



**Datenerhebungs- und -Auswertungskonzept**

**zur Ermittlung**

**angemessener Kosten der Unterkunft**

**im Wartburgkreis**



## Inhaltsverzeichnis

1. Einleitung.....	3
2. Datenschutz.....	4
3. Untersuchung des Wohnungsmarktes .....	5
3.1. Aufteilung des Landkreises in regionale Wohnungsmarkttypen.....	5
3.1.1 Indikatoren zur Typisierung des Wohnungsmarktes.....	5
3.1.2 Ergebnis der Wohnungsmarkttypisierung .....	7
3.2. Datenerhebung.....	10
3.2.1. Gesamtwohnungsbestand und Stichprobe.....	10
3.2.2. Erhebung von Bestandsmieten.....	12
3.2.3. Erhebungsumfang.....	12
3.2.4. Auswertungen der Bestandsmieten.....	12
4. Ergebnis der Bestandsmietenauswertung .....	14
4.1. Berechnung der Netto-Kaltmieten .....	15
4.2. Berechnung der durchschnittlichen Betriebskosten.....	16
5. Konkrete Angemessenheit .....	18
5.1. Datenaufbereitung.....	19
5.2. Vergleich vorläufig festgelegte angemessen Nettokaltmieten zu Angebots- und Neuvertragsmieten .....	20
Anlage.....	22
Erläuterungen zur Clusteranalyse .....	22



## 1. Einleitung

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

Neben den Bedarfen an Regelleistungen sind als weiterer zentraler Bestandteil der Sozialgesetzbücher SGB II (Grundsicherung für Arbeitssuchende) und SGB XII (Sozialhilfe) die Übernahme der Kosten der Unterkunft und Heizung (KdU) durch den kommunalen Träger zu erbringen. Diese setzen sich zusammen aus:

- Kosten der Grundmiete
- kalten Betriebskosten
- Kosten für Heizung und Warmwasser.

Es werden für Leistungsberechtigte die Kosten für „angemessenen“ Wohnraum übernommen.

Eine Festlegung, welche Wohnraumkosten als angemessen zu werten sind, hat der Gesetzgeber nicht getroffen, da der kommunale Träger für die Unterkunfts- und Heizkosten zuständig ist. Durch Rechtsprechung des Bundessozialgerichts wurde jedoch festgelegt, dass der unbestimmte Rechtsbegriff der Angemessenheit, unter Zugrundelegung der sogenannten Produkttheorie, in einem mehrstufigen Verfahren durch den jeweiligen kommunalen Träger der Grundsicherung, mit Ausnahme der Wohnungsgrößen, zu konkretisieren ist. Örtliche und regionale Besonderheiten können hierbei besser berücksichtigt werden.

Ziel ist es, durch das Untersuchen des vorhandenen Wohnungsmarktes, für den Wartburgkreis rechtssichere Mietpreisobergrenzen für KdU-Leistungsbezieher zu ermitteln. Der Untersuchungsansatz folgt hier der höchstrichterlichen Rechtsprechung des Bundessozialgerichts, wonach neben einem qualifizierten Mietspiegel auch alternative Ermittlungsverfahren genutzt werden können. Es gilt hierbei dem getroffenen Leitsatz: „Die Ermittlung der regional angemessenen Kosten der Unterkunft muss auf der Grundlage eines überprüfbareren, schlüssigen Konzepts zur Datenerhebung und -auswertung unter Einhaltung anerkannter mathematisch-statistischer Grundsätze erfolgen.“ gerecht zu werden<sup>1</sup>.

Der Wartburgkreis hat vor diesem Hintergrund nach dem hier beschriebenen Untersuchungskonzept zur Feststellung von Mietwerten angemessene Miethöhen ermittelt. In den Grundzügen basiert es auf der allgemein anerkannten Vorgehensweise zur Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels<sup>2</sup>. Darüber hinaus werden die lokalen Besonderheiten des für die Übernahme der KdU-Leistungen in Frage kommenden Wohnungsmarktes berücksichtigt.

Die vom Wartburgkreis auf einer breiten empirischen Grundlage durchgeführte Untersuchung des Wohnungsmarktes führt zur Konkretisierung der angemessenen Wohnraumkosten.

---

<sup>1</sup> Vgl. BUNDESSOZIALGERICHT Urteil vom 22.9.2009, B 4 AS 18/09 R

<sup>2</sup> § 558 d BGB



## Mietwerterhebungen Wartburgkreis

---

Die Untersuchung besteht aus folgenden Bausteinen:

- Bildung und Aufteilung des Landkreises in regionale Wohnungstypen
- Erhebung von Bestandsmieten
- Erhebung von aktuellen Angebotsmieten (Tagespresse, Internet)
- Ermittlung von Mietpreisobergrenzen unter Einbeziehung der erhobenen Bestands- und Angebotsmieten

Im vorliegenden Konzept werden die methodische Vorgehensweise, die Wohnungsmarktuntersuchung sowie die Ergebnisse zur Konkretisierung der Mietpreisobergrenzen detailliert dargestellt.

### **2. Datenschutz**

Die für den Wartburgkreis zuständige Datenschutzbeauftragte wurde im Vorfeld der Erhebung über die Vorgehensweise und die verwendeten Daten informiert und das Untersuchungskonzept mit ihr abgestimmt.

Zur Einhaltung der einschlägigen Datenschutzbestimmungen wurden im Rahmen der Projektbearbeitung folgende Punkte umgesetzt:

- Nutzung der Erhebungsdaten ausschließlich zur Erstellung der Mietwerterhebung für den Wartburgkreis
- 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 § 6 Thüringer Datenschutzgesetz
- Löschung sämtlicher personengebundener bzw. personenbezogener Erhebungsdaten nach Beendigung der Auswertungen

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

Die befragten Mieter und Vermieter wurden in der Kreisjournalinformation und auf dem Fragebogen/Erhebungsbogen 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 Bestimmung der angemessenen Kosten der Unterkunft anonymisiert erfasst und ausgewertet werden. Dies wird letzten Endes auch durch die über den Fragebogen abzufragenden Daten gewährleistet.



### 3. Untersuchung des Wohnungsmarktes

Die Untersuchung des Wohnungsmarktes erfolgt ausnahmslos auf dem gesamten Gebiet des Wartburgkreises um einer sogenannten „Ghettobildung“ entgegenzuwirken.

#### 3.1. Aufteilung des Landkreises in regionale Wohnungsmarkttypen

In diesem Arbeitsschritt sind die unterschiedlichen Wohnungsmarkttypen des Wartburgkreises zu identifizieren und abzugrenzen, um lokalen Besonderheiten im Zusammenhang mit der Mietpreisbildung gerecht zu werden.

Der Wartburgkreis hat eine überwiegend ländlich geprägte Fläche von etwa 130.486 ha auf der 129.484 Einwohner<sup>3</sup> leben. Die Kreisstadt Bad Salzungen mit 15.773 Einwohnern<sup>3</sup> ist die größte Stadt im Süden des Wartburgkreises. Der nördliche Teil des Wartburgkreises umschließt die kreisfreie Stadt Eisenach. Die regionalen Unterschiede schlagen sich im Kreisgebiet in Form unterschiedlicher Mietniveaus nieder. Um Wohnungsmarkttypen bilden zu können müssen daher vor der Ermittlung der Mieten regionale bzw. homogene Untereinheiten gebildet werden.

Aus Kosten- und erhebungstechnischen Gründen<sup>4</sup> kann nicht für jede Gemeinde bzw. Stadt eine separate Mietpreisübersicht erstellt werden. Der Gesetzgeber lässt jedoch zu, vergleichbare Wohnungsmärkte zu typisieren und dann für diese Markttypen Mietwerte zu ermitteln. Die zu betrachtenden Gemeinden können dabei in einzelnen Bereichen, wie beispielsweise in ihrer Einwohnerzahl, Abweichungen aufweisen, jedoch in der Gesamtbetrachtung in Bezug auf Struktur und Wohnungsmarktsituation stark ähneln und daher dem gleichen Wohnungsmarkttyp zugeordnet werden. Die Gemeinden des jeweiligen Wohnungsmarkttyps müssen dabei nicht zwingend räumlich nebeneinander liegen<sup>5</sup>.

Mittels des multivariaten Verfahrens der „Clusteranalyse“, auf Basis der in Kapitel 3.1.1. beschriebenen Indikatoren, wurden die verschiedenen Wohnungsmarkttypen des Wartburgkreises definiert.

Eine nach dieser Systematik gemachte Einteilung von Gemeinden zu Wohnungsmarkttypen erfolgt frei von subjektiven Einschätzungen, wie z. B. das Image eines Wohnstandortes.

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

#### 3.1.1 Indikatoren zur Typisierung des Wohnungsmarktes

Eine Untergliederung des Wartburgkreises auf Basis der regionalen Gliederung durch das Wohngeldgesetz (WoGG) ist nicht zielführend, da hierbei im wesentlichen nur auf Abweichungen in Bezug auf die Einwohnerzahl abgestellt wird. Andere Faktoren, die den Wohnungsmarkt stärker beeinflussen werden hierbei außer Betracht gelassen.

---

<sup>3</sup> Quelle: Thüringer Landesamt für Statistik, Stand: 31.12.2011

<sup>4</sup> Zum Einen gibt es ein zu geringes Wohnungsangebot in einzelnen Gemeinden, zum Anderen gibt es in den ländlichen Regionen überwiegend Eigenheimbesitzer

<sup>5</sup> BGH Az. VIII ZR 99/09



## Mietwerterhebungen Wartburgkreis

---

Auch eine Bildung analog der bestehenden Sozialvergleichsräume des Wartburgkreises wäre nicht zielführend, da hierbei ausschließlich Auswahlkriterien des Jugend- und Sozialamtes berücksichtigt wurden, die aber nicht ausschließlich Wohnungsmarkt beeinflussende Indikatoren berücksichtigen.

Um den Wohnungsmarkt nach ausgewählten Kriterien, die maßgeblich den Mietpreis beeinflussen, zu typisieren, die benötigten Angaben aber zugleich auch allgemein leicht verfügbar sein sollen, hat der Wartburgkreis nur amtliche Indikatoren zur Typisierung berücksichtigt. Die beigezogenen Daten sollten aufgrund der Herkunft und Datenqualität den gestellten Ansprüchen in Hinblick auf Nachvollziehbarkeit gerecht sein.

Folgende Indikatoren werden verwendet:

- Bevölkerungsdichte  
Der Indikator der Bevölkerungsdichte gibt Aufschluss über die Wohnqualität in Bezug auf Attraktivität. Je höher die Bevölkerungsdichte ist, desto geringer wird, aufgrund einer höheren Konflikträchtigkeit, die Wohnqualität erachtet.
- Wohnfläche  
Die Wohnfläche ist ein wichtiger Indikator, der den Sozialstatus spiegelt. Je größer die Wohnfläche desto höher ist der soziale Status der Anwohner, dies ist gerade im innerstädtischen Bereich mit hohem Einkommen der Fall. Solche Wohngebiete weisen eine hohe Attraktivität auf. Wohnungen in den Lagen, deren Wohnfläche überdurchschnittlich groß ist, sind von Angehörigen hoher Statusgruppen eher zu finanzieren.
- Pro-Kopf-Einkommen  
In Gemeinden in denen höhere Mietpreise für Wohnraum gezahlt werden, ist im Regelfall auch ein höheres durchschnittliches Einkommen festzustellen. Anhand des höheren Einkommens kann die Mietkaufkraft bestimmt werden.
- Bevölkerungsentwicklung  
Anhand der Weg- und Zuzüge sowie natürlich bedingter Bevölkerungsentwicklung ist die Dynamik auf dem Wohnungsmarkt erkennbar und damit ein direkter Indikator für Wohnraumbedarf.
- Zentralität  
Sie bildet einen weiteren Indikator für die Attraktivität einer Gemeinde. Es ist davon auszugehen, je zentraler die Lage einer Gemeinde, desto besser ist die Verfügbarkeit von Versorgungsleistungen. Als zentraler Punkt wurde die kreisfreie Stadt Eisenach als Mittelzentrum mit teilweiser Aufgabenerfüllung eines Oberzentrums gewählt.



## Mietwerterhebungen Wartburgkreis

**Tab. 1**

Indikatoren	
Parameter	Einflussgröße
Bevölkerungsdichte	Einwohner pro Hektar Siedlungs- und Verkehrsfläche <sup>1</sup>
Wohnfläche	Bevölkerungsentwicklung der letzten 7 Jahre auf Gemeindeebene <sup>1</sup>
Pro-Kopf-Einkommen	Wohnfläche pro Einwohner <sup>1</sup>
Bevölkerungsentwicklung	durchschnittliches Pro-Kopf-Einkommen 2008 <sup>1</sup>
Zentralität	durchschnittliche Entfernung zum nächsten Mittelzentrum mit teilweiser Oberzentrumsfunktion (in Autominuten) <sup>2</sup>

<sup>1</sup>Statistisches Landesamt Thüringen  
<sup>2</sup>Eigene Ermittlungen

### 3.1.2 Ergebnis der Wohnungsmarkttypisierung

Die gebildeten Wohnungsmärkte resultieren aus den Ergebnissen der einzelnen Indikatoren und sind in der nachfolgenden Tabelle 2 dargestellt. Für den Wartburgkreis haben die Berechnungen eine bestmögliche Gliederung in zwei Wohnungsmärkte ergeben.

Eine weitergehende Differenzierung (etwa in drei oder mehr Wohnungsmarkttypen) hätte zur Folge, dass zwischen den einzelnen Wohnungsmarkttypen nur geringe Unterschiede bestanden hätten. Eine solche stärkere Differenzierung hätte keinen wesentlichen Qualitätsgewinn und wäre mit einem ungleich höheren Erhebungsaufwand verbunden.

Eine gröbere Typisierung zu nur einem Wohnungsmarkt für den gesamten Wartburgkreis hingegen wäre mit einer zu stark steigenden Heterogenität innerhalb dieses Wohnungsmarkttypen verbunden und würde zu einem stärkeren Informationsverlust führen.



## Mietwerterhebungen Wartburgkreis

**Tab. 2**

Typisierung des Kreisgebietes	
Stadt/Gemeinde/Verwaltungsgemeinschaft	Wohnungsmarkttyp
Bad Liebenstein, Stadt	1
Dorndorf	
Merkers-Kieselbach	
Stadtlengsfeld, Stadt	
Unterebreitzbach	
Wutha-Farnroda	
Moorgrund	
EG: Schweina	
EG: Bad Salzungen, Stadt	
EG: Tiefenort	
EG: Geisa, Stadt	
EG: Ruhla, Stadt	
VG: Barchfeld	
VG: Dermbach	
VG: Oberes Feldatal	
VG: Vacha	
Treffurt, Stadt	2
Gerstungen	
Hörselberg-Hainich	
EG: Marksuhl	
VG: Berka/Werra	
VG: Mihla	
VG: Creuzburg	
Quelle: Mietwerterhebungen Wartburgkreis 2013	

**Tab. 3**

Wohnungsmarkteigenschaften <sup>1</sup>					
Wohnungsmarkttyp	Bevölkerungsdichte	Wohnfläche pro Einwohner	Pro-Kopf-Einkommen	Bevölkerungsentwicklung	Zentralität
1	+	-	∅	+	-
2	-	++	+	+	+
<sup>1</sup> Im Vergleich zum Mittelwert Wartburgkreis Quelle: Mietwerterhebung Wartburgkreis 2013					





## Mietwerterhebungen Wartburgkreis

### Wohnungsmarkttyp 1:

Der größte Teil des Kreisgebietes kann in einen Wohnungsmarkttyp zusammengefasst werden.

Der definierte Wohnungsmarkttyp 1 wird gebildet durch die Städte und Gemeinden Bad Liebenstein, Dorndorf, Merkers-Kieselbach, Stadtlengsfeld, Unterbreizbach, Wutha-Farnroda, Moorgrund, Schweina, Bad Salzungen, Tiefenort, Geisa, Ruhla, Barchfeld, Dermbach, Oberes Feldatal und Vacha.

Er ist durch eine überdurchschnittliche Bevölkerungsdichte geprägt. Die Wohnfläche pro Einwohner und die Zentralität sind unterdurchschnittlich ausgeprägt. Der Verdienst bewegt sich im Kreisdurchschnitt. Die Bevölkerungsentwicklung ist vorwiegend mit gut zu bewerten.

### Wohnungsmarkttyp 2:

Der Wohnungsmarkttyp 2 besteht nur aus den Städten und Gemeinden Treffurt, Gerstungen, Hörselberg-Hainich, Marksuhl, Berka/Werra, Mihla und Creuzburg.

Hier ist eine unterdurchschnittliche Bevölkerungsdichte zu verzeichnen. Es ist eine stark überdurchschnittliche Wohnfläche pro Einwohner im kreisweiten Vergleich festzustellen. Das Durchschnittseinkommen liegt leicht über dem kreisweiten Durchschnitt. Die zentralen Lagen der Städte und Gemeinden ist überdurchschnittlich gut, so dass die Verfügbarkeit von Versorgungsleistungen klar besser ist als im Kreisdurchschnitt.





### 3.2. Datenerhebung

#### 3.2.1. Gesamtwohnungsbestand und Stichprobe

Das BSG hat in seiner Entscheidung zu den Anforderungen an ein schlüssiges Konzept als Grundlage zur Bestimmung von Mietpreisobergrenzen die Möglichkeiten aufgezeigt, entweder Wohnungsmieten von Wohnungen des einfachen Standards oder Wohnungsmieten des Gesamtwohnungsbestandes (einfacher, mittlerer, gehobener Standard) zu erheben.<sup>6</sup>

Für die Datenerhebung kommen hierbei nicht nur die Daten von tatsächlich am Markt angebotene Wohnungen in Betracht, sondern auch von bereits vermieteten.<sup>7</sup> Nicht zu berücksichtigen ist hingegen Wohnraum, dessen Miete keinen zuverlässigen Aufschluss über die örtlichen Gegebenheiten bringen kann.<sup>8</sup>

Im Wartburgkreis wurden grundsätzlich alle Wohnungen des Wohnungsmarktes beobachtet. Lediglich Wohnungen, die als Luxuswohnung vermarktet wurden bzw. erkennbar waren wurden ausgeschlossen. Unberücksichtigt blieben somit Wohnungen, die z. B. über eine Sauna als Ausstattungsmerkmal verfügten, Penthouse und Maisonette-Wohnungen, sowie Wohnungen in Villen, da diese zu viel höheren Preisen angeboten werden.

Auch Wohnungen des einfachsten Standards wurden ausgeschlossen, so dass zumindest die Kriterien der Wohnung des einfachen Standards bei der Betrachtung des Wohnungsmarktes erfüllt werden musste. Als einfacher Standard bezeichnet werden hierbei Wohnungen, die das Grundbedürfnis wohnen erfüllen und mindestens über die Merkmale „Bad“ und „Sammelheizung“ verfügen. So wurde sichergestellt, dass bei der Ermittlung der angemessenen Kosten der Unterkunft keine Wohnungen des untersten Wohnungsmarktes in das Ergebnis mit eingeflossen sind.

Weiterhin unberücksichtigt blieben Wohnräume in Herbergen oder Wohnheimen sowie Wohnungen die öffentlich gefördert werden (sozialer Mietwohnungsbau). Auch möblierte Wohnungen wurden nicht berücksichtigt, da hierbei eine Unterscheidung zwischen Netto-Kaltmiete und Kosten für die Möblierung nicht möglich ist. Wohnungen mit einer Wohnfläche von unter 30 m<sup>2</sup> blieben auch unberücksichtigt, da diese Mindestgröße für 1-Personen-Haushalte als unterste zumutbare Wohnfläche angesehen wird.

Wohnungen die zu Freundschaftsmieten (Vermietungen zu reduzierten Mieten an Angehörige oder nähere Verwandte) vermietet wurden blieben auch unberücksichtigt.

Der Wartburgkreis verfügt insgesamt über ca. 36.000 Wohngebäude, wovon ca. 3.200 auf den Geschosswohnungsbau entfallen.

**Tab. 4**

Wohngebäude im Wartburgkreis, Gebietsstand, 31.12.2011 <sup>1</sup>			
Insgesamt (Anzahl)	Einfamilienhäuser	Zweifamilienhäuser	Geschosswohnungsbau
35.771	22.091	10.460	3.220

<sup>1</sup> Quelle: Thüringer Landesamt für Statistik, Stand: 31.12.2011

<sup>6</sup> Vgl. BUNDESSOZIALGERICHT Urteil vom 22.09.2009, B 4 AS 18/09 R, RN 21

<sup>7</sup> Vgl. BUNDESSOZIALGERICHT Urteil vom 19.02.2009, B 4 AS 30/08 R

<sup>8</sup> Vgl. BUNDESSOZIALGERICHT Urteil vom 22.09.2009, B 4 AS 18/09R, RN 22



## Mietwerterhebungen Wartburgkreis

Von den im Wartburgkreis existierenden insgesamt ca. 63.300 Wohnungen befinden sich ca. 22.100 in Einfamilienhäusern und ca. 20.900 in Zweifamilienhäusern. Es verbleiben somit ca. 20.300 Wohnungen, die sich im Geschosswohnungsbau befinden.

Bei der Berechnung des potentiell zur Verfügung stehenden Wohnungsangebots muss berücksichtigt werden, dass gerade im ländlichen Raum in Zweifamilienhäusern eine der Wohnungen durch den Hausbesitzer bewohnt wird. Daher stehen i.d.R. nur die Hälfte der sich in dieser Gebäudeart befindlichen Wohnungen als Mietwohnung zur Verfügung.

Auch bei Gebäuden mit drei und mehr Wohnungen befindet sich ein Anteil von durch den Eigentümer selbst genutzten Wohnungen, wodurch sich der relevante Anteil von Mietwohnungen weiter reduziert. Ein genauer Anteil von selbstgenutzten Eigentumswohnungen wird in der amtlichen Statistik nicht erfasst.

**Tab. 5**

Bestand an Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden im Wartburgkreis, Gebietstand 31.12.2011 <sup>1</sup>			
Insgesamt (Anzahl)	Einfamilienhäuser	Zweifamilienhäuser	Geschosswohnungsbau
63.282	22.091	20.920	20.271

<sup>1</sup> Quelle: Thüringer Landesamt für Statistik, Stand: 31.12.2011

Die Mietwerterhebung für den Wartburgkreis basiert auf einer umfangreichen Mieter- und Vermieterbefragung. Um die Mieten im Kreisgebiet umfassend abbilden zu können, wurden die Erhebungen wie folgt durchgeführt:

Bereits vor der durchgeführten Befragung wurde die Mietwerterhebung im Amtsblatt des Wartburgkreises bekanntgegeben. Die eigentliche Befragung der Mieter und Vermieter erfolgte über einen dem Kreisjournal beigefügtem, bereits fertig kuvertiertem Fragebogen, der an alle Haushalte des Wartburgkreises verteilt wurde. Gleichzeitig wurde im Kreisanzeiger erläutert, warum diese Mietwerterhebung durchgeführt wird. Der Rücksendeumschlag wurde mit dem Vermerk „Entgelt zahlt Empfänger“ versehen, um eine hohe Beteiligung an der Befragung zu erreichen. Zusätzlich wurde der Fragebogen im Internet zur Online-Teilnahme zur Verfügung gestellt. Kurz vor Einsendeschluss des Fragebogens wurde nochmals zur Teilnahme an der Befragung aufgerufen.

Weiterhin wurden Daten von Bestandsmieten (ohne Absenkung i. S. § 21 Abs. 1 S. 3 SGB II) in die Auswertung mit einbezogen. Hierdurch sind auch Mietwerte der Grundsicherungsempfängern erfasst, die erst kürzlich in Leistungsbezug geraten sind und sich bisher einen höheren Wohnungsstandard leisten konnten sowie die Grundsicherungsempfänger, die sich einen höheren Wohnungsstandard durch Einsparungen in anderen Bereichen ermöglichen.



### 3.2.2. Erhebung von Bestandsmieten

Nach Rechtsprechung des Bundessozialgerichts müssen die erhobenen Daten vergleichbar sein. Für den Wartburgkreis wurden zur Vergleichbarkeit folgende Daten erhoben:

- Datum des Mietvertragsbeginns
- Datum der letzten Mietänderung
- Wohnungsgröße
- Netto-Kaltmiete (tatsächliche)
- Kalte Betriebskosten (Vorauszahlungsbetrag)
- Enthalten die kalten Betriebskosten Wasserkosten
- Heiz- und Warmwasserkosten (Vorauszahlungsbetrag)
- Fragen zur Ausstattung der Wohnung

Die durchgeführte Datenerhebung fand in dem Zeitraum vom Januar 2013 bis Mai 2013 statt. Die erfragten Mietdaten wurden mit Stand Januar 2013 erhoben.

### 3.2.3. Erhebungsumfang

Insgesamt wurden 3.439 Daten erhoben, wovon nach Bereinigung um nicht plausible und unverwertbare Daten 3.091 relevante Werte zur Auswertung verwendet wurden. Hiervon sind 2.473 Werte dem Wohnungsmarkttyp 1 und 618 Werte dem Wohnungsmarkttyp 2 zuzuordnen.

### 3.2.4. Auswertungen der Bestandsmieten

Sämtliche Daten wurden in einer Datenbank erfasst. Um diese Daten nutzen und auswerten zu können wurden nachfolgende Schritte zur Erstellung einer einheitlichen Datenbasis notwendig:

- Herausfiltern von Wohnungsdopplungen (Mieter und Vermieter haben identische Fragebögen zurückgegeben)
- Herausfiltern von identischen Wohnungen im Datenbestand SGB II
- Umrechnung der ermittelten Mietdaten auf den einheitlichen Begriff der Netto-Kaltmiete pro Quadratmeter
- Zuordnung der Mieten zu den jeweiligem Wohnungsmarkttyp und Wohnungsgrößenklasse.

Die Basis für die Auswertung bildet ein Tabellenraster, welches auf den Wohnungsgrößen der aktuellen förderfähigen Wohnungsbauförderung des Bundeslandes Thüringen beruht.

**Tab. 6**

Angemessene Wohnungsgrößen	
Haushaltsgröße	Max. Wohnungsgröße
1 Person	bis 45 m <sup>2</sup>
2 Personen	> 45 bis ≤ 60 m <sup>2</sup>
3 Personen	> 60 bis ≤ 75 m <sup>2</sup>
4 Personen	> 75 bis ≤ 90 m <sup>2</sup>
je weitere Person	15 m <sup>2</sup>

Die Wohnungsgrößenklassen orientieren sich an der jeweiligen maximal zulässigen Wohnungsgröße (Wohnfläche) pro Person. So entspricht die Größenklasse „bis 45 m<sup>2</sup>“ einem 1-Personen-Haushalt, während die Größenklasse „über 90 m<sup>2</sup>“ für Haushalte mit



## Mietwerterhebungen Wartburgkreis

mindestens fünf Personen relevant sind. Ein zusätzlicher Platzbedarf aufgrund von körperlichen Einschränkungen oder sonstigen Sonderbedingungen sind hierbei nicht berücksichtigt.

Bereits während des Eingabeprozesses der Daten in die Datenbank fanden 90 Fragebögen aufgrund unzureichender Angaben keine Berücksichtigung. Vor einer weiteren Auswertung der Daten wurden Wohnungen mit einer Größe von unter 30 m<sup>2</sup> herausgefiltert (Anzahl: 74 Wohnungen). Auch wurden 155 Wohnungen, die im Datenbestand des SGB II ohne m<sup>2</sup> Angabe (Schlüsselung „9997“ im Feld Wohnungsgröße) herausgefiltert. Nach herausfiltern von weiteren 29 Wohnungen ohne Angabe zum Mietpreis wurde für jedes Tabellenfeld eine Kappung von Extremwerten („Ausreißern“) auf Basis eines 95 %-Konfidenzintervalls vorgenommen. Extremwerte sind hierbei Mietwerte, die sich deutlich von anderen Werten eines Tabellenfeldes unterscheiden und deshalb nicht in die Auswertung einbezogen werden sollen.

Es gibt keine allgemeingültige Definition, wann es sich bei einem Mietwert um einen Extremwert handelt, jedoch gibt es in den aktuellen Hinweisen der Bundesregierung zur Erstellung eines Mietspiegels folgende Anforderung an eine Extremwertkappung:

„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.“<sup>9</sup>

Das aus der Statistik bekannte Verfahren des Konfidenzintervalls (bzw. auch als Vertrauensintervall bezeichnet) erfüllt diesen Anspruch. Mit diesem Verfahren kann eine Aussage darüber getroffen werden, mit welcher Wahrscheinlichkeit sich ein Mietwert in einem bestimmten Intervall um den Mittelwert des jeweiligen Mietspiegelfeldes befindet.

Für den Wartburgkreis wurde im Rahmen der Mietwerterhebung das in der Wissenschaft gebräuchliche 95 %-Konfidenzintervall verwendet. Durch die Extremwertkappung wurden 167 Mieten bei den weiteren Auswertungen nicht berücksichtigt, so dass letztendlich insgesamt 2.924 Wohnungen zur eigentlichen Auswertung zur Verfügung standen.

**Tab. 7**

Anzahl der relevanten Mietwerte						
Wohnungsgröße	Wohnungstyp					
	1		2		Summe	
	vor Kappung	nach Kappung	vor Kappung	nach Kappung	vor Kappung	nach Kappung
≥ 30 bis ≤ 45 m <sup>2</sup>	364	343	98	93	462	436
> 45 bis ≤ 60 m <sup>2</sup>	1.034	982	209	196	1.243	1.178
> 60 bis ≤ 75 m <sup>2</sup>	667	633	157	148	824	781
> 75 bis ≤ 90 m <sup>2</sup>	259	245	77	72	336	317
> 90 m <sup>2</sup>	149	139	77	73	226	212
Summe	2.473	2.342	618	582	3.091	2.924

Quelle: Mietwerterhebungen Wartburgkreis 2013

<sup>9</sup> Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen: Hinweise zur Erstellung von Mietspiegeln. Berlin 2002, S. 42.



### 4. Ergebnis der Bestandsmietenauswertung

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

Dieses Konzept basiert auf einer repräsentativen Erhebung des Mietniveaus aller Wohnungsbestände mit einfachem, mittlerem und gehobenem Wohnungsstandard des Wartburgkreises.

Bei Festlegung der Richtwerte in der Unterkunftsrichtlinie muss einerseits berücksichtigt werden, dass sowohl für Bedarfsgemeinschaften als auch für Geringverdiener (ohne Transferleistungsbezug) ausreichend bedarfsdeckender Wohnraum zur Verfügung steht, andererseits muss aber berücksichtigt werden, dass aufgrund der von den Gerichten entwickelten Produkttheorie (maximale Wohnfläche multipliziert mit der Miete/m<sup>2</sup>) die Mieten sich nicht negativ (preisstigernd) auf den Wohnungsmarkt auswirken dürfen.

Damit Leistungsempfänger tatsächlich mit Wohnraum versorgt werden können, muss der Richtwert einen gewissen Sicherheitsaufschlag enthalten, denn um kostengünstigen Wohnraum bemühen sich nicht nur Leistungsempfänger, sondern in einem gewissen Umfang auch andere Bewerber.

Der Gesetzgeber hat keine Legaldefinition des „unteren Wohnungsmarktsegmentes“ vorgenommen, sondern will, dass die Mieten über einen unbestimmten Rechtsbegriff regional definiert werden. Das untere Wohnungsmarktsegment muss also aus den regionalen Verhältnissen abgeleitet werden.

Eine solche Vorgehensweise ermöglicht eine Anpassung der Richtwerte an die regionalen Besonderheiten und es kann so der Umfang des Wohnungsangebots dem benötigten Bedarf angeglichen werden. Ziel ist es dabei, den gesetzlichen Anspruch der Bedarfsgemeinschaften auf eine Versorgung mit Wohnraum im unteren Wohnungsmarktsegment sicherzustellen.

Theoretisch liegt die „Obergrenze des unteren Wohnungsmarktsegmentes“ unterhalb des Mittelwertes aller berücksichtigungsfähigen Wohnungen. Eine Festlegung, in wie weit diese an die regionalen Verhältnisse angepasst werden kann, hat der Gesetzgeber indirekt festgelegt. So muss das untere Segment 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 Nachfragegruppen, wie z. B. Niedriglohnempfänger.

Mittelfristig würde eine zu hohe Obergrenze zu einem stärkeren Anstieg der Mieten und dadurch zu einer zusätzlichen Belastung der öffentlichen Kassen führen, ohne dass zusätzlicher Wohnraum zur Verfügung gestellt bzw. geschaffen würde. Gleichzeitig würden bisherige Geringverdiener ohne Leistungsanspruch ein Anrecht auf Mietzuschüsse erhalten.



## Mietwerterhebungen Wartburgkreis

---

### 4.1. Berechnung der Netto-Kaltmieten

Die Mietpreissituation des Wartburgkreises wird durch die im Rahmen des Mietwerterhebungsverfahrens erhobenen Daten widerspiegelt.

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

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

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

Dieses Mindestmarktvolumen besteht aus

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

Das zur Verfügung stehende Angebot sollte hierbei 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 (3.712 Bedarfsgemeinschaften SGB II und 623 Grundsicherungsempfänger SGB XII, Stand: 01/2013) und derzeit im Wartburgkreis etwa bei 3,6 % liegt, stehen über den Anteil von Haushalten mit niedrigem Lohn ohne Leistungsbezug keine entsprechenden statistischen Werte zur Verfügung. Im Jahr 2009 lag der Bundesdurchschnitt jedoch bei 7,5 %.<sup>10</sup>

Aufgrund der Arbeitslosenquote (SGB II und III: 7,1 % in 01/13) sowie der regionalen Lohnverhältnisse wird davon ausgegangen, dass der für die Leistungsempfänger notwendige Mindestwohnungsmarktanteil etwa 25 % (inkl. Sicherheitszuschlag) beträgt. Zur Vermeidung einer Ghettoisierung und gleichzeitiger Verfügbarkeit eines ausreichenden Wohnungsangebotes am Wohnungsmarkt wird daher bei beiden Wohnungsmarkttypen einheitlich das 45 %-Perzentil berücksichtigt.

---

<sup>10</sup> Quelle: Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) Forschungsprojekt „Kosten der Unterkunft und die Wohnungsmärkte“ aus dem Jahr 2009



## Mietwerterhebungen Wartburgkreis

**Tab. 8**

Auswertung der Unterkunftskosten je m <sup>2</sup> /Monat im Wartburgkreis						
Wohnungstyp 1						
Größe in m <sup>2</sup>	Anzahl Personen	Anzahl der Mieten	Netto-Kaltmiete in € je m <sup>2</sup> 45 % Perzentil	max. Netto-Kaltmiete in € je Monat		
				neu	alt	
<= 45	1	343	4,41	198,43	208,35	
> 45 bis <= 60	2	982	4,35	261,00	262,80	
> 60 bis <= 75	3	633	4,32	324,25	317,25	
> 75 bis <= 90	4	245	4,15	373,34	358,70	
> 90*	5	139	3,92	412,05	406,15	
*Bezogen auf 105 m <sup>2</sup> Quelle: Mietwerterhebung Wartburgkreis 2013						
Wohnungstyp 2						
Größe in m <sup>2</sup>	Anzahl Personen	Anzahl der Mieten	Netto-Kaltmiete in € je m <sup>2</sup> 45 % Perzentil	max. Netto-Kaltmiete in €		
				neu	alt	
<= 45	1	93	4,51	203,17	208,35	
> 45 bis <= 60	2	196	4,34	260,37	262,80	
> 60 bis <= 75	3	148	4,27	320,21	317,25	
> 75 bis <= 90	4	72	3,78	340,05	358,70	
> 90*	5	73	3,61	378,87	406,15	
*Bezogen auf 105 m <sup>2</sup> Quelle: Mietwerterhebung Wartburgkreis 2013						

### 4.2. Berechnung der durchschnittlichen Betriebskosten

Neben den Perzentilgrenzen für die Netto-Kaltmiete wurden auch die durchschnittlichen Vorauszahlungen (Median) für die kalten Betriebskosten sowie die Heizungs- und Warmwasserkosten der verschiedenen Wohnungsmärkte berechnet.

Die berechneten Betriebskosten haben nur eine deutlich eingeschränkte Aussagekraft und besitzen nur einen nachrichtlichen Charakter. Der Vergleich zwischen konkreten Wohnungen mit den errechneten Mittelwerten ist nicht möglich, da es sich bei den erhobenen Werten um Vorauszahlungen und nicht um tatsächliche Kosten handelt. Auch sind die abrechenbaren Betriebskosten der einzelnen Wohnungen stark unterschiedlich, da im Bereich der Zweifamilienhäuser zusätzliche Kosten, wie Aufzugwartung, Räum- und Streudienste, u. ä. wie bei größeren Wohnanlagen gar nicht erst anfallen.





## Mietwerterhebungen Wartburgkreis

**Tab. 9**

<b>Übersicht kalte Betriebskosten</b>					
<b>Wohnungsmarkttyp 1</b>					
	<= 45	> 45 bis <= 60	> 60 bis <= 75	> 75 bis <= 90	> 90*
Median (€ je m <sup>2</sup> )	0,98	0,97	0,96	0,90	0,79
Anzahl der Fälle	343	982	633	245	139
*Bezogen auf 105 m <sup>2</sup>					
Quelle: Mietwerterhebung Wartburgkreis 2013					
<b>Wohnungsmarkttyp 2</b>					
	<= 45	> 45 bis <= 60	> 60 bis <= 75	> 75 bis <= 90	> 90*
Median (€ je m <sup>2</sup> )	0,88	0,84	0,77	0,69	0,85
Anzahl der Fälle	93	196	148	72	73
*Bezogen auf 105 m <sup>2</sup>					
Quelle: Mietwerterhebung Wartburgkreis 2013					

Die ermittelten durchschnittlichen kalten Betriebskosten liegen weit unter dem vom Wartburgkreis als angemessen anerkannten Kosten des bundesweiten Betriebskostenspiegels von 2011 (1,37 € je m<sup>2</sup>). Um auch künftig alle eventuell entstehenden Betriebskosten angemessen zu berücksichtigen wird dieser auch weiterhin als Angemessenheitswert Berücksichtigung bei der Bildung des angemessenen Bruttokaltmietwertes finden.

Die Auswertung hat ergeben, dass zwischen den einzelnen Vergleichsräumen geringe Abweichungen in den 1 – 3 Personen-Haushalten, jedoch etwas höhere Abweichungen in den über 3 Personen-Haushalten zu verzeichnen sind. Die angemessenen Werte im Wartburgkreis werden letztendlich so festgesetzt, dass es dem Hilfebedürftigen möglich ist, nicht nur im konkreten Vergleichsraum sondern kreisweit eine angemessene Wohnung anmieten bzw. die bisherige Wohnung beibehalten zu können.

**Tab. 10**

<b>Vorläufige Festlegung Mietwerte je Monat im Wartburgkreis</b>					
<b>Wohnungsmarkttyp 1 + 2</b>					
Größe in m <sup>2</sup>	Anzahl Personen	Netto- Kaltmiete in € je m <sup>2</sup>	Kalte Betriebs- kosten in € je m <sup>2</sup>	max. Brutto-Kaltmiete in € je Monat	
				neu	alt
<= 45	1	4,63	1,37	270,00	270,00
> 45 bis <= 60	2	4,38	1,37	345,00	345,00
> 60 bis <= 75	3	4,32	1,37	426,75	420,00
> 75 bis <= 90	4	4,15	1,37	496,80	482,00
> 90*	5	3,92	1,37	555,45	550,00
*Bezogen auf 105 m <sup>2</sup>					
Quelle: Mietwerterhebung Wartburgkreis 2013					

Auch die warmen Betriebskosten haben nur einen nachrichtlichen Charakter, wurden doch auch hier nur die Vorauszahlungen erfasst, welche nicht die tatsächlichen Kosten darstellen.



## Mietwerterhebungen Wartburgkreis

Insbesondere die Heizkosten unterliegen aus folgenden Gründen noch stärkeren Schwankungen:

- Verbrauchsverhalten des Einzelnen
- Energetischer Zustand des Gebäudes/der Wohnung
- Witterungsbedingungen während der Heizperiode
- Effizienz der Heizanlage
- Heizart
- Lage der Wohnung im Gebäude.

**Tab. 11**

<b>Übersicht warme Betriebskosten</b>					
<b>Wohnungsmarkttyp 1</b>					
	<= 45	> 45 bis <= 60	> 60 bis <= 75	> 75 bis <= 90	> 90*
Median (€ je m <sup>2</sup> )	1,28	1,11	1,10	1,04	0,97
Anzahl der Fälle	343	982	633	245	139
*Bezogen auf 105 m <sup>2</sup> Quelle: Mietwerterhebung Wartburgkreis 2013					
<b>Wohnungsmarkttyp 2</b>					
	<= 45	> 45 bis <= 60	> 60 bis <= 75	> 75 bis <= 90	> 90*
Median (€ je m <sup>2</sup> )	1,15	1,11	1,21	0,92	0,90
Anzahl der Fälle	93	196	148	72	73
*Bezogen auf 105 m <sup>2</sup> Quelle: Mietwerterhebung Wartburgkreis 2013					

Das BSG hat entschieden, dass der Grundsicherungsempfänger die tatsächlichen Kosten nur bis zur Obergrenze aus dem Produkt des Wertes für extrem hohe Heizkosten mit der angemessenen Wohnfläche (in m<sup>2</sup>) geltend machen kann. Kommunalen Heizspiegeln ist hierbei den Vorzug zu geben. Ein kommunaler Heizspiegel liegt jedoch nicht vor, so dass grundsätzlich der Bundesheizkostenspiegel Anwendung findet. Aufgrund der erneuten Senkung des KW-Wertes in der Rubrik „extrem hoch“ des Bundesheizkostenspiegels für das Jahr 2012 hat der Wartburgkreis eine eigene Berechnungsmethodik angestellt. Die Methodik soll sowohl den höheren Heizenergiebedarf für unsanierte Gebäude als auch die allgemeine Preissteigerung für Heizbrennstoffe angemessener berücksichtigen. Im Ergebnis gelten für den Wartburgkreis höhere angemessene Verbrauchswerte als nach dem bundesweiten Heizkostenspiegel.

### 5. Konkrete Angemessenheit

Die unter Punkt 4. auf Basis konkreter Bestandsmieten vorläufig festgelegten Angemessenheitswerte für den Wartburgkreis müssen nun auf die konkrete Verfügbarkeit, anhand von tatsächlichen Wohnungsangeboten, auf dem Wohnungsmarkt im Wartburgkreis überprüft werden.

Bereits im Vorfeld der Wohnungsmarktuntersuchung wurde eine laufende Recherche des Wohnungsmarktes beginnend ab November 2011 durchgeführt. Die Datenbank gibt Aufschluss darüber, welche Wohnungen am Wohnungsmarkt konkret verfügbar sind und



## Mietwerterhebungen Wartburgkreis

---

steht dem Jobcenter und auch dem Sozialamt für wohnungssuchende Hilfebedürftige zur Verfügung.

Hierbei werden folgende Quellen ausgewertet:

- örtliche Tagespresse (TLZ, Thüringer Allgemeine, STZ)
- Immobilien.de (Internet-Immobilienuchportal)
- Immobilienscout24.de (Internet-Immobilienuchportal)
- Immowelt.de (Internet-Immobilienuchportal)
- Immozentral.com (Internet-Immobilienuchportal)
- Immoportal.de (Internet-Immobilienuchportal)
- Wohnungsangebote die dem Jobcenter vorgelegt wurden

### 5.1. Datenaufbereitung

Die erfassten Daten wurden zunächst dahingehend überprüft, dass keine Wohnung mehrfach annonciert wurde. In diesen Fällen war das Wohnungsangebot nur einmal für die Auswertung relevant. Bei unzureichenden Informationen konnte durch Nachfrage bei den Vermietern noch benötigte Daten gewonnen werden.

Sämtliche Daten wurden in einer Datenbank erfasst. Um die Daten nutzen und auswerten zu können, wurden u. a. folgende Schritte zur Erstellung einer einheitlichen Datenbasis durchgeführt:

- Umrechnung der erhobenen Mietdaten auf den einheitlichen Begriff der Nettokaltmiete pro Quadratmeter
- Eliminierung von Extremwerten mittels Extremwertkappung auf Basis des 95 % Konfidenzintervalls.

Die unter dem Punkt 3.2.1. zweiter bis vierter Absatz genannten Wohnungstypen bleiben auch hierbei unberücksichtigt.

Während des Beobachtungszeitraumes konnten so insgesamt 159 Wohnungen erfasst werden, die den zuvor genannten Kriterien entsprechen. Diese Anzahl liegt jedoch weit unter dem tatsächlichen Angebotsvolumen, da nicht alle Wohnungen in den o. a. ausgewerteten Quellen vermarktet werden. Es werden eine Vielzahl an Wohnungen, gerade bei den größeren Wohnungsgesellschaften, über eigene Internetseiten direkt vermarktet (z.B. [www.wbg-basa.de](http://www.wbg-basa.de), [www.gewog-basa.de](http://www.gewog-basa.de), o. a.). Auch bieten Sie die Möglichkeit an freiwerdende Wohnungen anzufragen bzw. sich in sogenannte „Wartelisten“ einzutragen. Erst wenn eine Wohnung so nicht vermarktet werden kann wird sie in „öffentlichen“ Medien angeboten. Auch werden eine große Anzahl von Wohnungen an in Kaufläden bzw. Märkten angebrachten „Pinboarden“ offeriert. Das trifft gerade auf die von privaten Vermietern angebotenen Wohnungen in Zwei- oder Dreifamilienhäusern zu.

Um dennoch die Qualität der Angebotsmieten beurteilen zu können, wurden die Mietwerte der zurückgesendeten Fragebögen zusätzlich danach ausgewertet, welche Mieten bis zu 9 Monaten vor dem Erhebungszeitraum als Neuvertragsmiete tatsächlich realisiert werden konnten. Hierüber konnten zusätzlich 55 Wohnungen erfasst werden, so dass zur Datenaufbereitung insgesamt 214 Mietwohnungen zur Verfügung standen. Eine Hinzuziehung der Mietwerte aus dem Datenbestand des SGB II kam nicht in Betracht, da allein das Datum über die Änderung der Miethöhe aus der möglichen Datenabfrage keinen Aufschluss darüber gibt, ob es sich hierbei tatsächlich um eine Erhöhung des Netto-



## Mietwerterhebungen Wartburgkreis

Kaltnietpreises handelt oder ob diese „Mieterhöhung“ aufgrund der Anpassung des Vorauszahlungsbetrages höherer kalter Betriebskosten entstanden ist.

Durch die Extremwertkappung verblieben 212 Mietwohnungen, die für einen Vergleich gegenüber Angebots- und Neuvertragsmieten zur Verfügung standen.

### 5.2. Vergleich vorläufig festgelegte angemessen Nettokaltmieten zu Angebots- und Neuvertragsmieten

Aufgrund der geringen Mietwerte, die zu den Angebots- und Neuvertragsmieten erhoben werden konnten, wurde der abgleich mittels einer in Excel erstellten Liste manuell durchgeführt. Die Wohnungsgrößenklassen orientieren sich, analog zu der Tabellenstruktur für die Bestandsmieten, an der jeweiligen maximal zulässigen Wohnungsgröße pro Person. Bei der Prüfung wurde im konkreten der vorläufig festgelegte Netto-Kalt-Mietwert mit den erhobenen Werten der Angebots- und Neuvertragsmieten verglichen. So konnte festgestellt werden, welche Anzahl an Wohnungen angemessen sind und welche nicht. Aus diesem Ergebnis wurde der prozentuale Anteil der am Wohnungsmarkt zur Verfügung stehenden tatsächlichen Wohnungen errechnet.

Die ausgewerteten Nettokaltmieten der aus den unter Punkt 5. angeführten Erhebungsquellen stellen ein teilweise vollkommen anderes Marktsegment dar. Die tatsächlichen Mietwerte für Wohnungen bis zu einer Größe von 75 m<sup>2</sup> spiegeln sich tatsächlich am Wohnungsmarkt wieder, jedoch die Wohnungen der Größe von über 75 m<sup>2</sup> werden zu deutlich höheren Mieten angeboten. Die Auswertung zeigt, dass zu den vorläufig festgelegten Mietwerten tatsächlich kein ausreichendes Volumen an Wohnungen der Größenklasse > 75 m<sup>2</sup> zur Verfügung steht.

**Tab. 11**

Auswertung der Unterkunftskosten je m <sup>2</sup> /Monat im Wartburgkreis						
Wohnungsmarkttyp 1 + 2						Zur Verfügung stehender Anteil Wohnungsmarkt in %
Größe in m <sup>2</sup>	Anzahl Personen	Anzahl der Mieten	Vorläufig festgelegte angemessene Netto-Kaltmiete in € je m <sup>2</sup>	Anzahl Wohnungen		
				angemessen	unangemessen	
<= 45	1	26	4,63	18	8	69,23
> 45 bis <= 60	2	88	4,38	33	55	37,50
> 60 bis <= 75	3	55	4,32	18	37	32,73
> 75 bis <= 90	4	26	4,15	6	19	23,08
> 90	5	17	3,92	2	15	11,76
Quelle: Mietwerterhebung Wartburgkreis 2013						

Um zu gewährleisten, dass ausreichend Wohnungen für Leistungsbezieher zur Verfügung stehen, muss der vorläufig festgelegte angemessene Netto-Kalt-Mietwert angepasst werden. Über eine Berechnung des Perzentils von 35 % der tatsächlichen Angebots- und Neuvertragsmieten der jeweiligen Größenklasse bei den Wohnungen >75 m<sup>2</sup> kann dies gewährleistet werden. Die nachfolgende Tabelle belegt, dass so ein ausreichendes Angebot an konkreten Wohnungen unterhalb der Mietpreisobergrenze erreicht wird.



## Mietwerterhebungen Wartburgkreis

**Tab. 12**

<b>Anpassung der vorläufig festgelegten angemessenen Netto-Kaltnietwerte</b>						
<b>Wohnungsmarkttyp 1 + 2</b>						
Größe in m <sup>2</sup>	Anzahl Personen	Anzahl der Mieten	Angepasster angemessener Netto-Kaltnietwert in € je m <sup>2</sup>	Anzahl Wohnungen		Zur Verfügung stehender Anteil Wohnungsmarkt in %
				angemessen	unangemessen	
<= 45	1	26	4,63	18	8	69,23
> 45 bis <= 60	2	88	4,38	33	55	37,50
> 60 bis <= 75	3	55	4,32	18	37	32,73
> 75 bis <= 90	4	26	4,37	9	17	34,62
> 90	5	17	4,23	6	11	35,29
Quelle: Mietwerterhebung Wartburgkreis 2013						



Anlage

Erläuterungen zur Clusteranalyse



## Vorgehensweise der Clusteranalyse

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

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

Für die Berechnung der Distanzen ist es notwendig, die o. g. Indikatoren zu standardisieren, da diese voneinander verschiedene Skalierungen aufweisen. So werden Indikatoren als Anteil an einem Gesamtbestand gemessen, während andere Indikatoren beispielsweise Anteile an der Gesamtbevölkerung, Zeit (Min.) 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 bleibt und die relativen Abstände zwischen den Ausprägungen gleich bleiben.

Die Distanzwerte, die für sämtliche Zweier-Kombinationen der Gemeinden und Städte des Wartburgkreises berechnet werden, bilden die Grundlage der Clusteranalyse. Hier sind dies alle möglichen Paarungen, die sich aus den 23 Gebieten bilden lassen.

Zur Feststellung der konkreten Ähnlichkeit einzelner Gebiete und deren Fusion zu Wohnungsmarkttypen wird das „Ward-Verfahren“ angewendet. Zu Beginn des Verfahrens stellt jede Gebietseinheit ein einzelnes Cluster dar.

Im ersten Schritt werden die Cluster/Gebiete zusammengeführt, die ein vorgegebenes Heterogenitätsmaß am wenigsten vergrößern. Ziel dieses Verfahrens ist, diejenigen Gebiete/Cluster zu vereinigen, die sich am ähnlichsten sind, sprich die Streuung (Varianz) innerhalb einer Gruppe am geringsten erhöhen. So werden möglichst homogene Gruppen von Gebieten gebildet. Als Heterogenitätsmaß wird das Vakanzkriterium (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<sub>g</sub> in Gruppe g)  
 $\bar{X}_{jg}$  = Mittelwert über die Beobachtungswerte der Variablen j in Gruppe g.



## Mietwerterhebungen Wartburgkreis

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 22 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. A1** Entwicklung der Fehlerquadratsumme der Clusterlösungen für die Wohnungsmarkttypen im Wartburgkreis

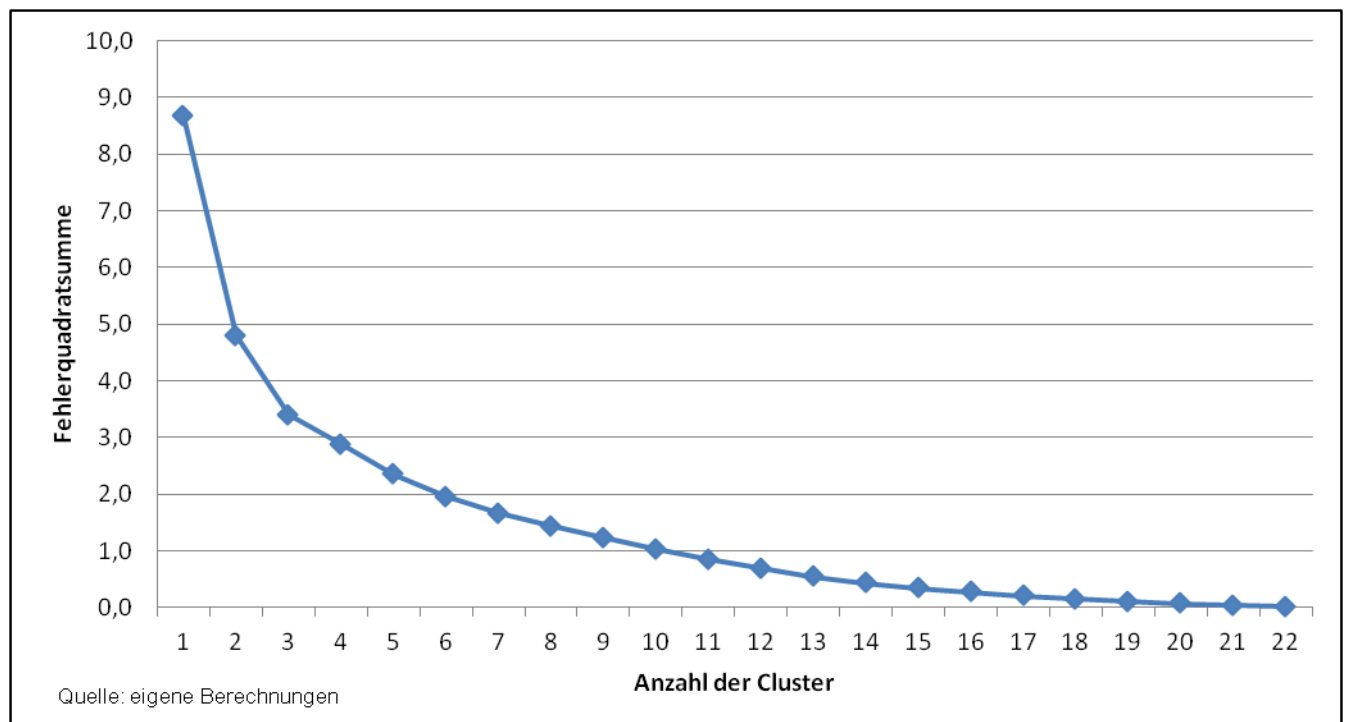


Abb. A2 zeigt die jeweilige Fehlerquadratsumme für die entsprechende Clusteranzahl. Mit der Reduzierung der Cluster steigt die Fehlerquadratsumme an und somit die Varianz der Indikatorvariablen innerhalb der einzelnen Cluster. Eine höhere Heterogenität innerhalb der





## Mietwerterhebungen Wartburgkreis

Cluster bedeutet, dass sich die einzelnen Gebiete, die einem Wohnungsmarkttyp zugeordnet werden, bezüglich der Indikatorvariablen stärker unterscheiden.

Als Entscheidungshilfe zur Feststellung einer sinnvollen Clusteranzahl dient hier das sog. „Elbow-Kriterium“: Ein überproportionaler Anstieg der Fehlerquadratsumme weist dabei auf eine mögliche und sinnvolle Anzahl von Clustern hin, wobei inhaltliche Überlegungen bei der Festlegung der Clusteranzahl im Vordergrund stehen. Unter Berücksichtigung der Entwicklung der Fehlerquadratsumme und der regionalen Gegebenheiten im Wartburgkreis bietet sich hier eine Lösung mit zwei Clustern an. Die Gemeinden/Städte Treffurt, Gerstungen, Hörselberg-Hainich, Marksuhl, Berka/Werra, Mihla und Creuzburg bilden so einen eigenen Wohnungsmarkttyp. Die Fehlerquadratsumme ist somit deutlich geringer als in einer Lösung mit nur einem Cluster, die Ähnlichkeit der Gebiete innerhalb der Cluster ist klar höher. Eine Gliederung in zwei Cluster bietet hier den besten Kompromiss zwischen einer möglichst homogenen Clusterstruktur und einer niedrigen Anzahl an Clustern (unterschiedliche Wohnungsmarkttypen). Eine Differenzierung in drei oder mehr Cluster wäre mit einem geringen Qualitätsgewinn verbunden, der nötige Erhebungsaufwand für die Untersuchung wäre jedoch unangemessen erhöht.

**Abb. A2**

Normierte Ausgangsdaten zur Wohnungsmarkttypenbildung						
ID		Bevölkerungs- dichte	Wohnfläche	Durchschnitts- verdienst	Bevölkerungs- entwicklung	Zentralität
1	Bad Liebenstein, Stadt	0,84	0,19	0,54	1,00	0,55
2	Dorndorf	0,66	0,16	0,16	0,00	0,55
3	Merkers-Kieselbach	0,61	0,15	0,35	0,67	0,53
4	Stadtlengsfeld, Stadt	0,71	0,08	0,35	0,55	0,35
5	Treffurt, Stadt	0,22	0,77	0,34	0,48	0,60
6	Untereibitzbach	0,58	0,16	0,35	0,44	0,35
7	Wutha-Farnroda	0,59	0,81	0,51	0,26	1,00
8	Moorgrund	0,57	0,51	0,00	0,64	0,75
9	Gerstungen	0,17	0,88	0,38	0,79	0,68
10	Hörselberg-Hainich	0,00	0,69	0,73	0,68	0,73
11	EG: Schweina	0,94	0,01	0,07	0,66	0,56
12	EG: Bad Salzungen, Stadt	0,95	0,11	0,54	0,82	0,55
13	EG: Tiefenort	0,78	0,11	0,54	0,71	0,66
14	EG: Marksuhl	0,16	1,00	0,72	0,50	0,85
15	EG: Geisa, Stadt	0,40	0,18	0,60	0,99	0,09
16	EG: Ruhla, Stadt	1,00	0,48	0,80	0,21	0,79
17	VG: Barchfeld	0,54	0,00	0,34	0,46	0,65
18	VG: Berka/Werra	0,21	1,00	0,56	0,27	0,54
19	VG: Dermbach	0,72	0,12	0,34	0,77	0,23
20	VG: Mihla	0,10	0,94	0,68	0,65	0,70
21	VG: Oberes Feldatal	0,65	0,10	0,45	0,48	0,00
22	VG: Vacha	0,73	0,13	1,00	0,82	0,33
23	VG: Creuzburg	0,13	0,69	0,54	0,77	0,83



**Abb. A3**

Zusammengeführte Gemeinden bei der Clusterbildung			
Schritte der Clusterbildung	Zusammengeführte Kommune (ID)		Fehlerquadratsumme
	1	4	
2	1	12	0,043
3	14	20	0,070
4	10	23	0,106
5	3	13	0,148
6	5	9	0,208
7	4	19	0,271
8	3	17	0,343
9	4	21	0,432
10	10	14	0,542
11	5	18	0,685
12	3	11	0,845
13	15	22	1,024
14	7	16	1,228
15	5	10	1,433
16	1	3	1,657
17	2	8	1,960
18	1	4	2,349
19	2	7	2,875
20	1	15	3,404
21	1	2	4,793
22	1	5	8,666

Quelle: Eigene Berechnungen



**Abb. A4**

Clusterzugehörigkeit der Gemeinden im Wartburgkreis		
ID	Gebiet	Clusterzugehörigkeit
1	Bad Liebenstein, Stadt	1
2	Dorndorf	1
3	Merkers-Kieselbach	1
4	Stadtlengsfeld, Stadt	1
5	Treffurt, Stadt	2
6	Unterebreitzbach	1
7	Wutha-Farnroda	1
8	Moorgrund	1
9	Gerstungen	2
10	Hörselberg-Hainich	2
11	EG: Schweina	1
12	EG: Bad Salzungen, Stadt	1
13	EG: Tiefenort	1
14	EG: Marksuhl	2
15	EG: Geisa, Stadt	1
16	EG: Ruhla, Stadt	1
17	VG: Barchfeld	1
18	VG: Berka/Werra	2
19	VG: Dermbach	1
20	VG: Mihla	2
21	VG: Oberes Feldatal	1
22	VG: Vacha	1
23	VG: Creuzburg	2

Quelle: Eigene Berechnungen

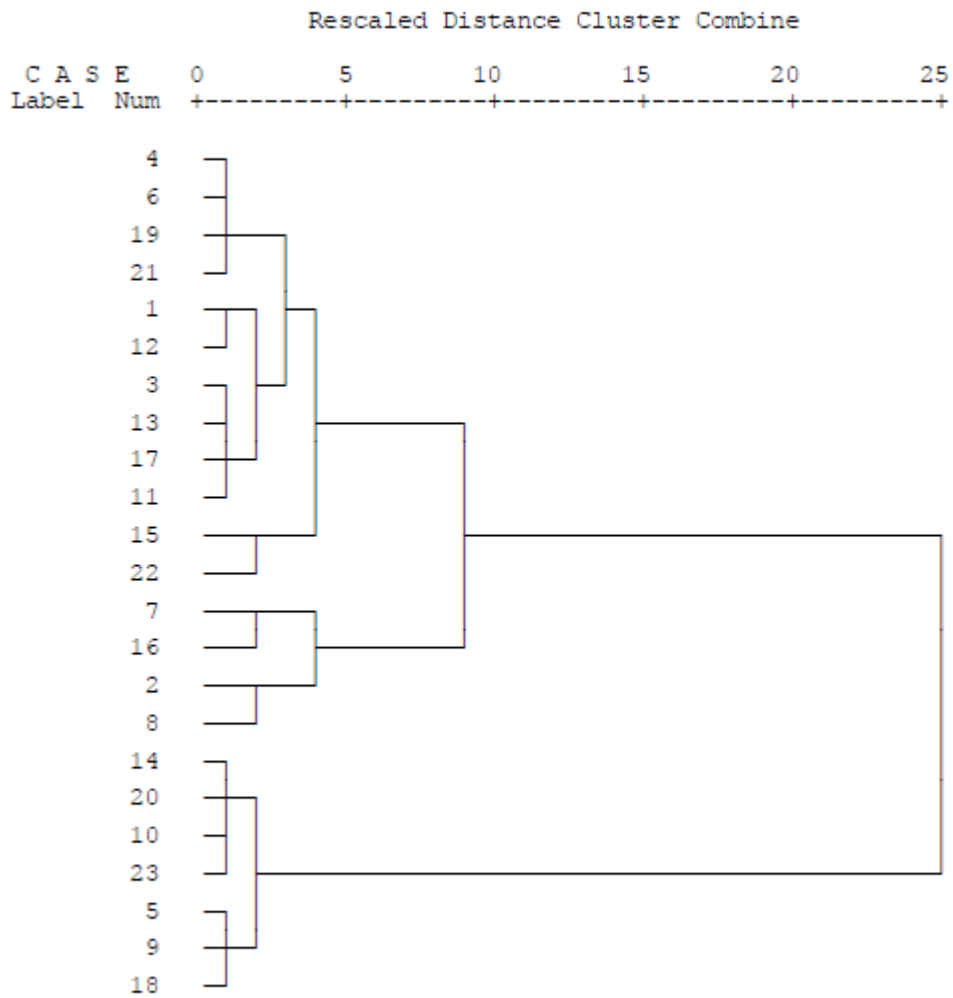


# Mietwerterhebungen Wartburgkreis

**Abb. A5**

\*\*\*\*\* H I E R A R C H I C A L C L U S T E R A N A L Y S I S \*\*\*\*\*

Dendrogram using Ward Method





# Mietwerterhebungen Wartburgkreis

**Abb. A6**

Näherungsmatrix <sup>1</sup> der Gemeinden (quadrierte euklidische Distanzen)																							
ID	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23
1	0,0	1,2	0,2	0,3	1,0	0,5	1,2	0,6	1,0	1,1	0,4	0,0	0,1	1,5	0,4	0,9	0,5	1,6	0,2	1,3	0,6	0,3	0,9
2	1,2	0,0	0,5	0,4	0,8	0,3	0,8	0,6	1,4	1,5	0,5	0,9	0,7	1,6	1,4	0,7	0,3	1,1	0,7	1,6	0,6	1,4	1,4
3	0,2	0,5	0,0	0,1	0,6	0,1	0,9	0,3	0,8	0,9	0,2	0,2	0,1	1,2	0,4	0,8	0,1	1,1	0,1	1,0	0,3	0,5	0,7
4	0,3	0,4	0,1	0,0	0,8	0,0	1,1	0,5	1,1	1,2	0,2	0,2	0,2	1,5	0,4	0,8	0,1	1,3	0,1	1,4	0,1	0,5	1,0
5	1,0	0,8	0,6	0,8	0,0	0,6	0,4	0,4	0,1	0,3	1,2	1,1	0,8	0,3	1,0	1,0	0,7	0,2	0,9	0,2	1,0	1,3	0,2
6	0,5	0,3	0,1	0,0	0,6	0,0	0,9	0,4	0,9	1,0	0,3	0,4	0,3	1,3	0,5	0,7	0,1	1,0	0,1	1,1	0,1	0,6	0,9
7	1,2	0,8	0,9	1,1	0,4	0,9	0,0	0,6	0,6	0,7	1,3	1,1	0,8	0,4	1,8	0,4	0,8	0,4	1,4	0,5	1,6	1,5	0,5
8	0,6	0,6	0,3	0,5	0,4	0,4	0,6	0,0	0,5	0,9	0,4	0,7	0,5	1,0	1,1	1,0	0,4	0,9	0,6	0,9	1,0	1,4	0,5
9	1,0	1,4	0,8	1,1	0,1	0,9	0,6	0,5	0,0	0,2	1,5	1,2	1,0	0,3	1,0	1,4	1,0	0,4	1,1	0,1	1,4	1,4	0,1
10	1,1	1,5	0,9	1,2	0,3	1,0	0,7	0,9	0,2	0,0	1,8	1,3	1,0	0,2	0,9	1,3	1,0	0,4	1,3	0,1	1,4	1,1	0,1
11	0,4	0,5	0,2	0,2	1,2	0,3	1,3	0,4	1,5	1,8	0,0	0,3	0,3	2,1	0,9	1,0	0,3	1,9	0,3	2,0	0,6	1,0	1,4
12	0,0	0,9	0,2	0,2	1,1	0,4	1,1	0,7	1,2	1,3	0,3	0,0	0,1	1,6	0,6	0,6	0,4	1,6	0,2	1,5	0,5	0,3	1,1
13	0,1	0,7	0,1	0,2	0,8	0,3	0,8	0,5	1,0	1,0	0,3	0,1	0,0	1,3	0,6	0,5	0,2	1,3	0,2	1,2	0,5	0,3	0,8
14	1,5	1,6	1,2	1,5	0,3	1,3	0,4	1,0	0,3	0,2	2,1	1,6	1,3	0,0	1,6	1,1	1,3	0,2	1,7	0,1	1,8	1,5	0,2
15	0,4	1,4	0,4	0,4	1,0	0,5	1,8	1,1	1,0	0,9	0,9	0,6	0,6	1,6	0,0	1,6	0,7	1,4	0,2	1,2	0,4	0,4	0,9
16	0,9	0,7	0,8	0,8	1,0	0,7	0,4	1,0	1,4	1,3	1,0	0,6	0,5	1,1	1,6	0,0	0,7	1,0	1,1	1,2	1,1	0,8	1,2
17	0,5	0,3	0,1	0,1	0,7	0,1	0,8	0,4	1,0	1,0	0,3	0,4	0,2	1,3	0,7	0,7	0,0	1,2	0,3	1,2	0,5	0,7	0,8
18	1,6	1,1	1,1	1,3	0,2	1,0	0,4	0,9	0,4	0,4	1,9	1,6	1,3	0,2	1,4	1,0	1,2	0,0	1,4	0,2	1,3	1,6	0,4
19	0,2	0,7	0,1	0,1	0,9	0,1	1,4	0,6	1,1	1,3	0,3	0,2	0,2	1,7	0,2	1,1	0,3	1,4	0,0	1,4	0,2	0,5	1,1
20	1,3	1,6	1,0	1,4	0,2	1,1	0,5	0,9	0,1	0,1	2,0	1,5	1,2	0,1	1,2	1,2	1,2	0,2	1,4	0,0	1,6	1,3	0,1
21	0,6	0,6	0,3	0,1	1,0	0,1	1,6	1,0	1,4	1,4	0,6	0,5	0,5	1,8	0,4	1,1	0,5	1,3	0,2	1,6	0,0	0,5	1,4
22	0,3	1,4	0,5	0,5	1,3	0,6	1,5	1,4	1,4	1,1	1,0	0,3	0,3	1,5	0,4	0,8	0,7	1,6	0,5	1,3	0,5	0,0	1,1
23	0,9	1,4	0,7	1,0	0,2	0,9	0,5	0,5	0,1	0,1	1,4	1,1	0,8	0,2	0,9	1,2	0,8	0,4	1,1	0,1	1,4	1,1	0,0

<sup>1</sup>Unähnlichkeitsmatrix  
Quelle: Eigene Berechnungen