



Datenerhebungs- und -Auswertungskonzept

zur Ermittlung

angemessener Kosten der Unterkunft

im Wartburgkreis



Inhaltsverzeichnis

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



1. Einleitung

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

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

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

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

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

Ziel ist es, durch das Untersuchen des vorhandenen Wohnungsmarktes, für den Wartburgkreis rechtssichere Mietpreisobergrenzen für KdU-Leistungsbezieher zu ermitteln. Der Untersuchungsansatz folgt hier der höchstrichterlichen Rechtsprechung des Bundessozialgerichts, wonach neben einem qualifizierten Mietspiegel auch alternative Ermittlungsverfahren genutzt werden können. Es gilt hierbei dem getroffenen Leitsatz: „Die Ermittlung der regional angemessenen Kosten der Unterkunft muss auf der Grundlage eines überprüfbaren, schlüssigen Konzepts zur Datenerhebung und -auswertung unter Einhaltung anerkannter mathematisch-statistischer Grundsätze erfolgen.“ gerecht zu werden¹.

Der Wartburgkreis hat vor diesem Hintergrund nach dem hier beschriebenen Untersuchungskonzept zur Feststellung von Mietwerten angemessene Miethöhen ermittelt. In den Grundzügen basiert es auf der allgemein anerkannten Vorgehensweise zur Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels². Darüber hinaus werden die lokalen Besonderheiten des für die Übernahme der KdU-Leistungen in Frage kommenden Wohnungsmarktes berücksichtigt.

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

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



Mietwerterhebungen Wartburgkreis 2019

² § 558 d BGB

Die Untersuchung besteht aus folgenden Bausteinen:

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

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

2. Datenschutz

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

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

- Nutzung der Erhebungsdaten ausschließlich zur Erstellung der Mietwerterhebung für den Wartburgkreis
- Sicherung der betroffenen Verzeichnisse und Dateibereiche durch Passwörter
- Umgehende Löschung aller nicht mehr benötigten personenbezogenen Daten (Adressdaten)
- Verpflichtung aller beteiligten Mitarbeiter zur Einhaltung des Datenschutzes gemäß Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO) bzw. Thüringer Datenschutzgesetz (ThürDSG)
- Löschung sämtlicher personengebundener bzw. personenbezogener Erhebungsdaten nach Beendigung der Auswertungen

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

Die befragten Mieter und Vermieter wurden in der Kreisjournalinformation und auf dem Fragebogen/Erhebungsbogen über die Freiwilligkeit der Teilnahme an der Befragung informiert. Darüber hinaus wurden sie darauf hingewiesen, dass die von ihnen zur Verfügung gestellten Daten einzig für die Bestimmung der angemessenen Kosten der Unterkunft anonymisiert erfasst und ausgewertet werden. Dies wird letzten Endes auch durch die über den Fragebogen abzufragenden Daten gewährleistet.



3. Untersuchung des Wohnungsmarktes

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

3.1. Aufteilung des Landkreises in regionale Wohnungsmarkttypen

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

Im Zuge der Gemeindereform ist die Stadt Kaltennordheim seit dem 01.01.2019 nicht mehr dem Wartburgkreis angehörig. Aufgrund eines hierzu noch anhängigen Rechtsstreits wird bei der Aufteilung des Wartburgkreises in regionale Wohnungsmarkttypen auf den Gebietsstand 31.12.2017 abgestellt, so dass bei Klageerfolg strittige Gebiete einem entsprechenden Wohnungsmarkttyp zugeordnet werden können und nur noch Mietwerte erhoben werden müssen.

Der Wartburgkreis hat eine überwiegend ländlich geprägte Fläche von etwa 130.743 ha auf der 123.025 Einwohner³ leben. Die Kreisstadt Bad Salzungen mit 20.244 Einwohnern³ ist die größte Stadt im Süden des Wartburgkreises. Der nördliche Teil des Wartburgkreises umschließt die kreisfreie Stadt Eisenach. Die regionalen Unterschiede schlagen sich im Kreisgebiet in Form unterschiedlicher Mietniveaus nieder. Um Wohnungsmarkttypen bilden zu können müssen daher vor der Ermittlung der Mieten regionale bzw. homogene Untereinheiten gebildet werden.

Aus Kosten- und erhebungstechnischen Gründen⁴ kann nicht für jede Gemeinde bzw. Stadt eine separate Mietpreisübersicht erstellt werden. Der Gesetzgeber lässt jedoch zu, vergleichbare Wohnungsmärkte zu typisieren und dann für diese Markttypen Mietwerte zu ermitteln. Die zu betrachtenden Gemeinden können dabei in einzelnen Bereichen, wie beispielsweise in ihrer Einwohnerzahl, Abweichungen aufweisen, jedoch in der Gesamtbetrachtung in Bezug auf Struktur und Wohnungsmarktsituation stark ähneln und daher dem gleichen Wohnungsmarkttyp zugeordnet werden. Die Gemeinden des jeweiligen Wohnungsmarkttyps müssen dabei nicht zwingend räumlich nebeneinander liegen⁵.

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

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

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

3.1.1 Indikatoren zur Typisierung des Wohnungsmarktes

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



Mietwerterhebungen Wartburgkreis 2019

³ Quelle: Thüringer Landesamt für Statistik, Stand: 31.12.2018

⁴ Zum einen gibt es ein zu geringes Wohnungsangebot in einzelnen Gemeinden, zum anderen gibt es in den ländlichen Regionen überwiegend Eigenheimbesitzer.

⁵ BGH Az. VIII ZR 99/09

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

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

Folgende Indikatoren werden verwendet:

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



Tab. 1

Indikatoren	
Parameter	Einflussgröße
Bevölkerungsdichte	Einwohner pro Hektar Siedlungs- und Verkehrsfläche ¹
Wohnfläche	Bevölkerungsentwicklung seit 2005 auf Gemeindeebene ¹
Pro-Kopf-Einkommen	Wohnfläche pro Einwohner ¹
Bevölkerungsentwicklung	durchschnittliches Pro-Kopf-Einkommen 2010 ¹
Zentralität	durchschnittliche Entfernung zum nächsten Mittelzentrum bzw. Mittelzentrum mit teilweiser Oberzentrumsfunktion (in Autominuten) ²

¹Statistisches Landesamt Thüringen
²Eigene Ermittlungen

3.1.2 Ergebnis der Wohnungsmarkttypisierung

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

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

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



Mietwerterhebungen Wartburgkreis 2019

Tab. 2

Typisierung des Kreisgebietes		
Stadt/Gemeinde/Verwaltungsgemeinschaft	Wohnungsmarkttyp	
Barchfeld-Immelborn	1	
Wutha-Farnroda		
Bad Liebenstein, Stadt		
Krayenberggemeinde		
EG: Bad Salzungen, Stadt		
EG: Tiefenort		
EG: Ruhla, Stadt		
VG: Dermbach		
Treffurt, Stadt		2
Untereibach		
Vacha, Stadt		
Moorgrund		
Gerstungen		
Hörselberg-Hainich		
EG: Marksuhl		
EG: Geisa, Stadt		
EG: Kaltenordheim, Stadt		
VG: Berka/Werra		
VG: Hainich-Werratal		

Quelle: Mietwerterhebungen Wartburgkreis 2019

Tab. 3

Wohnungsmarkteigenschaften ¹					
Wohnungsmarkttyp	Bevölkerungsdichte	Wohnfläche pro Einwohner	Pro-Kopf-Einkommen	Bevölkerungsentwicklung	Zentralität
1	+	+	-	∅	∅
2	-	-	∅	+	∅

¹ Im Vergleich zum Mittelwert Wartburgkreis
Quelle: Mietwerterhebung Wartburgkreis 2019

Wohnungsmarkttyp 1:

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



Mietwerterhebungen Wartburgkreis 2019

Der definierte Wohnungstyp 1 wird gebildet durch die Städte und Gemeinden Barchfeld-Immelborn, Bad Liebenstein, Kraysberggemeinde, Wutha-Farnroda, Bad Salzungen, Tiefenort, Ruhla und Dermbach.

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

Wohnungstyp 2:

Der Wohnungstyp 2 besteht aus den Städten und Gemeinden Treffurt, Unterbreizbach, Vacha, Moorgrund, Gerstungen, Hörselberg-Hainich, Marksuhl, Geisa, Kaltennordheim, Berka-Werra und Hainich-Werratal.

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





3.2. Datenerhebung

3.2.1. Gesamtwohnungsbestand und Stichprobe

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

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

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

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

Weiterhin unberücksichtigt blieben Wohnräume in Herbergen oder Wohnheimen sowie Wohnungen die öffentlich gefördert werden (sozialer Mietwohnungsbau). Auch möblierte Wohnungen wurden nicht berücksichtigt, da hierbei eine Unterscheidung zwischen Netto-Kaltmiete und Kosten für die Möblierung nicht möglich ist. Wohnungen mit einer Wohnfläche von unter 30 m² blieben auch unberücksichtigt, da diese Mindestgröße für 1-Personen-Haushalte als unterste zumutbare Wohnfläche angesehen wird.

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

Der Wartburgkreis verfügt insgesamt über ca. 36.400 Wohngebäude, wovon ca. 3.250 auf den Geschosswohnungsbau entfallen.

Tab. 4

Wohngebäude im Wartburgkreis, Gebietsstand, 31.12.2018 ¹			
Insgesamt (Anzahl)	Einfamilienhäuser	Zweifamilienhäuser	Geschosswohnungsbau
36.418	24.758	8.393	3.251

¹ Quelle: Thüringer Landesamt für Statistik, Stand: 31.12.2018

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

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



Mietwerterhebungen Wartburgkreis 2019

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

Von den im Wartburgkreis existierenden insgesamt ca. 61.400 Wohnungen befinden sich ca. 24.800 in Einfamilienhäusern und ca. 16.800 in Zweifamilienhäusern. Es verbleiben somit ca. 19.600 Wohnungen, die sich im Geschosswohnungsbau befinden.

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

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

Tab. 5

Bestand an Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden im Wartburgkreis, Gebietstand 31.12.2018¹			
Insgesamt (Anzahl)	Einfamilienhäuser	Zweifamilienhäuser	Geschosswohnungsbau
63.540	24.758	16.786	19.634

¹ Quelle: Thüringer Landesamt für Statistik, Stand: 31.12.2018

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

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

Weiterhin wurden Daten von Bestandsmieten (ohne Absenkung i. S. d. § 22 Abs. 1 S. 3 SGB II) in die Auswertung mit einbezogen. Hierdurch sind auch Mietwerte der Grundsicherungsempfänger erfasst, die erst kürzlich in Leistungsbezug geraten sind und sich bisher einen höheren Wohnungsstandard leisten konnten sowie die Grundsicherungsempfänger, die sich einen höheren Wohnungsstandard durch Einsparungen in anderen Bereichen ermöglichen.



Mietwerterhebungen Wartburgkreis 2019

3.2.2. Erhebung von Bestandsmieten

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

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

Die durchgeführte Datenerhebung fand in dem Zeitraum von April 2019 bis Juni 2019 statt. Die erfragten Mietdaten wurden mit Stand 30.06.2019 erhoben.

3.2.3. Erhebungsumfang

Insgesamt wurden 3.216 Datensätze erhoben, wovon nach Bereinigung um nicht plausible und unverwertbare Daten 2.476 relevante Werte zur Auswertung verwendet wurden. Hiervon sind 1.961 Werte dem Wohnungsmarkttyp 1 und 515 Werte dem Wohnungsmarkttyp 2 zuzuordnen.

3.2.4. Auswertungen der Bestandsmieten

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

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

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

Tab. 6

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

Die Wohnungsgrößenklassen orientieren sich an der jeweiligen maximal zulässigen Wohnungsgröße (Wohnfläche) pro Person. So entspricht die Größenklasse „bis 45 m²“ einem 1-Personen-Haushalt, während die Größenklasse „über 90 m²“ für Haushalte mit



Mietwerterhebungen Wartburgkreis 2019

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

Bereits während des Eingabeprozesses der Daten in die Datenbank fanden 68 Fragebögen aufgrund unzureichender Angaben keine Berücksichtigung. Vor einer weiteren Auswertung der Daten wurden Wohnungen mit einer Größe von unter 30 m² herausgefiltert (Anzahl: 66 Wohnungen). Auch wurden 606 Wohnungen aus dem Datenbestand des SGBII aufgrund von Dopplungen und fehlender Kostenangaben herausgefiltert. Die verbleibenden Datensätze wurden nun den verschiedenen Wohnungsmarkttypen und entsprechenden Wohnungsgrößen (Tabellenfelder) zugeordnet. Für jedes Tabellenfeld wurde eine Kappung von Extremwerten („Ausreißern“) auf Basis eines 95 %-Konfidenzintervalls vorgenommen. Extremwerte sind hierbei Mietwerte, die sich deutlich von anderen Werten eines Tabellenfeldes unterscheiden und deshalb nicht in die Auswertung einbezogen werden sollen.

Es gibt keine allgemeingültige Definition, wann es sich bei einem Mietwert um einen Extremwert handelt, jedoch gibt es in den aktuellen Hinweisen der Bundesregierung zur Erstellung eines Mietspiegels folgende Anforderung an eine Extremwertkappung:
 „Beim qualifizierten Mietspiegel ist auf eine statistisch fundierte Eliminierung von Ausreißern zu achten. Die Eliminierung darf nicht auf Basis willkürlicher Festlegungen, z. B. durch den Arbeitskreis Mietspiegel, erfolgen.“⁹

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

Für den Wartburgkreis wurde im Rahmen der Mietwerterhebung das in der Wissenschaft gebräuchliche 95 %-Konfidenzintervall verwendet. Durch die Extremwertkappung wurden 113 Mieten bei den weiteren Auswertungen nicht berücksichtigt, so dass letztendlich insgesamt 2.363 Wohnungen zur eigentlichen Auswertung zur Verfügung standen.

Tab. 7

Anzahl der relevanten Mietwerte						
Wohnungsgröße	Wohnungsmarkttyp					
	1		2		Summe	
	vor Kappung	nach Kappung	vor Kappung	nach Kappung	vor Kappung	nach Kappung
≥ 30 bis ≤ 45 m ²	339	323	92	87	431	410
> 45 bis ≤ 60 m ²	791	755	179	170	970	925
> 60 bis ≤ 75 m ²	444	423	118	113	562	536
> 75 bis ≤ 90 m ²	207	199	71	68	278	267
> 90 m ²	180	173	55	52	235	225
Summe	1.961	1.808	515	490	2.476	2.363

Quelle: Mietwerterhebungen Wartburgkreis 2019



Mietwerterhebungen Wartburgkreis 2019

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

4. Ergebnis der Bestandsmietenauswertung

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

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

Bei Festlegung der Richtwerte in der Unterkunftsrichtlinie muss einerseits berücksichtigt werden, dass sowohl für Bedarfsgemeinschaften als auch für Geringverdiener (ohne Transferleistungsbezug) ausreichend bedarfsdeckender Wohnraum zur Verfügung steht, andererseits muss aber berücksichtigt werden, dass aufgrund der von den Gerichten entwickelten Produkttheorie (maximale Wohnfläche multipliziert mit der Miete/m²) die Mieten sich nicht negativ (preisstigernd) auf den Wohnungsmarkt auswirken dürfen.

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

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

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

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

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

Gleichzeitig muss verhindert werden, dass die Leistungsempfänger bessergestellt werden als andere Nachfragegruppen, wie z. B. Niedriglohnempfänger.

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



Mietwerterhebungen Wartburgkreis 2019

4.1. Berechnung der Netto-Kaltmieten

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

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

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

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

Dieses Mindestmarktvolumen besteht aus

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

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

Während der Anteil der Bedarfsgemeinschaften von der amtlichen Statistik erhoben wird (2.676 Bedarfsgemeinschaften SGB II, Stand 03/2019¹⁰ und 697 Grundsicherungsempfänger SGB XII, Stand: 12/2017¹¹) und derzeit im Wartburgkreis etwa bei 2,2 % liegt, stehen über den Anteil von Haushalten mit niedrigem Lohn ohne Leistungsbezug keine entsprechenden statistischen Werte zur Verfügung. Im Jahr 2009 lag der Bundesdurchschnitt jedoch bei 7,5 %.¹²

Wohngeld nach dem WoGG wird im Wartburgkreis an 867 Haushalte gezahlt (Stand 12/2017)¹³.

Aufgrund der Arbeitslosenquote (SGB II und III: 3,8 % in 03/19) sowie der regionalen Lohnverhältnisse wird davon ausgegangen, dass der für die Leistungsempfänger notwendige Mindestwohnungsmarktanteil etwa 20 % (inkl. Sicherheitszuschlag) beträgt. Zur Vermeidung einer Ghettoisierung und gleichzeitiger Verfügbarkeit eines ausreichenden Wohnungsangebotes am Wohnungsmarkt wird daher bei beiden Wohnungsmarkttypen einheitlich das 40 %-Perzentil berücksichtigt.



Mietwerterhebungen Wartburgkreis 2019

¹⁰ Statistik Bundesamt für Arbeit: Bedarfsgemeinschaften und deren Mitglieder – Deutschland, West/Ost, Länder und Kreise (Monatszahlen) – März 2019

¹¹ Thüringer Landesamt für Statistik: Empfänger von Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung nach ausgewählten Merkmalen – Dezember 2017

¹² Quelle: Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) Forschungsprojekt „Kosten der Unterkunft und die Wohnungsmärkte“ aus dem Jahr 2009

¹³ Thüringer Landesamt für Statistik: Haushalte mit Wohngeld am 31.12.2017

Tab. 8

Auswertung der Unterkunftskosten je m ² /Monat im Wartburgkreis						
Wohnungsmarkttyp 1						
Größe in m ²	Anzahl Personen	Anzahl der Mieten	Netto-Kaltmiete in € je m ² 40 % Perzentil	max. Netto-Kaltmiete in € je Monat		
				Neu	alt	
<= 45	1	323	4,92	221,40	217,75	
> 45 bis <= 60	2	755	4,87	292,20	277,00	
> 60 bis <= 75	3	423	4,68	351,75	346,25	
> 75 bis <= 90	4	199	4,81	432,90	405,50	
> 90*	5	82	4,88	512,40	474,75	
*Bezogen auf 105 m ² Quelle: Mietwerterhebung Wartburgkreis 2019						
Wohnungsmarkttyp 2						
Größe in m ²	Anzahl Personen	Anzahl der Mieten	Netto-Kaltmiete in € je m ² 40 % Perzentil	max. Netto-Kaltmiete in €		
				Neu	alt	
<= 45	1	87	4,86	218,70	217,75	
> 45 bis <= 60	2	170	4,89	293,40	277,80	
> 60 bis <= 75	3	113	4,83	362,25	346,25	
> 75 bis <= 90	4	68	4,62	415,80	405,50	
> 90*	5	46	4,63	486,15	474,75	
*Bezogen auf 105 m ² Quelle: Mietwerterhebung Wartburgkreis 2019						

4.2. Berechnung der durchschnittlichen Betriebskosten

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

Die berechneten Betriebskosten haben nur eine deutlich eingeschränkte Aussagekraft und besitzen nur einen nachrichtlichen Charakter. Der Vergleich zwischen konkreten Wohnungen mit den errechneten Mittelwerten ist nicht möglich, da es sich bei den erhobenen Werten um Vorauszahlungen und nicht um tatsächliche Kosten handelt. Auch sind die abrechenbaren



Mietwerterhebungen Wartburgkreis 2019

Betriebskosten der einzelnen Wohnungen stark unterschiedlich, da im Bereich der Zweifamilienhäuser zusätzliche Kosten, wie Aufzugwartung, Räum- und Streudienste, u. ä. wie bei größeren Wohnanlagen gar nicht erst anfallen.

Tab. 9

Übersicht kalte Betriebskosten					
Wohnungstyp 1					
	<= 45	> 45 bis <= 60	> 60 bis <= 75	> 75 bis <= 90	> 90*
Median (€ je m ²)	1,03	1,05	1,02	1,01	0,82
Anzahl der Fälle	319	707	399	187	67
*Bezogen auf 105 m ² Quelle: Mietwerterhebung Wartburgkreis 2019					
Wohnungstyp 2					
	<= 45	> 45 bis <= 60	> 60 bis <= 75	> 75 bis <= 90	> 90*
Median (€ je m ²)	0,94	0,93	0,90	0,80	0,76
Anzahl der Fälle	83	155	94	56	36
*Bezogen auf 105 m ² Quelle: Mietwerterhebung Wartburgkreis 2019					

Die ermittelten durchschnittlichen kalten Betriebskosten liegen weit unter dem vom Wartburgkreis als angemessen anerkannten Kosten des bundesweiten Betriebskostenspiegels von 2016 (1,45 € je m²). Um künftig alle eventuell entstehenden Betriebskosten angemessen zu berücksichtigen wird dieser als Angemessenheitswert Berücksichtigung bei der Bildung des angemessenen Bruttokaltmietwertes finden.

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



Mietwerterhebungen Wartburgkreis 2019

Tab. 10

Vorläufige Festlegung Mietwerte je Monat im Wartburgkreis					
Wohnungsmarkttyp 1 + 2					
Größe in m ²	Anzahl Personen	Netto-Kaltmiete in € je m ²	Kalte Betriebskosten in € je m ²	max. Brutto-Kaltmiete in € je Monat	
				neu	alt
<= 45	1	4,92	1,45	286,65	283,00
> 45 bis <= 60	2	4,89	1,45	380,40	364,00
> 60 bis <= 75	3	4,83	1,45	471,00	455,00
> 75 bis <= 90	4	4,81	1,45	563,40	536,00
> 90*	5	4,88	1,45	664,65	627,00

*Bezogen auf 105 m²
Quelle: Mietwerterhebung Wartburgkreis 2019

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

Insbesondere die Heizkosten unterliegen aus verschiedensten Gründen noch stärkeren Schwankungen:

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

Tab. 11

Übersicht warme Betriebskosten					
Wohnungsmarkttyp 1					
	<= 45	> 45 bis <= 60	> 60 bis <= 75	> 75 bis <= 90	> 90*
Median (€ je m ²)	1,39	1,24	1,27	1,22	1,20
Anzahl der Fälle	311	685	399	181	68

*Bezogen auf 105 m²
Quelle: Mietwerterhebung Wartburgkreis 2019

Wohnungsmarkttyp 2					
	<= 45	> 45 bis <= 60	> 60 bis <= 75	> 75 bis <= 90	> 90*
Median (€ je m ²)	1,17	1,20	1,18	1,04	0,75
Anzahl der Fälle	77	155	110	55	40

*Bezogen auf 105 m²
Quelle: Mietwerterhebung Wartburgkreis 2019



Das BSG hat entschieden, dass der Grundsicherungsempfänger die tatsächlichen Kosten nur bis zur Obergrenze aus dem Produkt des Wertes für extrem hohe Heizkosten mit der angemessenen Wohnfläche (in m²) geltend machen kann. Kommunalen Heizspiegeln ist hierbei den Vorzug zu geben. Ein kommunaler Heizspiegel liegt jedoch nicht vor, so dass grundsätzlich der Bundesheizkostenspiegel Anwendung findet. Die darin enthaltenen Höchstgrenzen liegen aber für alle Heizarten über denen im Rahmen der Erhebung festgestellten Durchschnittswerten (Heizöl: 1,46 €; Erdgas: 1,72 €; Fernwärme: 2,07 €; jeweils pro m²).

5. Konkrete Angemessenheit

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

Bereits im Vorfeld der Wohnungsmarktuntersuchungen wurde eine laufende Recherche des Wohnungsmarktes beginnend ab November 2011 durchgeführt. Die Datenbank gibt Aufschluss darüber, welche Wohnungen am Wohnungsmarkt konkret verfügbar sind und steht dem Jobcenter und auch dem Sozialamt für wohnungssuchende Hilfebedürftige zur Verfügung.

Hierbei werden folgende Quellen ausgewertet:

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

5.1. Datenaufbereitung

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

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

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

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



Mietwerterhebungen Wartburgkreis 2019

Während des Beobachtungszeitraumes konnten so insgesamt 101 Wohnungen erfasst werden, die den zuvor genannten Kriterien entsprechen. Diese Anzahl liegt jedoch weit unter dem tatsächlichen Angebotsvolumen, da nicht alle Wohnungen in den o. a. ausgewerteten Quellen vermarktet werden. Es werden eine Vielzahl an Wohnungen gerade bei den größeren Wohnungsgesellschaften über eigene Internetseiten direkt vermarktet (z.B. www.wbg-basa.de, www.gewog-basa.de, Accenta Helenos GmbH, o. a.). Auch bietet Sie die Möglichkeit an, freiwerdende Wohnungen anzufragen bzw. sich in sogenannte „Wartelisten“ einzutragen. Erst wenn eine Wohnung so nicht vermarktet werden kann, wird sie in „öffentlichen“ Medien angeboten. Auch werden eine große Anzahl von Wohnungen an in Kaufläden bzw. Märkten angebrachten „Pinboarden“ offeriert. Das trifft gerade auf die von privaten Vermietern angebotenen Wohnungen in Zwei- oder Dreifamilienhäusern zu.

Um dennoch die Qualität der Angebotsmieten beurteilen zu können, wurden die Mietwerte der zurückgesendeten Fragebögen zusätzlich danach ausgewertet, welche Mieten bis zu einem Jahr vor dem Erhebungszeitraum (somit seit 07/2015) als Neuvertragsmiete tatsächlich realisiert werden konnten. Hierüber konnten zusätzlich 184 Wohnungen erfasst werden, so dass zur Datenaufbereitung insgesamt 285 Mietwohnungen zur Verfügung standen. Eine Hinzuziehung der Mietwerte aus dem Datenbestand des SGB II kam nicht in Betracht, da allein das Datum über die Änderung der Miethöhe aus der möglichen Datenabfrage keinen Aufschluss darüber gibt, ob es sich hierbei tatsächlich um eine Erhöhung des Netto-Kaltmietpreises handelt oder ob diese „Mieterhöhung“ aufgrund der Anpassung des Vorauszahlungsbetrages höherer kalter Betriebskosten entstanden ist. Durch die Extremwertkappung verblieben 256 Mietwohnungen, die für einen Vergleich gegenüber Angebots- und Neuvertragsmieten zur Verfügung standen.

5.2. Vergleich vorläufig festgelegte angemessene Nettokaltmieten zu Angebots- und Neuvertragsmieten

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

Die Auswertung zeigt, dass zu den vorläufig festgelegten Mietwerten tatsächlich ein ausreichendes Volumen an Wohnungen am Wohnungsmarkt zur Verfügung steht.



Mietwerterhebungen Wartburgkreis 2019

Tab. 12

Auswertung der Unterkunftskosten je m ² /Monat im Wartburgkreis						
Wohnungstyp 1 + 2						
Größe in m ²	Anzahl Personen	Anzahl der Mieten	Vorläufig festgelegte angemessene Netto-Kaltmiete in € je m ²	Anzahl Wohnungen		Zur Verfügung stehender Anteil Wohnungsmarkt in % (gerundet)
				angemessen	unangemessen	
<= 45	1	21	4,92	5	16	24
> 45 bis <= 60	2	87	4,89	14	73	17
> 60 bis <= 75	3	70	4,83	16	54	23
> 75 bis <= 90	4	40	4,81	14	26	35
> 90	5	38	4,88	12	26	32
Quelle: Mietwerterhebung Wartburgkreis 2019						

Die öffentliche Hand soll einerseits Mietkosten als Sozialleistungen erbringen, andererseits aber den Wohnungsmarkt nicht zu stark preisregulierend beeinflussen. Nach den vergangenen Mietwerterhebungen und entsprechenden Fortschreibungen der Unterkunftsrichtlinie in 2015 und 2017 konnte für eine Großzahl von Unterkünften eine Preissteigerung unmittelbar nach Veröffentlichung der Ergebnisse festgestellt werden, ohne dass sich an der Unterkunftsausstattung bzw. Unterkunftsfläche etwas verändert hat. Vor diesem Hintergrund werden die maximalen Bruttokaltmietwerte unter Einbringung des Sozialausschusses wie folgt festgelegt:

Tab. 13

Festgelegte Mietwerte je Monat im Wartburgkreis			
Wohnungstyp 1 + 2			
Größe in m ²	Anzahl Personen	Brutto-Kaltmiete mtl. (in €)	Davon sind kalte Betriebskosten mtl. (in €)
<= 45	1	287,00	65,25
> 45 bis <= 60	2	382,00	87,00
> 60 bis <= 75	3	471,00	108,75
> 75 bis <= 90	4	564,00	130,50
> 90*	5	665,00	152,25
Je weitere 15	1	101,00	21,75
*Bezogen auf 105 m ²			
Quelle: Mietwerterhebung Wartburgkreis 2019			



Anlage

Erläuterungen zur Clusteranalyse

Vorgehensweise der Clusteranalyse

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

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

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

$$X_i^n = \frac{X_i - X_{\min}}{X_{\max} - X_{\min}}$$

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

Die Distanzwerte, die für sämtliche Zweier-Kombinationen der Gemeinden und Städte des Wartburgkreises berechnet werden, bilden die Grundlage der Clusteranalyse. Hier sind dies alle möglichen Paarungen, die sich aus den 19 Gebieten bilden lassen.

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

Im ersten Schritt werden die Cluster/Gebiete zusammengeführt, die ein vorgegebenes Heterogenitätsmaß am wenigsten vergrößern. Ziel dieses Verfahrens ist, diejenigen Gebiete/Cluster zu vereinigen, die sich am ähnlichsten sind, sprich die **Streuung (Varianz)** innerhalb einer Gruppe am geringsten erhöhen. So werden möglichst homogene Gruppen von Gebieten gebildet. Als **Heterogenitätsmaß** wird das **Vakanzkriterium (Fehlerquadratsumme)** verwendet, das sich für eine Gruppe von Gebieten (g) wie folgt berechnet:



Mietwerterhebungen Wartburgkreis 2019

$$V_g = \sum_{k=1} \sum_{j=1} (X_{k,jg} - X_{jg})^2$$

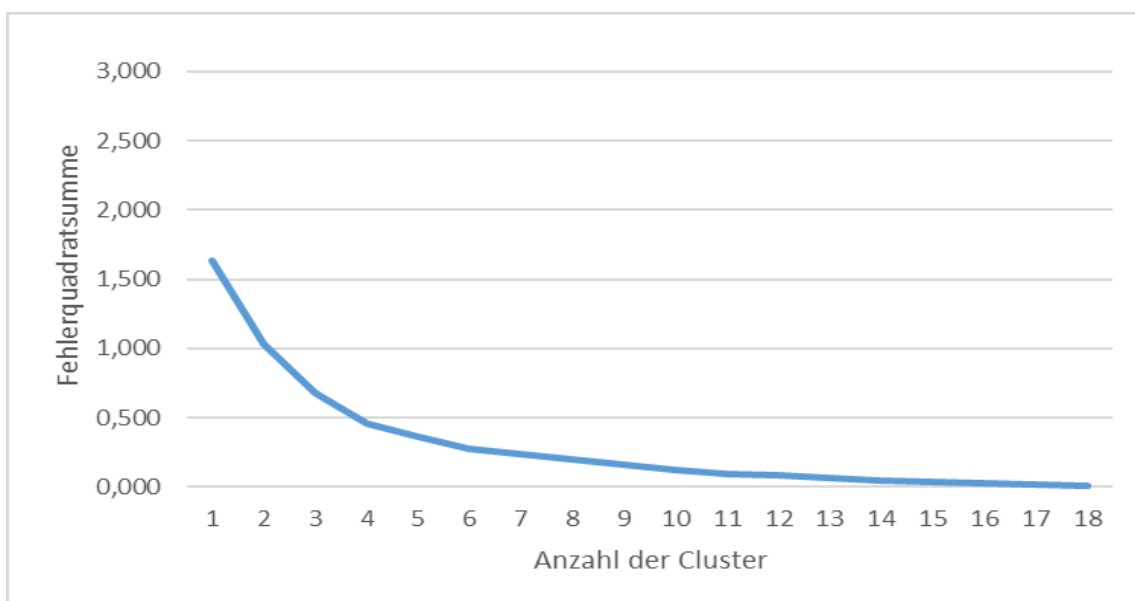
mit = Beobachtungswert der Variablen (Indikatoren) j ($j=1, \dots, J$) bei Objekt k (für alle Objekte $k=1, \dots, K_g$ in Gruppe g)
= Mittelwert über die Beobachtungswerte der Variablen j in Gruppe g .

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

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

Abb. A1 Entwicklung der Fehlerquadratsumme der Clusterlösungen für die Wohnungsmarkttypen im Wartburgkreis





Mietwerterhebungen Wartburgkreis 2019

Abb. A2 zeigt die jeweilige Fehlerquadratsumme für die entsprechende Clusteranzahl. Mit der Reduzierung der Cluster steigt die Fehlerquadratsumme an und somit die Varianz der Indikatorvariablen innerhalb der einzelnen Cluster. Eine höhere Heterogenität innerhalb der Cluster bedeutet, dass sich die einzelnen Gebiete, die einem Wohnungsmarkttyp zugeordnet werden, bezüglich der Indikatorvariablen stärker unterscheiden.

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

Abb. A2

Normierte Ausgangsdaten zur Wohnungsmarkttypenbildung						
ID		Auswertung der Bevölkerungsdichte	Auswertung der Wohnfläche	Auswertung des Gesamtbetrags der Einkünfte Unbeschränkt Lohn- und Einkommenssteuerpflichtige je Steuerpflichtigen	Auswertung der Bevölkerungsentwicklung	Auswertung Entfernung zum nächsten Mittelzentrum (Bad Salzungen) oder Mittelzentrum mit oberzentraler Teilfunktion (Eisenach) in Autominuten Ermittlung gem. googlemaps unter gleichen Bedingungen
1	Barchfeld-Immelborn	0,36	0,41	0,26	0,73	0,80
2	Treffurt, Stadt	0,27	0,32	0,22	0,67	0,45
3	Unterbreizbach	0,31	0,34	0,37	0,68	0,40
4	Vacha, Stadt	0,36	0,51	0,31	0,74	0,45
5	Wutha-Farnroda	0,52	0,34	0,33	0,71	0,79
6	Moorgrund	0,35	0,21	0,41	0,73	0,77
7	Gerstungen	0,23	0,33	0,21	0,77	0,51
8	Hörselberg-Hainich	0,12	0,22	0,40	0,77	0,62
9	Bad Liebenstein, Stadt	0,52	0,39	0,36	0,85	0,60
10	Krayenberggemeinde	0,49	0,39	0,24	0,72	0,68
11	EG: Bad Salzungen, Stadt	0,78	0,86	0,21	0,82	0,94
12	EG: Tiefenort	0,41	0,28	0,29	0,72	0,70
13	EG: Marksuhl	0,20	0,22	0,41	0,69	0,70
14	EG: Geisa, Stadt	0,26	0,32	0,42	0,85	0,25
15	EG: Ruhla, Stadt	0,71	0,47	0,39	0,61	0,61
16	EG: Kaltennordheim, Stadt	0,38	0,38	0,21	0,76	0,44
17	VG: Berka/Werra	0,25	0,18	0,43	0,69	0,39
18	VG: Dermbach	0,44	0,30	0,22	0,72	0,59
19	VG: Hainich-Werratal	0,20	0,32	0,39	0,67	0,56

Quelle: Eigene Berechnungen

Abb. A3



Mietwerterhebungen Wartburgkreis 2019

Zusammengeführte Gemeinden bei der Clusterbildung			
Schritte der Clusterbildung	Zusammengeführte Kommune (ID)		Fehlerquadratsumme
	1	2	
2	10	18	0,017
3	8	13	0,027
4	10	12	0,037
5	4	16	0,051
6	3	17	0,066
7	8	19	0,083
8	1	5	0,100
9	1	10	0,129
10	3	14	0,163
11	2	4	0,199
12	1	9	0,236
13	6	8	0,277
14	2	3	0,364
15	1	15	0,461
16	2	6	0,679
17	1	11	1,032
18	1	2	1,638

Quelle: Eigene Berechnungen

Abb. A4

Clusterzugehörigkeit der Gemeinden im Wartburgkreis		
ID	Gebiet	Clusterzugehörigkeit
1	Barchfeld-Immelborn	1
2	Treffurt, Stadt	2
3	Unterebreizbach	2
4	Vacha, Stadt	2
5	Wutha-Farnroda	1
6	Moorgrund	2
7	Gerstungen	2
8	Hörselberg-Hainich	2
9	Bad Liebenstein, Stadt	1
10	Krayenberggemeinde	1
11	EG: Bad Salzungen, Stadt	1
12	EG: Tiefenort	1
13	EG: Marksuhl	2
14	EG: Geisa, Stadt	2
15	EG: Ruhla, Stadt	1
16	EG: Kaltennordheim, Stadt	2
17	VG: Berka/Werra	2
18	VG: Dermbach	1
19	VG: Hainich-Werratal	2

Quelle: Eigene Berechnungen



Abb. A5

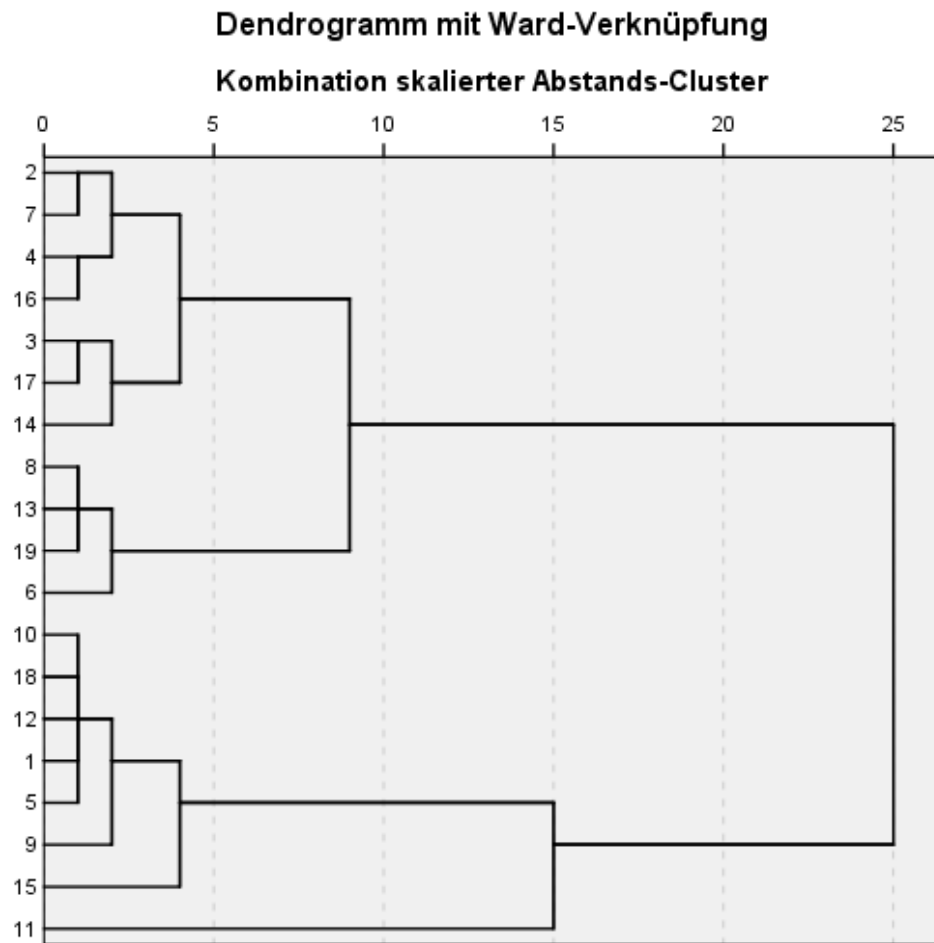


Abb. A6



Mietwerterhebungen Wartburgkreis 2019

Näherungsmatrix ¹ der Ortschaften/Gemeinden (quadrierte euklidische Distanzen)																			
ID	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19
1	0,000	0,147	0,176	0,135	0,035	0,063	0,112	0,148	0,086	0,032	0,402	0,031	0,099	0,354	0,193	0,135	0,254	0,066	0,105
2	0,147	0,000	0,026	0,059	0,193	0,159	0,014	0,101	0,144	0,112	0,815	0,096	0,113	0,107	0,280	0,026	0,063	0,053	0,046
3	0,176	0,026	0,000	0,039	0,190	0,152	0,052	0,106	0,111	0,126	0,812	0,109	0,114	0,055	0,223	0,037	0,030	0,073	0,039
4	0,135	0,059	0,039	0,000	0,169	0,201	0,068	0,179	0,077	0,091	0,552	0,122	0,186	0,106	0,170	0,028	0,133	0,078	0,083
5	0,035	0,193	0,190	0,169	0,000	0,052	0,180	0,213	0,057	0,022	0,384	0,023	0,132	0,380	0,100	0,158	0,257	0,059	0,152
6	0,063	0,159	0,152	0,201	0,052	0,000	0,137	0,080	0,104	0,085	0,681	0,026	0,030	0,300	0,239	0,176	0,150	0,084	0,079
7	0,112	0,014	0,052	0,068	0,180	0,137	0,000	0,071	0,128	0,105	0,769	0,085	0,096	0,120	0,322	0,033	0,089	0,056	0,046
8	0,148	0,101	0,106	0,179	0,213	0,080	0,071	0,000	0,198	0,197	0,983	0,113	0,020	0,171	0,444	0,162	0,078	0,147	0,031
9	0,086	0,144	0,111	0,077	0,057	0,104	0,128	0,198	0,000	0,038	0,422	0,056	0,169	0,197	0,101	0,074	0,184	0,051	0,136
10	0,032	0,112	0,126	0,091	0,022	0,085	0,105	0,197	0,038	0,000	0,381	0,021	0,143	0,288	0,094	0,073	0,212	0,019	0,122
11	0,402	0,815	0,812	0,552	0,384	0,681	0,769	0,983	0,422	0,381	0,000	0,542	0,863	1,070	0,334	0,635	1,083	0,554	0,805
12	0,031	0,096	0,109	0,122	0,023	0,026	0,085	0,113	0,056	0,021	0,542	0,000	0,064	0,261	0,155	0,090	0,147	0,020	0,076
13	0,099	0,113	0,114	0,186	0,132	0,030	0,096	0,020	0,169	0,143	0,863	0,064	0,000	0,238	0,342	0,172	0,095	0,115	0,029
14	0,354	0,107	0,055	0,106	0,380	0,300	0,120	0,171	0,197	0,288	1,070	0,261	0,238	0,000	0,407	0,101	0,062	0,200	0,133
15	0,193	0,280	0,223	0,170	0,100	0,239	0,322	0,444	0,101	0,094	0,334	0,155	0,342	0,407	0,000	0,196	0,345	0,140	0,285
16	0,135	0,026	0,037	0,028	0,158	0,176	0,033	0,162	0,074	0,073	0,635	0,090	0,172	0,101	0,196	0,000	0,106	0,034	0,090
17	0,254	0,063	0,030	0,133	0,257	0,150	0,089	0,078	0,184	0,212	1,083	0,147	0,095	0,062	0,345	0,106	0,000	0,128	0,053
18	0,066	0,053	0,073	0,078	0,059	0,084	0,056	0,147	0,051	0,019	0,554	0,020	0,115	0,200	0,140	0,034	0,128	0,000	0,087
19	0,105	0,046	0,039	0,083	0,152	0,079	0,046	0,031	0,136	0,122	0,805	0,076	0,029	0,133	0,285	0,090	0,053	0,087	0,000

¹Unähnlichkeitsmatrix
Quelle: Eigene Berechnungen