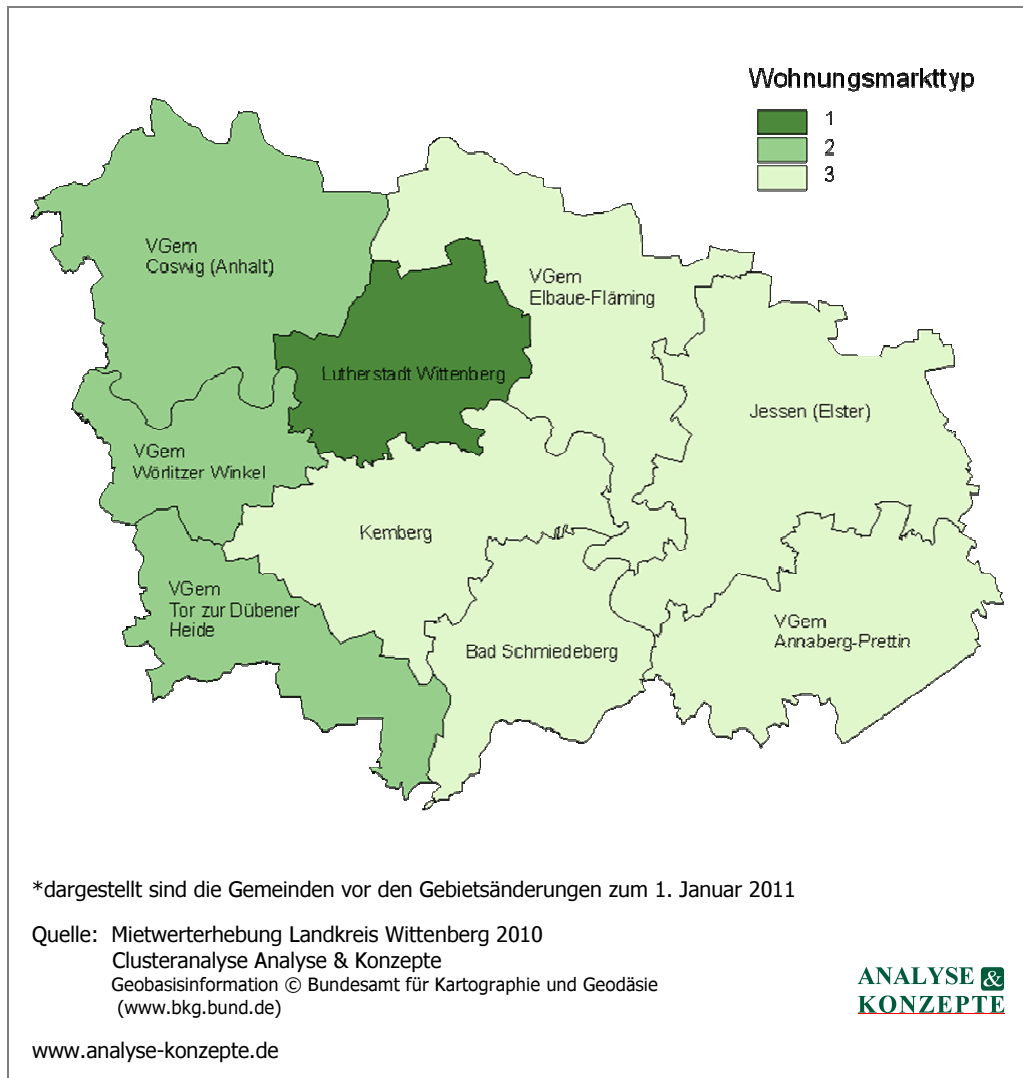
**ANALYSE &
KONZEPTE**

Der auf Basis der Clusteranalyse definierte Wohnungsmarkttyp 1 besteht aus der Lutherstadt Wittenberg. Dieses Gebiet weist in der Mehrzahl der betrachteten Indikatoren überdurchschnittliche Werte auf. Einzig die Werte für Wohnfläche pro Einwohner liegen unterhalb der Durchschnittsmarke. Die Wahlbeteiligung bei der Kommunalwahl 2007 war durchschnittlich.

Der Wohnungsmarkttyp 2 umfasst die Gemeinden Coswig (Anhalt), Tor zur Dübener Heide und Wörlitzer Winkel. Dieser Wohnungsmarkttyp ist charakterisiert durch eine unterdurchschnittliche Bevölkerungsentwicklung und eine geringere Wohnfläche pro Einwohner. Bevölkerungsdichte und der Anteil der Mehrfamilienhäuser liegen hingegen im Durchschnitt. Lediglich das Pro-Kopf-Einkommen ist in diesen Gemeinden überdurchschnittlich.

Der Wohnungsmarkttyp 3 umfasst den überwiegenden Teil der Gebietskörperschaften im Landkreis Wittenberg. Diese Teile sind geprägt durch eine geringere Bevölkerungsdichte, ein niedriges Pro-Kopf-Einkommen und einen geringeren Anteil an Mehrfamilienhäusern im Vergleich zum Durchschnitt. Die Wohnfläche pro Einwohner hingegen ist in diesen Gebieten überdurchschnittlich.

**Abb.1 Clusteranalyse:
Wohnungsmarkttypisierung Landkreis Wittenberg***



3.2 Datenerhebungen

3.2.1 Grundgesamtheit und Stichprobe

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

Das BSG hat in seiner Entscheidung zu den Anforderungen an ein schlüssiges Konzept als Grundlage zur Bestimmung von Mietpreisobergrenzen die Möglichkeiten aufgezeigt, entweder Wohnun-

gen des unteren Marktsegmentes zu erheben oder Wohnungen des einfachen bis gehobenen Wohnungsmarktes.⁴

Im Rahmen dieser Untersuchung wurde die Variante gewählt, die Mieten des gesamten Wohnungsmarktes zugrunde zu legen. Von der Erhebung ausgeschlossen wurden nur Wohnungen des Luxussegmentes, die explizit als solche vermarktet bzw. erkennbar waren. So blieben z.B. Mieten von Wohnungen unberücksichtigt, die eine Sauna als Ausstattungsmerkmal aufwiesen. Ebenso außen vor blieben Penthouse-Wohnungen und Maisonette-Wohnungen, da diese üblicherweise zu deutlich höheren Mieten vermarktet werden und mengenmäßig unbedeutend sind.⁵

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

Nicht berücksichtigt wurden folgende Wohnungen:

- Wohnungen in 1- und 2-Familienhäusern
- Wohnungen in Wohn- und Pflegeheimen
- Gewerblich oder teilgewerblich genutzte Wohnungen (mit Gewerbemietvertrag)
- Mietpreisreduzierte Werkwohnungen
- Wohnungen mit Freundschaftsmieten (Vermietung zu reduzierten Mieten an Angehörige oder nähere Verwandte)

Ebenfalls unberücksichtigt blieben Wohnungen mit einer Wohnfläche von weniger als 35 m². Diese Mindestgröße wird von den Sozialgerichten mehrheitlich als unterste zumutbare Wohnfläche für einen 1-Personenhaushalt angesehen.

Aufgrund ihres Spezialcharakters blieben Apartments (möblierte Wohnungen) bei den Auswertungen unberücksichtigt. In diesem Spezialsegment ist eine Unterscheidung zwischen Nettokaltmiete und den Zahlungen für die Möblierung nicht möglich.

Der Landkreis Wittenberg verfügt über rd. 40.200 Wohngebäude, davon entfallen auf den Geschosswohnungsbau rd. 4.800 Wohngebäude.

Tab. 4 Wohngebäude Landkreis Wittenberg				
	Wohngebäude	1-Familienhäuser	2-Familienhäuser	Geschosswohnungsbau
Landkreis Wittenberg	40.167	28.167	7.216	4.784
Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt				ANALYSE & KONZEPTE

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

⁵ Diese Wohnungen können theoretisch von Leistungsempfängern im Rahmen der Produkttheorie angemietet werden, sofern diese im Gegenzug bereit sind, auf die maximal mögliche Wohnfläche zu verzichten.

Insgesamt verfügt der Landkreis Wittenberg über rd. 72.000 Wohnungen, wovon sich rd. 29.500 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern (mind. 3 Wohnungen) befinden.

Tab. 5 Wohnungsbestand Landkreis Wittenberg				
	Gesamt- wohnungs- bestand	1- Familienhäuser	2- Familienhäuser	Geschoss- wohnungsbau
Landkreis Wittenberg	72.219	28.167	14.432	29.620
Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt				ANALYSE & KONZEPTE

Die Mietwerterhebung für den Landkreis Wittenberg basiert auf einer umfangreichen Mieter- und Vermieterbefragung. Um die Mieten im Kreisgebiet umfassend abbilden zu können, wurden die Erhebungen in einem zweistufigen Verfahren durchgeführt:

1. Stufe

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

2. Stufe

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

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

Für die Mieterbefragung wurden entsprechende **Adressdaten vom Fachdienst Abfallwirtschaft** zur Verfügung gestellt. Aus diesen wurden vorab die Adressen herausgefiltert, für die von den großen Vermietern Mietdaten zur Verfügung gestellt wurden.

Aus der Gesamtdatei mit Objekten mit mindestens 3 Wohneinheiten wurde eine disproportionale Stichprobe gezogen, um ausreichende Fallzahlen für die ländlich strukturierten Wohnungsmarkttypen zu erhalten. Insgesamt wurden im Rahmen der zweiten Stufe der Erhebung **3.000 Mieter angeschrieben.**

3.2.2 Erhebung von Bestandsmieten

Im Rahmen der Mietwerterhebung wurden folgende Daten erhoben:

- Wohnungsgröße
- Netto-Kaltmiete
- Kalte Betriebskosten (Vorauszahlungsbetrag)
- Enthalten die kalten Betriebskosten Wasserkosten
- Heiz- und Warmwasserkosten (Vorauszahlungsbetrag)

Die von Analyse & Konzepte durchgeführte **Datenerhebung fand von Mai bis November 2010** statt. Die Mietdaten wurden unabhängig vom Erhebungsdatum jeweils zum Stichtag 01.07.2010 erhoben.

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

3.2.3 Erhebungsumfang

Der Gesamtumfang der erhobenen Wohnungsmieten umfasste insgesamt 10.914 Werte. Hiervon konnten jedoch nicht alle Mieten für die Auswertung verwendet werden.

Tab. 6 Erhebungsumfang	
Mieten insgesamt	10.914
./. unvollständig ausgefüllte Fragebögen	153
./. Filterfragen	86
./. unplausible Werte	25
./. Wohnfläche < 35 m ²	346
./. 4-Jahresregelung	5.672
= Tabellenrelevante Mieten	4.632
Quelle: Mietwerterhebung Landkreis Wittenberg 2010	
ANALYSE & KONZEPTE	

Berücksichtigt wurden nur Mieten, die in den letzten vier Jahren neu abgeschlossen wurden bzw. verändert wurden. Während die Überprüfung der 4-Jahresregelung bei den großen Wohnungsunternehmen/Verwaltern in Eigenregie erfolgte, wurde diese Überprüfung bei den Daten aus der Mieterbefragung von Analyse & Konzepte durchgeführt.

Durch die Berücksichtigung der 4-Jahresregelung wird sichergestellt, dass das aktuelle Mietniveau im Geschosswohnungsbau ausgewiesen wird. Unberücksichtigt bleiben alte Mieten, die seit mind. 4 Jahren nicht angepasst wurden.

3.2.4 Auswertungen Bestandsmieten

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

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

Die Basis für die Auswertung bildete ein Tabellenraster, welches auf den Wohnungsgrößen der aktuellen förderfähigen Wohnungsbauförderung des Bundeslandes Sachsen-Anhalt beruht.

Tab. 7 Angemessene Wohnungsgrößen	
Haushaltsgröße	Max. Wohnungsgröße
1 Person	50 m ²
2 Personen	60 m ²
3 Personen	75 m ²
4 Personen	85 m ²
5 Personen	95 m ²
jede weitere Person	10 m ²
ANALYSE & KONZEPTE	

Die Wohnungsgrößenklassen orientieren sich an der jeweiligen maximal zulässigen Wohnungsgröße (Wohnfläche) pro Person. So entspricht die Größenklasse "bis 50 m²" einem 1-Personen-Haushalt, während die Größenklasse "über 85 m²" für Haushalte mit mindestens fünf Personen relevant ist. Nicht berücksichtigt ist der zusätzliche Platzbedarf aufgrund von körperlichen Einschränkungen oder sonstigen Sonderbedingungen.

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

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

*"Beim qualifizierten Mietspiegel ist auf eine statistisch fundierte Eliminierung von Ausreißern zu achten. Die Eliminierung darf nicht auf Basis willkürlicher Festlegungen, z.B. durch den Arbeitskreis Mietspiegel, erfolgen."*⁶

Diesem Anspruch entspricht die Nutzung des Konfidenzintervalls (Vertrauensintervall) als Methode zur Extremwertkappung. Dieses wissenschaftlich anerkannte statistische Verfahren ermöglicht Aussagen darüber, mit welcher Wahrscheinlichkeit sich ein Mietwert in einem bestimmten Intervall (Wertebereich) um den Mittelwert des jeweiligen Mietenspiegelfeldes befindet.⁷

Im Rahmen der Mietwerterhebung im Landkreis Wittenberg wurde das in der Wissenschaft gebräuchliche 95 %-Konfidenzintervall verwendet. Aufgrund der Extremwertkappung wurden 245 Mieten bei den weiteren Auswertungen nicht berücksichtigt.

Die jeweiligen feldbezogenen Kappungsgrenzen sind in den Graphiken der Anlage 3 aufgeführt und dargestellt. Nach Durchführung der Extremwertkappung standen für die eigentliche Auswertung insgesamt 4.387 Mieten zur Verfügung.

Tab. 8 Ergebnisse der Extremwertkappung	
Vollgültige Mietwerte	4.632
./ Extremwertkappung	245
Datensätze für weitere Auswertungen	4.387
Quelle: Mietwerterhebung Landkreis Wittenberg 2010	

**ANALYSE &
KONZEPTE**

Sämtliche Tabellenfelder weisen mit Werten zwischen 13 und 1.358 Mieten Fallzahlen auf, die ausreichend sind, um den Anforderungen an die Fallzahlen für qualifizierte Mietspiegel zu genügen.

Tab. 9 Anzahl der relevanten Mietwerte			
Wohnungsgröße	Wohnungsmarkttyp		
	1	2	3
bis 50 m²	1.156	263	173
> 50 bis 60 m²	1.358	250	132
> 60 bis 75 m²	486	209	105
> 75 bis 85 m²	96	29	41
> 85 m²	52	24	13
Quelle: Mietwerterhebung Wittenberg 2010			

**ANALYSE &
KONZEPTE**

⁶ Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen; Hinweise zur Erstellung von Mietspiegeln, Berlin 2002, S. 42.

⁷ Dieser Ansatz beruht auf der Prämisse, dass jeder Mietwert in einem Tabellenfeld zufällig vom Mittelwert abweicht. Je weiter die Entfernung des Mietwertes vom Mittelwert ist, desto geringer ist jedoch die Wahrscheinlichkeit, dass es sich um eine zufällige Abweichung handelt. Mietwerte mit einer sehr großen Abweichung lassen sich deshalb dann als Extremwerte bezeichnen, wenn deren Abweichungen vom Mittelwert nicht mehr zufällig sind. Dieses Verfahren wird u. a. bei den qualifizierten Mietspiegeln in Berlin und Hamburg eingesetzt.

4 Ergebnisse der Bestandsmietenauswertungen

Das Bundessozialgericht hat in seiner Entscheidung vom 22.09.2009 zwei Möglichkeiten dargestellt, auf welchen Daten ein schlüssiges Konzept beruhen kann (vgl. Kap. 3.2.1).

Das von Analyse & Konzepte erstellte Konzept basiert auf einer repräsentativen Erhebung des Mietniveaus aller Wohnungsbestände mit einfachen, mittleren und gehobenen Wohnungsstandard.

Diese Vorgehensweise erlaubt es, die Richtwerte den regionalen Besonderheiten differenziert anpassen zu können und so den Umfang des Wohnungsangebots dem benötigten Bedarf anpassen zu können. Ziel ist es dabei, den gesetzlichen Anspruch der Bedarfsgemeinschaften auf eine Versorgung mit Wohnraum im unteren Wohnungsmarktsegment sicher zu stellen.

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

Da sich um kostengünstigen Wohnraum nicht nur Leistungsempfänger bemühen, muss dieser Umstand bei der Definition einer Obergrenze berücksichtigt werden. D. h. das zur Verfügung stehende Wohnungsmarktvolumen muss einen zusätzlichen Sicherheitsaufschlag enthalten, damit Leistungsempfänger in einem gewissen Umfang auch in Konkurrenz mit anderen Bewerbern tatsächlich mit Wohnraum versorgt werden können.

Da der Gesetzgeber keine Legaldefinition des "unteren Wohnungsmarktsegmentes" vorgenommen hat, muss dieses aus den regionalen Verhältnissen abgeleitet werden.

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

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

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

Eine zu hohe Obergrenze würde mittelfristig zu einem stärkeren Anstieg der Mieten führen und die öffentlichen Kassen zusätzlich belasten ohne dass dadurch zusätzlicher Wohnraum für die Leistungsempfänger zur Verfügung stände. Gleichzeitig würden durch den Mietenanstieg Niedriglohnempfänger das Anrecht auf Mietzuschüsse erhalten.

4.1 Berechnung der Netto-Kaltmieten

Die bei der Mietwerterhebung erhobenen Daten spiegeln die Mietpreissituation (ortsübliche Miete) im Landkreis Wittenberg für den jeweiligen Wohnungsmarkttyp wider.

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

Um den gesetzlichen Vorgaben gerecht zu werden, dass Mieten aus dem unterem Wohnungsmarktsegment übernommen werden sollen bei gleichzeitiger Sicherstellung, dass ein entsprechendes Wohnungsangebot zur Verfügung steht, muss dieses die entsprechende regionale Situation berücksichtigen.

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

Dieses Mindestvolumen aus

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

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

Während der Anteil der Bedarfsgemeinschaften von der amtlichen Statistik erhoben wird (Dez. 2010: rd. 10.000 Bedarfsgemeinschaften SGB II und SGB XII, dies sind rd. 15 % aller Haushalte im Landkreis), stehen über den Anteil von Haushalten mit niedrigem Lohn ohne Leistungsbezug keine entsprechenden statistischen Werte zur Verfügung. Bundesweit betrug dieser Anteil 2009 rd. 7,5 %.⁸ Da dieser Wert ein bundesweiter Durchschnittswert ist, dürfte er für den Landkreis Wittenberg aufgrund der Arbeitslosenquote höher liegen. Analyse & Konzepte geht von einem für die Leistungsempfänger notwendigen Mindestwohnungsmarktanteil zwischen 25 bis 30 % aus.

Um eine Ghettoisierung zu vermeiden und gleichzeitig über ein ausreichendes Wohnungsangebot verfügen zu können, muss der zur Verfügung stehende Wohnungsmarkt zusätzlich um einen weiteren Sicherheitsaufschlag erweitert werden. Analyse & Konzepte empfiehlt daher für den Landkreis Wittenberg das 40 %-Perzentil. Dieses beinhaltet neben dem notwendigen Mindestwohnungsmarktanteil eine zusätzliche Sicherheitsreserve von mindestens 10 %. Damit wird

⁸ Dieser Wert wurde 2009 von Analyse & Konzepte im Rahmen des Forschungsprojekts "Kosten der Unterkunft und die Wohnungsmärkte" für das Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) ermittelt.

sowohl die Konkurrenzsituation mit Geringverdienern als auch die Vermeidung einer Ghettoisierung berücksichtigt.

Tab. 10 Wohnungsmarkttyp 1 Bestandsmieten (Lutherstadt Wittenberg/Stadt)								
Größe in m ²	Personen- zahl	Anzahl der Mieten	Netto-Kaltmiete in €/m ² (40%-Perzentil)	Kalte Betriebs- kosten in €/m ² (Durchschnitt), inkl. Kaltwasser	Heizkosten in €/m ² (Durchschnitt)	Brutto-Kaltmiete in €/m ²	max. Brutto-Kaltmiete in €	
							neu	alt
bis 50	1	1156	4,47	1,00	1,18	5,47	273,59	265,00
> 50 bis ≤ 60	2	1358	4,22	1,05	1,14	5,27	316,22	318,00
> 60 bis ≤ 75	3	486	4,35	1,02	1,12	5,37	402,75	397,50
> 75 bis ≤ 85	4	96	4,61	0,99	1,05	5,60	475,98	450,50
größer als 85	5*	52	4,09	0,86	1,22	4,95	470,25*	503,50*

* bezogen auf 95 m²
Quelle: Mietwerterhebung Landkreis Wittenberg 2010

ANALYSE &
KONZEPTE

Tab. 11 Wohnungsmarkttyp 2 Bestandsmieten (Coswig (Anhalt), Wörlitzer Winkel, Tor zur Dübener Heide)								
Größe in m ²	Personen- zahl	Anzahl der Mieten	Netto-Kaltmiete in €/m ² (40%-Perzentil)	Kalte Betriebs- kosten in €/m ² (Durchschnitt), inkl. Kaltwasser	Heizkosten in €/m ² (Durchschnitt)	Brutto-Kaltmiete in €/m ²	max. Brutto-Kaltmiete in €	
							neu	alt
bis 50	1	263	4,02	1,00	1,18	5,02	251,17	265,00
> 50 bis ≤ 60	2	250	3,99	1,05	1,14	5,04	302,60	318,00
> 60 bis ≤ 75	3	209	3,92	1,02	1,12	4,94	370,27	397,50
> 75 bis ≤ 85	4	29	3,70	0,99	1,05	4,69	398,55	450,50
größer als 85	5*	24	2,84	0,86	1,22	3,70	351,50*	503,50*

* bezogen auf 95 m²
Quelle: Mietwerterhebung Landkreis Wittenberg 2010

ANALYSE &
KONZEPTE

Tab. 12 Wohnungsmarkttyp 3 Bestandsmieten (Bad Schmiedeberg/Stadt, Jessen (Elster)/Stadt, Kemberg/Stadt, Annaburg-Prettin, Elbaue-Fläming)								
Größe in m²	Personen- zahl	Anzahl der Mieten	Netto-Kaltmiete in €/m² (40 %-Perzentil)	Kalte Betriebs- kosten in €/m² (Durchschnitt), inkl. Kaltwasser	Heizkosten in €/m² (Durchschnitt)	Brutto-Kaltmiete in €/m²	max. Brutto-Kaltmiete in €	
							neu	alt
bis 50	1	173	4,10	1,00	1,18	5,10	254,90	265,00
> 50 bis ≤ 60	2	123	4,10	1,05	1,14	5,15	309,24	318,00
> 60 bis ≤ 75	3	105	3,95	1,02	1,12	4,97	372,39	397,50
> 75 bis ≤ 85	4	41	3,69	0,99	1,05	4,68	397,88	450,50
größer als 85	5*	113	3,86	0,86	1,22	4,72	448,40*	503,50*

* bezogen auf 95 m²
Quelle: Mietwerterhebung Landkreis Wittenberg 2010

ANALYSE &
KONZEPTE

4.2 Berechnung der durchschnittlichen Betriebskosten

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

Tab. 13 Übersicht Kalte Betriebskosten inkl. Wasser						
		≤ 50m ²	50,01 bis ≤ 60m ²	60,01 bis ≤ 75m ²	75,01 bis ≤ 85m ²	> 85m ²
Gesamt	Median	1,00	1,05	1,02	0,99	0,86
Quelle: Mietwerterhebung Landkreis Wittenberg 2010						ANALYSE & KONZEPTE

Hinsichtlich der berechneten Mittelwerte für die Heiz- und Warmwasserkosten muss darauf hingewiesen werden, dass diese eine deutlich eingeschränkte Aussagekraft haben und nur einen nachrichtlichen Charakter besitzen. Ein Vergleich konkreter, individueller Verbrauchswerte mit diesen Mittelwerten ist u. a. aus folgenden Gründen nicht möglich:

- Erhoben wurden die monatlichen Vorauszahlungen, nicht die tatsächlichen Kosten
- Die konkreten Werte einer Wohnung sind u. a. abhängig
 - vom Verbrauchsverhalten,
 - vom Energetischen Zustand von Wohnung und Gebäude,
 - von der Lage der Wohnung im Gebäude sowie
 - von den Witterungsbedingungen in der Heizperiode

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

Tab. 14 Übersicht Heiz- und Warmwasserkosten (m²/€)						
		≤ 50m ²	50,01 bis ≤ 60m ²	60,01 bis ≤ 75m ²	75,01 bis ≤ 85m ²	> 85m ²
Gesamt	Median	1,18	1,14	1,12	1,05	1,22
Quelle: Mietwerterhebung Landkreis Wittenberg 2010						ANALYSE & KONZEPTE

5 Konkrete Angemessenheit

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

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

Die **Recherchen der Angebotsmieten** wurden im Zeitraum März bis November 2010 durchgeführt. Dabei wurden die folgenden Quellen ausgewertet:

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

5.1 Datenaufbereitung

Die erfassten Mietangebote wurden auf ihre Relevanz geprüft. Zusätzlich wurden bei unklaren bzw. nicht ausreichenden Informationen Nachfragen bei den Vermietern durchgeführt. Hierdurch konnten zahlreiche zusätzliche Informationen über die Wohnungsangebote gewonnen werden.

Sämtliche Daten wurden in einer Datenbank erfasst, sodass vermieden werden konnte, dass identische Angebote aus unterschiedlichen Quellen mehrfach erhoben wurden. Um die Daten nutzen und auswerten zu können, waren vorab einige Arbeitsschritte zur Erstellung einer einheitlichen Datenbasis notwendig. Dazu gehörte u. a.:

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

Aufgrund ihres Spezialcharakters bzw. ihrer hochwertigeren Ausstattung blieben auch bei der Analyse der Angebotsmieten Apartments unberücksichtigt.

Während des Erhebungszeitraumes konnten insgesamt 377 Angebote ermittelt werden. Diese Anzahl liegt jedoch weit unter dem tatsächlichen Angebotsvolumen, da nicht alle Wohnungen über diese Medien vermarktet werden.

5.2 Vergleich Angebots- und Neuvertragsmieten

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

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

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

Wie sich schon in anderen Kreisen gezeigt hat, bestehen auch im Landkreis Wittenberg z. T. deutliche Unterschiede zwischen den Neuvertragsmieten und den Angebotsmieten. Aus Sicht von Analyse & Konzepte stellen die mittels der Auswertung von Anzeigen in Printmedien und im Internet ermittelten Angebote ein gänzlich anderes Marktsegment dar, welches vom Mietniveau in den meisten Tabellenfeldern teurer ist als die letztendlich bei der Erhebung festgestellten realen Mietvertragsabschlüsse. Dieses hängt insbesondere damit zusammen, dass nur ca. 60 % der Angebote veröffentlicht werden.

5.3 Auswertungen Angebotsmieten

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

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

Nach Durchführung der Extremwertkappung standen für die eigentliche Auswertung insgesamt 353 Mieten zur Verfügung.

Die Tabellen 15, 16 und 17 beinhalten neben der Fallzahl und der ausgewiesenen Nettokaltmiete/m² den Anteil der Angebotsmieten innerhalb der vorgesehenen Mietobergrenzen. Die Prozentzahl gibt an, wie groß der Anteil der angebotenen Wohnungen ist, der für den entsprechenden Perzentilwert der Bestandsmieten (vgl. Tab. 10, 11 und 12) angemietet werden kann. Hier lässt sich ablesen, ob aktuell hinreichend viele Wohnungen unterhalb der Mietpreisobergrenze auf Basis des 40 %-Perzentils der Bestandsmieten als konkretes Angebot zur Ver-

fügung stehen. Zudem sind in den Tabellen die Nettokaltmieten/m² der Neuvertragsmieten ausgewiesen.

Während des Untersuchungszeitraumes konnte nicht für alle Tabellenfelder ein entsprechendes Wohnungsmarktangebot identifiziert werden. Da hier die Fallzahlen zu klein waren, um entsprechende Mietwerte zu berechnen, wurden für diese Felder keine Werte ausgewiesen. Um den eventuellen Bedarf von Leistungsempfängern, die einen entsprechenden Anspruch besitzen, decken zu können, muss die Angemessenheit im Rahmen einer Einzelfallprüfung entschieden werden. Berücksichtigt werden muss dabei auch der Umstand, dass Leistungsempfängern, die ihre Miete reduzieren müssen, hierfür zumindest ein Zeitraum von 6 Monaten zur Verfügung steht.

Tab. 15 Wohnungsmarkttyp 1 Angebotsmieten (Lutherstadt Wittenberg/Stadt)					
Angebotsmieten				Neuvertragsmieten	Bestandsmieten
Größe in m²	Fallzahl	Netto-Kaltmiete in €/m² (40 %-Perzentil)	Anteil bis 40 % Perzentil der Bestandsmieten	Netto-Kaltmiete in €/m² (40 %-Perzentil)	Netto-Kaltmiete in €/m²
bis 50	58	4,69	24%	4,42	4,47
> 50 bis ≤ 60	57	4,44	19%	4,26	4,22
> 60 bis ≤ 75	50	4,52	24%	4,33	4,35
> 75 bis ≤ 85	23	4,52	57%	4,56	4,61
größer als 85	29	4,35	24%	4,20	4,09

Quelle: Mietwerterhebung Landkreis Wittenberg 2010 ANALYSE &
KONZEPTE

Tab. 16 Wohnungsmarkttyp 2 Angebotsmieten (Coswig (Anhalt), Wörlitzer Winkel, Tor zur Dübener Heide)					
Angebotsmieten				Neuvertragsmieten	Bestandsmieten
Größe in m²	Fallzahl	Netto-Kaltmiete in €/m² (40 %-Perzentil)	Anteil bis 40 % Perzentil der Bestandsmieten	Netto-Kaltmiete in €/m² (40 %-Perzentil)	Netto-Kaltmiete in €/m²
bis 50	11	5,00	9%	4,00	4,02
> 50 bis ≤ 60	9	-	-	4,14	3,99
> 60 bis ≤ 75	5	-	-	3,79	3,92
> 75 bis ≤ 85	3	-	-	-	3,70
größer als 85	2	-	-	-	2,84

Quelle: Mietwerterhebung Landkreis Wittenberg 2010 ANALYSE &
KONZEPTE

Tab. 17 Wohnungsmarkttyp 3 Angebotsmieten (Bad Schmiedeberg/Stadt, Jessen (Elster)/Stadt, Kemberg/Stadt, Annaburg-Prettin, Elbaue-Fläming)					
Angebotsmieten				Neuvertragsmieten	Bestandsmieten
Größe in m²	Fallzahl	Netto-Kaltmiete in €/m² (40 %-Perzentil)	Anteil bis 40 % Perzentil der Bestandsmieten	Netto-Kaltmiete in €/m² (40 %-Perzentil)	Netto-Kaltmiete in €/m²
bis 50	21	4,81	14%	4,76	4,10
> 50 bis ≤ 60	21	4,22	29%	4,61	4,10
> 60 bis ≤ 75	21	4,49	14%	3,52	3,95
> 75 bis ≤ 85	11	4,43	9%	-	3,69
größer als 85	32	3,64	56%	-	3,86

Quelle: Mietwerterhebung Landkreis Wittenberg 2010

Anlage 1

Übersicht Bestands- und Angebotsmieten

**Tab. 18 Mietwerttabelle Wohnungsmarkttyp 1 - Bestandsmieten
(Lutherstadt Wittenberg)**

Größe in m ²	Personen- zahl	Anzahl der Mieten	Netto-Kaltmiete in €/m ² (40 %-Perzentil)	Kalte Betriebs- kosten in €/m ² (Durchschnitt)	Heizkosten in €/m ² (Durchschnitt)	Brutto-Kaltmiete in €/m ²	max. Brutto- Kaltmiete in €	
							neu	alt
bis 50	1	1156	4,47	1,00	1,18	5,47	273,59	265,00
> 50 bis <= 60	2	1358	4,22	1,05	1,14	5,27	316,22	318,00
> 60 bis <= 75	3	486	4,35	1,02	1,12	5,37	402,75	397,50
> 75 bis <= 85	4	96	4,61	0,99	1,05	5,60	475,98	450,50
größer als 85	5	52	4,09	0,86	1,22	4,95	470,25*	503,50*

* bezogen auf 95 m²

Quelle: Mietwerterhebung Landkreis Wittenberg 2010

**Wohnungsmarkttyp 1 Angebotsmieten
(Lutherstadt Wittenberg)**

Größe in m ²	Angebotsmieten			Bestandsmieten
	Fallzahl	Netto-Kaltmiete in €/m ² (40 %-Perzentil)	Anteil bis 40 %-Perzentil Bestandsmieten	Netto-Kaltmiete in €/m ²
bis 50	58	4,69	24 %	4,47
> 50 bis <= 60	57	4,44	19 %	4,22
> 60 bis <= 75	50	4,52	24 %	4,35
> 75 bis <= 85	23	4,52	57 %	4,61
größer als 85	29	4,35	24 %	4,09

Quelle: Mietwerterhebung Landkreis Wittenberg 2010

**Tab. 19 Mietwerttabelle Wohnungsmarkttyp 2 - Bestandsmieten
(VG Coswig (Anhalt), VG Wörlitzer Winkel, VG Tor zur Dübener Heide)**

Größe in m ²	Personen- zahl	Anzahl der Mieten	Netto-Kaltmiete in €/m ² (40 %-Perzentil)	Kalte Betriebs- kosten in €/m ² (Durchschnitt)	Heizkosten in €/m ² (Durchschnitt)	Brutto-Kaltmiete in €/m ²	max. Brutto- Kaltmiete in €	
							neu	alt
bis 50	1	263	4,02	1,00	1,18	5,02	251,17	265,00
> 50 bis <= 60	2	250	3,99	1,05	1,14	5,04	302,60	318,00
> 60 bis <= 75	3	209	3,92	1,02	1,12	4,94	370,27	397,50
> 75 bis <= 85	4	29	3,70	0,99	1,05	4,69	398,55	450,50
größer als 85	5	24	2,84	0,86	1,22	3,70	351,50*	503,50*

* bezogen auf 95 m²

Quelle: Mietwerterhebung Landkreis Wittenberg 2010

**Wohnungsmarkttyp 2 Angebotsmieten
(VG Coswig (Anhalt), VG Wörlitzer Winkel, VG Tor zur Dübener Heide)**

Angebotsmieten				Bestandsmieten
Größe in m ²	Fallzahl	Netto-Kaltmiete in €/m ² (40 %-Perzentil)	Anteil bis 40 %-Perzentil Bestandsmieten	Netto-Kaltmiete in €/m ²
bis 50	11	5,00	9 %	4,02
> 50 bis <= 60	9	-	-	3,99
> 60 bis <= 75	5	-	-	3,92
> 75 bis <= 85	3	-	-	3,70
größer als 85	2	-	-	2,84

Quelle: Mietwerterhebung Landkreis Wittenberg 2010

**Tab. 20 Mietwerttabelle Wohnungsmarkttyp 3 - Bestandsmieten
(Stadt Bad Schmiedeberg, Stadt Jessen (Elster), Stadt Kemberg, VG Annaburg-Prettin, VG Elbaue-Fläming)**

Größe in m ²	Personen- zahl	Anzahl der Mieten	Netto-Kaltmiete in €/m ² (40 %-Perzentil)	Kalte Betriebs- kosten in €/m ² (Durchschnitt)	Heizkosten in €/m ² (Durchschnitt)	Brutto-Kaltmiete in €/m ²	max. Brutto- Kaltmiete in €	
							neu	alt
bis 50	1	173	4,10	1,00	1,18	5,10	254,90	265,00
> 50 bis <= 60	2	132	4,10	1,05	1,14	5,15	309,24	318,00
> 60 bis <= 75	3	105	3,95	1,02	1,12	4,97	372,39	397,50
> 75 bis <= 85	4	41	3,69	0,99	1,05	4,68	397,88	450,50
größer als 85	5	13	3,86	0,86	1,22	4,72	448,40*	503,50*

* bezogen auf 95 m²
Quelle: Mietwerterhebung Landkreis Wittenberg 2010

ANALYSE &
KONZEPTE

**Wohnungsmarkttyp 3 Angebotsmieten
(Stadt Bad Schmiedeberg, Stadt Jessen (Elster), Stadt Kemberg, VG Annaburg-Prettin, VG Elbaue-Fläming)**

Größe in m ²	Angebotsmieten			Bestandsmieten
	Fallzahl	Netto-Kaltmiete in €/m ² (40 %-Perzentil)	Anteil bis 40 %-Perzentil Bestandsmieten	Netto-Kaltmiete in €/m ²
bis 50	21	4,81	14 %	4,10
> 50 bis <= 60	21	4,22	29 %	4,10
> 60 bis <= 75	21	4,49	14 %	3,95
> 75 bis <= 85	11	4,43	9 %	3,69
größer als 85	32	3,64	56 %	3,86

Quelle: Mietwerterhebung Landkreis Wittenberg 2010

ANALYSE &
KONZEPTE

Anlage 2
**Vergleich der Veränderungen der maximalen
Brutto-Kaltmieten**

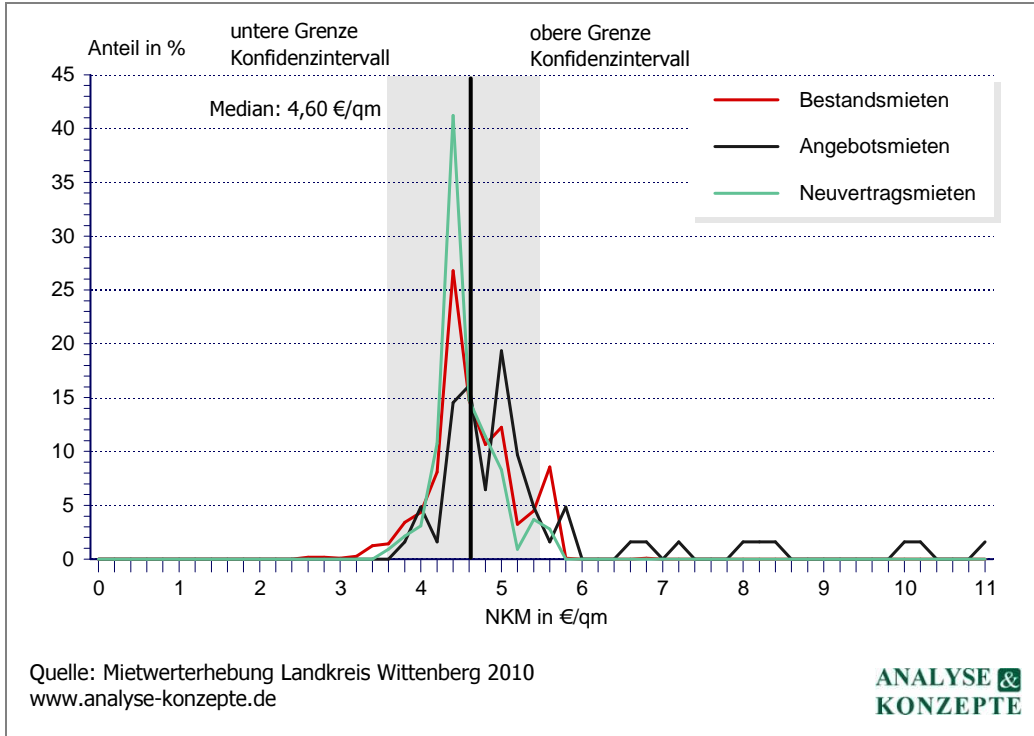
Tab. 21 Vergleich der Veränderungen der maximalen Brutto-Kaltmieten																					
40 %-Perzentil vs. bisherige Mietobergrenzen																					
Wohnungs- markttyp		Bis 50 m²				>50 bis 60 m²				>60 bis 75 m²				>75 bis 85 m²				>85 m²*			
		Neu	Alt	€	%	Neu	Alt	€	%	Neu	Alt	€	%	Neu	Alt	€	%	Neu	Alt	€	%
I	40%	273,59	265,00	8,59	3,2	316,22	318,00	-1,78	-0,6	402,75	397,50	5,25	1,3	475,98	450,50	25,48	5,7	470,25	503,50	-33,25	-6,6
II	40%	251,17	265,00	-13,83	-5,2	302,60	318,00	-15,40	-4,8	370,27	397,50	-27,23	-6,9	398,55	450,50	-51,95	-11,5	351,50	503,50	-152,00	-30,2
III	40%	254,90	265,00	-10,10	-3,8	309,24	318,00	-8,76	-2,8	372,39	397,50	-25,11	-6,3	397,88	450,50	-52,62	-11,7	448,40	503,50	-55,10	-10,9

* Bezogen auf 95 m² (5-Personenhaushalt)
Quelle: Mietwerterhebung Landkreis Wittenberg 2010

**ANALYSE &
KONZEPTE**

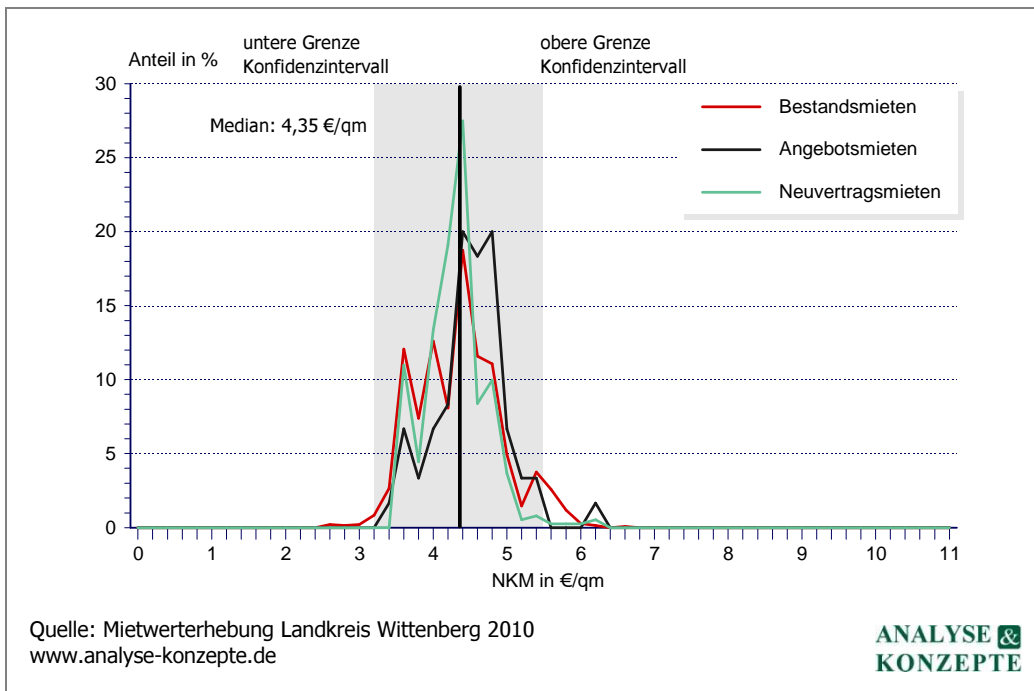
Anlage 3
Histogramme der erhobenen Mieten im
Landkreis Wittenberg

Abb. A1 Wohnungstyp 1 Netto-Kaltmiete bis 50 m²



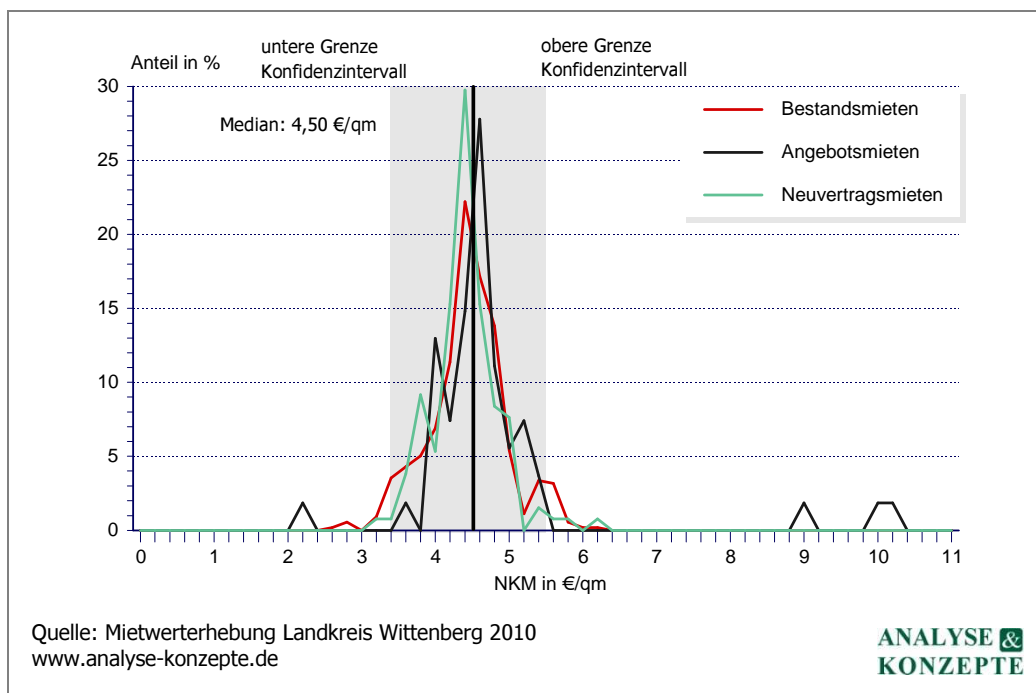
Median Bestandsmiete:	4,60 €/m ²
Untere Grenze Konfidenzintervall:	3,63 €/m ²
Obere Grenze Konfidenzintervall:	5,63 €/m ²
Median Angebotsmiete:	4,92 €/m ²
Median Neuvertragsmiete:	4,45 €/m ²
Anzahl Mieten Bestand/Angebote/Neuverträge:	1202/62/325

Abb. A2 Wohnungstyp 1 Netto-Kaltmiete > 50 bis 60 m²



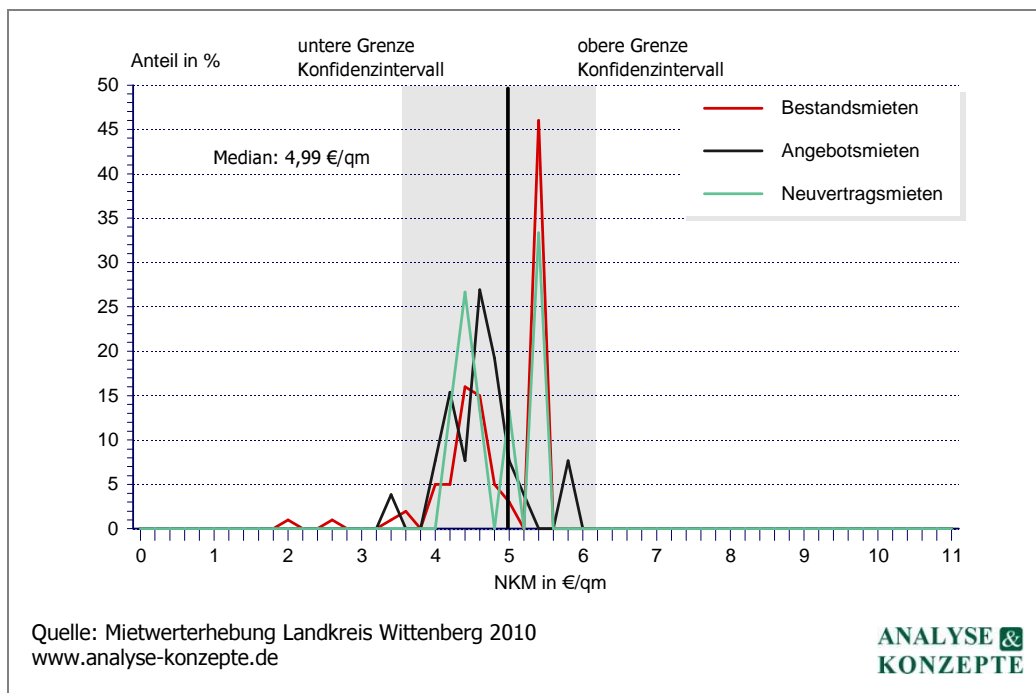
Median Bestandsmiete:	4,35 €/m ²
Untere Grenze Konfidenzintervall:	3,20 €/m ²
Obere Grenze Konfidenzintervall:	5,49 €/m ²
Median Angebotsmiete:	4,59 €/m ²
Median Neuvertragsmiete:	4,31 €/m ²
Anzahl Mieten Bestand/Angebote/Neuverträge:	1435/60/382

Abb. A3 Wohnungstyp 1 Netto-Kaltmiete > 60 bis 75 m²



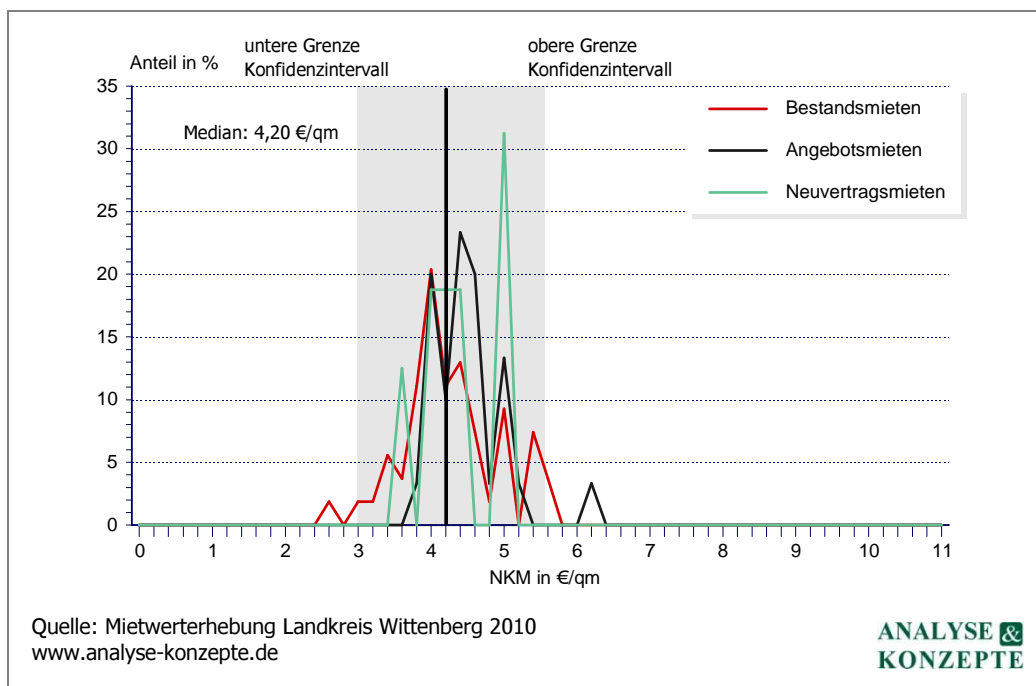
Median Bestandsmiete:	4,50 €/m ²
Untere Grenze Konfidenzintervall:	3,40 €/m ²
Obere Grenze Konfidenzintervall:	5,48 €/m ²
Median Angebotsmiete:	4,60 €/m ²
Median Neuvertragsmiete:	4,36 €/m ²
Anzahl Mieten Bestand/Angebote/Neuverträge:	536/54/131

Abb. A4 Wohnungstyp 1 Netto-Kaltmiete > 75 bis 85 m²



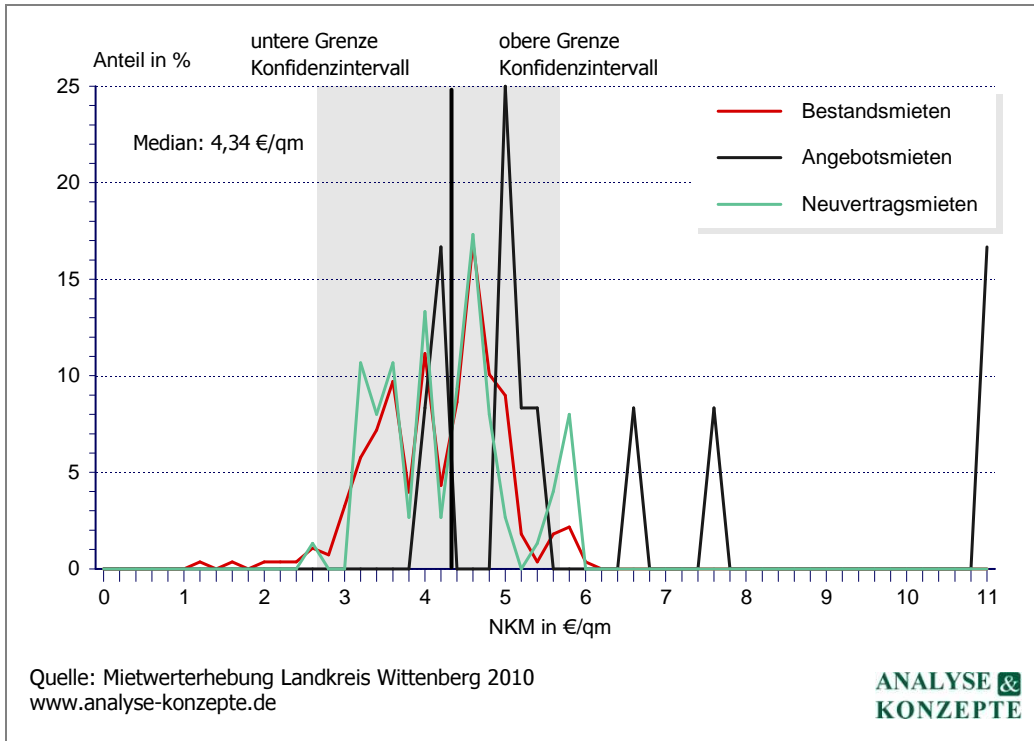
Median Bestandsmiete:	4,99 €/m ²
Untere Grenze Konfidenzintervall:	3,55 €/m ²
Obere Grenze Konfidenzintervall:	6,20 €/m ²
Median Angebotsmiete:	4,54 €/m ²
Median Neuvertragsmiete:	4,60 €/m ²
Anzahl Mieten Bestand/Angebote/Neuverträge:	100/26/15

Abb. A5 Wohnungstyp 1 Netto-Kaltmiete > 85 m²



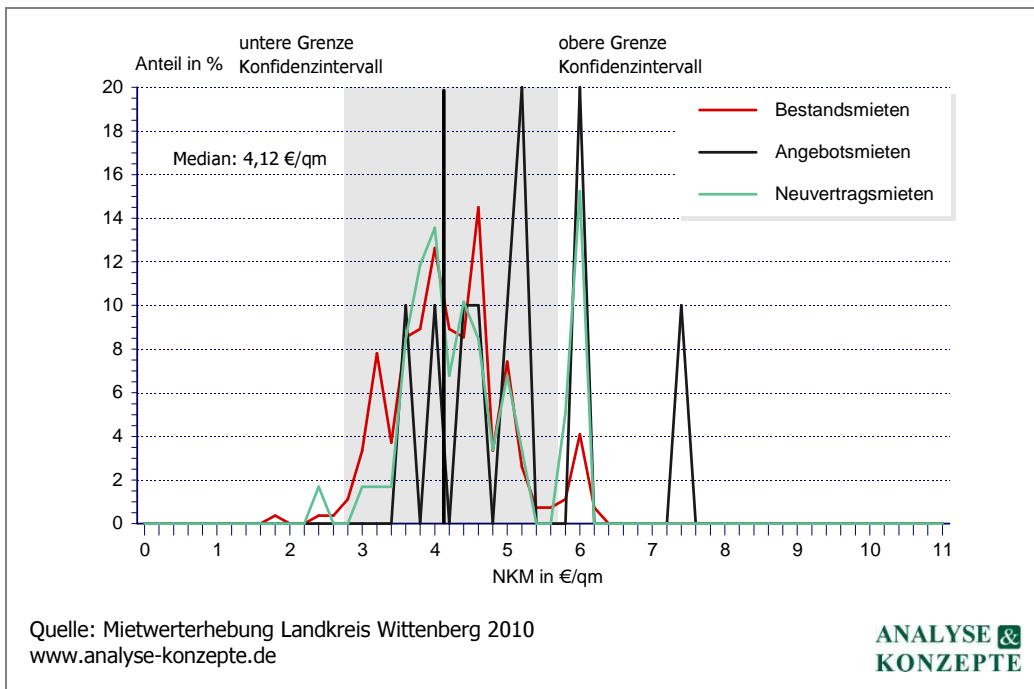
Median Bestandsmiete:	4,20 €/m ²
Untere Grenze Konfidenzintervall:	2,97 €/m ²
Obere Grenze Konfidenzintervall:	5,54 €/m ²
Median Angebotsmiete:	4,39 €/m ²
Median Neuvertragsmiete:	4,25 €/m ²
Anzahl Mieten Bestand/Angebote/Neuverträge:	54/30/16

Abb. A6 Wohnungstyp 2 Netto-Kaltmiete bis 50 m²



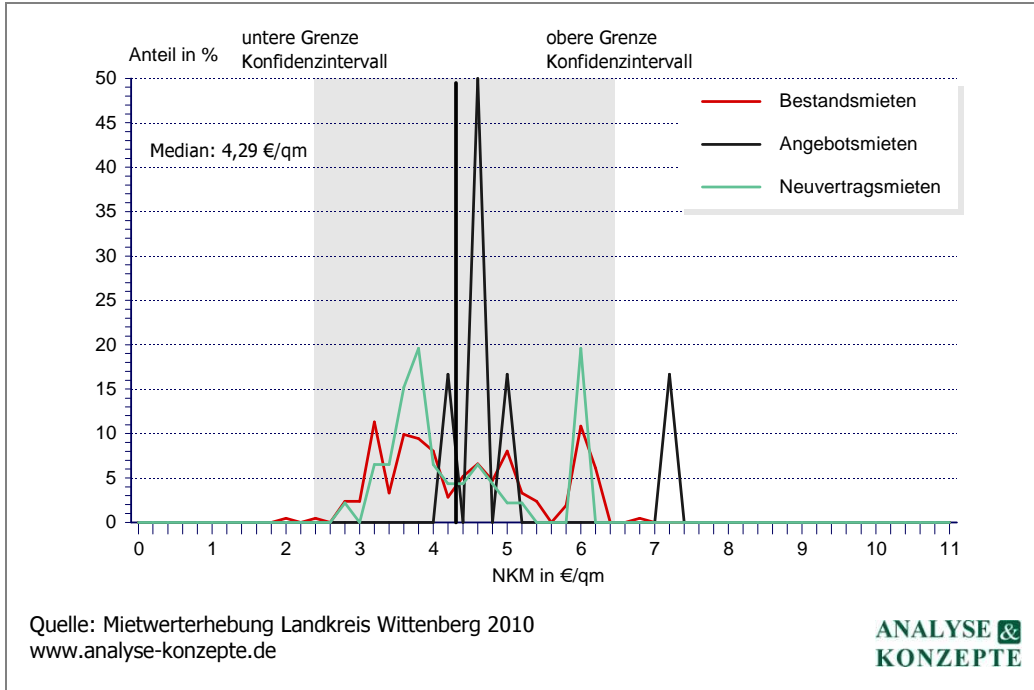
Median Bestandsmiete:	4,34 €/m ²
Untere Grenze Konfidenzintervall:	2,70 €/m ²
Obere Grenze Konfidenzintervall:	5,67 €/m ²
Median Angebotsmiete:	5,10 €/m ²
Median Neuvertragsmiete:	4,20 €/m ²
Anzahl Mieten Bestand/Angebote/Neuverträge:	278/12/75

Abb. A7 Wohnungstyp 2 Netto-Kaltmiete > 50 bis 60 m²



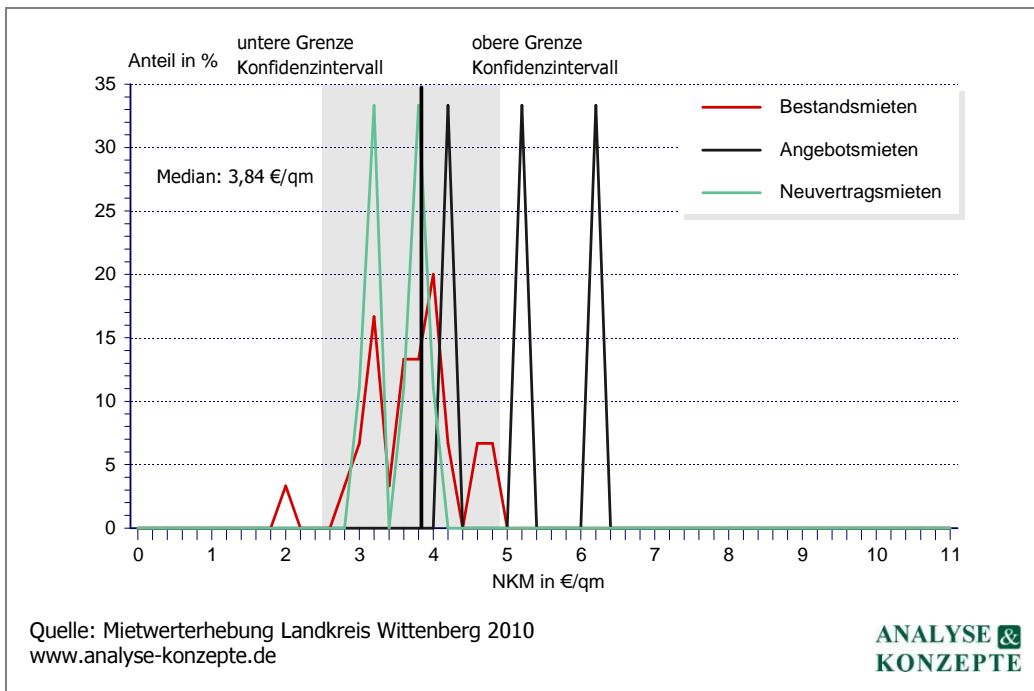
Median Bestandsmiete:	4,12 €/m ²
Untere Grenze Konfidenzintervall:	2,73 €/m ²
Obere Grenze Konfidenzintervall:	5,70 €/m ²
Median Angebotsmiete:	4,93 €/m ²
Median Neuvertragsmiete:	4,43 €/m ²
Anzahl Mieten Bestand/Angebote/Neuverträge:	269/10/59

Abb. A8 Wohnungstyp 2 Nettokaltmiete > 60 bis 75 m²



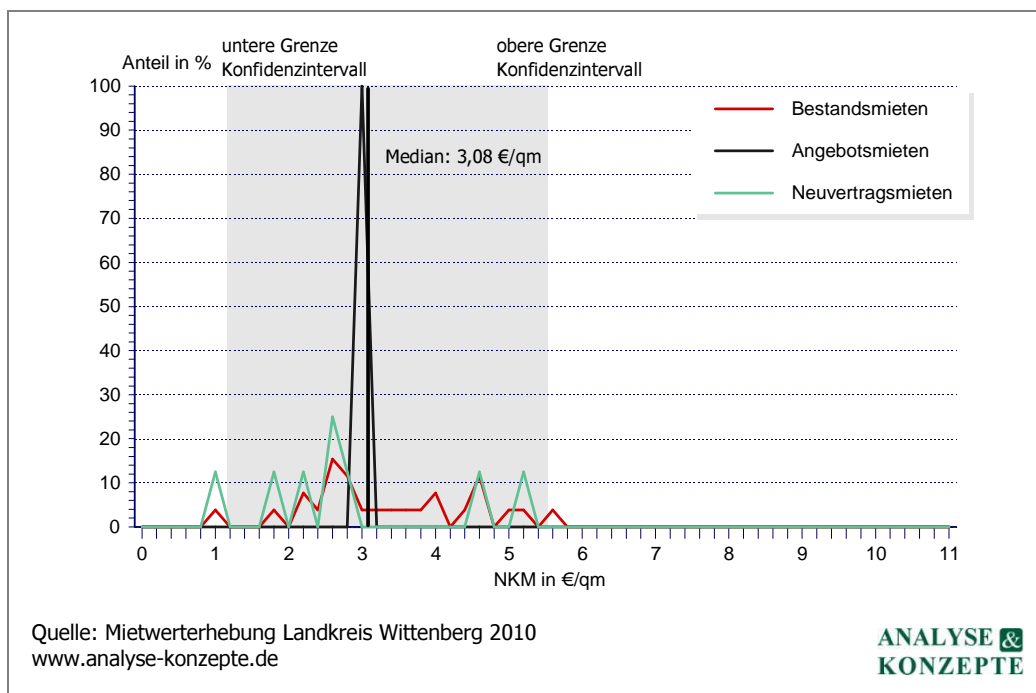
Median Bestandsmiete:	4,29 €/m ²
Untere Grenze Konfidenzintervall:	2,38 €/m ²
Obere Grenze Konfidenzintervall:	6,45 €/m ²
Median Angebotsmiete:	4,54 €/m ²
Median Neuvertragsmiete:	3,87 €/m ²
Anzahl Mieten Bestand/Angebote/Neuverträge:	212/6/46

Abb. A9 Wohnungstyp 2 Nettokaltmiete > 75 bis 85 m²



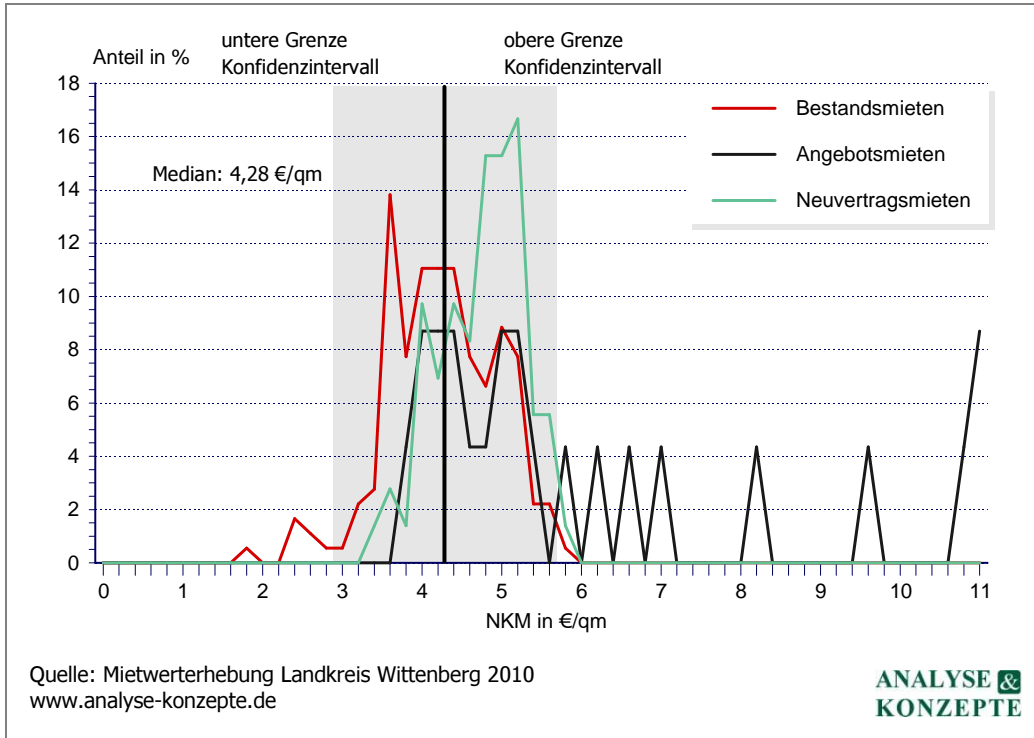
Median Bestandsmiete:	3,84 €/m ²
Untere Grenze Konfidenzintervall:	2,50 €/m ²
Obere Grenze Konfidenzintervall:	4,92 €/m ²
Median Angebotsmiete:	5,12 €/m ²
Median Neuvertragsmiete:	3,70 €/m ²
Anzahl Mieten Bestand/Angebote/Neuverträge:	30/3/9

Abb. A10 Wohnungsmarkttyp 2 Netto-Kaltmiete > 85 m²



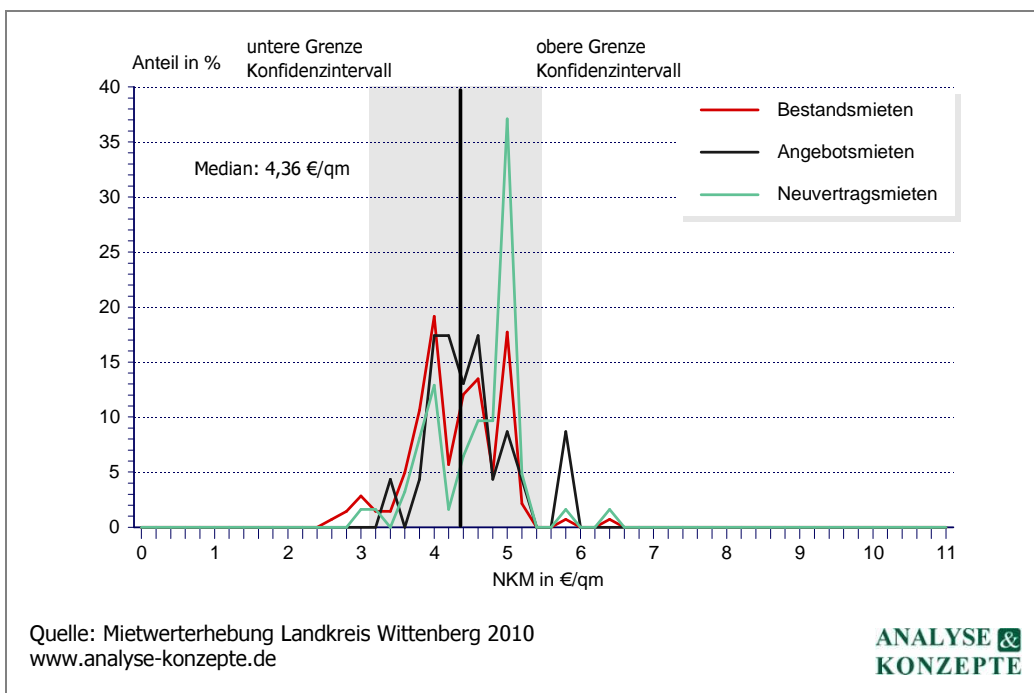
Median Bestandsmiete:	3,08 €/m ²
Untere Grenze Konfidenzintervall:	1,16 €/m ²
Obere Grenze Konfidenzintervall:	5,52 €/m ²
Median Angebotsmiete:	3,02 €/m ²
Median Neuvertragsmiete:	2,56 €/m ²
Anzahl Mieten Bestand/Angebote/Neuverträge:	26/2/8

Abb. A11 Wohnungstyp 3 Netto-Kaltmiete bis 50 m²



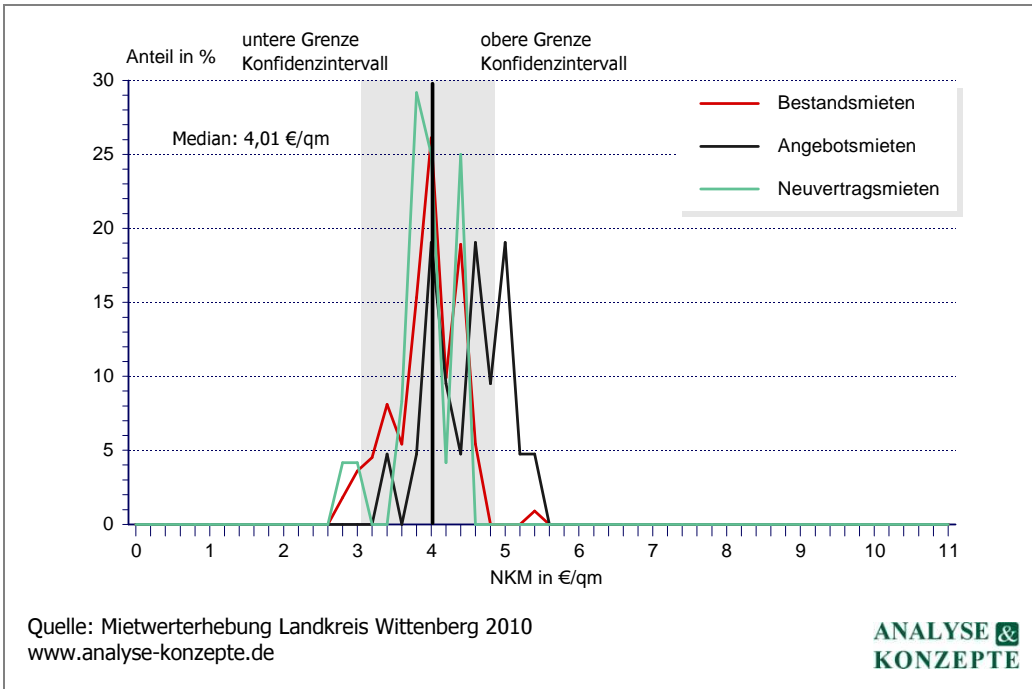
Median Bestandsmiete:	4,28 €/m ²
Untere Grenze Konfidenzintervall:	2,89 €/m ²
Obere Grenze Konfidenzintervall:	5,63 €/m ²
Median Angebotsmiete:	5,03 €/m ²
Median Neuvertragsmiete:	4,82 €/m ²
Anzahl Mieten Bestand/Angebote/Neuverträge:	181/23/72

Abb. A12 Wohnungstyp 3 Netto-Kaltmiete > 50 bis 60 m²



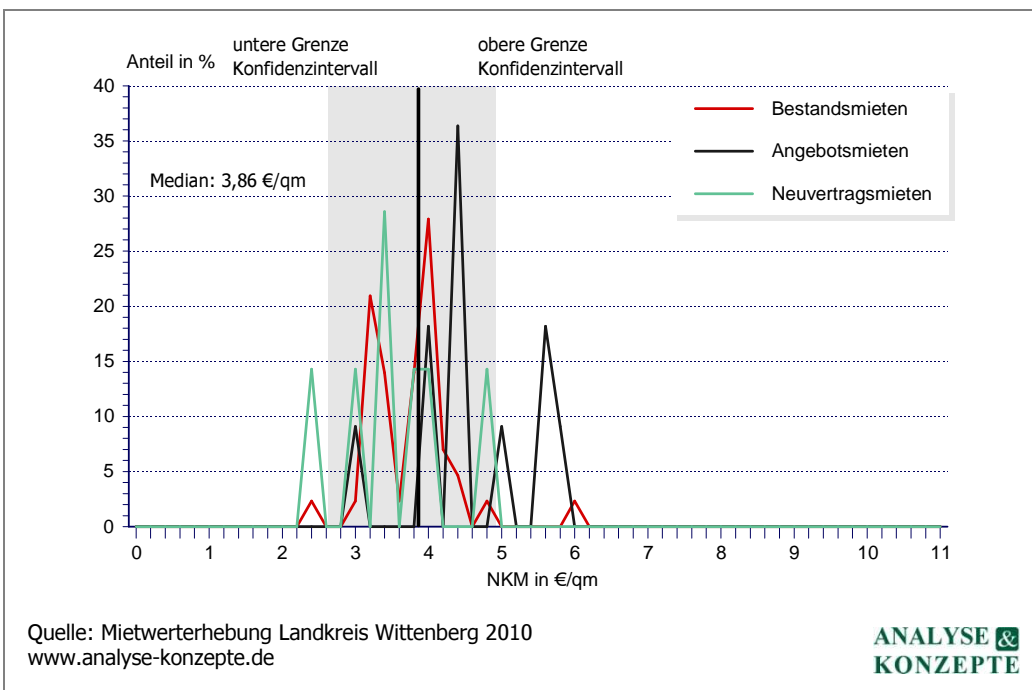
Median Bestandsmiete:	4,36 €/m ²
Untere Grenze Konfidenzintervall:	3,12 €/m ²
Obere Grenze Konfidenzintervall:	5,47 €/m ²
Median Angebotsmiete:	4,41 €/m ²
Median Neuvertragsmiete:	4,82 €/m ²
Anzahl Mieten Bestand/Angebote/Neuverträge:	141/23/62

Abb. A13 Wohnungsmarkttyp 3 Netto-Kaltmiete > 60 bis 75 m²



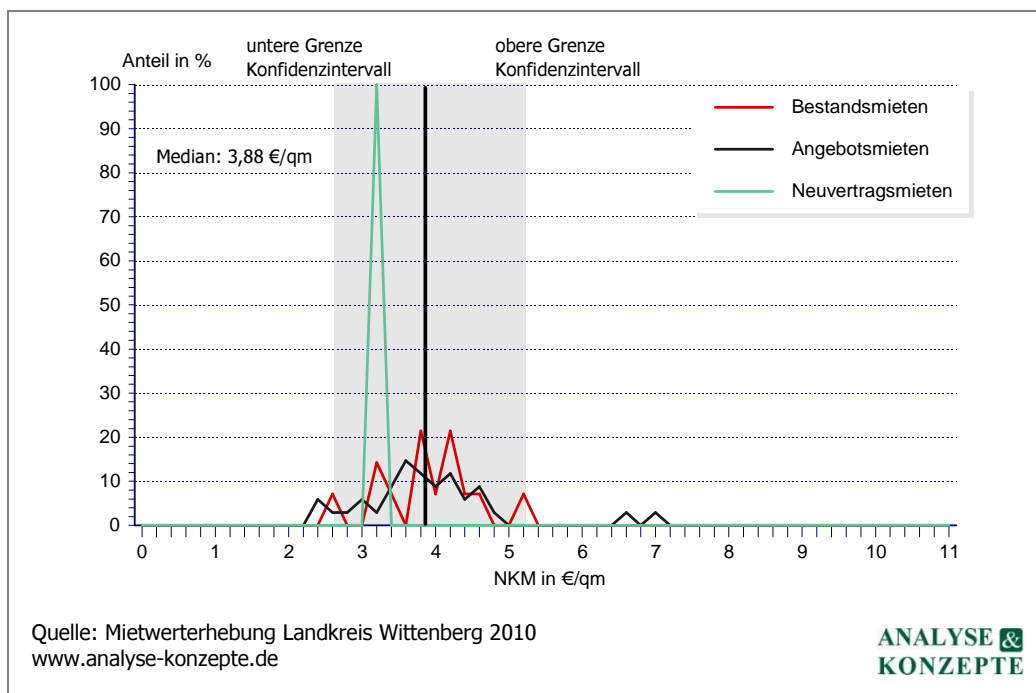
Median Bestandsmiete:	4,01 €/m ²
Untere Grenze Konfidenzintervall:	3,06 €/m ²
Obere Grenze Konfidenzintervall:	4,83 €/m ²
Median Angebotsmiete:	4,52 €/m ²
Median Neuvertragsmiete:	3,97 €/m ²
Anzahl Mieten Bestand/Angebote/Neuverträge:	111/21/24

Abb. A14 Wohnungsmarkttyp 3 Netto-Kaltmiete > 75 bis 85 m²



Median Bestandsmiete:	3,86 €/m ²
Untere Grenze Konfidenzintervall:	2,61 €/m ²
Obere Grenze Konfidenzintervall:	4,91 €/m ²
Median Angebotsmiete:	4,43 €/m ²
Median Neuvertragsmiete:	3,36 €/m ²
Anzahl Mieten Bestand/Angebote/Neuverträge:	43/11/7

Abb. A15 Wohnungsmarkttyp 3 Netto-Kaltmiete > 85 m²



Median Bestandsmiete:	3,88 €/m ²
Untere Grenze Konfidenzintervall:	2,62 €/m ²
Obere Grenze Konfidenzintervall:	5,24 €/m ²
Median Angebotsmiete:	3,74 €/m ²
Median Neuvertragsmiete:	-
Anzahl Mieten Bestand/Angebote/Neuverträge:	14/34/1

Anlage 4

Erläuterungen zur Clusteranalyse

Regionale Differenzierung der Wohnungsmärkte im Landkreis Wittenberg

Der Landkreis Wittenberg verfügt über keinen einheitlichen Wohnungsmarkt und weist regionale Unterschiede auf, die sich in unterschiedlichen Mietniveaus im Kreisgebiet niederschlagen. Daher war es notwendig, vor Ermittlung der Mieten regionale bzw. strukturell homogene Untereinheiten zu bilden.

Da es aus finanziellen und erhebungstechnischen Gründen (z.B. zu geringes Wohnungsangebot in einzelnen Gemeinden) nicht möglich ist, für jede Gemeinde eine separate Mietpreisübersicht zu erstellen, lässt es der Gesetzgeber bei der Erstellung von Mietpreisübersichten zu, Bereiche mit strukturell vergleichbaren Wohnungsmärkten zu Wohnungsmarkttypen zusammenzufassen und dann für diese Mietwerte zu ermitteln.⁹ Dabei müssen die Gemeinden eines Wohnungsmarkttyps nicht zwingend räumlich nebeneinander liegen, sondern können sich über das Untersuchungsgebiet (Landkreis Wittenberg) verteilen.

Die Gruppierung von Gemeinden darf nicht willkürlich erfolgen, sondern muss methodisch ableitbar und begründet sein. Ziel ist es, die Gruppierung der Gemeinden des Landkreises so durchzuführen, dass innerhalb des jeweiligen Wohnungsmarkttyps die Gemeinden möglichst ähnliche Merkmalsausprägungen aufweisen, sich aber gleichzeitig möglichst stark von anderen Wohnungsmarkttypen unterscheiden. Bei der Ermittlung der Wohnungsmarkttypen kann es durchaus vorkommen, dass bezogen auf einzelne Merkmale, wie z.B. die Einwohnerzahl, Unterschiede zwischen einzelnen Gemeinden 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.¹⁰

Die verschiedenen Wohnungsmarkttypen innerhalb des Landkreises Wittenberg wurden mittels des multivariaten Verfahrens "Clusteranalyse" auf Basis der in Kapitel 3.1.1 beschriebenen Indikatoren definiert. Auf diese Weise wird sichergestellt, dass die Zuordnungen der Gemeinden zu den einzelnen Wohnungsmarkttypen frei von subjektiven Einschätzungen erfolgen.

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

⁹ S. § 558 c BGB oder auch BSG vom 7. November 2006, B 7b AS 10/06 R, NDV-RD, 34 [37]: "Bei der Bildung des räumlichen Vergleichsmaßstabs kann es - insbesondere im ländlichen Raum - geboten sein, größere Gebiete als Vergleichsgebiete zusammenzufassen, während in größeren Städten andererseits eine Unterteilung in mehrere kleine Vergleichsgebiete, die kommunalrechtlich keine selbstständigen Einheiten darstellen, geboten sein kann"

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

¹⁰ Der BGH hat in einer seiner jüngsten Entscheidungen die Anwendung von Mietspiegel in vergleichbaren Gemeinden zugelassen. Die Anforderungen an eine Vergleichbarkeit zu stellen sind, wurden vom BGH nicht ausgeführt (BGH Az. VIII ZR 99/09).

Vorgehensweise der Clusteranalyse

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

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

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

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

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

Die Distanzwerte, die für sämtliche Zweier-Kombinationen der Städte und Verwaltungsgemeinschaften des Landkreises berechnet werden, bilden die Grundlage der Clusteranalyse. Hier sind dies alle möglichen Paarungen, die sich aus den 9 Gebieten (4 Städte, 5 Verwaltungsgemeinschaften) im Landkreis Wittenberg bilden lassen.

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

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

mit

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

Objekte $k=1, \dots, K_g$ in Gruppe g)

\bar{x}_{jg} = Mittelwert über die Beobachtungswerte der Variablen j in Gruppe g .

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

Im ersten Schritt werden also die beiden Cluster (Gebiete) zusammengeführt, die den geringsten Distanzwert aufweisen. Ausgangspunkt des zweiten Fusionierungsschrittes sind demzufolge nur noch 8 Cluster. Nachfolgend werden wiederum alle Distanzwerte der verbleibenden Clusterkombinationen bestimmt. Es werden wieder diejenigen Cluster fusioniert, deren gemeinsame Fehlerquadratsumme am geringsten ist, sprich deren einzelne Gebiete sich am meisten ähneln. Durch diese Vorgehensweise wird sichergestellt, dass die neu gebildeten Cluster in sich so homogen wie möglich sind. Diese Fusionierungsschritte werden so lange wiederholt, bis alle Gebiete in einem einzigen Cluster zusammengefasst werden können. Die Fehlerquadratsumme erreicht dann ihren höchsten Wert, was bedeutet, dass der letzte verbleibende Cluster in dem alle vorherigen Cluster zusammengeführt wurden, die höchste Heterogenität aufweist. Es gilt nun innerhalb dieses Verfahrens den Punkt zu bestimmen, an dem eine sinnvolle Anzahl von Clustern gebildet wurde, deren interne Heterogenität jedoch nicht zu hoch ist.

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

Abb. A16 Entwicklung der Fehlerquadratsumme der Clusterlösungen für die Wohnungsmarkttypen im Landkreis Wittenberg

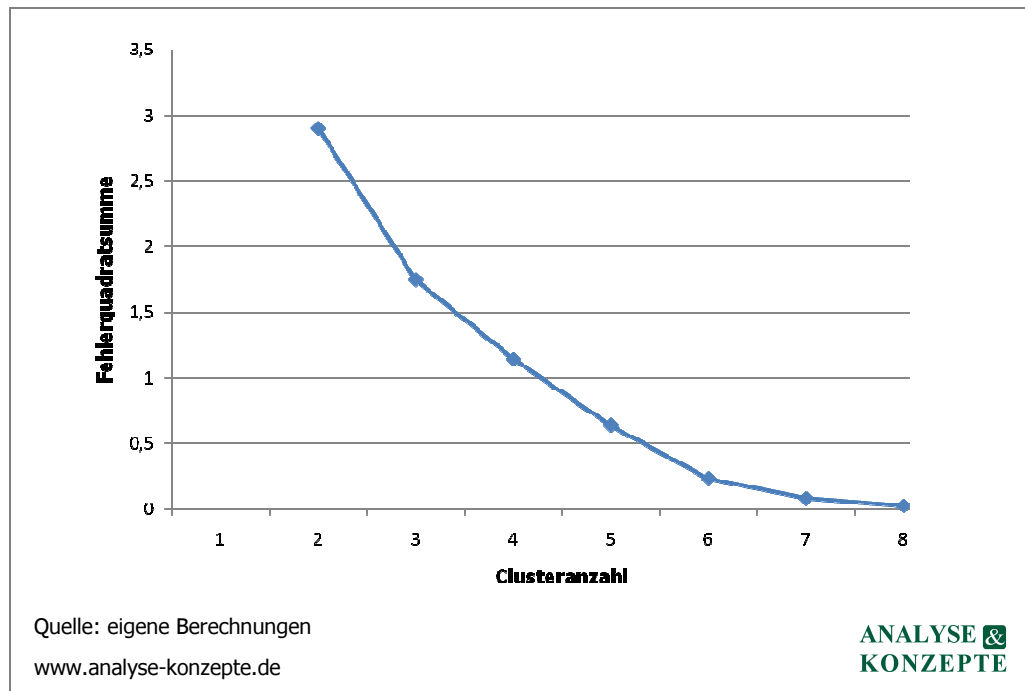


Abb. A16 zeigt die jeweilige Fehlerquadratsumme für die entsprechende Clusterlösung. Mit der Reduzierung der Clusteranzahl steigt die Fehlerquadratsumme an und somit die Varianz der Indikatorvariablen innerhalb der einzelnen Cluster. Eine höhere Heterogenität innerhalb der Cluster bedeutet, dass sich die einzelnen Gebiete, die einem Wohnungsmarkttyp zugeordnet werden, bezüglich der Indikatorvariablen stärker unterscheiden. Als Entscheidungshilfe zur Feststellung einer sinnvollen Clusteranzahl dient hier das sog. "Elbow-Kriterium": Im Verlauf von einer Drei- zu einer Zwei-Clusterlösung ist ein überproportionaler Anstieg der Fehlerquadratsumme zu verzeichnen, was für eine Drei-Clusterlösung spricht. Zudem bildet eine Drei-Clusterlösung hier den besten Kompromiss zwischen einer möglichst homogenen Clusterstruktur und einer niedrigen Anzahl an Clustern (unterschiedliche Wohnungsmarkttypen). Eine Differenzierung in vier oder mehr Cluster wäre mit einem relativ geringen Qualitätsgewinn verbunden, der nötige Erhebungsaufwand für die Untersuchung wäre jedoch unangemessen erhöht. Gleichzeitig wäre die Ähnlichkeit der Gebiete innerhalb der untersuchten Wohnungsmarkttypen nur unerheblich größer.

Tab. 22 Normierte Ausgangsdaten zur Wohnungsmarkttypbildung						
	Bevölkerungs- entwicklung*	Bevölkerungsdichte	Pro-Kopf- Einkommen	Siedlungsstruktur	Wohnfläche pro Einwohner	Wahlbeteiligung Kommunalwahl 2007
Wohnungsmarkttyp 1						
Lutherstadt Wittenberg	1,00	1,00	1,00	1,00	0,16	0,45
Wohnungsmarkttyp 2						
Coswig (Anhalt), VGem	0,35	0,02	0,78	0,47	0,44	0,25
Wörlitzer Winkel, VGem	0,00	0,46	0,77	0,49	0,00	0,52
Tor zur Dübener Heide, VGem	0,69	0,14	0,85	0,16	0,33	0,00
Wohnungsmarkttyp 3						
Bad Schmiedeberg, Stadt	0,72	0,08	0,62	0,28	0,96	0,37
Jessen (Elster), Stadt	0,53	0,04	0,69	0,24	0,91	0,40
Kemberg, Stadt	0,68	0,09	0,44	0,07	0,62	0,77
Annaburg-Prettin, VGem	0,26	0,00	0,00	0,32	1,00	0,22
Elbaue-Fläming, VGem	0,59	0,20	0,62	0,00	0,67	1,00
Quelle: Eigene Berechnungen						ANALYSE & KONZEPTE

Tab. 23 Zusammengeführte Gemeinden bei der Clusterbildung			
Schritte der Clusterbildung	Zusammengeführte Kommune (ID)		Fehlerquadratsumme
1	1	2	0,02388632
2	3	7	0,08007772
3	6	9	0,23285626
4	1	5	0,63779777
5	6	8	1,14111361
6	1	3	1,74511953
7	4	6	2,89635157
8	1	4	4,6429151

Quelle: Eigene Berechnungen ANALYSE &
KONZEPTE

Tab. 24 Clusterzugehörigkeit der Gemeinden im Landkreis Wittenberg		
ID	Gebiet	Clusterzugehörigkeit
1	Bad Schmiedeberg, Stadt	3
2	Jessen (Elster), Stadt	3
3	Kemberg, Stadt	3
4	Lutherstadt Wittenberg	1
5	Annaburg-Prettin, VGem	3
6	Coswig (Anhalt), VGem	2
7	Elbaue-Fläming, VGem	3
8	Tor zur Dübener Heide, VGem	2
9	Wörlitzer Winkel, VGem	2

Quelle: Eigene Berechnungen ANALYSE &
KONZEPTE

Tab. 25 Näherungsmatrix¹ der Gemeinden (quadrierte euklidische Distanzen)									
ID	1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	,000	,048	,357	2,236	,636	,489	,588	1,679	,608
2	,048	,000	,340	2,384	,603	,334	,513	1,372	,558
3	,357	,340	,000	2,410	,893	,681	,112	1,308	,849
4	2,236	2,384	2,410	,000	3,767	1,824	2,522	1,637	1,799
5	,636	,603	,893	3,767	,000	,958	1,356	1,994	1,449
6	,489	,334	,681	1,824	,958	,000	,951	,588	,306
7	,588	,513	,112	2,522	1,356	,951	,000	1,353	1,208
8	1,679	1,372	1,308	1,637	1,994	,588	1,353	,000	1,074
9	,608	,558	,849	1,799	1,449	,306	1,208	1,074	,000

¹ Unähnlichkeitsmatrix
Quelle: Eigene Berechnungen

**ANALYSE &
KONZEPTE**