



Landkreis Gießen

Fachbereich 5 - FD 50  
Soziales und Senioren

## **Mietwerterhebung zur Ermittlung der KdU-Richtwerte im Landkreis Gießen**

Bericht

## **Inhaltsverzeichnis**

<b>1</b>	<b>Einleitung</b> .....	<b>1</b>
<b>2</b>	<b>Datenschutz</b> .....	<b>2</b>
<b>3</b>	<b>Arbeitsschritte</b> .....	<b>3</b>
3.1	Regionale Differenzierung der Wohnungsmärkte im Landkreis Gießen .....	3
3.1.1	Indikatoren .....	4
3.1.2	Ergebnis der Clusteranalyse .....	6
3.2	Datenerhebungen .....	9
3.2.1	Grundgesamtheit und Stichprobe .....	9
3.2.2	Erhebung von Bestandsmieten .....	12
3.2.3	Erhebungsumfang .....	12
3.2.4	Auswertungen Bestandsmieten .....	13
<b>4</b>	<b>Ergebnisse der Bestandsmietenauswertungen</b> .....	<b>16</b>
4.1	Berechnung der Netto-Kaltmieten .....	17
4.2	Berechnung der durchschnittlichen Betriebskosten .....	21
<b>5</b>	<b>Konkrete Angemessenheit</b> .....	<b>23</b>
5.1	Datenaufbereitung .....	23
5.2	Vergleich von Angebots- und Neuvertragsmieten .....	24
5.3	Auswertungen Angebotsmieten.....	26
<b>6</b>	<b>Ergebnisse der Mietwerterhebung</b> .....	<b>30</b>
	<b>Anlage 1 Übersicht Bestands- und Angebotsmieten</b> .....	<b>34</b>
	<b>Anlage 2 Vergleich Maximalförderung Mietwerterhebung vs. bisherige KdU-Richtwerte</b> .....	<b>39</b>
	<b>Anlage 3 Histogramme der erhobenen Mieten im Landkreis Gießen</b> .....	<b>41</b>
	<b>Anlage 4 Erläuterungen zur Clusteranalyse</b> .....	<b>54</b>

## Tabellenverzeichnis

Tab. 1	Indikatorenkatalog .....	5
Tab. 2	Landkreis Gießen: Typisierung des Kreisgebietes .....	6
Tab. 3	Eigenschaften der Wohnungsmärkte <sup>1</sup> .....	7
Tab. 4	Wohngebäude im Landkreis Gießen.....	10
Tab. 5	Wohnungsbestand im Landkreis Gießen.....	10
Tab. 6	Erhebungsumfang .....	12
Tab. 7	Angemessene Wohnungsgrößen .....	13
Tab. 8	Ergebnisse der Extremwertkappung .....	14
Tab. 9	Anzahl der relevanten Mietwerte.....	15
Tab. 10	Wohnungsmarkt I: Bestandsmieten.....	19
Tab. 11	Wohnungsmarkt II: Bestandsmieten.....	19
Tab. 12	Wohnungsmarkt III: Bestandsmieten .....	20
Tab. 13	Wohnungsmarkt IV: Bestandsmieten.....	20
Tab. 14	Übersicht Kalte Betriebskosten ohne Wasser-/ Abwasserkosten (m <sup>2</sup> /€) .....	21
Tab. 15	Übersicht Warme Betriebskosten (m <sup>2</sup> /€).....	22
Tab. 16	Angebotsmieten/Neuvertragsmieten (in €/m <sup>2</sup> ).....	25
Tab. 17	Wohnungsmarkt I: Angebotsmieten und Neuvertragsmieten .....	27
Tab. 18	Wohnungsmarkt II: Angebotsmieten und Neuvertragsmieten.....	27
Tab. 19	Wohnungsmarkt III: Angebotsmieten und Neuvertragsmieten.....	28
Tab. 20	Wohnungsmarkt IV: Angebotsmieten und Neuvertragsmieten .....	28
Tab. 21	Maximale Brutto-Kaltmiete (Richtwert) und tatsächliches Angebot .....	29
Tab. 22	Perzentilgrenzen der Bestandsmieten .....	31
Tab. 5	Richtwerte für den Bedarf der Unterkunft (Nettokaltmiete) .....	32
Tab. 23	Durchschnittliche kalte Betriebskosten* .....	32
Tab. Anlage 1.1	Mietwerttabelle Wohnungsmarkttyp I .....	35

Tab. Anlage 1.2	Mietwerttabelle Wohnungsmarkttyp II.....	36
Tab. Anlage 1.3	Mietwerttabelle Wohnungsmarkttyp III .....	37
Tab. Anlage 1.4	Mietwerttabelle Wohnungsmarkttyp IV.....	38
Tab. Anlage 2	Empfehlung MWE-Grenzwerte (max. NKM) vs. bisherige Richtwerte .....	40
Tab. Anlage 4.1	Normierte Ausgangsdaten zur Wohnungsmarkttypbildung.....	58
Tab. Anlage 4.2	Zusammengeführte Kommunen bei der Clusterbildung .....	59
Tab. Anlage 4.3	Clusterzugehörigkeit der Kommunen im Landkreis Gießen.....	60
Tab. Anlage 4.4	Distanzmatrix der Kommunen <sup>1</sup> .....	61

## Abbildungsverzeichnis

Karte 1	Clusteranalyse Wohnungsmarkttypisierung Landkreis Gießen.....	8
Abb. A1	Wohnungsmarkttyp I, bis 45 m <sup>2</sup> , Netto-Kaltmieten.....	42
Abb. A2	Wohnungsmarkttyp I, > 45 bis 60 m <sup>2</sup> , Netto-Kaltmieten.....	42
Abb. A3	Wohnungsmarkttyp I, > 60 bis 72 m <sup>2</sup> , Netto-Kaltmieten.....	43
Abb. A4	Wohnungsmarkttyp I, > 72 bis 84 m <sup>2</sup> , Netto-Kaltmieten.....	43
Abb. A5	Wohnungsmarkttyp I, > 84 m <sup>2</sup> , Netto-Kaltmieten .....	44
Abb. A6	Wohnungsmarkttyp II, bis 45 m <sup>2</sup> , Netto-Kaltmieten.....	45
Abb. A7	Wohnungsmarkttyp II, > 45 bis 60 m <sup>2</sup> , Netto-Kaltmieten.....	45
Abb. A8	Wohnungsmarkttyp II, > 60 bis 72 m <sup>2</sup> , Netto-Kaltmieten.....	46
Abb. A9	Wohnungsmarkttyp II, > 72 bis 84 m <sup>2</sup> , Netto-Kaltmieten.....	46
Abb. A10	Wohnungsmarkttyp II, > 84 m <sup>2</sup> , Netto-Kaltmieten .....	47
Abb. A11	Wohnungsmarkttyp III, bis 45 m <sup>2</sup> , Netto-Kaltmieten .....	48
Abb. A12	Wohnungsmarkttyp III, > 45 bis 60 m <sup>2</sup> , Netto-Kaltmieten .....	48
Abb. A13	Wohnungsmarkttyp III, > 60 bis 72 m <sup>2</sup> , Netto-Kaltmieten .....	49
Abb. A14	Wohnungsmarkttyp III, > 72 bis 84 m <sup>2</sup> , Netto-Kaltmieten .....	49
Abb. A15	Wohnungsmarkttyp III, > 84 m <sup>2</sup> , Netto-Kaltmieten .....	50
Abb. A16	Wohnungsmarkttyp IV, bis 45 m <sup>2</sup> , Netto-Kaltmieten.....	51
Abb. A17	Wohnungsmarkttyp IV, > 45 bis 60 m <sup>2</sup> , Netto-Kaltmieten.....	51
Abb. A18	Wohnungsmarkttyp IV, > 60 bis 72 m <sup>2</sup> , Netto-Kaltmieten.....	52
Abb. A19	Wohnungsmarkttyp IV, > 72 bis 84 m <sup>2</sup> , Netto-Kaltmieten.....	52
Abb. A20	Wohnungsmarkttyp IV, > 84 m <sup>2</sup> , Netto-Kaltmieten .....	53
Abb. A21	Entwicklung der Fehlerquadratsumme der Clusterlösungen für die Wohnungsmarkttypen im Landkreis Gießen.....	57

## Erläuterungen

**"Bedarfe für Unterkunft"** ist die aktuelle Bezeichnung für den ehemaligen Begriff **"Kosten der Unterkunft"** (nachfolgend KdU genannt). Da sich dieser Begriff etabliert hat, wird diese Begrifflichkeit weiterhin genutzt und nicht richtigerweise der Begriff "Bedarfe für Unterkunft". Die Begrifflichkeiten werden synonym angewandt.

**Konfidenzintervall:** Das Konfidenzintervall gibt hier an, in welchem Bereich (1,96-fache Standardabweichung um den Mittelwert der Stichprobe) ein Messwert nicht als "Ausreißer" betrachtet wird und seine Abweichung vom Mittelwert als zufällig angesehen werden kann. Ein zufällig ausgewählter Messwert liegt unter Normalverteilungsannahme mit einer Wahrscheinlichkeit von 95 % innerhalb dieses Konfidenzintervalls. Werte außerhalb dieses Intervalls werden als Extremwerte behandelt und von den weiteren Berechnungen ausgeschlossen.

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

Die **"Wohnungsmarkttypen"** bilden Vergleichsräume mit einem weitgehend homogenen Mietpreisniveau, was jedoch nicht bedeutet, dass diese nicht auch auf kleinräumiger Ebene Differenzen aufweisen können. Durch die Bildung von Wohnungsmarkttypen wird versucht, einer sozialen Segregation entgegen zu wirken. Der jeweilige zu prüfende Richtwert gilt jeweils für den Raum, in dem sich die zu überprüfende Mietwohnung befindet. Dadurch wird verhindert, dass ganze Regionen von Kreisen aufgrund ihrer Miethöhe als potenzielle Wohnstandorte ausgeschlossen werden.

Weiterhin können durch die Zusammenfassung, aufgrund von ähnlichen Strukturen, für Gemeinden Richtwerte ausgewiesen werden, die ansonsten zu geringe Mietwohnungsbestände aufweisen würden.

Die Wohnungsmarkttypen treffen keine Aussagen über den homogenen Wohn- und Lebensbereich. Dieser kann nur im Rahmen einer Einzelfallprüfung definiert werden und, je nach dem bisherigen Wohnstandort des Leistungsberechtigten, ggf. mehrere Wohnungsmarkttypen berühren. Bei der Überprüfung der Angemessenheit muss in diesem Fall der jeweils geltende örtliche Richtwert als Prüfgrenze angewandt werden.

Die ausgewiesenen Produktwerte sind als **Richtwerte** zu verstehen. Diese können im begründeten Einzelfall, beispielsweise im persönlichen Bereich bzw. auch in den zum Bedarfszeitpunkt bestehenden Wohnungsmarktverhältnissen begründet, überschritten werden. Diese Begründungen sind entsprechend zu belegen. Sofern der Leistungsträger belegen kann, dass ausreichender, günstigerer Wohnraum in vom Leistungsberechtigten vorgelegten Nachweisen zur Verfügung steht, kann er, unter Beachtung der individuellen Erfordernisse, auf diesen verweisen.

## Richtwerte für angemessenen Wohnraum im Landkreis Gießen

Für Bedarfsgemeinschaften werden die Kosten für Unterkunft und Heizung übernommen, soweit diese angemessen sind. Für den Landkreis Gießen wurden die in untenstehender Tabelle dargestellten Werte für angemessene Miethöhen ermittelt. Gemäß der Rechtsprechung des Bundessozialgerichts wird die Produkttheorie angewendet, d. h. das Produkt aus Nettokaltmiete je m<sup>2</sup> und Betriebskosten je m<sup>2</sup> multipliziert mit der angemessenen Wohnfläche ergibt die maximale Brutto-Kaltmiete, die der angemessenen Miete entspricht. Hierbei wird nach der Zahl der Personen je Bedarfsgemeinschaft unterschieden. Die angegebene Wohnfläche ist dabei ein Richtwert: Es kann auch eine größere Wohnfläche bewohnt werden, solange die maximal angemessene Brutto-Kaltmiete nicht überschritten wird.

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

- Wohnungstyp I: Allendorf (Lumda), Biebental, Buseck, Langgöns, Lollar, Rabenau, Reiskirchen, Staufenberg
- Wohnungstyp II: Fernwald, Heuchelheim, Lich, Linden, Pohlheim, Wettenberg
- Wohnungstyp III: Gießen
- Wohnungstyp IV: Grünberg, Hungen, Laubach

<b>Landkreis Gießen: Angemessenheitsgrenzen für Kosten der Unterkunft (Brutto-Kaltmieten)</b>					
<b>Bedarfsgemeinschaften mit ... Personen</b>	<b>1 Person</b>	<b>2 Personen</b>	<b>3 Personen</b>	<b>4 Personen</b>	<b>5 Personen</b>
Wohnfläche	bis 45 m <sup>2</sup>	45-60 m <sup>2</sup>	60-72 m <sup>2</sup>	72-84 m <sup>2</sup>	84-96 m <sup>2</sup>
<b>Wohnungstyp I</b>	261,90	311,40	371,52	420,00	501,12
<b>Wohnungstyp II</b>	273,15	326,40	380,88	442,68	518,40
<b>Wohnungstyp III</b>	290,70	364,20	426,24	481,32	570,24
<b>Wohnungstyp IV</b>	256,95	321,60	379,44	420,00	468,48
* kalte Betriebskosten ohne Wasser/Abwasser					
Quelle: Mietwerterhebung Landkreis Gießen 2012					

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

- Wohnungstyp I: 62,64 €
- Wohnungstyp II: 64,80 €
- Wohnungstyp III: 71,28 €
- Wohnungstyp IV: 58,56 €

## **1 Einleitung**

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

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

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

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

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

Die Untersuchung enthält die folgenden Bausteine:

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

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

---

<sup>1</sup> Vgl. Urteile des Bundessozialgerichts vom 18.06.2008, Az. B 14/7b AS 44/06 R und 22.09.2009 Az. B 4 AS 18/09 R



## **2 Datenschutz**

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

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

- Erstellung eines Datenschutzkonzeptes
- Nutzung der Erhebungsdaten ausschließlich zur Erstellung der Mietwerterhebung für den Landkreis Gießen
- 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 angeschriebenen Mieter wurden im Rahmen der Transparenten Datennutzung auf die Herkunft ihrer Daten hingewiesen.

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

### **3 Arbeitsschritte**

#### **3.1 Regionale Differenzierung der Wohnungsmärkte im Landkreis Gießen**

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

Da es aus finanziellen und erhebungstechnischen Gründen (z. B. zu geringes Wohnungsangebot in einzelnen Kommunen) nicht möglich ist, für jede Kommune eine separate Mietpreisübersicht zu erstellen, lässt es der Gesetzgeber bei der Erstellung von Mietpreisübersichten zu, Bereiche mit strukturell vergleichbaren Wohnungsmärkten zu Wohnungsmarkttypen zusammenzufassen und für diese Mietwerte zu ermitteln.<sup>2</sup> Dabei müssen die Kommunen eines Wohnungsmarkttyps nicht zwingend räumlich nebeneinander liegen, sondern können sich über das Untersuchungsgebiet (Landkreis Gießen) verteilen.

Die Gruppierung von Kommunen darf nicht willkürlich erfolgen, sondern muss methodisch ableitbar und begründet sein. Ziel ist es, die Gruppierung der Kommunen des Kreises so durchzuführen, dass innerhalb des jeweiligen Wohnungsmarkttyps die Kommunen möglichst ähnliche Merkmalsausprägungen aufweisen, sich aber gleichzeitig möglichst stark von anderen Wohnungsmarkttypen unterscheiden. Bei der Ermittlung der Wohnungsmarkttypen kann es durchaus vorkommen, dass bezogen auf einzelne Merkmale, wie z. B. die Einwohnerzahl, Unterschiede zwischen einzelnen Kommunen bestehen, diese sich aber bei einer Gesamtbetrachtung in Bezug auf ihre Struktur und Situation am Wohnungsmarkt trotzdem stark ähneln und daher einem gemeinsamen Wohnungsmarkttyp zugeordnet werden können.<sup>3</sup>

Die verschiedenen Wohnungsmarkttypen innerhalb des Landkreises Gießen wurden mittels des multivariaten Verfahrens "Clusteranalyse" auf Basis der in Kapitel 1.1.1 beschriebenen Indikatoren definiert. Damit wird sichergestellt, dass die Zuordnungen der Kommunen zu den einzelnen Wohnungsmarkttypen frei von subjektiven Einschätzungen erfolgen.

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

---

<sup>2</sup> 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).

<sup>3</sup> Der BGH hat in einer seiner jüngsten Entscheidungen die Anwendung von Mietspiegel in vergleichbaren Gemeinden zugelassen. Die Anforderungen, die an eine Vergleichbarkeit zu stellen sind, wurden vom BGH nicht ausgeführt (BGH Az. VIII ZR 99/09).

### 3.1.1 Indikatoren

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

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

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

Für die Definition von Wohnungsmarkttypen (Zusammenfassung von Kommunen mit vergleichbaren Strukturen) werden nur amtliche Indikatoren berücksichtigt, sodass deren Herkunft und Datenqualität den methodischen Ansprüchen an Nachvollziehbarkeit und Reproduzierbarkeit gerecht werden. Die Typisierung des Kreisgebiets erfolgt auf Ebene der Städte und Gemeinden.

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

Weiterhin wird der Wohnungsmarkt einer Kommune durch die **Bevölkerungsdichte** beeinflusst. Der Indikator trennt ländliche von eher städtisch geprägten Kommunen. Die Dichte wird nur auf der Basis der Siedlungs- und Verkehrsfläche berechnet (ohne Betriebs- und Friedhofsflächen).

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

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

Der Gesamtbetrag der Einkünfte pro Steuerpflichtigen bildet einen Indikator für das **Pro-Kopf-Einkommen** und dient zur näherungsweise Bestimmung der Mietkaufkraft. In Kommunen mit höheren Mieten ist i.d.R. auch ein höheres durchschnittliches Einkommen festzustellen.

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

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

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

<b>Tab. 1 Indikatorenkatalog</b>	
<b>Parameter</b>	<b>Einflussgröße</b>
Bevölkerungsentwicklung	Bevölkerungsentwicklung auf Kommunenebene 2006-2010 <sup>1</sup>
Bevölkerungsdichte	Einwohner pro Hektar Siedlungs- und Verkehrsfläche (ohne Betriebs-/Friedhofsfläche) <sup>1</sup>
Siedlungsstruktur	Anteil der Mehrfamilienhäuser (3 und mehr Wohneinheiten) <sup>1</sup>
Pro-Kopf-Einkommen	Gesamtbetrag der Einkünfte je Steuerpflichtigen 2004 <sup>1</sup>
Neubautätigkeit	Durchschnittliche Baufertigstellung neuer Wohngebäude <sup>1</sup>
Wohngeldeinstufung	Mietenstufe laut WoGG
Bodenpreis	Durchschnittlicher Bodenrichtwert der Kommune <sup>2</sup>
Zentralität	Durchschnittliche Fahrtdauer mit dem PKW zum nächsten Oberzentrum (Gießen) in Minuten <sup>3</sup>
<sup>1</sup> Hessisches Statistisches Landesamt Wiesbaden <sup>2</sup> Berechnet auf Basis von Angaben des Gutachterausschuss für Grundstückswerte Hessen <sup>3</sup> Routenplanung auf <a href="http://www.maps.google.de">www.maps.google.de</a> Quelle: Mietwerterhebung Landkreis Gießen 2012	

### 3.1.2 Ergebnis der Clusteranalyse

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

<b>Tab. 2 Landkreis Gießen: Typisierung des Kreisgebietes</b>	
<b>Wohnungsmarkttyp</b>	<b>Kommune</b>
<b>I</b>	Allendorf (Lumda), Stadt
	Biebertal
	Buseck
	Langgöns
	Lollar, Stadt
	Rabenau
	Reiskirchen
	Staufenberg, Stadt
<b>II</b>	Fernwald
	Heuchelheim
	Lich, Stadt
	Linden, Stadt
	Pohlheim, Stadt
	Wettenberg
<b>III</b>	Gießen, Universitätsstadt
<b>IV</b>	Grünberg, Stadt
	Hungen, Stadt
	Laubach, Stadt
Quelle: Mietwerterhebung Landkreis Gießen 2012	
<b>ANALYSE &amp; KONZEPTE</b>	

Tab. 3 Eigenschaften der Wohnungsmärkte <sup>1</sup>								
Wohnungsmarkttyp	Bevölkerungs- entwicklung	Bevölkerungsdichte	Siedlungsstruktur	Neubautätigkeit	Pro-Kopf- Einkommen	Wohngeldestufung	Bodenpreis	Zentralität
I	-	∅	-	-	∅	∅	-	∅
II	+	+	∅	+	+	∅	+	∅
III	+	+	+	∅	-	∅	+	+
IV	-	-	-	∅	-	-	-	-

<sup>1</sup> im Vergleich zum Mittelwert Landkreis Gießen  
Quelle: Mietwerterhebung Landkreis Gießen 2012

ANALYSE &  
KONZEPTE

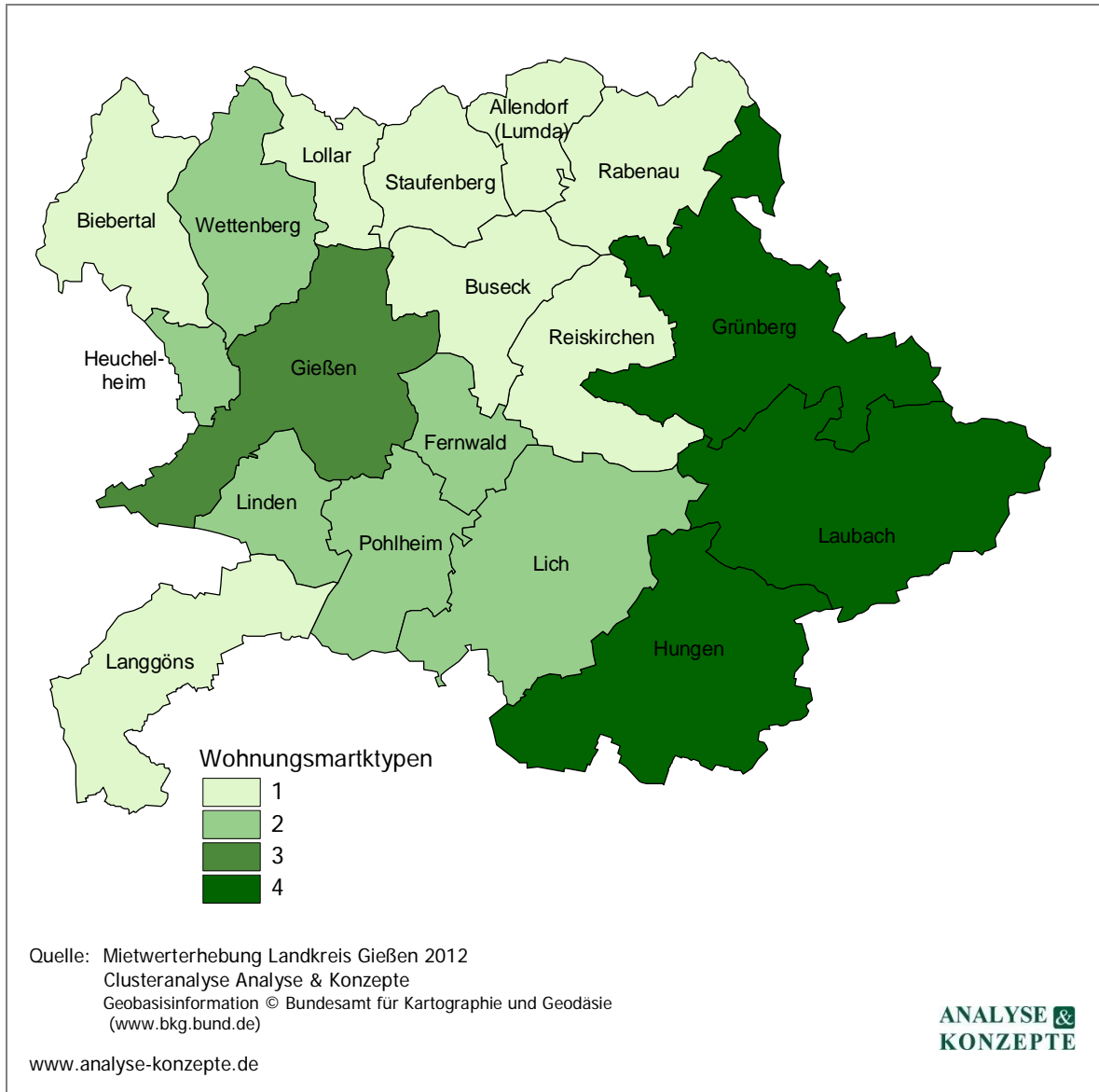
Der aufgrund der Clusteranalyse definierte **Wohnungsmarkt Typ I** wird gebildet durch die Städte Allendorf (Lumda), Lollar und Staufenberg sowie die Gemeinden Biebertal, Buseck, Langgöns, Rabenau und Reiskirchen. Dieser Wohnungsmarkttyp ist gekennzeichnet durch eine unterdurchschnittliche Bevölkerungsentwicklung und eine leicht unterdurchschnittliche Neubautätigkeit. Die übrigen Indikatorwerte bewegen sich im Bereich des Durchschnitts im gesamten Kreisgebiet, bzw. nur leicht darunter.

Der **Wohnungsmarkttyp II** besteht aus den Städten Lich, Linden und Pohlheim sowie den Gemeinden Fernwald, Heuchelheim und Wettenberg. Er ist geprägt durch deutlich überdurchschnittliche Pro-Kopf-Einkommen und eine insgesamt klar überdurchschnittliche Neubautätigkeit. Nur in der Stadt Linden werden unterdurchschnittlich wenige neue Wohngebäude errichtet.

Die Stadt Gießen bildet allein den **Wohnungsmarkttyp III**. Charakteristisch für diesen Wohnungsmarkttyp sind die deutlich überdurchschnittlichen Bodenpreise, die klar überdurchschnittliche Bevölkerungsentwicklung und die höchsten Anteile an Mehrfamilienhäusern (Siedlungsstruktur) im Vergleich zum Kreisdurchschnitt. Bedingt durch viele Studenten mit niedrigen Einkommen fällt das durchschnittliche Pro-Kopf-Einkommen klar unterdurchschnittlich aus.

**Der Wohnungsmarkttyp IV** umfasst die Städte Grünberg, Hungen und Laubach. Dieser eher ländlich geprägte Wohnungsmarkttyp zeichnet sich aus durch seine größere Entfernung von Gießen, eine deutlich unterdurchschnittliche Bevölkerungsdichte und eine unterdurchschnittliche Wohngeldestufung. Das Pro-Kopf-Einkommen ist ebenfalls unterdurchschnittlich ausgeprägt, die Bevölkerungsentwicklung hingegen weicht nur leicht vom Durchschnitt nach unten ab.

### Karte 1 Clusteranalyse: Wohnungsmarkttypisierung Landkreis Gießen



## **3.2 Datenerhebungen**

### **3.2.1 Grundgesamtheit und Stichprobe**

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

Das BSG hat in seiner Entscheidung zu den Anforderungen an ein schlüssiges Konzept als Grundlage zur Bestimmung von Mietpreisrichtwerten die Möglichkeiten aufgezeigt, entweder Wohnungsmieten des unteren Marktsegmentes zu erheben oder Wohnungsmieten des einfachen bis gehobenen Wohnungsmarktes.<sup>4</sup>

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

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

Nicht berücksichtigt wurden zudem folgende Wohnungen:

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

Aufgrund ihres Spezialcharakters blieben Apartments (möblierte Wohnungen) bei den Auswertungen unberücksichtigt. In diesem Spezialsegment ist eine Unterscheidung zwischen Netto-Kaltmiete und den Zahlungen für die Möblierung nicht möglich. Ebenfalls unberücksichtigt blieben Mieten von Wohnungen mit einer Wohnfläche von weniger als 35 m<sup>2</sup>. Diese Mindestgröße wird allgemein als unterste zumutbare Wohnfläche für einen 1-Personenhaushalt angesehen.<sup>5</sup> Diese Mindestgröße berücksichtigt zudem die Größenstruktur von 1-Zimmerwohnungen in Westdeutschland.

---

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

<sup>5</sup> Die Mindestgröße von 35 m<sup>2</sup> wird nur bei der Berechnung der Richtwerte bei 1-Personenhaushalten berücksichtigt. Dies heißt nicht, dass Wohnungen unter 35 m<sup>2</sup> im Bedarfsfall nicht von Leistungsempfängern angemietet werden können.



Der Landkreis Gießen verfügt über rd. 60.200 Wohngebäude, davon entfallen auf den Geschosswohnungsbau rd. 8.800 Wohngebäude.

Insgesamt stehen im Landkreis Gießen rd. 123.300 Wohnungen zur Verfügung. Hiervon befinden sich rd. 35.000 in Einfamilienhäusern. Somit verbleiben rd. 88.300 Wohnungen, die sich in Zwei- und Mehrfamilienhäusern befinden. Davon liegen rd. 33.000 Wohnungen in Zweifamilienhäusern. Bei der Berechnung des potenziell als Wohnungsangebot zur Verfügung stehenden Volumens muss berücksichtigt werden, dass in Zweifamilienhäusern in ländlichen Räumen eine Wohnung i. d. R. vom Eigentümer genutzt wird. Damit stehen meist nur die Hälfte des sich in diesen Gebäudebeständen befindlichen Wohnungsbestandes als Mietwohnung zur Verfügung.

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

<b>Tab. 4 Wohngebäude im Landkreis Gießen</b>				
	<b>Wohngebäude</b>	<b>Einfamilienhäuser</b>	<b>Zweifamilienhäuser</b>	<b>Geschosswohnungsbau</b>
<b>Landkreis Gießen</b>	60.191	34.932	16.479	8.780
Quelle: Hessisches Statistisches Landesamt Wiesbaden: Hessische Gemeindestatistik 2010, Fortschreibung des Wohngebäude- und Wohnungsbestandes in Hessen, Stand 31.12.2009				<b>ANALYSE &amp; KONZEPTE</b>

<b>Tab. 5 Wohnungsbestand im Landkreis Gießen</b>				
	<b>Gesamtwohnungsbestand</b>	<b>in Einfamilienhäusern</b>	<b>in Zweifamilienhäusern</b>	<b>im Geschosswohnungsbau</b>
<b>Landkreis Gießen</b>	123.317	34.932	32.958	55.427
Quelle: Hessisches Statistisches Landesamt Wiesbaden: Hessische Gemeindestatistik 2010, Fortschreibung des Wohngebäude- und Wohnungsbestandes in Hessen, Stand 31.12.2009				<b>ANALYSE &amp; KONZEPTE</b>

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

### **1. Stufe**

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

### **2. Stufe**

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

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

Für die Befragung der kleineren Vermieter wurden entsprechende Adressdaten von der Abfallwirtschaft im Landkreis Gießen bzw. der Stadt Gießen zur Verfügung gestellt. Aus diesen wurden vorab diejenigen Adressen herausgefiltert, für die von den Vermietern und Verwaltern Mietdaten zur Verfügung gestellt wurden. Es erfolgte die Ziehung einer Zufallsstichprobe, d. h. aus allen als kleine Vermieter identifizierbaren Haushalten wurden insgesamt 3.000 kleinere Vermieter zufällig ausgewählt und angeschrieben. Davon

- 2.500 in den Wohnungsmarkttypen I, II und IV
- 500 im Wohnungsmarkttyp III (Stadt Gießen)

Des Weiteren wurden der Erhebungsdatensatz durch Daten des Jobcenters Gießen ergänzt. Aus dem Datensatz des Jobcenters Gießen wurden die tatsächlich anfallenden Nettokaltmieten und die Wohnflächen erhoben. Dabei wurde sichergestellt, dass es sich ausschließlich um Mietdaten handelt, die nicht bereits in der Vermieterbefragung erhoben worden sind.

### 3.2.2 Erhebung von Bestandsmieten

Im Rahmen der Mietwerterhebung wurden u.a. folgende Daten erhoben:

- Datum des Mietvertragsbeginns
- Datum der letzten Mietänderung
- Wohnungsgröße
- Netto-Kaltniete
- Kalte Betriebskosten (Vorauszahlungsbetrag)
- Enthalten die kalten Betriebskosten Wasserkosten?
- Heiz- und Warmwasserkosten (Vorauszahlungsbetrag)
- Beinhalten die Heizkosten die Kosten zur Erstellung von Warmwasser?

Die von Analyse & Konzepte durchgeführte Datenerhebung fand von Januar bis Juli 2012 statt. Die Mietdaten wurden unabhängig vom Erhebungsdatum jeweils zum Stichtag 01.02.2012 erhoben.

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

### 3.2.3 Erhebungsumfang

Der Gesamtumfang der erhobenen Wohnungsmieten umfasste insgesamt 14.806 Werte. Hiervon konnten jedoch nicht alle Mieten für die Auswertung verwendet werden.

<b>Tab. 6 Erhebungsumfang</b>	
<b>Mieten insgesamt</b>	<b>14.806</b>
./. unvollständig ausgefüllte Fragebögen	16
./. Filterfragen	658
./. unplausible Werte	9
<b>Tabellenrelevante Mieten</b>	<b>14.123</b>
Quelle: Mietwerterhebung Landkreis Gießen 2012	
<b>ANALYSE &amp; KONZEPTE</b>	

### 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 Praxis zur sozialen Wohnungsbauförderung des Bundeslandes Hessen beruht<sup>6</sup>.

Tab. 7 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 ≤ 72 m <sup>2</sup>
4 Personen	> 72 bis ≤ 84 m <sup>2</sup>
Weitere Person	12 m <sup>2</sup>
Quelle: Mietwerterhebung Landkreis Gießen 2012	
ANALYSE & KONZEPTE	

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 84 m<sup>2</sup>" 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 m<sup>2</sup>-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."*<sup>7</sup>

<sup>6</sup> Nr. 4.2.1 der Hessischen Richtlinien zur Sozialen Wohnraumförderung vom 20.02.2003 (StAnz. S. 1346), geändert durch die Richtlinien vom 19.01.2004 (StAnz. S. 628)

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.<sup>8</sup>

Im Rahmen der Mietwerterhebung im Landkreis Gießen wurde das in der Wissenschaft gebräuchliche 95 %-Konfidenzintervall verwendet. Aufgrund der Extremwertkappung wurden 749 Mieten bei den weiteren Auswertungen nicht berücksichtigt.

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

Nach Durchführung der Extremwertkappung standen für die eigentliche Auswertung insgesamt 13.374 Mieten zur Verfügung.

<b>Tab. 8 Ergebnisse der Extremwertkappung</b>	
<b>Vollgültige Mietwerte</b>	<b>14.123</b>
./. Extremwertkappung	749
<b>Mietwerte für weitere Auswertungen</b>	<b>13.374</b>
Quelle: Mietwerterhebung Landkreis Gießen 2012	<b>ANALYSE &amp; KONZEPTE</b>

25 von 25 Tabellenfeldern weisen mit 108 bis 2.822 Mietwerten Fallzahlen auf, die ausreichend sind, um den Anforderungen an die Fallzahlen für qualifizierte Mietspiegel zu genügen.<sup>9</sup>

<sup>7</sup> Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen: Hinweise zur Erstellung von Mietspiegeln. Berlin 2002, S. 42.

<sup>8</sup> 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.

<sup>9</sup> So basiert der qualifizierte Mietspiegel der Hansestadt Lübeck auf einer Mindestanzahl von 15 Mietwerten je Tabellenfeld.

<b>Tab. 9 Anzahl der relevanten Mietwerte</b>						
<b>Wohnungs- markttyp</b>	<b>Wohnungsgröße</b>					<b>Summe</b>
	$\geq 35 \leq 45 \text{ m}^2$	$> 45 \leq 60 \text{ m}^2$	$> 60 \leq 72 \text{ m}^2$	$> 72 \leq 84 \text{ m}^2$	$> 84 \text{ m}^2$	
<b>I</b>	160	411	317	254	346	<b>1.488</b>
<b>II</b>	264	522	398	415	431	<b>2.030</b>
<b>III</b>	1.075	2.822	2.492	1.340	1.061	<b>8.790</b>
<b>IV</b>	108	279	222	208	249	<b>1.066</b>
<b>Summe</b>	<b>1.607</b>	<b>4.034</b>	<b>3.429</b>	<b>2.217</b>	<b>2.087</b>	<b>13.374</b>

Quelle: Mietwerterhebung Landkreis Gießen 2012

**ANALYSE &  
KONZEPTE**

## **4 Ergebnisse der Bestandsmietenauswertungen**

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

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

Bei der Definition der Richtwerte muss zum einen berücksichtigt werden, dass einerseits ein den Bedarf deckender Wohnraum zur Verfügung steht, der sowohl für Bedarfsgemeinschaften als auch für Geringverdiener ohne Transferbezug ausreichend sein muss. Andererseits ist jedoch auch zu berücksichtigen, dass aufgrund der von den Gerichten entwickelten Produkttheorie (maximale Wohnfläche multipliziert mit der Miete/m<sup>2</sup>) die Mieten sich nicht negativ (preissteigernd) auf den gesamten Wohnungsmarkt auswirken dürfen.

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

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

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

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

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

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

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

#### **4.1 Berechnung der Netto-Kaltnieten**

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

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

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

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

Dieses Mindestvolumen besteht aus

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

Während der Anteil der Bedarfsgemeinschaften von der amtlichen Statistik erhoben wird (18.076 Bedarfsgemeinschaften SGB II und SGB XII (Stand: Februar 2012)) und derzeit im Landkreis Gießen etwa bei 8,7 % aller Haushalte liegt, stehen über den Anteil von Haushalten mit niedrigem Lohn ohne Leistungsbezug keine entsprechenden statistischen Werte zur Verfügung. Bundesweit betrug dieser Anteil 2009 rd. 7,5 %.<sup>10</sup> Für die Ableitung des für die Versorgung notwendigen Wohnungsmarktvolumens ergibt sich hieraus ein Grundbedarf von rd. 16 %.

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

---

<sup>10</sup> 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.



Dabei ist zu berücksichtigen, dass

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

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

- 1-Personen-Haushalte: 50 %
- 2- und mehr Personen-Haushalte: 45 %

Aufgrund der Wohnungsmarktsituation in Gießen, mit starkem Wettbewerbsdruck auf die Mietpreise sowie der Sonderstellung als Universitätsstadt und der daraus resultierenden hohen Nachfrage nach Wohnraum, insbesondere kleinen Wohnungen, werden für den Wohnungsmarkttyp III folgende abweichende Anteile als nötig angesehen, damit ausreichend anmietbarer Wohnraum zur Verfügung steht:

- 1-Personen-Haushalte: 65 %
- 2- und mehr Personen-Haushalte: 50 %

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

<b>Tab. 10 Wohnungsmarkt I: Bestandsmieten (Allendorf (Lumda), Biebertal, Buseck, Langgöns, Lollar, Rabenau, Reiskirchen, Staufenberg)</b>												
Größe in m <sup>2</sup>	Personenzahl	Anzahl der Mieten	Netto-Kaltmiete in €/m <sup>2</sup>	Kalte Betriebskosten* in €/m <sup>2</sup> (Durchschnitt)	Heizkosten in €/m <sup>2</sup> (Durchschnitt)	Brutto-Kaltmiete in €/m <sup>2</sup>	Max. Netto-Kaltmiete in €					
							Neu MWE	Alt				
								Rabenau	Allendorf	Biebertal, Staufenb.	Lollar, Reiskirchen	Buseck, Langgöns
<b>bis 45</b>	1	160	5,00	0,82	1,24	5,82	225,00	193,50	202,50	207,00	211,50	216,00
<b>&gt; 45 bis ≤ 60</b>	2	411	4,50	0,69	1,13	5,19	270,00	258,00	270,00	276,00	282,00	288,00
<b>&gt; 60 bis ≤ 72</b>	3	317	4,49	0,67	1,11	5,16	323,28	309,60	324,00	331,20	338,40	345,60
<b>&gt; 72 bis ≤ 84</b>	4	254	4,35	0,65	1,14	5,00	365,40	361,20	378,00	386,40	394,80	403,20
<b>größer als 84**</b>	5	346	4,46	0,76	1,07	5,22	428,16	412,80	432,00	441,60	451,20	460,80

\* kalte Betriebskosten ohne Wasser/Abwasser  
 \*\* bezogen auf 96 m<sup>2</sup>

Quelle: Mietwerterhebung Landkreis Gießen 2012

**ANALYSE & KONZEPTE**

<b>Tab. 11 Wohnungsmarkt II: Bestandsmieten (Fernwald, Heuchelheim, Lich, Linden, Pohlheim, Wettenberg)</b>												
Größe in m <sup>2</sup>	Personenzahl	Anzahl der Mieten	Netto-Kaltmiete in €/m <sup>2</sup>	Kalte Betriebskosten* in €/m <sup>2</sup> (Durchschnitt)	Heizkosten in €/m <sup>2</sup> (Durchschnitt)	Brutto-Kaltmiete in €/m <sup>2</sup>	Max. Netto-Kaltmiete in €					
							Neu MWE	Alt				
								Pohlheim	Fernwald, Lich	Linden	Wettenberg, Heuchelh.	
<b>bis 45</b>	1	264	5,25	0,82	1,24	6,07	236,25	216,00	220,50	229,50	234,00	
<b>&gt; 45 bis ≤ 60</b>	2	522	4,75	0,69	1,13	5,44	285,00	288,00	294,00	306,00	312,00	
<b>&gt; 60 bis ≤ 72</b>	3	398	4,62	0,67	1,11	5,29	332,64	345,60	352,80	367,20	374,40	
<b>&gt; 72 bis ≤ 84</b>	4	415	4,62	0,65	1,14	5,27	388,08	403,20	411,60	428,40	436,80	
<b>größer als 84**</b>	5	431	4,64	0,76	1,07	5,40	445,44	460,80	470,40	489,60	499,20	

\* kalte Betriebskosten ohne Wasser/Abwasser  
 \*\* bezogen auf 96 m<sup>2</sup>

Quelle: Mietwerterhebung Landkreis Gießen 2012

**ANALYSE & KONZEPTE**

<b>Tab. 12 Wohnungsmarkt III: Bestandsmieten (Universitätsstadt Gießen)</b>								
Größe in m <sup>2</sup>	Personen- zahl	Anzahl der Mieten	Netto- Kaltmiete in €/m <sup>2</sup>	Kalte Betriebs- kosten* in €/m <sup>2</sup> (Durchschnitt)	Heizkosten in €/m <sup>2</sup> (Durchschnitt)	Brutto-Kaltmiete in €/m <sup>2</sup>	Max. Netto-Kaltmiete in €	
							Neu	Alt
<b>bis 45</b>	1	1075	5,40	1,06	1,24	6,46	243,00	238,50
<b>&gt; 45 bis ≤ 60</b>	2	2822	5,00	1,07	1,13	6,07	300,00	318,00
<b>&gt; 60 bis ≤ 72</b>	3	2492	4,90	1,02	1,11	5,92	352,80	381,60
<b>&gt; 72 bis ≤ 84</b>	4	1340	4,74	0,99	1,14	5,73	398,16	445,20
<b>größer als 84**</b>	5	1061	4,95	0,99	1,07	5,94	475,20	508,80
* kalte Betriebskosten ohne Wasser/Abwasser ** bezogen auf 96 m <sup>2</sup>								
Quelle: Mietwerterhebung Landkreis Gießen 2012								

<b>Tab. 13 Wohnungsmarkt IV: Bestandsmieten (Grünberg, Hungen, Laubach)</b>										
Größe in m <sup>2</sup>	Personen- zahl	Anzahl der Mieten	Netto- Kaltmiete in €/m <sup>2</sup>	Kalte Betriebs- kosten* in €/m <sup>2</sup> (Durchschnitt)	Heizkosten in €/m <sup>2</sup> (Durchschnitt)	Brutto- Kaltmiete in €/m <sup>2</sup>	Max. Netto-Kaltmiete in €			
							Neu MWE	Alt		
								Laubach	Grünberg	Hungen
<b>bis 45</b>	1	108	4,89	0,82	1,24	5,71	220,05	202,50	211,50	220,50
<b>&gt; 45 bis ≤ 60</b>	2	279	4,67	0,69	1,13	5,36	280,20	270,00	282,00	294,00
<b>&gt; 60 bis ≤ 72</b>	3	222	4,60	0,67	1,11	5,27	331,20	324,00	338,40	352,80
<b>&gt; 72 bis ≤ 84</b>	4	208	4,35	0,65	1,14	5,00	365,40	378,00	394,80	411,60
<b>größer als 84**</b>	5	249	4,12	0,76	1,07	4,88	395,52	432,00	451,20	470,40
* kalte Betriebskosten ohne Wasser/Abwasser ** bezogen auf 96 m <sup>2</sup>										
Quelle: Mietwerterhebung Landkreis Gießen 2012										

#### 4.2 Berechnung der durchschnittlichen Betriebskosten

Neben den Perzentilgrenzen für die Netto-Kaltmiete wurden die durchschnittlichen Vorauszahlungen für die kalten Betriebskosten (ohne Wasser- / Abwasserkosten) sowie die Heizungs- und Warmwasserkosten berechnet.

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

<b>Tab. 14 Übersicht Kalte Betriebskosten ohne Wasser-/ Abwasserkosten (m<sup>2</sup>/€)</b>						
<b>Wohnungs- markttyp</b>		<b>≤ 45 m<sup>2</sup></b>	<b>45 ≤ 60 m<sup>2</sup></b>	<b>60 ≤ 72 m<sup>2</sup></b>	<b>72 ≤ 84 m<sup>2</sup></b>	<b>&gt; 84 m<sup>2</sup></b>
<b>I;II;IV</b>	<b>Mittelwert</b>	<b>0,82</b>	<b>0,69</b>	<b>0,67</b>	<b>0,65</b>	<b>0,76</b>
	Fallzahl	31	150	134	75	27
<b>III</b>	<b>Mittelwert</b>	<b>1,06</b>	<b>1,07</b>	<b>1,02</b>	<b>0,99</b>	<b>0,99</b>
	Fallzahl	117	432	485	207	163
<b>Gesamt</b>	<b>Mittelwert</b>	<b>1,04</b>	<b>1,05</b>	<b>1,01</b>	<b>0,86</b>	<b>0,99</b>
	Fallzahl	150	615	641	282	192
Quelle: Mietwerterhebung Landkreis Gießen 2012						<b>ANALYSE &amp; KONZEPTE</b>

Hinsichtlich der berechneten Mittelwerte für die Heizungs- und Warmwasserkosten muss darauf hingewiesen werden, dass diese keinen bindenden Charakter im Sinne von Grenzwerten besitzen. Eine Verwendung der ermittelten Werte im Rahmen einer Brutto-Warmmiete ist rechtlich nicht zulässig. Sie können aber als Orientierungsgröße genutzt werden. Eine individuelle Angemessenheitsprüfung auf Basis dieser Mittelwerte ist, im Gegensatz zu den kalten Betriebskosten, u. a. aus folgenden Gründen nicht möglich:

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

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

<b>Tab. 15 Übersicht Warme Betriebskosten (m<sup>2</sup>/€)</b>						
<b>Wohnungs- markttyp</b>		<b>≤ 45 m<sup>2</sup></b>	<b>45 ≤ 60 m<sup>2</sup></b>	<b>60 ≤ 72 m<sup>2</sup></b>	<b>72 ≤ 84 m<sup>2</sup></b>	<b>&gt; 84 m<sup>2</sup></b>
<b>I</b>	<b>Mittelwert</b>	- *	<b>1,21</b>	<b>1,28</b>	<b>1,05</b>	<b>1,06</b>
	Fallzahl	3	15	26	28	47
<b>II</b>	<b>Mittelwert</b>	- *	<b>1,35</b>	<b>1,23</b>	<b>1,31</b>	<b>1,00</b>
	Fallzahl	7	35	12	15	19
<b>III</b>	<b>Mittelwert</b>	<b>1,25</b>	<b>1,10</b>	<b>1,08</b>	<b>1,13</b>	<b>1,12</b>
	Fallzahl	188	282	220	226	204
<b>IV</b>	<b>Mittelwert</b>	- *	<b>1,22</b>	<b>1,15</b>	<b>1,14</b>	<b>0,93</b>
	Fallzahl	5	58	48	48	46
<b>Gesamt</b>	<b>Mittelwert</b>	<b>1,24</b>	<b>1,13</b>	<b>1,11</b>	<b>1,14</b>	<b>1,07</b>
	Fallzahl	203	390	306	317	316

\* Werte für weniger als zehn Fälle werden nicht ausgewiesen

Quelle: Mietwerterhebung Landkreis Gießen 2012

**ANALYSE &  
KONZEPTE**

## **5 Konkrete Angemessenheit**

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

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

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

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

### **5.1 Datenaufbereitung**

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

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

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

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

Während des Erhebungszeitraumes konnten insgesamt 1.581 bzw. 1.506 (nach Berücksichtigung der Extremwertkappung) Angebote ermittelt werden. Diese Anzahl liegt unter dem tatsächlichen Angebotsvolumen, da nicht alle Wohnungen über diese Medien vermarktet werden. So bieten z. B. Wohnungsgesellschaften ihre Wohnungen zuerst ihren bekannten Interessenten an. Erst wenn eine Wohnung so nicht vermietet werden kann, gelangt sie in eine "öffentliche" Vermarktung. Auch

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

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

## **5.2 Vergleich von Angebots- und Neuvertragsmieten**

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

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

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

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

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

Tab. 16 Angebotsmieten/Neuvertragsmieten (in €/m <sup>2</sup> )											
Größenklasse		1		2		3		4		5	
Wohnungs- markttyp		Angebots- miete	Neu- vertrags- miete	Angebots- miete	Neu- vertrags- miete	Angebots- miete	Neu- vertrags- miete	Angebots- miete	Neu- vertrags- miete	Angebots- miete	Neu- vertrags- miete
I	50/45 %-Perzentil	6,59	-*	5,50	5,00	5,32	5,00	5,35	5,00	5,00	-*
	<i>Gültige Fallzahl</i>	25	3	54	15	52	12	37	16	167	9
II	50/45 %-Perzentil	6,56	-*	6,33	5,12	5,82	4,72	5,68	4,61	5,53	4,85
	<i>Gültige Fallzahl</i>	33	5	74	23	65	11	50	12	150	10
III	65/50 %-Perzentil	8,95	5,32	7,08	5,73	6,52	5,61	6,56	5,01	6,56	5,30
	<i>Gültige Fallzahl</i>	68	29	120	66	99	73	104	27	222	30
IV	50/45 %-Perzentil	-*	-*	5,32	5,11	4,86	-*	5,07	-*	4,71	-*
	<i>Gültige Fallzahl</i>	8	3	26	13	20	9	32	8	70	8

\* Werte für weniger als zehn Fälle werden nicht ausgewiesen

Quelle: Mietwerterhebung Landkreis Gießen 2012

**ANALYSE &  
KONZEPTE**



### **5.3 Auswertungen Angebotsmieten**

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

Vor den weiteren Auswertungen der m<sup>2</sup>-Mieten wurde eine tabellenfeldbezogene Extremwertkappung auf Basis des 95 %-Konfidenzintervalls über alle als mietwerterhebungsrelevant identifizierten Mieten vorgenommen.

Nach Durchführung der Extremwertkappung standen für die eigentliche Auswertung insgesamt 902 Mieten zur Verfügung.

Die Tabellen 17 bis 20 beinhalten – neben der Fallzahl und dem berechneten Netto-Kaltmietenwert für die jeweiligen Perzentilgrenzen – den Anteil der Angebotsmieten und der Neuvertragsmieten innerhalb der vorgesehenen Mietrichtwerte. Die Prozentzahl gibt an, wie groß der Anteil der angebotenen Wohnungen ist, der für den entsprechenden Perzentilwert der Bestandsmieten (vgl. Tab. 10 bis 13) angemietet werden kann.

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

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

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

<b>Tab. 17 Wohnungsmarkt I: Angebotsmieten und Neuvertragsmieten (Allendorf (Lumda), Biebertal, Buseck, Langgöns, Lollar, Rabenau, Reiskirchen, Staufenberg)</b>							
	<b>Angebotsmieten</b>			<b>Neuvertragsmieten</b>			<b>Bestandsmieten</b>
<b>Größe in m<sup>2</sup></b>	<b>Anzahl der Mieten</b>	<b>Netto-Kaltmiete in €/m<sup>2</sup></b>	<b>Anteil bis Perzentil Bestandsmieten</b>	<b>Anzahl der Mieten</b>	<b>Netto-Kaltmiete in €/m<sup>2</sup></b>	<b>Anteil bis Perzentil Bestandsmieten</b>	<b>Netto-Kaltmiete in €/m<sup>2</sup></b>
<b>bis 45</b>	25	6,59	12%	3	-*	-*	5,00
<b>&gt; 45 bis ≤ 60</b>	54	5,50	4%	15	5,00	13%	4,50
<b>&gt; 60 bis ≤ 72</b>	52	5,32	8%	12	5,00	17%	4,49
<b>&gt; 72 bis ≤ 84</b>	67	5,35	0%	16	5,00	13%	4,35
<b>größer als 84</b>	167	5,00	15%	9	-*	-*	4,46

\* Werte für weniger als zehn Fälle werden nicht ausgewiesen

Quelle: Mietwerterhebung Landkreis Gießen 2012

**ANALYSE &  
KONZEPTE**

<b>Tab. 18 Wohnungsmarkt II: Angebotsmieten und Neuvertragsmieten (Fernwald, Heuchelheim, Lich, Linden, Pohlheim, Wettenberg)</b>							
	<b>Angebotsmieten</b>			<b>Neuvertragsmieten</b>			<b>Bestandsmieten</b>
<b>Größe in m<sup>2</sup></b>	<b>Anzahl der Mieten</b>	<b>Netto-Kaltmiete in €/m<sup>2</sup></b>	<b>Anteil bis Perzentil Bestandsmieten</b>	<b>Anzahl der Mieten</b>	<b>Netto-Kaltmiete in €/m<sup>2</sup></b>	<b>Anteil bis Perzentil Bestandsmieten</b>	<b>Netto-Kaltmiete in €/m<sup>2</sup></b>
<b>bis 45</b>	33	6,56	15%	5	-*	-*	5,25
<b>&gt; 45 bis ≤ 60</b>	74	6,33	0%	23	5,12	13%	4,75
<b>&gt; 60 bis ≤ 72</b>	65	5,82	3%	11	4,72	36%	4,62
<b>&gt; 72 bis ≤ 84</b>	50	5,68	4%	12	4,61	50%	4,62
<b>größer als 84</b>	150	5,53	8%	10	4,85	10%	4,64

\* Werte für weniger als zehn Fälle werden nicht ausgewiesen

Quelle: Mietwerterhebung Landkreis Gießen 2012

**ANALYSE &  
KONZEPTE**

<b>Tab. 19 Wohnungsmarkt III: Angebotsmieten und Neuvertragsmieten (Universitätsstadt Gießen)</b>							
	<b>Angebotsmieten</b>			<b>Neuvertragsmieten</b>			<b>Bestandsmieten</b>
<b>Größe in m<sup>2</sup></b>	<b>Anzahl der Mieten</b>	<b>Netto-Kaltmiete in €/m<sup>2</sup></b>	<b>Anteil bis Perzentil Bestandsmieten</b>	<b>Anzahl der Mieten</b>	<b>Netto-Kaltmiete in €/m<sup>2</sup></b>	<b>Anteil bis Perzentil Bestandsmieten</b>	<b>Netto-Kaltmiete in €/m<sup>2</sup></b>
<b>bis 45</b>	68	8,95	0%	29	5,32	66%	5,40
<b>&gt; 45 bis ≤ 60</b>	120	7,08	0%	66	5,73	35%	5,00
<b>&gt; 60 bis ≤ 72</b>	99	6,52	1%	73	5,61	22%	4,90
<b>&gt; 72 bis ≤ 84</b>	104	6,56	3%	27	5,01	26%	4,74
<b>größer als 84</b>	222	6,56	7%	30	5,30	23%	4,95

Quelle: Mietwerterhebung Landkreis Gießen 2012

ANALYSE &  
KONZEPTE

<b>Tab. 20 Wohnungsmarkt IV: Angebotsmieten und Neuvertragsmieten (Grünberg, Hungen, Laubach)</b>							
	<b>Angebotsmieten</b>			<b>Neuvertragsmieten</b>			<b>Bestandsmieten</b>
<b>Größe in m<sup>2</sup></b>	<b>Anzahl der Mieten</b>	<b>Netto-Kaltmiete in €/m<sup>2</sup></b>	<b>Anteil bis Perzentil Bestandsmieten</b>	<b>Anzahl der Mieten</b>	<b>Netto-Kaltmiete in €/m<sup>2</sup></b>	<b>Anteil bis Perzentil Bestandsmieten</b>	<b>Netto-Kaltmiete in €/m<sup>2</sup></b>
<b>bis 45</b>	8	.*	.*	3	.*	-	4,89
<b>&gt; 45 bis ≤ 60</b>	26	5,32	4%	13	5,11	15%	4,67
<b>&gt; 60 bis ≤ 72</b>	20	4,86	15%	9	.*	-	4,60
<b>&gt; 72 bis ≤ 84</b>	32	5,07	3%	8	.*	-	4,35
<b>größer als 84</b>	70	4,71	11%	8	.*	-	4,12

\* Werte für weniger als zehn Fälle werden nicht ausgewiesen

Quelle: Mietwerterhebung Landkreis Gießen 2012

ANALYSE &  
KONZEPTE

<b>Tab. 21 Maximale Brutto-Kaltmiete (Richtwert) und tatsächliches Angebot</b>											
<b>Wohnungsmarkttyp</b>		<b>1 Person (bis 45 m<sup>2</sup>)</b>		<b>2 Personen (&gt; 45 bis ≤ 60 m<sup>2</sup>)</b>		<b>3 Personen (&gt; 60 bis ≤ 72 m<sup>2</sup>)</b>		<b>4 Personen (&gt; 72 bis ≤ 84 m<sup>2</sup>)</b>		<b>5 Personen (größer als 84 m<sup>2</sup>)**</b>	
		<b>Max. BKM</b>	<b>Anteil Angebot*</b>	<b>Max. BKM</b>	<b>Anteil Angebot*</b>	<b>Max. BKM</b>	<b>Anteil Angebot*</b>	<b>Max. BKM</b>	<b>Anteil Angebot*</b>	<b>Max. BKM</b>	<b>Anteil Angebot*</b>
<b>I</b>	Allendorf, Biebertal, Bus- eck, Langgöns, Lollar, Rabenau, Reiskirchen, Staufenberg	261,90	16 %	311,40	28 %	371,52	19 %	420,00	12 %	501,12	10 %
<b>II</b>	Fernwald, Heuchelheim, Lich, Linden, Pohlheim, Wettenberg	273,15	33 %	326,40	11 %	380,88	12 %	442,68	16 %	518,40	8 %
<b>III</b>	Gießen	290,70	1 %	364,20	11 %	426,24	12 %	481,32	6 %	570,24	6 %
<b>IV</b>	Grünberg, Hungen, Laubach	256,95	63 %	321,60	50 %	379,44	45 %	420,00	25 %	468,48	14 %
<p>* Angebotsmieten: Basis sind alle Angebotsmieten der Größenklassen inkl. wohnungsmarktspezifischer kalter Betriebskosten (ohne Wasser/Abwasser) aus der Bestandsmietenerhebung (BKM)</p> <p>** bezogen auf 96 m<sup>2</sup></p> <p>Quelle: Mietwerterhebung Landkreis Gießen 2012</p>										<p><b>ANALYSE &amp; KONZEPTE</b></p>	

## 6 Ergebnisse der Mietwerterhebung

Auf Grundlage der Mietwerterhebung erfolgte eine differenzierte Auswertung nach Wohnungstypen und nach Wohnungsgrößenklassen. Dabei orientieren sich die maximalen Wohnflächen zur Berechnung des von der Rechtsprechung geforderten Gesamtproduktes an den Flächenvorgaben des geförderten Wohnungsbaus in Hessen.

Zu Ableitung der Grenze zwischen einer angemessenen (unteres Wohnungsmarktsegment) und einer unangemessenen Mieten wurden die erhobenen Daten unter der Berücksichtigung des Bestandsmieten- und Angebotsmietenniveaus ausgewertet. Dabei erfolgt die Ableitung nicht über das Ausstattungsniveau, sondern einzig und allein über den Mietpreis. Dieser Ansatz basiert auf der Annahme, dass sich im Regelfall das Ausstattungsniveau einer Mietwohnung im Mietpreis wieder spiegelt.

Die Höhe des Richtwertes ist nun, ausgehend von den günstigsten Mieten, so festzulegen, dass im Normalfall eine Wohnungsversorgung für die Bedarfsgemeinschaft sichergestellt werden kann. In Fällen der Überschreitung von Richtwerten ist im Einzelfall, unter Berücksichtigung des homogenen Wohn- und Lebensbereiches, zu prüfen, ob unter Berücksichtigung der Umstände des Einzelfalles (wie z.B. persönliche Gründe (Kinder, Behinderung usw.); Zeitpunkt des Bedarfes) auch höhere Mieten angemessen sein können.

Die Richtwerte berücksichtigen dabei, dass nicht nur die Bedarfsgemeinschaften nach Wohnraum im unteren Wohnungsmarktsegment nachfragen, sondern auch andere Nachfragergruppen wie Niedriglohneempfänger oder Wohngeldempfänger. Aber auch besserverdienende Haushalte fragen günstigen Wohnraum nach. Unter Berücksichtigung des während der Erhebungsphase tatsächlich verfügbaren Wohnungsangebotes wurden entsprechende Richtwerte definiert. Basisannahme bildete dabei der Umstand, dass viele Bedarfsgemeinschaften schon angemessen wohnen und somit keine sofortige Wohnungsnachfrage auslösen werden. Zu niedrige Richtwerte hätten zur Folge, dass unter der aktuellen Wohnungsmarktsituation keine ausreichende Versorgung mit preisgünstigem Wohnraum sichergestellt wäre.

Von diesen Bedingungen ausgehend wurden nachfolgend folgende Perzentile<sup>11</sup> für den Landkreis Gießen festgelegt. Dabei ist zu berücksichtigen, dass

- bei den Bedarfsgemeinschaften 1-Personen-Haushalte überproportional vertreten sind,
- ein ausreichender Sicherheitsaufschlag bestehen bleibt.

Vor diesem Hintergrund wurden die Richtwerte im Landkreis Gießen auf der Basis folgender Perzentile differenziert:

- 1-Personen-Haushalte: 50 %
- 2- und mehr Personen-Haushalte: 45 %

---

<sup>11</sup> Das x %-Perzentil ist diejenige Merkmalsausprägung, welche die unteren x % von einer Gesamtmenge trennt. Das 50 %-Perzentil entspricht dem Median.

Aufgrund der Wohnungsmarktsituation in Gießen, mit einem starkem Wettbewerbsdruck auf die Mietpreise sowie der Sonderstellung als Universitätsstadt und der daraus resultierenden erhöhten Nachfrage nach kleineren Wohnungen, werden für den Wohnungsmarkttyp III folgende abweichende Anteile als notwendig angesehen:

- 1-Personen-Haushalte: 65 %
- 2- und mehr Personen-Haushalte: 50 %

<b>Tab. 22 Perzentilgrenzen der Bestandsmieten</b>					
	<b>Wohnungsgröße</b>				
<b>WoMa-Typ</b>	$\geq 35 \leq 45 \text{ m}^2$	$> 45 \leq 60 \text{ m}^2$	$> 60 \leq 72 \text{ m}^2$	$> 72 \leq 84 \text{ m}^2$	$> 84 \text{ m}^2$
<b>I, II, IV</b>	50 %	45 %			
<b>III (Gießen)</b>	65 %	50 %			

Quelle: Mietwerterhebung Landkreis Gießen 2012 **ANALYSE &  
KONZEPTE**

Die auf Grundlage dieser Anteile der Bestandsmieten abgeleiteten Werte bilden die Richtwerte, die im Falle des Überschreitens (Unangemessenheit) einer individuellen Prüfung innerhalb des homogenen Lebens- und Wohnbereichs unterzogen werden müssen. Generell wurden die Richtwerte so definiert, dass das Überschreiten des Richtwertes eine Ausnahme bildet. Die Richtwerte orientieren sich somit nicht an Extremwerten, die im Einzelfall für eine Versorgung notwendig sein können, sondern am Normalfall. Hierdurch wird vermieden, dass der gesamte Wohnungsmarkt einer Region durch eine Orientierung an den Extremfällen durch ein hieraus entstehendes Mietsteigerungspotenzial negativ beeinflusst wird. Spätestens im Rahmen der Einzelfallprüfung wird eine Versorgung mit Wohnraum sichergestellt.

Um die vom Bundessozialgericht präferierte Bruttokaltmiete auszuweisen zu können, wurden im Rahmen der Erhebung die kalten Betriebskostenvorauszahlungen mit erhoben.

Das vorliegende Schlüssige Konzept weist als Bezugsgröße die Bruttokaltmiete als Summe der jeweiligen m<sup>2</sup>-Werte für die Nettokaltmiete sowie der kalten Betriebskosten aus. Diese Summe wird zur Ermittlung des Richtwertes multipliziert mit der der Größe der Bedarfsgemeinschaft entsprechenden Wohnfläche.

Für die Angemessenheitsprüfung ist nur das Gesamtprodukt ausschlaggebend. Bedarfsgemeinschaften können sowohl größere als auch kleinere Wohnungen anmieten, solange das Gesamtprodukt nicht überschritten wird. Die Aufteilung zwischen den beiden Kostenarten ist dabei frei wählbar. Dies führt dazu, dass der reale m<sup>2</sup>-Preis sowohl höher (bei kleineren Wohnungen) als auch niedriger (bei größeren Wohnungen) liegen kann.

Um zu verhindern, dass aus Vermarktungsgründen die kalten Betriebskosten bewusst zu niedrig angesetzt werden, werden bei einer im Wesentlichen dem Gesamtprodukt entsprechenden Bruttokaltmiete die kalten Betriebskosten einer Plausibilitätsprüfung unterzogen und der betroffene Leistungsempfänger auf eine, aufgrund eines eventuell zu niedrigen Ansatzes und hieraus resultierenden notwendigen Nachzahlungen, später entstehende Unangemessenheit hingewiesen. Hieraus kann sich u.U. eine Mietsenkungsaufforderung ergeben.

Aufgrund der innerhalb des Landkreises stark differierenden Wasser- und Abwasserkosten wurden die kalten Betriebskosten ohne diese Kostenart berechnet. Die hierfür notwendigen Kosten sind den im Rahmen des schlüssigen Konzeptes ermittelten Richtwerten hinzu zu addieren.

<b>Tab. 23 Richtwerte für den Bedarf der Unterkunft (Nettokaltmiete)</b>										
Wohnungs- markttyp	Wohnungsgröße									
	≥35 ≤ 45 m <sup>2</sup>		> 45 ≤ 60 m <sup>2</sup>		> 60 ≤ 74 m <sup>2</sup>		> 74 ≤ 86 m <sup>2</sup>		> 86 m <sup>2</sup>	
	m <sup>2</sup>	Produkt	m <sup>2</sup>	Produkt	m <sup>2</sup>	Produkt	m <sup>2</sup>	Produkt	m <sup>2</sup>	Produkt
<b>I</b>	5,00	225,00	4,50	270,00	4,49	323,28	4,35	365,40	4,46	428,16
<b>II</b>	5,25	236,25	4,75	285,00	4,62	332,64	4,62	388,08	4,64	445,44
<b>III</b>	5,40	243,00	5,00	300,00	4,90	352,80	4,74	398,16	4,95	475,20
<b>IV</b>	4,89	220,05	4,67	280,20	4,60	331,20	4,35	365,40	4,12	395,52

Quelle: Mietwerterhebung Landkreis Gießen 2012 ANALYSE &  
KONZEPTE

<b>Tab. 24 Durchschnittliche kalte Betriebskosten*</b>						
Wohnungs- markttyp		≤ 45 m <sup>2</sup>	45 ≤ 60 m <sup>2</sup>	60 ≤ 72 m <sup>2</sup>	72 ≤ 84 m <sup>2</sup>	> 84 m <sup>2</sup>
<b>I;II;IV</b>	<b>Mittelwert</b>	0,82	0,69	0,67	0,65	0,76
<b>III</b>	<b>Mittelwert</b>	1,06	1,07	1,02	0,99	0,99

\* ohne Wasser-/ Abwasserkosten (m<sup>2</sup>/€)  
Quelle: Mietwerterhebung Landkreis Gießen 2012 ANALYSE &  
KONZEPTE

<b>Tab. 25 Angemessenheitsgrenzen für Kosten der Unterkunft (Brutto-Kaltmieten)</b>					
<b>Bedarfsgemeinschaften mit ... Personen</b>	<b>1 Person</b>	<b>2 Personen</b>	<b>3 Personen</b>	<b>4 Personen</b>	<b>5 Personen</b>
Wohnfläche	bis 45 m <sup>2</sup>	45-60 m <sup>2</sup>	60-72 m <sup>2</sup>	72-84 m <sup>2</sup>	84-96 m <sup>2</sup>
<b>I</b>	261,90	311,40	371,52	420,00	501,12
<b>II</b>	273,15	326,40	380,88	442,68	518,40
<b>III</b>	290,70	364,20	426,24	481,32	570,24
<b>IV</b>	256,95	321,60	379,44	420,00	468,48
* kalte Betriebskosten ohne Wasser/Abwasser Quelle: Mietwerterhebung Landkreis Gießen 2012					<b>ANALYSE &amp; KONZEPTE</b>



## **Anlage 1 Übersicht Bestands- und Angebotsmieten**

**Tab. Anlage 1.1 Mietwerttabelle Wohnungsmarkttyp I**

<b>Wohnungsmarkt I: Bestandsmieten (Allendorf (Lumda), Biebortal, Buseck, Langgöns, Lollar, Rabenau, Reiskirchen, Staufenberg)</b>												
Größe in m <sup>2</sup>	Personenzahl	Anzahl der Mieten	Netto-Kaltmiete in €/m <sup>2</sup>	Kalte Betriebskosten* in €/m <sup>2</sup> (Durchschnitt)	Heizkosten in €/m <sup>2</sup> (Durchschnitt)	Brutto-Kaltmiete in €/m <sup>2</sup>	Max. Netto-Kaltmiete in €					
							Neu MWE	Alt				
								Rabenau	Allendorf	Biebortal, Staufenb.	Lollar, Reiskirchen	Buseck, Langgöns
bis 45	1	160	5,00	0,82	1,24	5,82	225,00	193,50	202,50	207,00	211,50	216,00
> 45 bis ≤ 60	2	411	4,50	0,69	1,13	5,19	270,00	258,00	270,00	276,00	282,00	288,00
> 60 bis ≤ 72	3	317	4,49	0,67	1,11	5,16	323,28	309,60	324,00	331,20	338,40	345,60
> 72 bis ≤ 84	4	254	4,35	0,65	1,14	5,00	365,40	361,20	378,00	386,40	394,80	403,20
größer als 84**	5	346	4,46	0,76	1,07	5,22	428,16	412,80	432,00	441,60	451,20	460,80

\* kalte Betriebskosten ohne Wasser/Abwasser  
 \*\* bezogen auf 96 m<sup>2</sup>

Quelle: Mietwerterhebung Landkreis Gießen 2012

<b>Wohnungsmarkt I: Angebotsmieten und Neuvertragsmieten (Allendorf (Lumda), Biebortal, Buseck, Langgöns, Lollar, Rabenau, Reiskirchen, Staufenberg)</b>							
Größe in m <sup>2</sup>	Angebotsmieten			Neuvertragsmieten			Bestandsmieten
	Anzahl der Mieten	Netto-Kaltmiete in €/m <sup>2</sup>	Anteil bis Perzentil Bestandsmieten	Anzahl der Mieten	Netto-Kaltmiete in €/m <sup>2</sup>	Anteil bis Perzentil Bestandsmieten	Netto-Kaltmiete in €/m <sup>2</sup>
bis 45	25	6,59	12%	3	-*	-	5,00
> 45 bis ≤ 60	54	5,50	4%	15	5,00	13%	4,50
> 60 bis ≤ 72	52	5,32	8%	12	5,00	17%	4,49
> 72 bis ≤ 84	67	5,35	0%	16	5,00	13%	4,35
größer als 84	167	5,00	15%	9	-*	-	4,46

\* Werte für weniger als zehn Fälle werden nicht ausgewiesen

Quelle: Mietwerterhebung Landkreis Gießen 2012

**Tab. Anlage 1.2 Mietwerttabelle Wohnungsmarkttyp II**

<b>Wohnungsmarkt II: Bestandsmieten (Fernwald, Heuchelheim, Lich, Linden, Pohlheim, Wettenberg)</b>											
Größe in m <sup>2</sup>	Personenzahl	Anzahl der Mieten	Netto-Kaltmiete in €/m <sup>2</sup>	Kalte Betriebskosten* in €/m <sup>2</sup> (Durchschnitt)	Heizkosten in €/m <sup>2</sup> (Durchschnitt)	Brutto-Kaltmiete in €/m <sup>2</sup>	Max. Netto-Kaltmiete in €				
							Neu MWE	Alt			
								Pohlheim	Fernwald, Lich	Linden	Wettenberg, Heuchelh.
bis 45	1	264	5,25	0,82	1,24	6,07	236,25	216,00	220,50	229,50	234,00
> 45 bis ≤ 60	2	522	4,75	0,69	1,13	5,44	285,00	288,00	294,00	306,00	312,00
> 60 bis ≤ 72	3	398	4,62	0,67	1,11	5,29	332,64	345,60	352,80	367,20	374,40
> 72 bis ≤ 84	4	415	4,62	0,65	1,14	5,27	388,08	403,20	411,60	428,40	436,80
größer als 84**	5	431	4,64	0,76	1,07	5,40	445,44	460,80	470,40	489,60	499,20

\* kalte Betriebskosten ohne Wasser/Abwasser  
 \*\* bezogen auf 96 m<sup>2</sup>

Quelle: Mietwerterhebung Landkreis Gießen 2012

**ANALYSE & KONZEPTE**

<b>Wohnungsmarkt II: Angebotsmieten und Neuvertragsmieten (Fernwald, Heuchelheim, Lich, Linden, Pohlheim, Wettenberg)</b>							
Größe in m <sup>2</sup>	Angebotsmieten			Neuvertragsmieten			Bestandsmieten
	Anzahl der Mieten	Netto-Kaltmiete in €/m <sup>2</sup>	Anteil bis Perzentil Bestandsmieten	Anzahl der Mieten	Netto-Kaltmiete in €/m <sup>2</sup>	Anteil bis Perzentil Bestandsmieten	Netto-Kaltmiete in €/m <sup>2</sup>
bis 45	33	6,56	15%	5	-*	-	5,25
> 45 bis ≤ 60	74	6,33	0%	23	5,12	13%	4,75
> 60 bis ≤ 72	65	5,82	3%	11	4,72	36%	4,62
> 72 bis ≤ 84	50	5,68	4%	12	4,61	50%	4,62
größer als 84	150	5,53	8%	10	4,85	10%	4,64

\* Werte für weniger als zehn Fälle werden nicht ausgewiesen

Quelle: Mietwerterhebung Landkreis Gießen 2012

**ANALYSE & KONZEPTE**

**Tab. Anlage 1.3 Mietwerttabelle Wohnungsmarkttyp III**

<b>Wohnungsmarkt III: Bestandsmieten (Universitätsstadt Gießen)</b>								
Größe in m <sup>2</sup>	Personen- zahl	Anzahl der Mieten	Netto- Kaltmiete in €/m <sup>2</sup>	Kalte Betriebs- kosten* in €/m <sup>2</sup> (Durchschnitt)	Heizkosten in €/m <sup>2</sup> (Durchschnitt)	Brutto-Kaltmiete in €/m <sup>2</sup>	Max. Netto-Kaltmiete in €	
							Neu	Alt
bis 45	1	1075	5,40	1,06	1,24	6,46	243,00	238,50
> 45 bis ≤ 60	2	2822	5,00	1,07	1,13	6,07	300,00	318,00
> 60 bis ≤ 72	3	2492	4,90	1,02	1,11	5,92	352,80	381,60
> 72 bis ≤ 84	4	1340	4,74	0,99	1,14	5,73	398,16	445,20
größer als 84**	5	1061	4,95	0,99	1,07	5,94	475,20	508,80

\* kalte Betriebskosten ohne Wasser/Abwasser  
 \*\* bezogen auf 96 m<sup>2</sup>

Quelle: Mietwerterhebung Landkreis Gießen 2012

ANALYSE &  
KONZEPTE

<b>Wohnungsmarkt III: Angebotsmieten und Neuvertragsmieten (Universitätsstadt Gießen)</b>							
Größe in m <sup>2</sup>	Angebotsmieten			Neuvertragsmieten			Bestandsmieten
	Anzahl der Mieten	Netto-Kaltmiete in €/m <sup>2</sup>	Anteil bis Perzentil Bestandsmieten	Anzahl der Mieten	Netto-Kaltmiete in €/m <sup>2</sup>	Anteil bis Perzentil Bestandsmieten	Netto-Kaltmiete in €/m <sup>2</sup>
bis 45	68	8,95	0%	29	5,32	66%	5,40
> 45 bis ≤ 60	120	7,08	0%	66	5,73	35%	5,00
> 60 bis ≤ 72	99	6,52	1%	73	5,61	22%	4,90
> 72 bis ≤ 84	104	6,56	3%	27	5,01	26%	4,74
größer als 84	222	6,56	7%	30	5,30	23%	4,95

Quelle: Mietwerterhebung Landkreis Gießen 2012

ANALYSE &  
KONZEPTE

**Tab. Anlage 1.4 Mietwerttabelle Wohnungsmarkttyp IV**

<b>Wohnungsmarkt IV: Bestandsmieten (Grünberg, Hungen, Laubach)</b>										
Größe in m <sup>2</sup>	Personen- zahl	Anzahl der Mieten	Netto- Kaltmiete in €/m <sup>2</sup>	Kalte Betriebs- kosten* in €/m <sup>2</sup> (Durchschnitt)	Heizkosten in €/m <sup>2</sup> (Durchschnitt)	Brutto- Kaltmiete in €/m <sup>2</sup>	Max. Netto-Kaltmiete in €			
							Neu MWE	Alt		
								Laubach	Grünberg	Hungen
bis 45	1	108	4,89	0,82	1,24	5,71	220,05	202,50	211,50	220,50
> 45 bis ≤ 60	2	279	4,67	0,69	1,13	5,36	280,20	270,00	282,00	294,00
> 60 bis ≤ 72	3	222	4,60	0,67	1,11	5,27	331,20	324,00	338,40	352,80
> 72 bis ≤ 84	4	208	4,35	0,65	1,14	5,00	365,40	378,00	394,80	411,60
größer als 84**	5	249	4,12	0,76	1,07	4,88	395,52	432,00	451,20	470,40

\* kalte Betriebskosten ohne Wasser/Abwasser  
\*\* bezogen auf 96 m<sup>2</sup>

Quelle: Mietwerterhebung Landkreis Gießen 2012

ANALYSE &  
KONZEPTE

<b>Wohnungsmarkt IV: Angebotsmieten und Neuvertragsmieten (Grünberg, Hungen, Laubach)</b>							
Größe in m <sup>2</sup>	Angebotsmieten			Neuvertragsmieten			Bestandsmieten
	Anzahl der Mieten	Netto-Kaltmiete in €/m <sup>2</sup>	Anteil bis Perzentil Bestandsmieten	Anzahl der Mieten	Netto-Kaltmiete in €/m <sup>2</sup>	Anteil bis Perzentil Bestandsmieten	Netto-Kaltmiete in €/m <sup>2</sup>
bis 45	8	-*	-	3	-*	-	4,89
> 45 bis ≤ 60	26	5,32	4%	13	5,11	15%	4,67
> 60 bis ≤ 72	20	4,86	15%	9	-*	-	4,60
> 72 bis ≤ 84	32	5,07	3%	8	-*	-	4,35
größer als 84	70	4,71	11%	8	-*	-	4,12

\* Werte für weniger als zehn Fälle werden nicht ausgewiesen

Quelle: Mietwerterhebung Landkreis Gießen 2012

ANALYSE &  
KONZEPTE

**Anlage 2**  
**Vergleich Maximalförderung Mietwerterhebung**  
**vs. bisherige KdU-Richtwerte**

**Tab. Anlage 2 Empfehlung MWE-Grenzwerte (max. NKM) vs. bisherige Richtwerte**

Wohnungsmarkttyp		1 Person (bis 45 m <sup>2</sup> )			2 Personen (> 45 bis ≤ 60 m <sup>2</sup> )			3 Personen (> 60 bis ≤ 72 m <sup>2</sup> )			4 Personen (> 72 bis ≤ 84 m <sup>2</sup> )			5 Personen (größer als 84 m <sup>2</sup> ) *		
		MWE	bisher	%	MWE	bisher	%	MWE	bisher	%	MWE	bisher	%	MWE	bisher	%
<b>I</b>	Rabenau	225,00	193,50	+16,3	270,00	258,00	+4,7	323,28	309,60	+4,4	365,40	361,20	+1,2	428,16	412,80	+3,7
	Allendorf		202,50	+11,1		270,00	0,0		324,00	-0,2		378,00	-3,3		432,00	-0,9
	Biebertal, Staufenberg		207,00	+8,7		276,00	-2,2		331,20	-2,4		386,40	-5,4		441,60	-3,0
	Lollar, Reiskirchen		211,50	+6,4		282,00	-4,3		338,40	-4,5		394,80	-7,4		451,20	-5,1
	Buseck, Langgöns		216,00	+4,2		288,00	-6,3		345,60	-6,5		403,20	-9,4		460,80	-7,1
<b>II</b>	Pohlheim	236,25	216,00	+9,4	285,00	288,00	-1,0	332,64	345,60	-3,8	388,08	403,20	-3,8	445,44	460,80	-3,3
	Fernwald, Lich		220,50	+7,1		294,00	-3,1		352,80	-5,7		411,60	-5,7		470,40	-5,3
	Linden		229,50	+2,9		306,00	-6,9		367,20	-9,4		428,40	-9,4		489,60	-9,0
	Wettenberg, Heuchelheim		234,00	+1,0		312,00	-8,7		374,40	-11,2		436,80	-11,2		499,20	-10,8
<b>III</b>	Gießen	243,00	238,50	+1,9	300,00	318,00	-5,7	352,80	381,60	-7,5	398,16	445,20	-10,6	475,20	508,80	-6,6
<b>IV</b>	Laubach	220,05	202,50	+8,7	280,20	270,00	+3,8	331,20	324,00	+2,2	365,40	378,00	-3,3	395,52	432,00	-8,4
	Grünberg		211,50	+4,0		282,00	-0,6		338,40	-2,1		394,80	-7,4		451,20	-12,3
	Hungen		220,50	-0,2		294,00	-4,7		352,80	-6,1		411,60	-11,2		411,60	-15,9

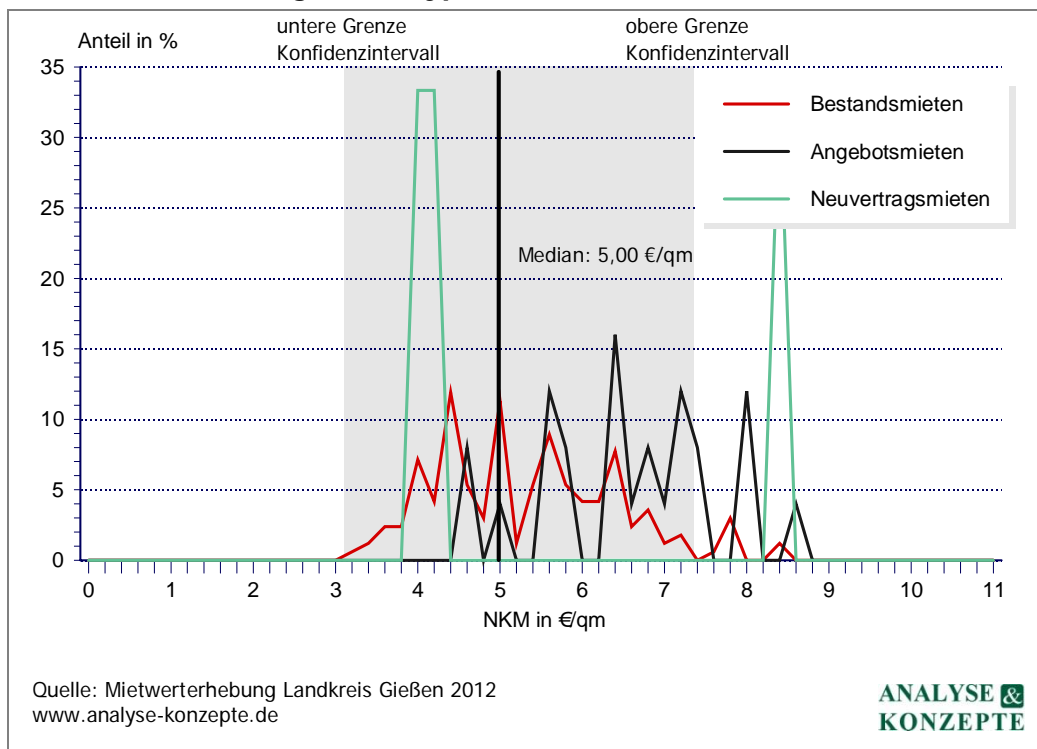
\* bezogen auf 96 m<sup>2</sup>

Quelle: Mietwerterhebung Landkreis Gießen 2012

**Anlage 3  
Histogramme der erhobenen Mieten  
im Landkreis Gießen**

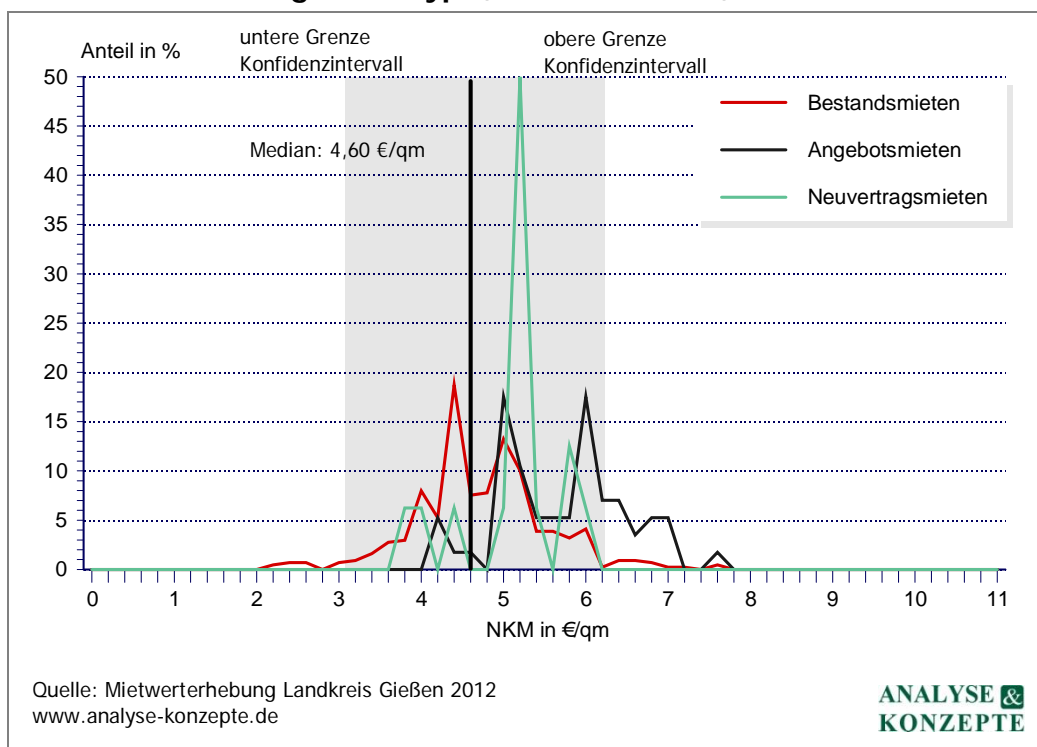


**Abb. A1 Wohnungstyp I, bis 45 m<sup>2</sup>, Netto-Kaltmieten**



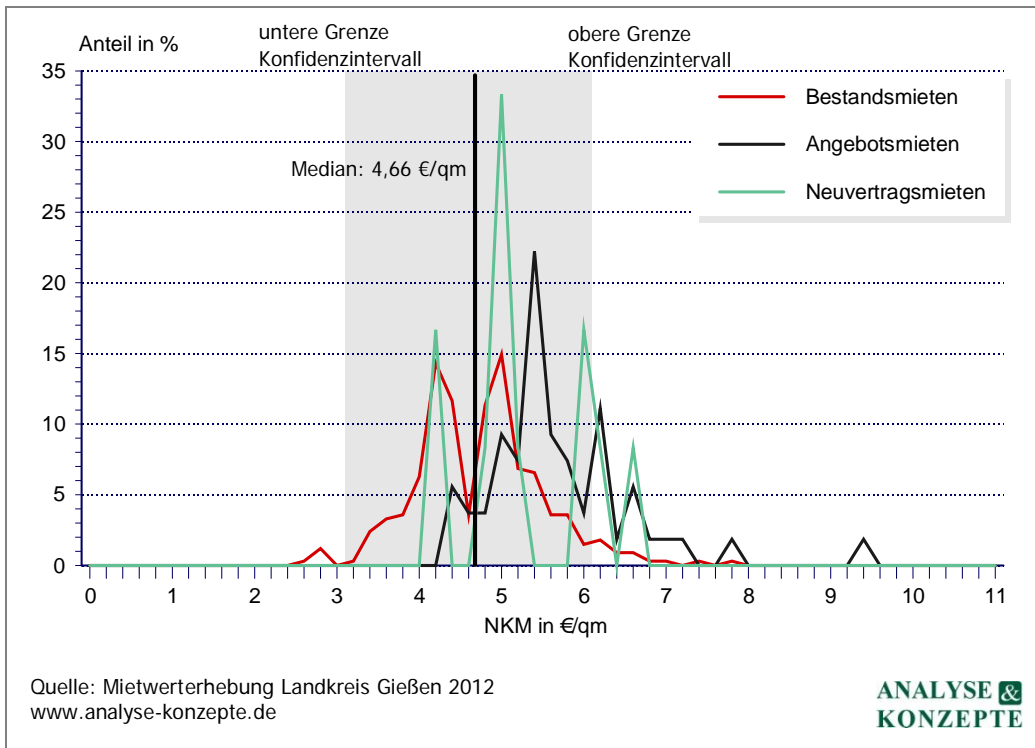
Median Bestandsmiete:	5,00 €/m <sup>2</sup>
Untere Grenze Konfidenzintervall:	3,10 €/m <sup>2</sup>
Obere Grenze Konfidenzintervall:	7,39 €/m <sup>2</sup>
Median Angebotsmiete:	6,59 €/m <sup>2</sup>
Median Neuvertragsmiete:	4,07 €/m <sup>2</sup>
Anzahl Mieten Bestand/Angebote/Neuverträge:	168/25/3

**Abb. A2 Wohnungstyp I, > 45 bis 60 m<sup>2</sup>, Netto-Kaltmieten**



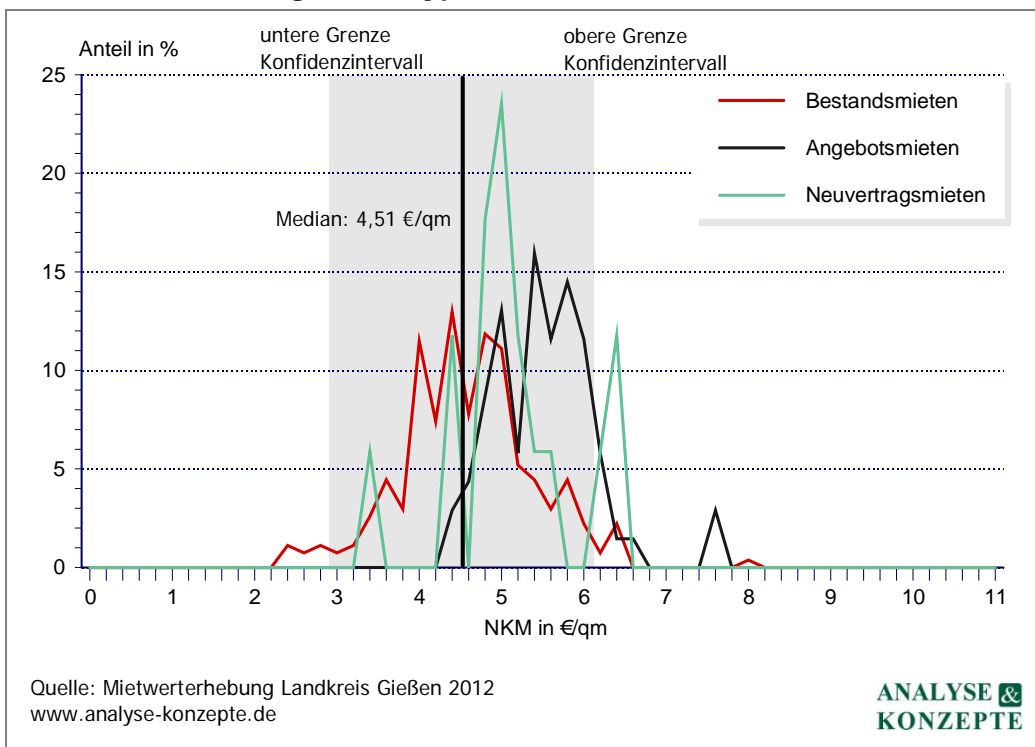
Median Bestandsmiete:	4,60 €/m <sup>2</sup>
Untere Grenze Konfidenzintervall:	3,10 €/m <sup>2</sup>
Obere Grenze Konfidenzintervall:	6,20 €/m <sup>2</sup>
Median Angebotsmiete:	5,80 €/m <sup>2</sup>
Median Neuvertragsmiete:	5,00 €/m <sup>2</sup>
Anzahl Mieten Bestand/Angebote/Neuverträge:	438/57/16

**Abb. A3 Wohnungstyp I, > 60 bis 72 m<sup>2</sup>, Netto-Kaltmieten**



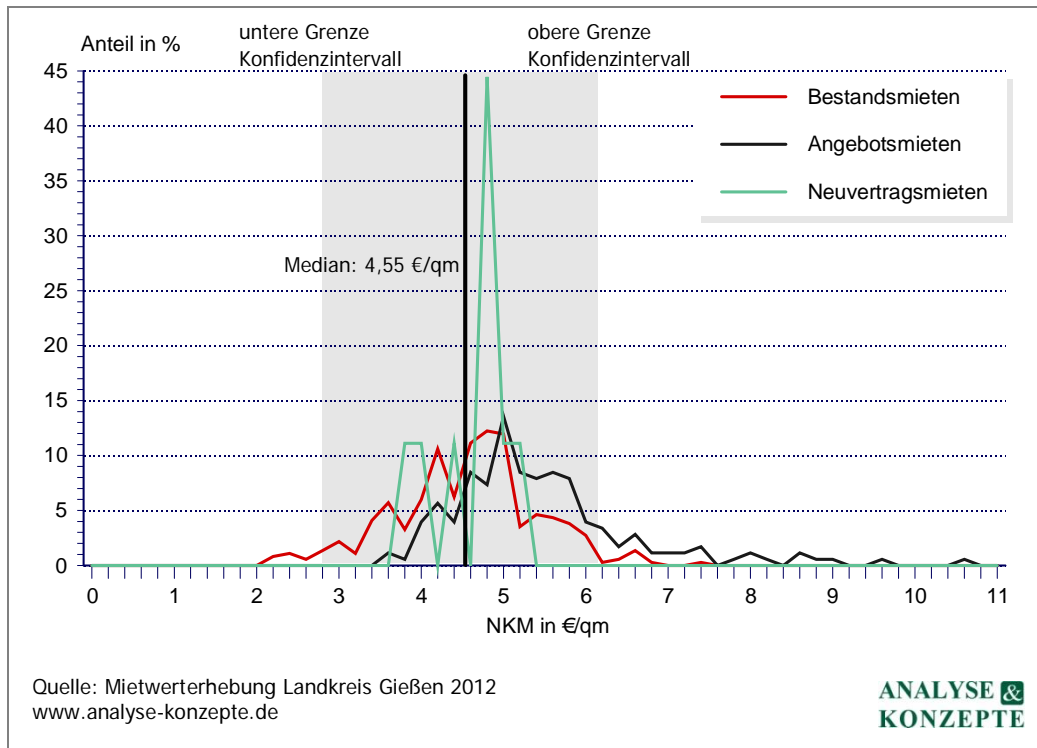
Median Bestandsmiete:	4,66 €/m <sup>2</sup>
Untere Grenze Konfidenzintervall:	3,14 €/m <sup>2</sup>
Obere Grenze Konfidenzintervall:	6,12 €/m <sup>2</sup>
Median Angebotsmiete:	5,38 €/m <sup>2</sup>
Median Neuvertragsmiete:	5,00 €/m <sup>2</sup>
Anzahl Mieten Bestand/Angebote/Neuverträge:	335/54/12

**Abb. A4 Wohnungstyp I, > 72 bis 84 m<sup>2</sup>, Netto-Kaltmieten**



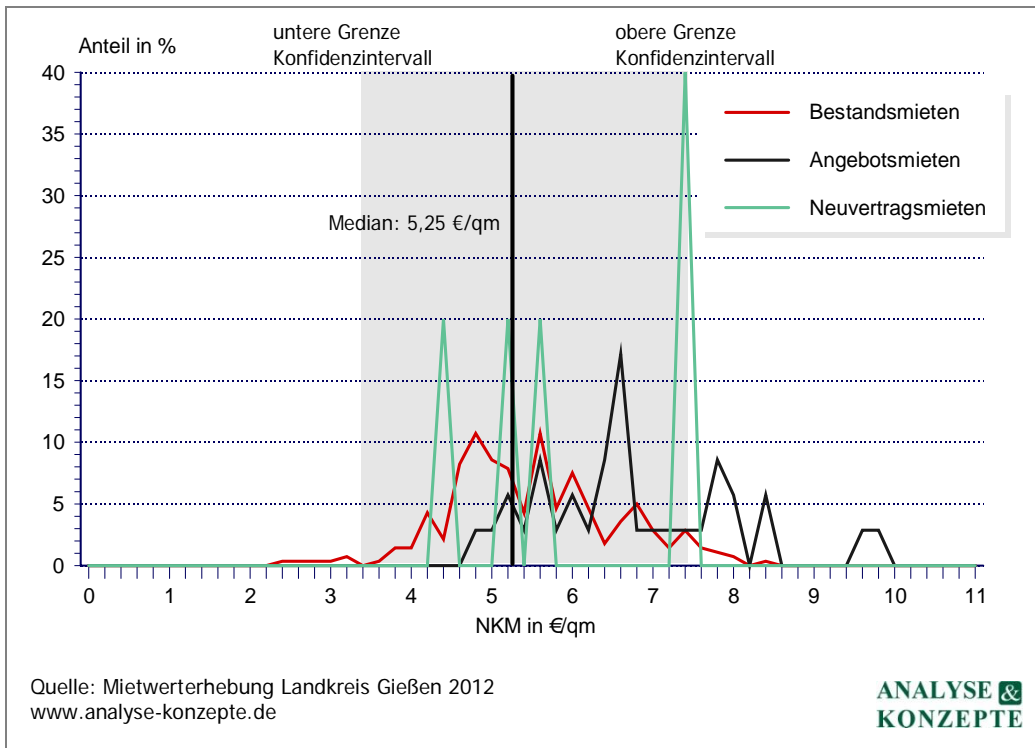
Median Bestandsmiete:	4,51 €/m <sup>2</sup>
Untere Grenze Konfidenzintervall:	2,92 €/m <sup>2</sup>
Obere Grenze Konfidenzintervall:	6,12 €/m <sup>2</sup>
Median Angebotsmiete:	5,38 €/m <sup>2</sup>
Median Neuvertragsmiete:	5,00 €/m <sup>2</sup>
Anzahl Mieten Bestand/Angebote/Neuverträge:	270/69/17

**Abb. A5 Wohnungsmarkttyp I, > 84 m<sup>2</sup>, Netto-Kaltmieten**



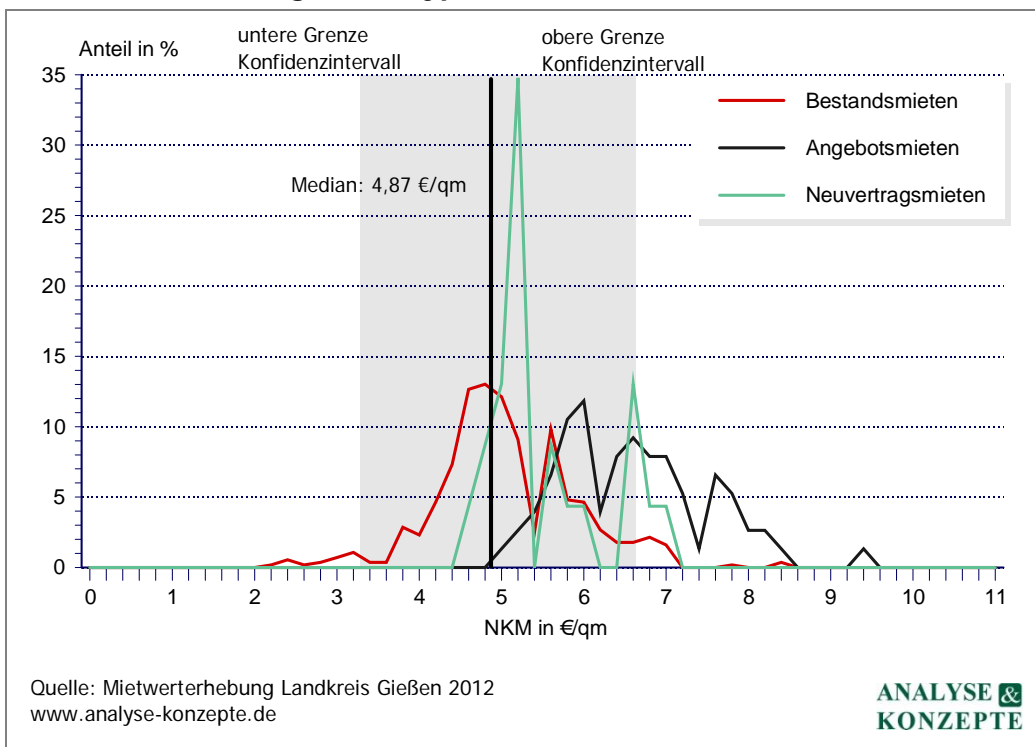
Median Bestandsmiete:	4,55 €/m <sup>2</sup>
Untere Grenze Konfidenzintervall:	2,78 €/m <sup>2</sup>
Obere Grenze Konfidenzintervall:	6,16 €/m <sup>2</sup>
Median Angebotsmiete:	5,10 €/m <sup>2</sup>
Median Neuvertragsmiete:	4,64 €/m <sup>2</sup>
Anzahl Mieten Bestand/Angebote/Neuverträge:	368/177/9

**Abb. A6 Wohnungsmarkttyp II, bis 45 m<sup>2</sup>, Netto-Kaltmieten**



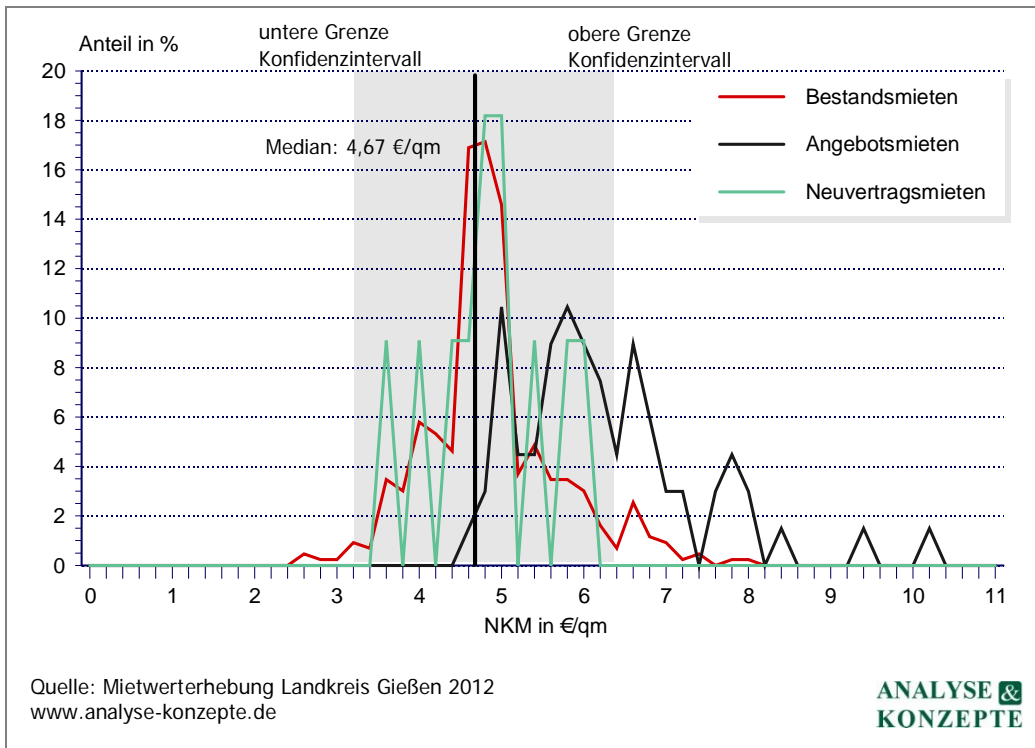
Median Bestandsmiete:	5,25 €/m <sup>2</sup>
Untere Grenze Konfidenzintervall:	3,39 €/m <sup>2</sup>
Obere Grenze Konfidenzintervall:	7,45 €/m <sup>2</sup>
Median Angebotsmiete:	6,56 €/m <sup>2</sup>
Median Neuvertragsmiete:	5,56 €/m <sup>2</sup>
Anzahl Mieten Bestand/Angebote/Neuverträge:	280/35/5

**Abb. A7 Wohnungsmarkttyp II, > 45 bis 60 m<sup>2</sup>, Netto-Kaltmieten**



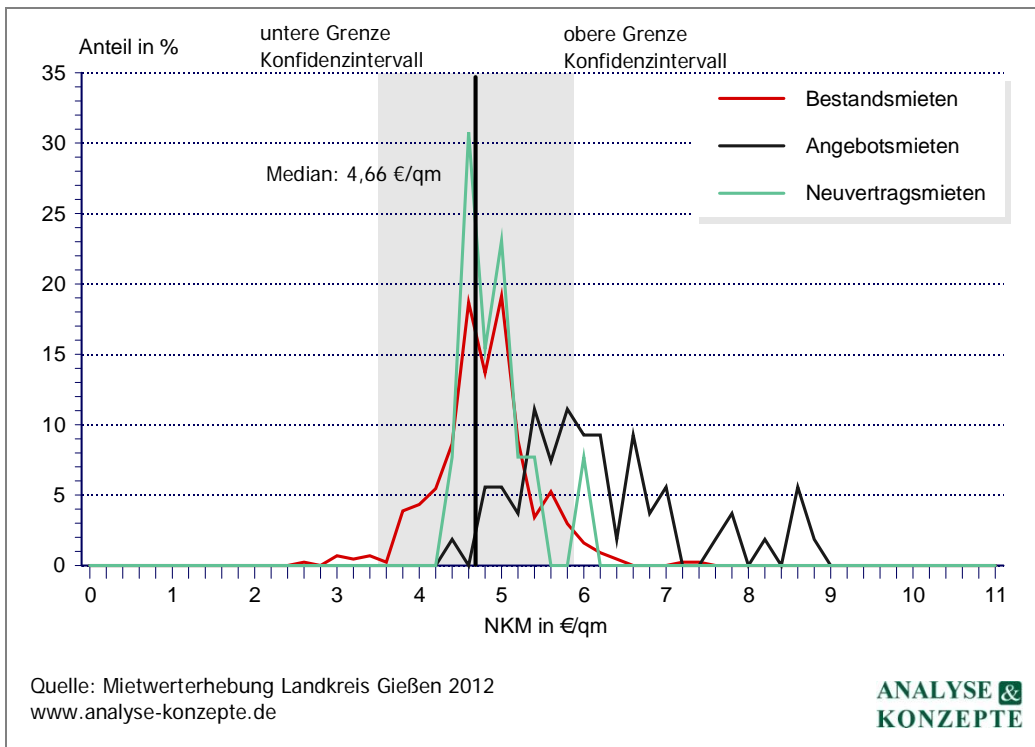
Median Bestandsmiete:	4,87 €/m <sup>2</sup>
Untere Grenze Konfidenzintervall:	3,31 €/m <sup>2</sup>
Obere Grenze Konfidenzintervall:	6,62 €/m <sup>2</sup>
Median Angebotsmiete:	6,45 €/m <sup>2</sup>
Median Neuvertragsmiete:	5,16 €/m <sup>2</sup>
Anzahl Mieten Bestand/Angebote/Neuverträge:	561/76/23

**Abb. A8 Wohnungsmarkttyp II, > 60 bis 72 m<sup>2</sup>, Netto-Kaltmieten**



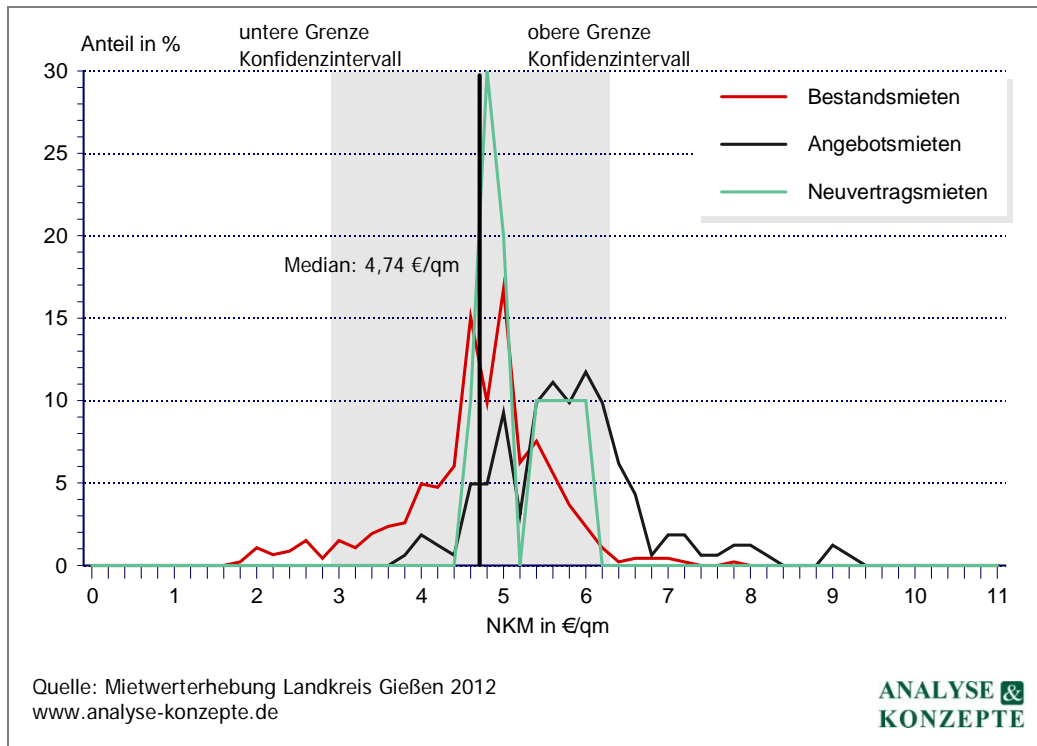
Median Bestandsmiete:	4,67 €/m <sup>2</sup>
Untere Grenze Konfidenzintervall:	3,21 €/m <sup>2</sup>
Obere Grenze Konfidenzintervall:	6,37 €/m <sup>2</sup>
Median Angebotsmiete:	5,93 €/m <sup>2</sup>
Median Neuvertragsmiete:	4,80 €/m <sup>2</sup>
Anzahl Mieten Bestand/Angebote/Neuverträge:	432/67/11

**Abb. A9 Wohnungsmarkttyp II, > 72 bis 84 m<sup>2</sup>, Netto-Kaltmieten**



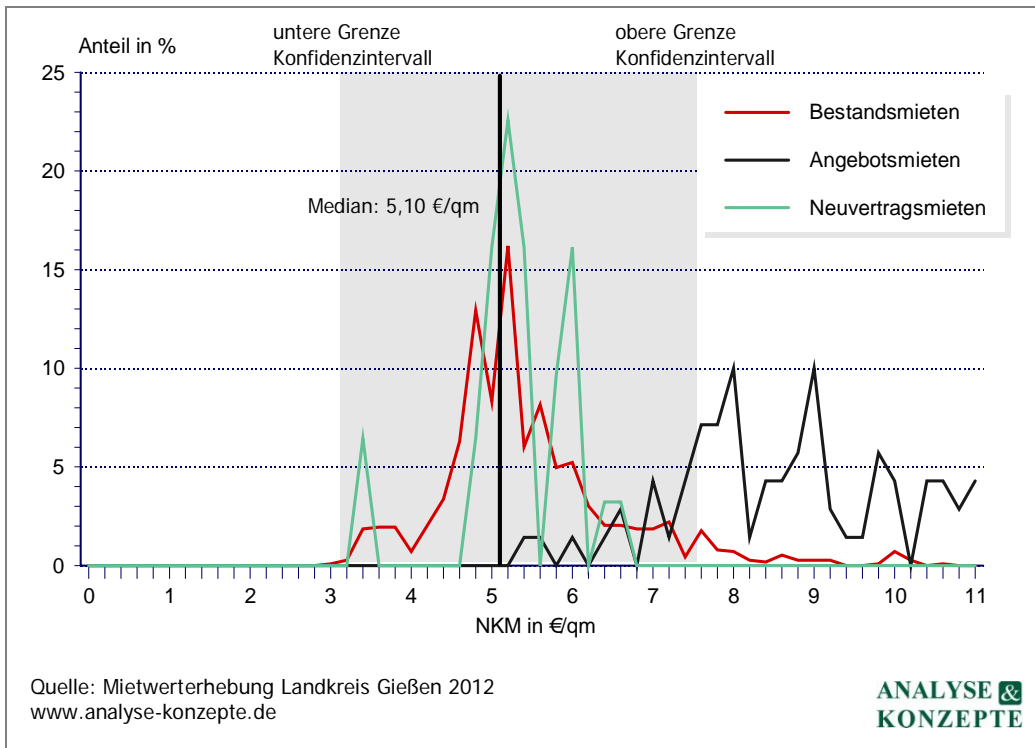
Median Bestandsmiete:	4,66 €/m <sup>2</sup>
Untere Grenze Konfidenzintervall:	3,54 €/m <sup>2</sup>
Obere Grenze Konfidenzintervall:	5,86 €/m <sup>2</sup>
Median Angebotsmiete:	5,81 €/m <sup>2</sup>
Median Neuvertragsmiete:	4,63 €/m <sup>2</sup>
Anzahl Mieten Bestand/Angebote/Neuverträge:	439/54/13

**Abb. A10 Wohnungsmarkttyp II, > 84 m<sup>2</sup>, Netto-Kaltmieten**



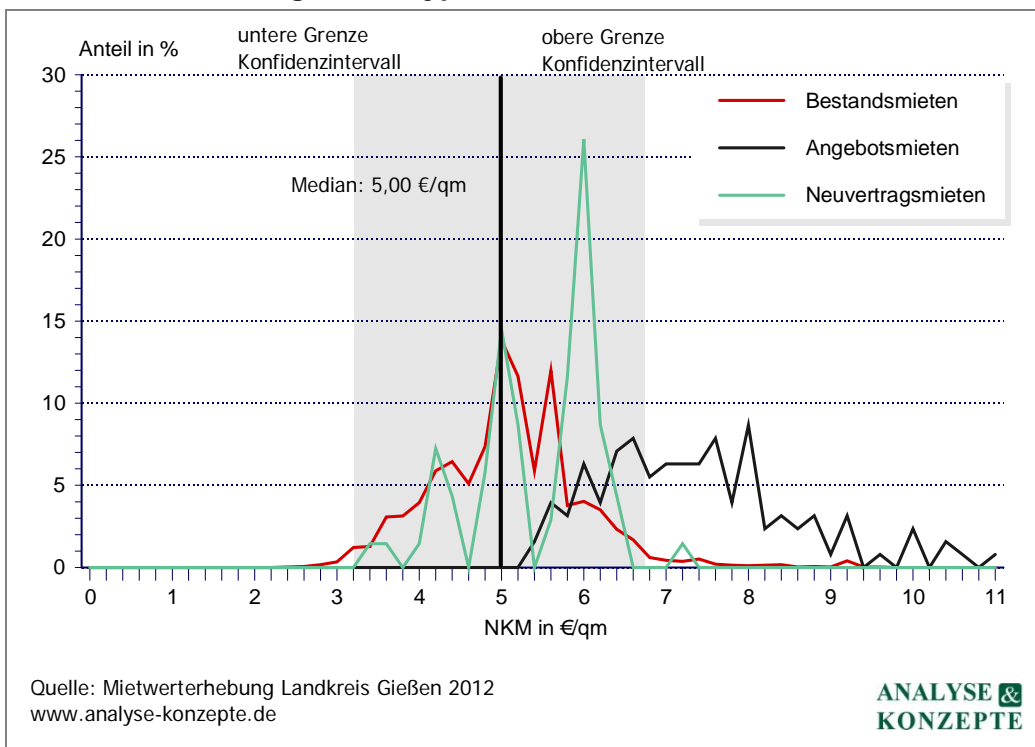
Median Bestandsmiete:	4,74 €/m <sup>2</sup>
Untere Grenze Konfidenzintervall:	2,89 €/m <sup>2</sup>
Obere Grenze Konfidenzintervall:	6,33 €/m <sup>2</sup>
Median Angebotsmiete:	5,64 €/m <sup>2</sup>
Median Neuvertragsmiete:	4,86 €/m <sup>2</sup>
Anzahl Mieten Bestand/Angebote/Neuverträge:	465/162/10

**Abb. A11 Wohnungsmarkttyp III, bis 45 m<sup>2</sup>, Netto-Kaltmieten**



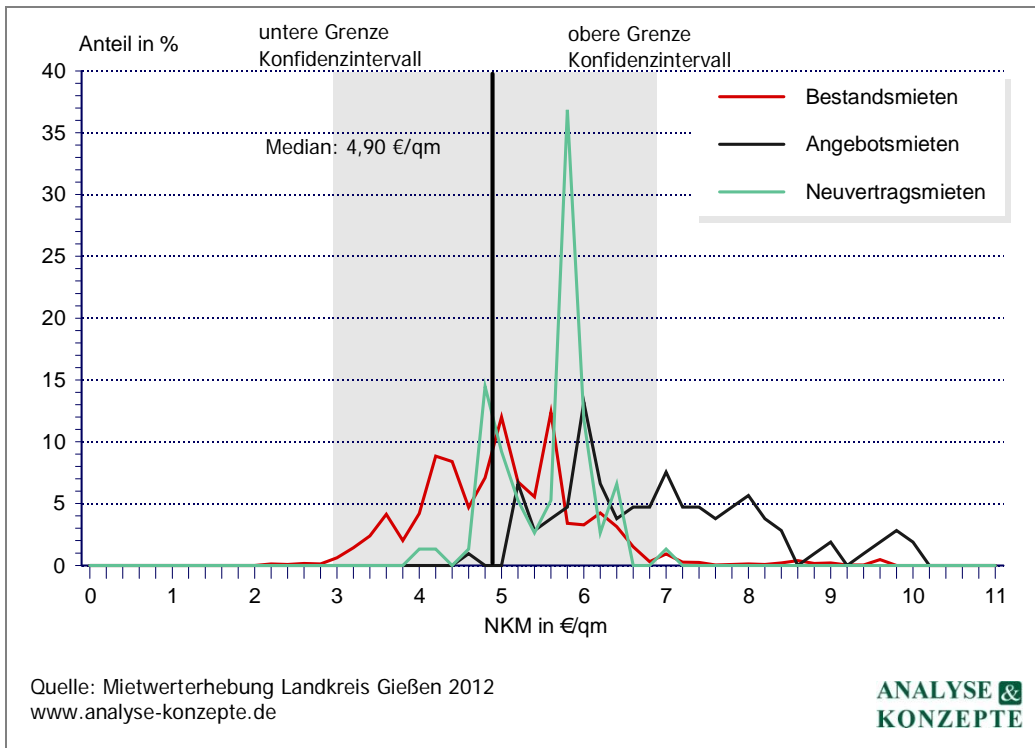
Median Bestandsmiete:	5,10 €/m <sup>2</sup>
Untere Grenze Konfidenzintervall:	3,14 €/m <sup>2</sup>
Obere Grenze Konfidenzintervall:	7,57 €/m <sup>2</sup>
Median Angebotsmiete:	8,56 €/m <sup>2</sup>
Median Neuvertragsmiete:	5,22 €/m <sup>2</sup>
Anzahl Mieten Bestand/Angebote/Neuverträge:	1129/70/31

**Abb. A12 Wohnungsmarkttyp III, > 45 bis 60 m<sup>2</sup>, Netto-Kaltmieten**



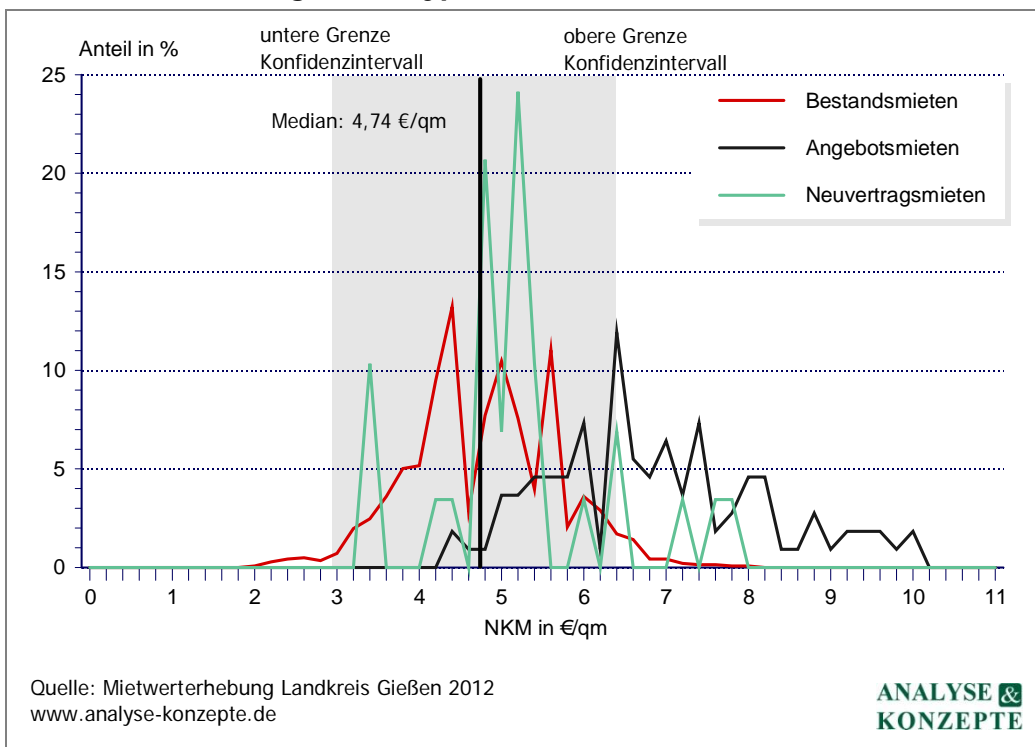
Median Bestandsmiete:	5,00 €/m <sup>2</sup>
Untere Grenze Konfidenzintervall:	3,21 €/m <sup>2</sup>
Obere Grenze Konfidenzintervall:	6,76 €/m <sup>2</sup>
Median Angebotsmiete:	7,08 €/m <sup>2</sup>
Median Neuvertragsmiete:	5,73 €/m <sup>2</sup>
Anzahl Mieten Bestand/Angebote/Neuverträge:	2962/128/69

**Abb. A13 Wohnungstyp III, > 60 bis 72 m<sup>2</sup>, Netto-Kaltmieten**



Median Bestandsmiete:	4,90 €/m <sup>2</sup>
Untere Grenze Konfidenzintervall:	2,97 €/m <sup>2</sup>
Obere Grenze Konfidenzintervall:	6,89 €/m <sup>2</sup>
Median Angebotsmiete:	6,52 €/m <sup>2</sup>
Median Neuvertragsmiete:	5,61 €/m <sup>2</sup>
Anzahl Mieten Bestand/Angebote/Neuverträge:	2593/106/76

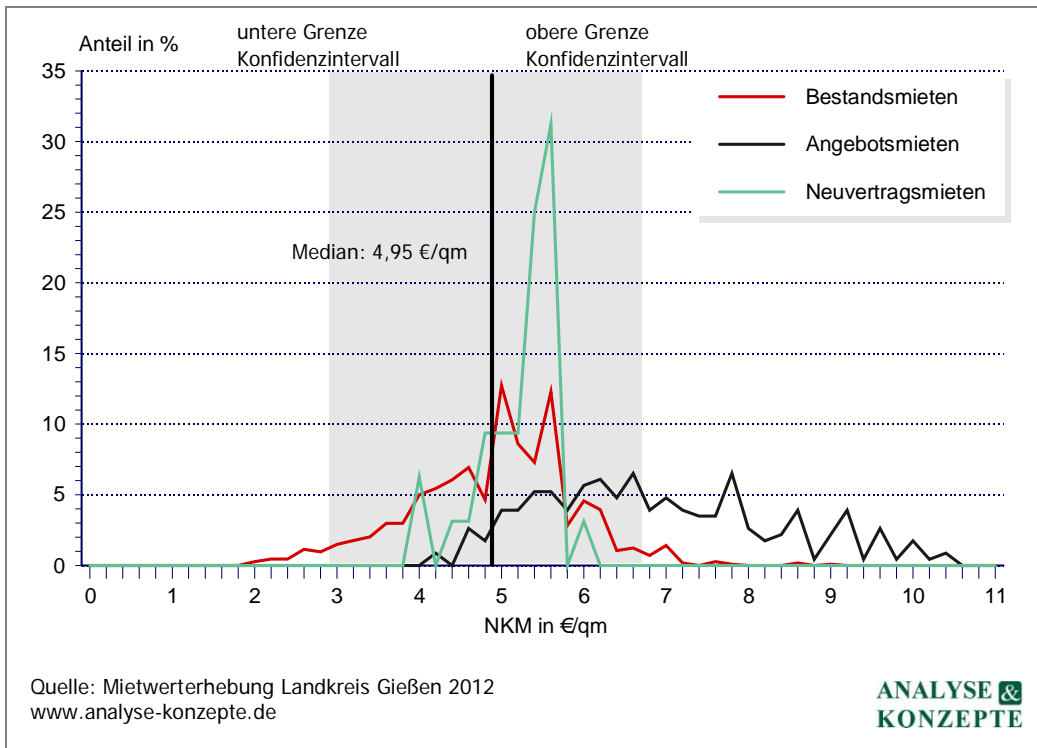
**Abb. A14 Wohnungstyp III, > 72 bis 84 m<sup>2</sup>, Netto-Kaltmieten**



Median Bestandsmiete:	4,74 €/m <sup>2</sup>
Untere Grenze Konfidenzintervall:	2,95 €/m <sup>2</sup>
Obere Grenze Konfidenzintervall:	6,43 €/m <sup>2</sup>
Median Angebotsmiete:	6,56 €/m <sup>2</sup>
Median Neuvertragsmiete:	5,01 €/m <sup>2</sup>
Anzahl Mieten Bestand/Angebote/Neuverträge:	1414/109/29

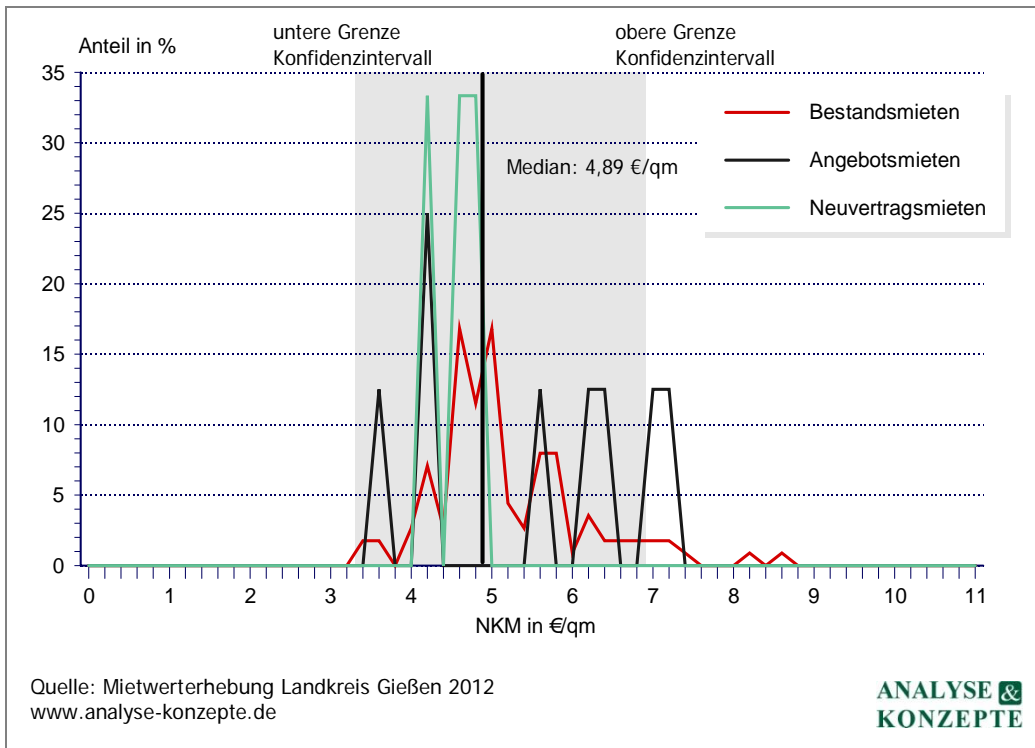


**Abb. A15 Wohnungsmarkttyp III, > 84 m<sup>2</sup>, Netto-Kaltmieten**



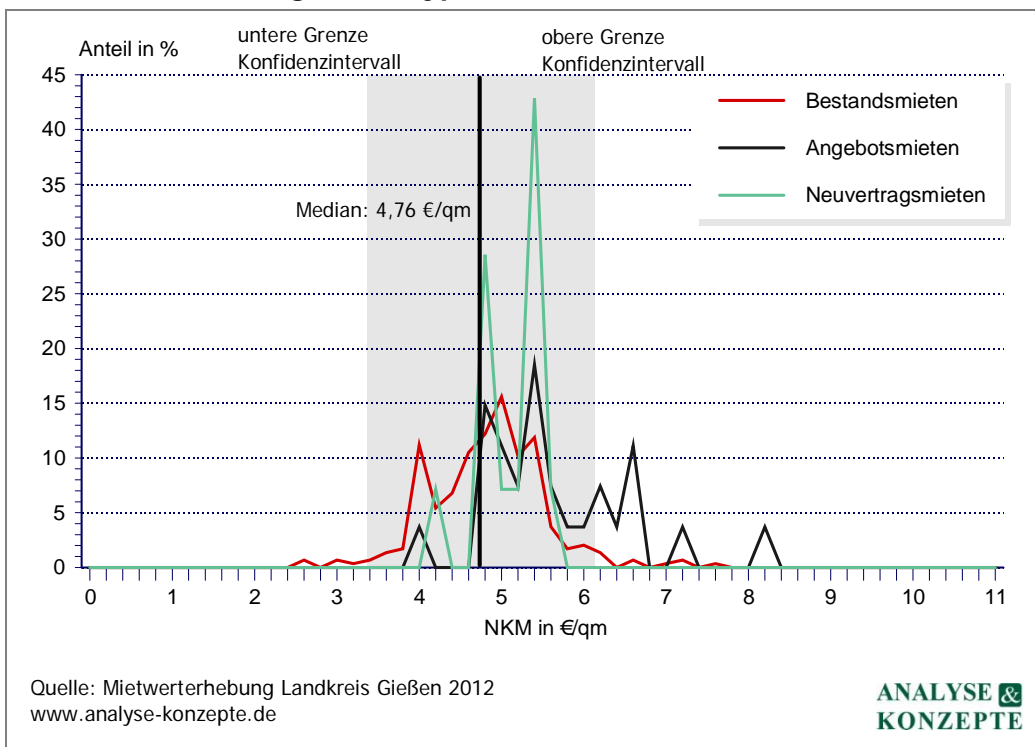
Median Bestandsmiete:	4,95 €/m <sup>2</sup>
Untere Grenze Konfidenzintervall:	2,91 €/m <sup>2</sup>
Obere Grenze Konfidenzintervall:	6,73 €/m <sup>2</sup>
Median Angebotsmiete:	6,56 €/m <sup>2</sup>
Median Neuvertragsmiete:	5,30 €/m <sup>2</sup>
Anzahl Mieten Bestand/Angebote/Neuverträge:	1139/230/32

**Abb. A16 Wohnungstyp IV, bis 45 m<sup>2</sup>, Netto-Kaltmieten**



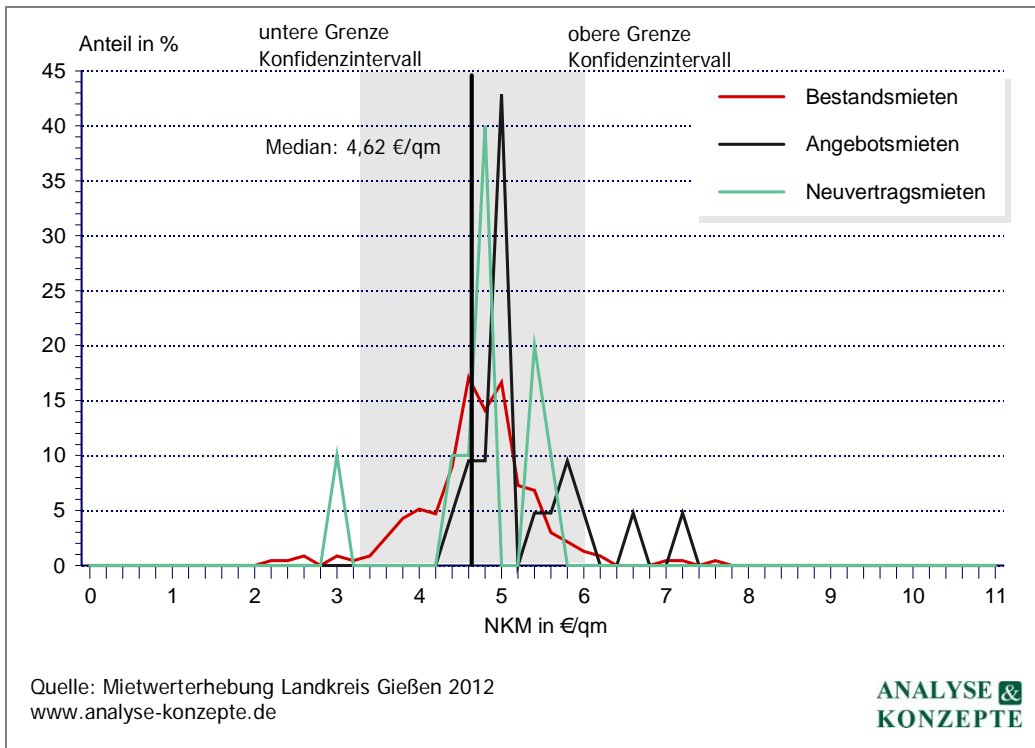
Median Bestandsmiete:	4,89 €/m <sup>2</sup>
Untere Grenze Konfidenzintervall:	3,29 €/m <sup>2</sup>
Obere Grenze Konfidenzintervall:	6,89 €/m <sup>2</sup>
Median Angebotsmiete:	5,86 €/m <sup>2</sup>
Median Neuvertragsmiete:	4,52 €/m <sup>2</sup>
Anzahl Mieten Bestand/Angebote/Neuverträge:	113/8/3

**Abb. A17 Wohnungstyp IV, > 45 bis 60 m<sup>2</sup>, Netto-Kaltmieten**



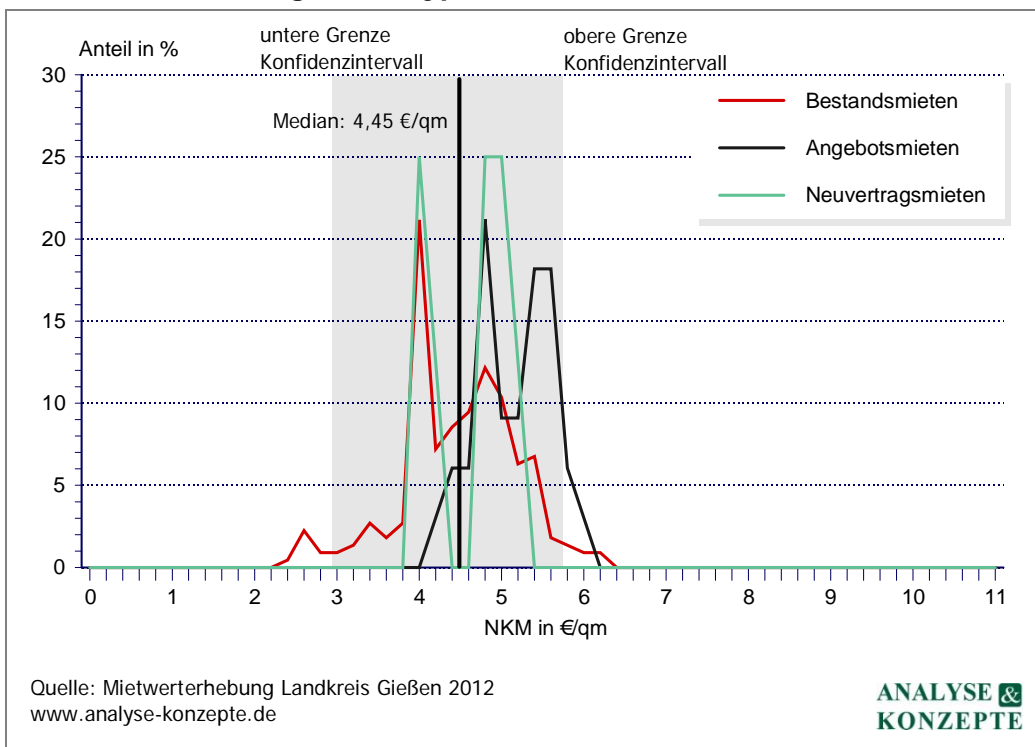
Median Bestandsmiete:	4,76 €/m <sup>2</sup>
Untere Grenze Konfidenzintervall:	3,39 €/m <sup>2</sup>
Obere Grenze Konfidenzintervall:	6,09 €/m <sup>2</sup>
Median Angebotsmiete:	5,38 €/m <sup>2</sup>
Median Neuvertragsmiete:	5,20 €/m <sup>2</sup>
Anzahl Mieten Bestand/Angebote/Neuverträge:	295/27/14

**Abb. A18 Wohnungstyp IV, > 60 bis 72 m<sup>2</sup>, Netto-Kaltmieten**



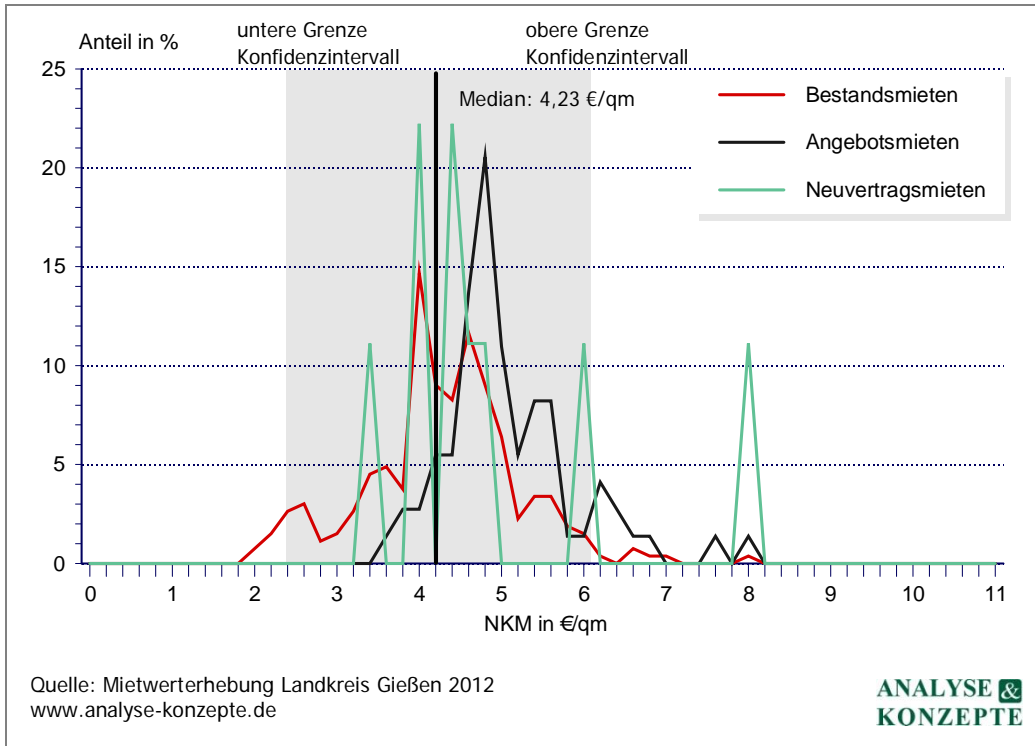
Median Bestandsmiete:	4,62 €/m <sup>2</sup>
Untere Grenze Konfidenzintervall:	3,26 €/m <sup>2</sup>
Obere Grenze Konfidenzintervall:	5,98 €/m <sup>2</sup>
Median Angebotsmiete:	4,86 €/m <sup>2</sup>
Median Neuvertragsmiete:	4,69 €/m <sup>2</sup>
Anzahl Mieten Bestand/Angebote/Neuverträge:	234/21/10

**Abb. A19 Wohnungstyp IV, > 72 bis 84 m<sup>2</sup>, Netto-Kaltmieten**



Median Bestandsmiete:	4,45 €/m <sup>2</sup>
Untere Grenze Konfidenzintervall:	2,98 €/m <sup>2</sup>
Obere Grenze Konfidenzintervall:	5,78 €/m <sup>2</sup>
Median Angebotsmiete:	5,20 €/m <sup>2</sup>
Median Neuvertragsmiete:	4,68 €/m <sup>2</sup>
Anzahl Mieten Bestand/Angebote/Neuverträge:	222/33/8

**Abb. A20 Wohnungsmarkttyp IV, > 84 m<sup>2</sup>, Netto-Kaltmieten**



Median Bestandsmiete:	4,23 €/m <sup>2</sup>
Untere Grenze Konfidenzintervall:	2,37 €/m <sup>2</sup>
Obere Grenze Konfidenzintervall:	6,02 €/m <sup>2</sup>
Median Angebotsmiete:	4,76 €/m <sup>2</sup>
Median Neuvertragsmiete:	4,32 €/m <sup>2</sup>
Anzahl Mieten Bestand/Angebote/Neuverträge:	266/73/9

## **Anlage 4 Erläuterungen zur Clusteranalyse**

## Vorgehensweise der Clusteranalyse

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

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

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

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

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

Die Distanzwerte, die für sämtliche Zweier-Kombinationen der Städte und Gemeinden des Landkreises Gießen berechnet werden, bilden die Grundlage der Clusteranalyse. Hier sind dies alle möglichen Paarungen, die sich aus den 18 Gebieten (10 Städte, 8 Gemeinden) im Landkreis Gießen bilden lassen.

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

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

mit

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

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

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

Im ersten Schritt werden also die beiden Cluster (Gebiete) zusammengeführt, die den geringsten Distanzwert aufweisen. Ausgangspunkt des zweiten Fusionierungsschrittes sind demzufolge nur noch 17 Cluster. Nachfolgend werden wiederum alle Distanzwerte der verbleibenden Clusterkombinationen bestimmt. Es werden wieder diejenigen Cluster fusioniert, deren gemeinsame Fehlerquadratsumme am geringsten ist, sprich deren einzelne Gebiete sich am meisten ähneln. Durch diese Vorgehensweise wird sichergestellt, dass die neu gebildeten Cluster in sich so homogen wie möglich sind. Diese Fusionierungsschritte werden so lange wiederholt, bis alle Gebiete in einem einzigen Cluster zusammengefasst werden können. Die Fehlerquadratsumme erreicht dann ihren höchsten Wert, was bedeutet, dass der letzte verbleibende Cluster in dem alle vorherigen Cluster zusammengeführt wurden, die höchste Heterogenität aufweist. Es gilt nun innerhalb dieses Verfahrens den Punkt zu bestimmen, an dem eine sinnvolle Anzahl von Clustern gebildet wurde, deren interne Heterogenität jedoch nicht zu hoch ist.

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

**Abb. A21 Entwicklung der Fehlerquadratsumme der Clusterlösungen für die Wohnungsmarkttypen im Landkreis Gießen**



Abb. A21 zeigt die jeweilige Fehlerquadratsumme für die entsprechende Clusteranzahl. Mit der Reduzierung der Cluster steigt die Fehlerquadratsumme an und somit die Varianz der Indikatorvariablen innerhalb der einzelnen Cluster. Eine höhere Heterogenität innerhalb der Cluster bedeutet, dass sich die einzelnen Gebiete, die einem Wohnungsmarkttyp zugeordnet werden, bezüglich der Indikatorvariablen stärker unterscheiden. Als Entscheidungshilfe zur Feststellung einer sinnvollen Clusteranzahl dient hier das sog. "Elbow-Kriterium": Ein überproportionaler Anstieg der Fehlerquadratsumme weist dabei auf eine mögliche und sinnvolle Anzahl von Clustern hin, wobei inhaltliche Überlegungen bei der Festlegung der Clusteranzahl im Vordergrund stehen.

Unter Berücksichtigung der Entwicklung der Fehlerquadratsumme und der regionalen Gegebenheiten im Landkreis Gießen bietet sich hier eine Lösung mit vier Clustern an. Die Fehlerquadratsumme ist deutlich geringer als in einer Lösung mit drei Clustern, die Ähnlichkeit der Gebiete innerhalb der Cluster ist klar höher. Eine Gliederung in vier Cluster bietet den besten Kompromiss zwischen einer möglichst homogenen Clusterstruktur, klar voneinander unterscheidbaren Clustern und einer niedrigen Anzahl an Clustern (unterschiedlichen Wohnungsmarkttypen). Eine Differenzierung in fünf oder mehr Cluster wäre nur mit einem geringen Qualitätsgewinn verbunden, der nötige Erhebungsaufwand für die Untersuchung wäre jedoch unangemessen erhöht.



<b>Tab. Anlage 4.1 Normierte Ausgangsdaten zur Wohnungsmarkttypbildung</b>								
	Bevölkerungs- entwicklung	Bevölkerungs- dichte	Siedlungs- struktur	Neubautätig- keit	Pro-Kopf- Einkommen	Wohngeleidein- stufung	Bodenpreis	Zentralität
<b>Wohnungsmarkttyp 1</b>								
Allendorf (Lumda), Stadt	0,39	0,26	0,00	0,44	0,36	0,50	0,10	0,66
Biebertal	0,16	0,31	0,09	0,40	0,57	0,50	0,35	0,56
Buseck	0,16	0,30	0,17	0,14	0,71	0,50	0,22	0,38
Langgöns	0,24	0,23	0,17	0,31	0,82	0,50	0,29	0,44
Lollar, Stadt	0,25	0,57	0,29	0,00	0,15	0,50	0,24	0,44
Rabenu	0,00	0,08	0,03	0,04	0,18	0,50	0,00	0,75
Reiskirchen	0,21	0,14	0,12	0,47	0,35	0,50	0,12	0,41
Staufenberg, Stadt	0,18	0,49	0,18	0,24	0,44	0,50	0,24	0,44
<b>Wohnungsmarkttyp 2</b>								
Fernwald	0,53	0,28	0,26	0,65	0,90	0,50	0,37	0,41
Heuchelheim	0,48	0,66	0,34	1,00	0,46	0,50	0,53	0,44
Lich, Stadt	0,32	0,20	0,23	0,55	1,00	0,50	0,35	0,56
Linden, Stadt	0,57	0,60	0,30	0,00	0,90	1,00	0,49	0,41
Pohlheim, Stadt	0,54	0,57	0,27	0,75	0,46	0,00	0,29	0,50
Wettenberg	0,35	0,42	0,16	0,60	0,97	0,50	0,59	0,47
<b>Wohnungsmarkttyp 3</b>								
Gießen, Universitätsstadt	1,00	1,00	1,00	0,31	0,00	0,50	1,00	0,00
<b>Wohnungsmarkttyp 4</b>								
Grünberg, Stadt	0,28	0,12	0,15	0,46	0,28	0,00	0,12	0,75
Hungen, Stadt	0,29	0,10	0,08	0,45	0,18	0,00	0,12	0,78
Laubach, Stadt	0,05	0,00	0,09	0,15	0,12	0,00	0,06	1,00
Quelle: Mietwerterhebung Landkreis Gießen 2012								<b>ANALYSE &amp; KONZEPTE</b>

<b>Tab. Anlage 4.2 Zusammengeführte Kommunen bei der Clusterbildung</b>			
<b>Schritte der Clusterbildung</b>	<b>Zusammengeführte Kommune (ID)</b>		<b>Fehlerquadratsumme</b>
<b>1</b>	6	8	,008
<b>2</b>	3	9	,039
<b>3</b>	4	11	,088
<b>4</b>	2	17	,144
<b>5</b>	1	16	,208
<b>6</b>	4	18	,277
<b>7</b>	2	3	,387
<b>8</b>	6	10	,540
<b>9</b>	7	14	,735
<b>10</b>	1	15	,976
<b>11</b>	1	13	1,278
<b>12</b>	1	2	1,650
<b>13</b>	4	12	2,212
<b>14</b>	4	7	3,040
<b>15</b>	1	6	4,124
<b>16</b>	1	4	6,070
<b>17</b>	1	5	8,702

Quelle: Mietwerterhebung Landkreis Gießen 2012

**ANALYSE &  
KONZEPTE**

<b>Tab. Anlage 4.3 Clusterzugehörigkeit der Kommunen im Landkreis Gießen</b>		
<b>ID</b>	<b>Kommune</b>	<b>Clusterzugehörigkeit</b>
1	Allendorf (Lumda), Stadt	1
2	Biebertal	1
3	Buseck	1
4	Fernwald	2
5	Gießen, Universitätsstadt	3
6	Grünberg, Stadt	4
7	Heuchelheim	2
8	Hungen, Stadt	4
9	Langgöns	1
10	Laubach, Stadt	4
11	Lich, Stadt	2
12	Linden, Stadt	2
13	Lollar, Stadt	1
14	Pohlheim, Stadt	2
15	Rabenau	1
16	Reiskirchen	1
17	Staufenberg, Stadt	1
18	Wettenberg	2

Quelle: Mietwerterhebung Landkreis Gießen 2012

**ANALYSE &  
KONZEPTE**

Tab. Anlage 4.4 Distanzmatrix der Kommunen <sup>1</sup>																		
ID	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
1	-	0,2	0,4	0,6	3,3	0,3	0,8	0,3	0,4	0,7	0,6	1,2	0,5	0,6	0,4	0,1	0,2	0,7
2	0,2	-	0,1	0,4	3,1	0,5	0,7	0,6	0,1	0,9	0,3	0,9	0,5	0,6	0,5	0,2	0,1	0,3
3	0,4	0,1	-	0,5	3,2	0,7	1,2	0,9	0,1	1,1	0,3	0,7	0,4	0,9	0,6	0,3	0,1	0,5
4	0,6	0,4	0,5	-	2,8	1,0	0,5	1,1	0,2	1,9	0,1	0,8	1,2	0,6	1,5	0,5	0,6	0,1
5	3,3	3,1	3,2	2,8	-	3,7	1,9	3,9	3,2	4,9	3,5	2,4	2,1	2,3	4,5	3,2	2,5	2,9
6	0,3	0,5	0,7	1,0	3,7	-	1,2	0,0	0,7	0,3	0,9	2,2	0,8	0,5	0,5	0,4	0,6	1,1
7	0,8	0,7	1,2	0,5	1,9	1,2	-	1,3	0,9	2,3	0,8	1,5	1,2	0,4	2,0	0,9	0,8	0,5
8	0,3	0,6	0,9	1,1	3,9	0,0	1,3	-	0,8	0,2	1,1	2,4	0,8	0,6	0,5	0,4	0,7	1,3
9	0,4	0,1	0,1	0,2	3,2	0,7	0,9	0,8	-	1,2	0,1	0,7	0,7	0,8	0,8	0,3	0,2	0,2
10	0,7	0,9	1,1	1,9	4,9	0,3	2,3	0,2	1,2	-	1,6	2,8	1,0	1,4	0,3	0,8	1,0	2,0
11	0,6	0,3	0,3	0,1	3,5	0,9	0,8	1,1	0,1	1,6	-	0,8	1,2	0,8	1,2	0,5	0,5	0,1
12	1,2	0,9	0,7	0,8	2,4	2,2	1,5	2,4	0,7	2,8	0,8	-	1,0	1,8	1,8	1,3	0,8	0,7
13	0,5	0,5	0,4	1,2	2,1	0,8	1,2	0,8	0,7	1,0	1,2	1,0	-	1,0	0,5	0,5	0,2	1,2
14	0,6	0,6	0,9	0,6	2,3	0,5	0,4	0,6	0,8	1,4	0,8	1,8	1,0	-	1,6	0,7	0,7	0,7
15	0,4	0,5	0,6	1,5	4,5	0,5	2,0	0,5	0,8	0,3	1,2	1,8	0,5	1,6	-	0,4	0,5	1,6
16	0,1	0,2	0,3	0,5	3,2	0,4	0,9	0,4	0,3	0,8	0,5	1,3	0,5	0,7	0,4	-	0,2	0,7
17	0,2	0,1	0,1	0,6	2,5	0,6	0,8	0,7	0,2	1,0	0,5	0,8	0,2	0,7	0,5	0,2	-	0,6
18	0,7	0,3	0,5	0,1	2,9	1,1	0,5	1,3	0,2	2,0	0,1	0,7	1,2	0,7	1,6	0,7	0,6	-

<sup>1</sup> Unähnlichkeitsmatrix  
 Quelle: Mietwerterhebung Landkreis Gießen 2012

**ANALYSE &  
KONZEPTE**



Landkreis Gießen

Fachbereich 5 - FD 50  
Soziales und Senioren

## **Mietwerterhebung zur Ermittlung der KdU-Richtwerte im Landkreis Gießen**

Bericht

Hamburg, November 2012

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](mailto:info@analyse-konzepte.de)