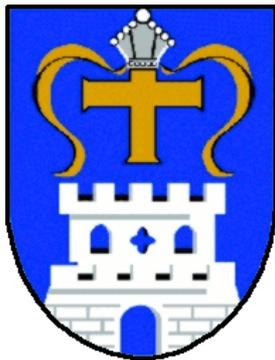


Kreis Ostholstein

Fachdienst Soziale Hilfen

Mietwerterhebungen zur Ermittlung der
KdU-Obergrenzen im Kreis Ostholstein

Bericht



Kreis Ostholstein

Fachdienst Soziale Hilfen

Mietwerterhebungen zur Ermittlung der KdU-Obergrenzen im Kreis Ostholstein

Bericht

Hamburg, Februar 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

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	1
2	Datenschutz	3
3	Arbeitsschritte	4
3.1	Clusteranalysen.....	4
3.1.1	Indikatoren.....	5
3.1.2	Ergebnis der Clusteranalysen.....	6
3.2	Datenerhebungen.....	10
3.2.1	Grundgesamtheit und Stichprobe.....	10
3.2.2	Erhebung von Bestandsmieten.....	12
3.2.3	Erhebungsumfang.....	12
3.2.4	Auswertungen Bestandsmieten.....	13
4	Ergebnisse der Bestandsmietenauswertungen	16
4.1	Berechnung der Netto-Kaltmieten.....	17
4.2	Berechnung der durchschnittlichen Betriebskosten.....	22
5	Konkrete Angemessenheit	24
5.1	Datenaufbereitung.....	24
5.2	Vergleich von Angebots- und Neuvertragsmieten.....	25
5.3	Auswertungen Angebotsmieten.....	27

Anlagen

Anlage 1:	Übersicht Bestands- und Angebotsmieten.....	31
Anlage 2:	Vergleich Maximalförderung Mietwerterhebung vs. bisherige KdU-Obergrenzen.....	37
Anlage 3:	Histogramme der erhobenen Mieten im Kreis Ostholstein.....	39
Anlage 4:	Erläuterungen zur Clusteranalyse.....	55

Tabellenverzeichnis

Tab. 1	Indikatorenkatalog.....	6
Tab. 2	Kreis Ostholstein: Typisierung des Kreisgebietes	7
Tab. 3	Eigenschaften der Wohnungsmärkte.....	8
Tab. 4	Wohngebäude im Kreis Ostholstein.....	11
Tab. 5	Wohnungsbestand im Kreis Ostholstein.....	11
Tab. 6	Erhebungsumfang	13
Tab. 7	Angemessene Wohnungsgrößen.....	13
Tab. 8	Ergebnisse der Extremwertkappung.....	14
Tab. 9	Anzahl der relevanten Mietwerte	15
Tab. 10	Wohnungsmarkt 1: Bestandsmieten.....	19
Tab. 11	Wohnungsmarkt 2: Bestandsmieten.....	19
Tab. 12	Wohnungsmarkt 3: Bestandsmieten.....	20
Tab. 13	Wohnungsmarkt 4: Bestandsmieten.....	20
Tab. 14	Wohnungsmarkt 5: Bestandsmieten.....	21
Tab. 15	Übersicht Kalte Betriebskosten	22
Tab. 16	Übersicht Warme Betriebskosten	23
Tab. 17	Angebotsmieten/Neuvertragsmieten	26
Tab. 18	Wohnungsmarkt 1: Angebotsmieten und Neuvertragsmieten	28
Tab. 19	Wohnungsmarkt 2: Angebotsmieten und Neuvertragsmieten	28
Tab. 20	Wohnungsmarkt 3: Angebotsmieten und Neuvertragsmieten	29
Tab. 21	Wohnungsmarkt 4: Angebotsmieten und Neuvertragsmieten	29
Tab. 22	Wohnungsmarkt 5: Angebotsmieten und Neuvertragsmieten	30
Tab. Anlage 1.1	Mietwerttabelle Wohnungsmarkttyp 1, 40 %-Perzentil.....	32
Tab. Anlage 1.2	Mietwerttabelle Wohnungsmarkttyp 2, 40 %-Perzentil.....	33
Tab. Anlage 1.3	Mietwerttabelle Wohnungsmarkttyp 3, 40 %-Perzentil.....	34
Tab. Anlage 1.4	Mietwerttabelle Wohnungsmarkttyp 4, 40 %-Perzentil.....	35
Tab. Anlage 1.5	Mietwerttabelle Wohnungsmarkttyp 5, 40 %-Perzentil.....	36
Tab. Anlage 2	Vergleich Maximalförderung Mietwerterhebung vs. bisherige KdU-Obergrenzen	38
Tab. Anlage 4.1	Normierte Ausgangsdaten zur Wohnungsmarkttypenbildung	59
Tab. Anlage 4.2	Zusammengeführte Kommunen bei der Clusterbildung	60
Tab. Anlage 4.3	Clusterzugehörigkeit der Kommunen im Kreis Ostholstein	61
Tab. Anlage 4.4	Distanzmatrix der Kommunen.....	62

Abbildungsverzeichnis

Karte 1	Clusteranalyse: Wohnungsmarkttypisierung Kreis Ostholstein.....	9
Abb. A1	Wohnungsmarkttyp 1, bis 50 m ² , Netto-Kaltmieten,	40
Abb. A2	Wohnungsmarkttyp 1, > 50 bis 60 m ² , Netto-Kaltmieten	40
Abb. A3	Wohnungsmarkttyp 1, > 60 bis 75 m ² , Netto-Kaltmieten	41
Abb. A4	Wohnungsmarkttyp 1, > 75 bis 85 m ² , Netto-Kaltmieten	41
Abb. A5	Wohnungsmarkttyp 1, > 85 m ² , Netto-Kaltmieten.....	42
Abb. A6	Wohnungsmarkttyp 2, bis 50 m ² , Netto-Kaltmieten	43
Abb. A7	Wohnungsmarkttyp 2, > 50 bis 60 m ² , Netto-Kaltmieten	43
Abb. A8	Wohnungsmarkttyp 2, > 60 bis 75 m ² , Netto-Kaltmieten	44
Abb. A9	Wohnungsmarkttyp 2, > 75 bis 85 m ² , Netto-Kaltmieten	44
Abb. A10	Wohnungsmarkttyp 2, > 85 m ² , Netto-Kaltmieten.....	45
Abb. A11	Wohnungsmarkttyp 3, bis 50 m ² , Netto-Kaltmieten	46
Abb. A12	Wohnungsmarkttyp 3, > 50 bis 60 m ² , Netto-Kaltmieten	46
Abb. A13	Wohnungsmarkttyp 3, > 60 bis 75 m ² , Netto-Kaltmieten	47
Abb. A14	Wohnungsmarkttyp 3, > 75 bis 85 m ² , Netto-Kaltmieten	47
Abb. A15	Wohnungsmarkttyp 3, > 85 m ² , Netto-Kaltmieten.....	48
Abb. A16	Wohnungsmarkttyp 4, bis 50 m ² , Netto-Kaltmieten	49
Abb. A17	Wohnungsmarkttyp 4, > 50 bis 60 m ² , Netto-Kaltmieten	49
Abb. A18	Wohnungsmarkttyp 4, > 60 bis 75 m ² , Netto-Kaltmieten	50
Abb. A19	Wohnungsmarkttyp 4, > 75 bis 85 m ² , Netto-Kaltmieten	50
Abb. A20	Wohnungsmarkttyp 4, > 85 m ² , Netto-Kaltmieten.....	51
Abb. A21	Wohnungsmarkttyp 5, bis 50 m ² , Netto-Kaltmieten	52
Abb. A22	Wohnungsmarkttyp 5, > 50 bis 60 m ² , Netto-Kaltmieten	52
Abb. A23	Wohnungsmarkttyp 5, > 60 bis 75 m ² , Netto-Kaltmieten	53
Abb. A24	Wohnungsmarkttyp 5, > 75 bis 85 m ² , Netto-Kaltmieten	53
Abb. A25	Wohnungsmarkttyp 5, > 85 m ² , Netto-Kaltmieten.....	54
Abb. A21	Entwicklung der Fehlerquadratsumme der Clusterlösungen für die Wohnungsmarkttypen im Kreis Ostholstein.....	58

Erläuterungen

Konfidenzintervall: Das Konfidenzintervall gibt an, in welchem Bereich (um den Mittelwert der Stichprobe) der wahre Mittelwert (der Grundgesamtheit) mit einer bestimmten Wahrscheinlichkeit liegt.

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

Richtwerte für angemessenen Wohnraum im Kreis Ostholstein

Für Bedarfsgemeinschaften werden die Kosten für Unterkunft und Heizung übernommen, soweit diese angemessen sind. Für den Kreis Ostholstein 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 m² und Betriebskosten je m² 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 maximale Brutto-Kaltmiete nicht überschritten wird.

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

- Wohnungsmarkttyp 1: Ahrensböök, Bosau, Fehmarn, Grube, Oldenburg i. H., Süsel, Amt Lehnsahn, Amt Oldenburg-Land, Amt Ostholstein-Mitte
- Wohnungsmarkttyp 2: Bad Schwartau, Malente, Ratekau, Scharbeutz, Stockelsdorf
- Wohnungsmarkttyp 3: Dahme, Grömitz, Kellenhusen (Ostsee)
- Wohnungsmarkttyp 4: Eutin, Heiligenhafen, Neustadt i. H.
- Wohnungsmarkttyp 5: Timmendorfer Strand

Kreis Ostholstein: Angemessenheitsgrenzen für Kosten der Unterkunft (Brutto-Kaltmieten)					
Bedarfsgemeinschaften mit ... Personen	1 Pers.	2 Pers.	3 Pers.	4 Pers.	5 Pers.
Wohnfläche	bis 50 m ²	50-60 m ²	60-75 m ²	75-85 m ²	85-95 m ²
Wohnungsmarkttyp 1	335,50 €	400,20 €	498,00 €	556,75 €	620,35 €
Wohnungsmarkttyp 2	349,50 €	422,40 €	500,25 €	578,85 €	642,20 €
Wohnungsmarkttyp 3	321,00 €	355,20 €	441,00 €	518,50 €	-
Wohnungsmarkttyp 4	329,50 €	383,40 €	477,00 €	543,15 €	616,55 €
Wohnungsmarkttyp 5	380,00 €	523,20 €	540,00 €	-	798,95 €
Quelle: Mietwerterhebung Kreis Ostholstein 2011					ANALYSE & KONZEPTE

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

- Wohnungsmarkttyp 1: 65,30 €
- Wohnungsmarkttyp 2: 67,60 €
- Wohnungsmarkttyp 3: - €
- Wohnungsmarkttyp 4: 64,90 €
- Wohnungsmarkttyp 5: 84,10 €

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 Kreis Ostholstein eine Definition für die angemessenen Wohnkosten für KdU-Bezieher vorzunehmen und rechtssichere Mietpreisobergrenzen zu ermitteln. Der hierfür gewählte Untersuchungsansatz geht von der Anforderung der aktuellen höchstrichterlichen Rechtsprechung des Bundessozialgerichts aus, dass neben einem qualifizierten Mietspiegel auch alternative Verfahren genutzt werden können, sofern "die Erhebungen der betroffenen Kommune oder des Grundsicherungsträgers auf einem schlüssigen Konzept zur Ermittlung des örtlichen Wohnungsmarktes beruhen".¹

Analyse & Konzepte hat vor diesem Hintergrund ein Untersuchungskonzept für eine 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-Obergrenzen 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 Mietpreisobergrenzen unter Einbeziehung von Bestands- und Angebotsmieten

¹ Vgl. Urteile des Bundessozialgerichts vom 18.06.2008

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

2 Datenschutz

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

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 Kreis Ostholstein
- Sicherung der betroffenen Verzeichnisse und Dateibereiche durch Passwörter
- Umgehende Löschung aller nicht mehr benötigten personenbezogenen Daten (Adressdaten)
- Verpflichtung aller beteiligten Mitarbeiter zur Einhaltung des Datenschutzes gemäß § 5 BDSG
- 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 befragten Vermieter 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 Kreis Ostholstein verpflichtet.

3 Arbeitsschritte

3.1 Clusteranalysen

Der Kreis Ostholstein 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.² Dabei müssen die Kommunen eines Wohnungsmarkttyps nicht zwingend räumlich nebeneinander liegen, sondern können sich über das Untersuchungsgebiet (Kreis Ostholstein) verteilen.

Die Gruppierung von Kommunen darf nicht willkürlich erfolgen, sondern muss methodisch ableitbar und begründet sein. Ziel ist es, die Gruppierung der Kommunen des 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.³

Die verschiedenen Wohnungsmarkttypen innerhalb des Kreises Ostholstein wurden mittels des multivariaten Verfahrens "Clusteranalyse" auf Basis der in Kapitel 3.1.1 beschriebenen Indikatoren definiert. Damit wird sichergestellt, dass die Zuordnungen der Kommunen zu den einzelnen Wohnungsmarkttypen frei von subjektiven Einschätzungen erfolgen.

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

² 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).

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

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 Kreis Ostholstein auf Basis der regionalen Gliederung durch das Wohngeldgesetz (WoGG). Diese Differenzierung wird den Unterschieden auf den örtlichen Wohnungsmärkten nicht gerecht, da sie im Wesentlichen nur auf Abweichungen der Einwohnerzahlen beruht und andere Faktoren, die den Wohnungsmarkt z.T. deutlich stärker als die Einwohnerzahl einer Kommune beeinflussen, außer Betracht lassen.

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

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

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

Der Anteil an Mehrfamilienhäusern (Geschosswohnungsbau) gibt Auskunft über die Bebauungsstruktur 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.

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

Der Faktor Tourismus bildet einen Indikator für die Beeinflussung des Wohnungsmarktes durch die Höhe des Touristenaufkommens. Je höher die Anzahl der durchschnittlichen Übernachtungen in einer Kommune, umso höher wird die Bedeutung von kurzfristigen Vermietungen gegenüber langfristigen Mietverhältnissen.

Die regionale Nachfragesituation nach Wohnraum wird in den Kommunen des Kreises Ostholstein auch durch die relative Anzahl der Zweit- und Nebenwohnsitze beeinflusst. Eine besonders hohe Attraktivität weisen dabei die Gemeinden an der Ostseeküste auf.

Durch die Berücksichtigung der bisherigen Wohngeldeinstufung als Indikator zur Bildung von Wohnungsmarkttypen wird auch die bisherige Untergliederung des Kreises berücksichtigt. Durch die Berücksichtigung weiterer Indikatoren kann eine im Vergleich zur Regionalisierung der Wohngeldtabelle deutlich differenziertere Untergliederung vorgenommen werden.

Tab. 1 Indikatorenkatalog	
Parameter	Einflussgröße
Bevölkerungsentwicklung	Bevölkerungswachstum auf Kommunenebene ¹
Bevölkerungsdichte	Einwohner pro Hektar Siedlungs- und Verkehrsfläche ¹
Pro-Kopf-Einkommen	Zu versteuerndes Einkommen pro Steuerpflichtigen ¹
Siedlungsstruktur	Anteil der Mehrfamilienhäuser (3 und mehr Wohneinheiten) ¹
Bodenpreis	Durchschnittlicher Bodenrichtwert der Kommune ²
Tourismus	Durchschnittliche Anzahl an Übernachtungen in Beherbergungsstätten mit mind. 9 Betten ¹
Zweit- und Nebenwohnsitze	Durchschnittliche Anzahl an Zweit- und Nebenwohnsitzen ¹
Wohngeldstufe	Einstufung der Kommunen nach WoGG
¹ Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein ² Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich des Kreises Ostholstein Quelle: Mietwerterhebung Kreis Ostholstein 2011	
ANALYSE & KONZEPTE	

Unberücksichtigt bei der Gliederung der Wohnungsmarkttypen bleiben subjektive Einschätzungen, wie z. B. das Image eines Wohnstandortes. Diese werden nur indirekt, wie z. B. über das Pro-Kopf-Einkommen, abgebildet.

3.1.2 Ergebnis der Clusteranalysen

Tab. 2 gibt die Zuordnung der Kommunen zu den definierten Wohnungsmarkttypen wieder. Die Berechnungen haben für den Kreis Ostholstein fünf Wohnungsmärkte als optimale Gliederung ergeben.

Eine weitergehende Differenzierung (in sechs oder mehr Wohnungsmarkttypen) hätte zur Folge, dass zwischen den einzelnen Wohnungsmarkttypen nur geringe Unterschiede bestanden hätten.

Diese stärkere Differenzierung wäre mit keinem wesentlichen Qualitätsgewinn verbunden gewesen, hätte jedoch den Erhebungsaufwand für die Untersuchung deutlich erhöht.

Eine gröbere Untergliederung in nur vier Wohnungsmarkttypen wäre hingegen mit einer stark steigenden Heterogenität innerhalb der dann gebildeten Wohnungsmarkttypen verbunden und würde zu einem stärkeren Informationsverlust führen.

Tab. 2 Kreis Ostholstein: Typisierung des Kreisgebietes	
Wohnungsmarkttyp	Kommune
1	Ahrensböök
	Bosau
	Fehmarn, Stadt
	Grube
	Süsel
	Oldenburg in Holstein, Stadt
	Amt Lensahn
	Amt Oldenburg-Land
	Amt Ostholstein-Mitte
2	Bad Schwartau, Stadt
	Malente
	Ratekau
	Scharbeutz
	Stockelsdorf
3	Dahme
	Grömitz
	Kellenhusen (Ostsee)
4	Eutin, Stadt
	Heiligenhafen, Stadt
	Neustadt in Holstein, Stadt
5	Timmendorfer Strand
Quelle: Mietwerterhebung Kreis Ostholstein 2011	

Tab. 3 Eigenschaften der Wohnungsmärkte¹								
Wohnungsmarkttyp	Bevölkerungs- entwicklung	Bevölkerungsdichte	Pro-Kopf- Einkommen	Siedlungsstruktur	Bodenpreis	Tourismus	Zweit- und Neben- wohnsitze	Wohngeldstufe
1	-	-	∅	-	-	-	-	-
2	∅	+	+	∅	∅	-	-	+
3	+	-	-	+	∅	+	+	-
4	∅	+	-	+	+	-	-	-
5	-	+	+	+	+	+	+	-

¹ im Vergleich zum Mittelwert des Kreises Ostholstein
 Quelle: Mietwerterhebung Kreis Ostholstein 2011

ANALYSE & KONZEPTE

Der aufgrund der Clusteranalyse definierte **Wohnungsmarkt Typ 1** wird gebildet durch die Städte Fehmarn und Oldenburg i. H., die amtsfreien Gemeinden Ahrensböök, Bosau, Grube und Süsel sowie die Ämter Lensahn, Oldenburg-Land und Ostholstein-Mitte. Dieser Wohnungsmarkttyp ist gekennzeichnet durch den niedrigsten Anteil von Wohngebäuden im Geschosswohnungsbau im Vergleich zum Kreisdurchschnitt und eine niedrige Bevölkerungsdichte. Das Tourismusaufkommen und die Anzahl der Zweit- und Nebenwohnsitze bewegen sich nur knapp unterhalb des Durchschnitts im Kreis.

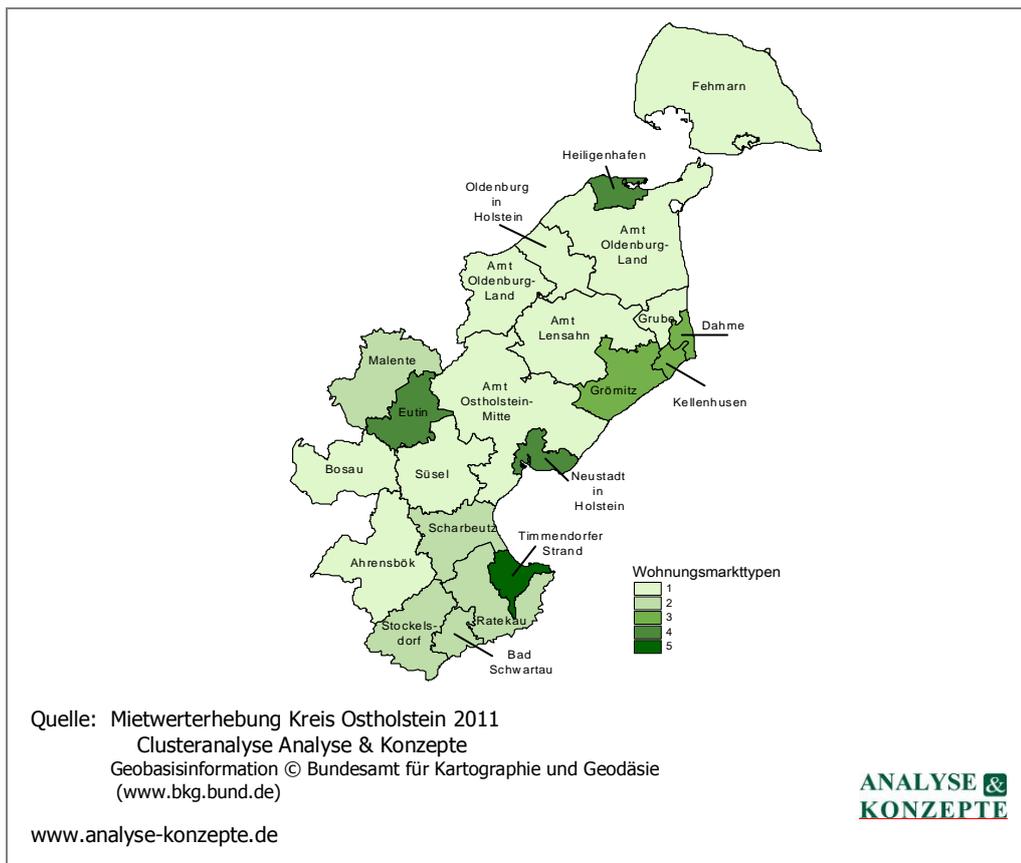
Der **Wohnungsmarkttyp 2** besteht aus der Stadt Bad Schwartau und den amtsfreien Gemeinden Malente, Ratekau, Scharbeutz und Stockelsdorf. Im Unterschied zu Typ 1 ist dieser Wohnungsmarkttyp geprägt durch ein überdurchschnittlich hohes Pro-Kopf-Einkommen und eine insgesamt überdurchschnittlich hohe Bevölkerungsdichte, die aber leicht inhomogen verteilt ist. Während Bad Schwartau vergleichsweise dicht besiedelt ist, bewegt sich die Bevölkerungsdichte in den amtsfreien Gemeinden dieses Wohnungsmarkttyps eher auf einem durchschnittlichen Niveau. Mit Ausnahme der höheren Wohngeldeinstufung und der relativen Anzahl der Zweit- und Nebenwohnsitze liegen die übrigen Indikatoren sehr nah am Kreisdurchschnitt.

Die amtsfreien Gemeinden Dahme, Grömitz und Kellenhusen (Ostsee) bilden den **Wohnungsmarkttyp 3**, der gekennzeichnet ist durch eine überdurchschnittlich hohe Anzahl von Zweit- und Nebenwohnsitzen, sowie die höchste Zahl an Übernachtungen, gemessen an der Einwohnerzahl. Das Pro-Kopf-Einkommen ist in diesem Wohnungsmarkttyp unterdurchschnittlich ausgeprägt. Insgesamt zeigt sich die Bevölkerungsentwicklung in diesem Wohnungsmarkttyp überdurchschnittlich. Während die Bevölkerung in Grömitz und Kellenhusen über die letzten fünf Jahre leicht rückläufig ist, lässt sich in Dahme die stärkste Bevölkerungszunahme im Kreisgebiet feststellen.

Der Wohnungsmarkttyp 4 wird gebildet durch die Städte Eutin, Heiligenhafen und Neustadt i. H. Dieser Wohnungsmarkttyp zeichnet sich aus durch einen deutlich überdurchschnittlichen Anteil an Mehrfamilienhäusern und eine klar überdurchschnittliche Bevölkerungsdichte. Das Pro-Kopf-Einkommen weicht nur leicht Durchschnitt im Kreisgebiet ab.

Die amtsfreie Gemeinde Timmendorfer Strand bildet alleine den **Wohnungsmarkttyp 5**. In Timmendorfer Strand finden sich die mit Abstand höchsten durchschnittlichen Bodenrichtwerte und das höchste durchschnittliche Pro-Kopf-Einkommen im Vergleich zum Durchschnitt im Kreisgebiet. Ebenfalls klar überdurchschnittlich sind der Anteil von Mehrfamilienhäusern und die Anzahl der Zweit- und Nebenwohnsitze.

Karte 1 Clusteranalyse: Wohnungsmarkttypisierung Kreis Ostholstein



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 Mietpreisobergrenzen die Möglichkeiten aufgezeigt, entweder Wohnungsmieten des unteren Marktsegmentes zu erheben oder Wohnungsmieten des einfachen bis gehobenen Wohnungsmarktes.⁴

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

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 m². Diese Mindestgröße wird allgemein als unterste zumutbare Wohnfläche für einen 1-Personenhaushalt angesehen.⁵ Diese Mindestgröße berücksichtigt zudem die Größenstruktur von 1-Zimmerwohnungen in Westdeutschland.

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

⁵ Die Mindestgröße von 30 m² wird nur bei der Berechnung der Richtwerte bei 1-Personenhaushalten berücksichtigt. Dies heißt nicht, dass Wohnungen unter 30 m² im Bedarfsfall nicht von Leistungsempfängern angemietet werden können.

Der Kreis Ostholstein verfügt über rd. 58.500 Wohngebäude, davon entfallen auf den Geschosswohnungsbau rd. 6.600 Wohngebäude.

Insgesamt existieren im Kreis Ostholstein rd. 107.000 Wohnungen. Hiervon befinden sich rd. 43.500 in Einfamilienhäusern. Somit verbleiben rd. 63.300 Wohnungen, die sich in Zwei- und Mehrfamilienhäusern befinden. Davon liegen rd. 16.600 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 i. d. R. 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.

Tab. 4 Wohngebäude im Kreis Ostholstein				
	Wohngebäude	Einfamilienhäuser	Zweifamilienhäuser	Geschosswohnungsbau
Kreis Ostholstein	58.541	43.548	5.961	8.329
Quelle: Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein				ANALYSE & KONZEPTE

Tab. 5 Wohnungsbestand im Kreis Ostholstein				
	Gesamtwohnungsbestand*	in Einfamilienhäusern	in Zweifamilienhäusern	im Geschosswohnungsbau
Kreis Ostholstein	106.909	43.548	16.658	46.703
* in Wohngebäuden Quelle: Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein				ANALYSE & KONZEPTE

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

1. Stufe

Im ersten Schritt wurden von Analyse & Konzepte die größeren Vermieter und Verwalter identifiziert. Diese wurden vom Kreis Ostholstein angeschrieben und anschließend von Analyse & Konzepte gebeten, die für die Erhebung benötigten Informationen zur Verfügung zu stellen.

Im Rahmen intensiver telefonischer Kontakte mit den 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 Vermietern zur Verfügung gestellten Mietwerten auch Mieten direkt bei den Mieterhaushalten erhoben. Dabei wurde sichergestellt, dass es sich nur um Mietwerte handelt, die nicht bereits im Rahmen der Vermietererhebung erfasst worden waren.

Für die Mieterbefragung wurden entsprechende Adressen von der "Deutschen Post direkt" gekauft. Aus diesen wurden vorab diejenigen Adressen herausgefiltert, für die von den Vermietern Mietdaten zur Verfügung gestellt wurden.

Aus den verbliebenen rd. 15.000 Adressen wurde eine disproportionale Stichprobe gezogen, um ausreichende Fallzahlen für die ländlich strukturierten Wohnungsmarkttypen zu erhalten. Insgesamt wurden im Rahmen der Erhebung 8.000 Mieterhaushalte angeschrieben.

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 Juni bis November 2011 statt. Die Mietdaten wurden unabhängig vom Erhebungsdatum jeweils zum Stichtag 01.07.2011 erhoben.

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

3.2.3 Erhebungsumfang

Der Gesamtumfang der bei Mietern und Vermietern erhobenen Wohnungsmieten umfasste insgesamt 7.276 Werte. Hiervon konnten jedoch nicht alle Mieten für die Auswertung verwendet werden.

Tab. 6 Erhebungsumfang	
Mieten insgesamt	7.276
./. unvollständig ausgefüllte Fragebögen	1
./. Filterfragen	632
./. unplausible Werte	43
= Tabellenrelevante Mieten	6.600
Quelle: Mietwerkerhebung Kreis Ostholstein 2011	
ANALYSE & KONZEPTE	

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 Wohnungsmarkttypen und Wohnungsgrößenklassen

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

Tab. 7 Angemessene Wohnungsgrößen	
Haushaltsgröße	Max. Wohnungsgröße
1 Person	bis 50 m ²
2 Personen	> 50 ≤ 60 m ²
3 Personen	> 60 ≤ 75 m ²
4 Personen	> 75 ≤ 85 m ²
Weitere Person	10 m ²
ANALYSE & KONZEPTE	

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

Vor den weiteren Auswertungen der m²-Mieten wurde für jedes Tabellenfeld eine Extremwertkapung auf Basis eines 95 %-Konfidenzintervalls vorgenommen. Bei Extremwerten handelt es sich

um Mietwerte, die sich signifikant von anderen Werten eines Tabellenfeldes unterscheiden und deshalb nicht in die Auswertungen einbezogen werden sollen ("Ausreißer").

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

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

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

Im Rahmen der Mietwerterhebung im Kreis Ostholstein wurde das in der Wissenschaft gebräuchliche 95 %-Konfidenzintervall verwendet. Aufgrund der Extremwertkappung wurden 362 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 6.238 Mieten zur Verfügung.

Tab. 8 Ergebnisse der Extremwertkappung	
Vollgültige Mietwerte	6.600
./. Extremwertkappung	362
Mietwerte für weitere Auswertungen	6.238
Quelle: Mietwerterhebung Kreis Ostholstein 2011	

ANALYSE &
KONZEPTE

23 von 25 Tabellenfeldern weisen mit 15 bis 1.307 Mietwerten Fallzahlen auf, die ausreichend sind, um den Anforderungen an die Fallzahlen für qualifizierte Mietspiegel zu genügen.⁸ Für das Tabellenfeld der Wohnungsgrößenklasse > 85 m² im Wohnungsmarkttyp 3 konnte mit 5 Mietwerten eine Fallzahl erhoben werden, deren Aussagekraft nur eingeschränkte Gültigkeit besitzt. Gleich-

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

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

⁸ So basiert der qualifizierte Mietspiegel der Hansestadt Lübeck auf einer Mindestanzahl von 15 Mietwerten je Tabellenfeld.

ches gilt für das Tabellenfeld der Wohnungsgrößenklasse $>75 \text{ m}^2 \leq 85 \text{ m}^2$ im Wohnungsmarkttyp 5 mit 7 Mietwerten.

Tab. 9 Anzahl der relevanten Mietwerte						
Wohnungs- markttyp	Wohnungsgröße					Summe
	$\geq 35 \leq 50 \text{ m}^2$	$> 50 \leq 60 \text{ m}^2$	$> 60 \leq 75 \text{ m}^2$	$> 75 \leq 85 \text{ m}^2$	$> 85 \text{ m}^2$	
I	228	172	240	59	51	750
II	388	336	315	164	105	1.308
III	15	32	48	20	5	120
IV	942	1.058	1.307	349	225	3.881
V	83	28	40	7	21	179
Summe	1.656	1.626	1.950	599	407	6.238
Quelle: Mietwerterhebung Kreis Ostholstein 2011				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 Obergrenzen (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/m²) die Mieten sich nicht negativ (preisstiegend) 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, den gesetzlichen Anspruch der Bedarfsgemeinschaften auf eine Versorgung 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. Niedriglohnempfänger.

Eine zu hohe Obergrenze würde mittelfristig zu einem stärkeren Anstieg der Mieten führen und die öffentlichen Kassen zusätzlich belasten, ohne dass hierdurch mittelfristig zusätzlicher Wohnraum für die Leistungsempfänger zur Verfügung stünde. Gleichzeitig würden durch den nicht aufgrund

eines auf Angebot- und Nachfrage basierenden Mietenanstiegs bisherige Geringverdiener ohne Leistungsanspruch ein Anrecht auf Mietzuschüsse erhalten.

4.1 Berechnung der Netto-Kaltnieten

Die durch die Mietwerterhebung erhobenen Daten spiegeln die Mietpreis-Situation (ortsübliche Miete) im Kreis Ostholstein für den jeweiligen Wohnungstyp 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.

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

Während der Anteil der Bedarfsgemeinschaften von der amtlichen Statistik erhoben wird (9.848 Bedarfsgemeinschaften SGB II und SGB XII, Stand: 06/2011) und derzeit im Kreis Ostholstein etwa bei 10,1 % 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 %.⁹ Analyse & Konzepte geht unter Berücksichtigung eines Sicherheitszuschlages aufgrund des nicht exakt bestimmaren Anteils von Niedriglohneempfängern von einem für die Leistungsempfänger notwendigen Mindestwohnungsmarktanteil zwischen 35 und 40 % aus. Dieser Anteil liegt damit deutlich über den Wert der sich aus der Addition der Bedarfsgemeinschaften und der Niedriglohneempfänger ergebenden Wertes.

⁹ 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.

Um eine soziale Segregation zu vermeiden und gleichzeitig über ein ausreichendes Wohnungsangebot verfügen zu können, sollte sich das Perzentil im oberen Bereich des notwendigen Umfangs befinden. Analyse & Konzepte empfiehlt daher einheitlich das 40 %-Perzentil für alle fünf Wohnungsmarkttypen anzuwenden. Die ausgewiesenen Werte bilden Richtwerte, die beim Überschreiten innerhalb des individuellen homogenen Lebens- und Wohnbereichs einer Einzelfallprüfung unterzogen werden müssen.

Tab. 10 Wohnungsmarkt 1: Bestandsmieten
(Ahrensböök, Bosau, Fehmarn, Grube, Süsel, Oldenburg in Holstein, Amt Lensahn, Amt Oldenburg-Land, Amt Ostholstein-Mitte)

Größe in m ²	Personen- zahl	Anzahl der Mieten	Netto-Kaltmiete in €/m ² (40 %-Perzentil)	Kalte Betriebs- kosten in €/m ² (Durchschnitt)	Heizkosten in €/m ² (Durchschnitt)	Brutto-Kaltmiete in €/m ²	max. Brutto- Kaltmiete in €	
							neu	alt
bis 50	1	228	4,99	1,72	1,45	6,71	335,50	310,00
> 50 bis ≤ 60	2	172	5,05	1,62	1,21	6,67	400,20	372,00
> 60 bis ≤ 75	3	240	4,99	1,65	1,21	6,64	498,00	465,00
> 75 bis ≤ 85	4	59	4,97	1,58	1,04	6,55	556,75	527,00
größer als 85*	5	51	5,00	1,53	0,87	6,53	620,35	589,00

* bezogen auf 95 m²;
Quelle: Mietwerterhebung Kreis Ostholstein 2011

ANALYSE &
KONZEPTE

Tab. 11 Wohnungsmarkt 2: Bestandsmieten
(Bad Schwartau, Malente, Ratekau, Scharbeutz, Stockelsdorf)

Größe in m ²	Personen- zahl	Anzahl der Mieten	Netto-Kaltmiete in €/m ² (40 %-Perzentil)	Kalte Betriebs- kosten in €/m ² (Durchschnitt)	Heizkosten in €/m ² (Durchschnitt)	Brutto-Kaltmiete in €/m ²	max. Brutto- Kaltmiete in € **		
							Neu	Alt1	Alt2
bis 50	1	388	5,35	1,64	1,22	6,99	349,50	335,00	310,00
> 50 bis ≤ 60	2	336	5,33	1,71	1,04	7,04	422,40	402,00	372,00
> 60 bis ≤ 75	3	315	5,02	1,65	1,14	6,67	500,25	502,00	465,00
> 75 bis ≤ 85	4	164	5,18	1,63	0,92	6,81	578,85	569,00	527,00
größer als 85*	5	105	5,25	1,51	1,00	6,76	642,20	636,00	589,00

* bezogen auf 95 m²; ** Alt1 = Bad Schwartau, Scharbeutz; Alt2 = alle übrigen Gemeinden
Quelle: Mietwerterhebung Kreis Ostholstein 2011

ANALYSE &
KONZEPTE

**Tab. 12 Wohnungsmarkt 3: Bestandsmieten
(Dahme, Grömitz, Kellenhusen (Ostsee))**

Größe in m ²	Personen- zahl	Anzahl der Mieten	Netto-Kaltmiete in €/m ² (40 %-Perzentil)	Kalte Betriebs- kosten in €/m ² (Durchschnitt)	Heizkosten in €/m ² (Durchschnitt)	Brutto-Kaltmiete in €/m ²	max. Brutto- Kaltmiete in €	
							neu	alt
bis 50	1	15	4,65	1,77	1,35	6,42	321,00	310,00
> 50 bis ≤ 60	2	32	4,50	1,42	1,19	5,92	355,20	372,00
> 60 bis ≤ 75	3	48	4,50	1,38	1,03	5,88	441,00	465,00
> 75 bis ≤ 85	4	20	4,51	1,59	1,05	6,10	518,50	527,00
größer als 85*	5	5	-	1,51	1,04	-	-	589,00

* bezogen auf 95 m²;
Quelle: Mietwerterhebung Kreis Ostholstein 2011

ANALYSE &
KONZEPTE

**Tab. 13 Wohnungsmarkt 4: Bestandsmieten
(Eutin, Heiligenhafen, Neustadt in Holstein)**

Größe in m ²	Personen- zahl	Anzahl der Mieten	Netto-Kaltmiete in €/m ² (40 %-Perzentil)	Kalte Betriebs- kosten in €/m ² (Durchschnitt)	Heizkosten in €/m ² (Durchschnitt)	Brutto-Kaltmiete in €/m ²	max. Brutto- Kaltmiete in €	
							neu	alt
bis 50	1	942	4,80	1,79	1,37	6,59	329,50	310,00
> 50 bis ≤ 60	2	1058	4,57	1,82	1,25	6,39	383,40	372,00
> 60 bis ≤ 75	3	1307	4,80	1,56	1,16	6,36	477,00	465,00
> 75 bis ≤ 85	4	349	4,79	1,60	1,17	6,39	543,15	527,00
größer als 85*	5	225	5,01	1,48	1,08	6,49	616,55	589,00

* bezogen auf 95 m²;
Quelle: Mietwerterhebung Kreis Ostholstein 2011

ANALYSE &
KONZEPTE

Tab. 14 Wohnungsmarkt 5: Bestandsmieten (Timmendorfer Strand)								
Größe in m ²	Personen- zahl	Anzahl der Mieten	Netto-Kaltmiete in €/m ² (40 %-Perzentil)	Kalte Betriebs- kosten in €/m ² (Durchschnitt)	Heizkosten in €/m ² (Durchschnitt)	Brutto-Kaltmiete in €/m ²	max. Brutto- Kaltmiete in €	
							neu	alt
bis 50	1	83	5,50	2,10	1,27	7,60	380,00	310,00
> 50 bis ≤ 60	2	28	6,74	1,98	1,38	8,72	523,20	372,00
> 60 bis ≤ 75	3	40	5,11	2,09	1,22	7,20	540,00	465,00
> 75 bis ≤ 85	4	7	-	1,59	1,05	-	-	527,00
größer als 85*	5	21	6,90	1,51	1,04	8,41	798,95	589,00

* bezogen auf 95 m²;
Quelle: Mietwerterhebung Kreis Ostholstein 2011

4.2 Berechnung der durchschnittlichen Betriebskosten

Neben den Perzentilgrenzen für die Netto-Kaltmiete wurden die durchschnittlichen Vorauszahlungen für die kalten Betriebskosten 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.

Tab. 15 Übersicht Kalte Betriebskosten (€/m²)						
Wohnungs- markttyp		≤ 50m²	50 ≤ 60 m²	60 ≤ 75 m²	75 ≤ 85 m²	> 85 m²
1	Mittelwert	1,72	1,62	1,65	1,58	1,53
	Fallzahl	219	163	221	51	43
2	Mittelwert	1,64	1,71	1,65	1,63	1,51
	Fallzahl	377	330	307	159	100
3	Mittelwert	1,77*	1,42	1,38	1,59*	1,51*
	Fallzahl	6	17	20	9	5
4	Mittelwert	1,79	1,82	1,56	1,60	1,48
	Fallzahl	591	712	1043	273	127
5	Mittelwert	2,10	1,98	2,09	1,59*	1,51*
	Fallzahl	79	22	40	6	12
Gesamt	Mittelwert	1,77	1,75	1,60	1,59	1,51
	Fallzahl	1244	1279	1674	528	290

* Fallzahl < 15, Wert ersetzt durch Gesamtdurchschnitt der Größenklasse

Quelle: Mietwerkerhebung Kreis Ostholstein 2011

**ANALYSE &
KONZEPTE**

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

- Erhoben wurden die monatlichen Vorauszahlungen, nicht die tatsächlichen Kosten
- Die konkreten Werte einer Wohnung sind u. a. abhängig

- vom Verbrauchsverhalten
- vom Energetischen Zustand von Wohnung und Gebäude
- von der Lage der Wohnung im Gebäude
- von den Witterungsbedingungen in der Heizperiode

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

Tab. 16 Übersicht Warme Betriebskosten (€/m²)						
Wohnungs- markttyp		≤ 50m²	50 ≤ 60 m²	65 ≤ 75 m²	75 ≤ 85 m²	> 85 m²
1	Mittelwert	1,45	1,21	1,21	1,04	0,87
	Fallzahl	173	132	192	48	36
2	Mittelwert	1,22	1,04	1,14	0,92	1,00
	Fallzahl	344	308	278	158	99
3	Mittelwert	1,35*	1,19	1,03	1,05*	1,04*
	Fallzahl	6	15	15	9	4
4	Mittelwert	1,37	1,25	1,16	1,17	1,08
	Fallzahl	521	580	939	237	78
5	Mittelwert	1,27	1,38	1,22	1,05*	1,04*
	Fallzahl	79	17	38	6	10
Gesamt	Mittelwert	1,35	1,21	1,18	1,05	1,04
	Fallzahl	1044	1097	1495	473	229
* Fallzahl < 15, Wert ersetzt durch Gesamtdurchschnitt der Größenklasse						
Quelle: Mietwerterhebung Kreis Ostholstein 2011						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 Obergrenzen lassen noch keine Aussage zu, ob innerhalb dieser Grenzen tatsächlich auch Wohnungen in erforderlichem Umfang neu angemietet werden könnten.

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

Die Recherchen der Angebotsmieten wurden im Zeitraum Januar bis Oktober 2011 durchgeführt. Trotz dieses langen Recherchezeitraums konnten für den Wohnungsmarkttyp 3 (Ostseegemeinden) nur in sehr geringem Umfang Mietangebote erhoben werden.

Dabei wurden die folgenden Quellen ausgewertet:

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

5.1 Datenaufbereitung

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

Sämtliche Daten wurden in einer Datenbank erfasst. 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 Wohnungsmarkttypen
- 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 Apartments unberücksichtigt.

Während des Erhebungszeitraumes konnten insgesamt 1.477 bzw. 1.391 (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 ihnen 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 Erhebungstichtag 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 Obergrenzen 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. 17 Angebotsmieten/Neuvertragsmieten in €/m²											
Größenklasse		1 Person		2 Personen		3 Personen		4 Personen		5 Personen	
WoMaTyp		Angebots- miete	Neu- vertrags- miete								
1	40 %-Perzentil	5,37	5,01	5,30	5,22	4,95	5,00	5,14	-	4,95	4,89
	<i>Gültige Fallzahl</i>	<i>92</i>	<i>35</i>	<i>57</i>	<i>22</i>	<i>104</i>	<i>20</i>	<i>45</i>	<i>0</i>	<i>77</i>	<i>10</i>
2	40 %-Perzentil	6,82	4,80	5,97	5,43	6,02	5,47	6,44	5,66	6,12	5,47
	<i>Gültige Fallzahl</i>	<i>86</i>	<i>56</i>	<i>79</i>	<i>41</i>	<i>105</i>	<i>35</i>	<i>49</i>	<i>14</i>	<i>157</i>	<i>12</i>
3	40 %-Perzentil	6,67	*	*	*	*	*	*	-	*	-
	<i>Gültige Fallzahl</i>	<i>11</i>	<i>2</i>	<i>5</i>	<i>5</i>	<i>4</i>	<i>4</i>	<i>3</i>	<i>0</i>	<i>7</i>	<i>0</i>
4	40 %-Perzentil	5,39	4,86	5,00	4,81	5,25	5,20	5,53	5,00	5,75	6,41
	<i>Gültige Fallzahl</i>	<i>92</i>	<i>109</i>	<i>85</i>	<i>101</i>	<i>110</i>	<i>116</i>	<i>39</i>	<i>31</i>	<i>73</i>	<i>23</i>
5	40 %-Perzentil	8,07	5,90	9,29	*	8,07	*	8,56	*	8,51	*
	<i>Gültige Fallzahl</i>	<i>24</i>	<i>12</i>	<i>21</i>	<i>3</i>	<i>24</i>	<i>4</i>	<i>10</i>	<i>0</i>	<i>32</i>	<i>3</i>
* Fallzahlen < 10 werden nicht ausgewiesen											
Quelle: Mietwerterhebung Kreis Ostholstein 2011											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 m²-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 1.391 Mieten zur Verfügung.

Die Tabellen 18 bis 22 beinhalten – neben der Fallzahl und dem berechneten Nettokaltmietenwert für die jeweiligen Perzentilgrenzen – den Anteil der Angebotsmieten und der Neuvertragsmieten innerhalb der vorgesehenen Mietobergrenzen. Die Prozentzahl gibt an, wie groß der Anteil der angebotenen Wohnungen ist, der für den entsprechenden Perzentilwert der Bestandsmieten (vgl. Tab. 10 bis 14) angemietet werden kann. Hier lässt sich ablesen, ob aktuell hinreichend viele Wohnungen unterhalb der Mietpreisobergrenzen als konkretes Angebot zur Verfügung stehen.

Tab. 18 Wohnungsmarkt 1: Angebotsmieten und Neuvertragsmieten (Ahrensböök, Bosau, Fehmarn, Grube, Süsel, Oldenburg in Holstein, Amt Lensahn, Amt Oldenburg-Land, Amt Ostholstein-Mitte)							
	Angebotsmieten			Neuvertragsmieten			Bestandsmieten
Größe in m²	Anzahl der Mieten	Netto-Kaltmiete in €/m² (40 %-Perzentil)	Anteil bis 40 %-Perzentil Bestandsmieten	Anzahl der Mieten	Netto-Kaltmiete in €/m² (40 %-Perzentil)	Anteil bis 40 %-Perzentil Bestandsmieten	Netto-Kaltmiete in €/m² (40 %-Perzentil)
bis 50	92	5,37	23%	35	5,01	37%	4,99
> 50 bis ≤ 60	57	5,30	25%	22	5,22	27%	5,05
> 60 bis ≤ 75	104	4,95	44%	20	5,00	40%	4,99
> 75 bis ≤ 85	45	5,14	29%	0	-	-	4,97
größer als 85*	77	4,95	44%	10	4,89	50%	5,00

Quelle: Mietwerterhebung Kreis Ostholstein 2011

ANALYSE &
KONZEPTE

Tab. 19 Wohnungsmarkt 2: Angebotsmieten und Neuvertragsmieten (Bad Schwartau, Malente, Ratekau, Scharbeutz, Stockelsdorf)							
	Angebotsmieten			Neuvertragsmieten			Bestandsmieten
Größe in m²	Anzahl der Mieten	Netto-Kaltmiete in €/m² (40 %-Perzentil)	Anteil bis 40 %-Perzentil Bestandsmieten	Anzahl der Mieten	Netto-Kaltmiete in €/m² (40 %-Perzentil)	Anteil bis 40 %-Perzentil Bestandsmieten	Netto-Kaltmiete in €/m² (40 %-Perzentil)
bis 50	86	6,82	15%	56	4,80	61%	5,35
> 50 bis ≤ 60	79	5,97	11%	41	5,43	24%	5,33
> 60 bis ≤ 75	105	6,02	9%	35	5,47	29%	5,02
> 75 bis ≤ 85	49	6,44	2%	14	5,66	14%	5,18
größer als 85*	157	6,12	14%	12	5,47	33%	5,25

Quelle: Mietwerterhebung Kreis Ostholstein 2011

ANALYSE &
KONZEPTE

Tab. 20 Wohnungsmarkt 3: Angebotsmieten und Neuvertragsmieten (Dahme, Grömitz, Kellenhusen (Ostsee))							
	Angebotsmieten			Neuvertragsmieten			Bestandsmieten
Größe in m²	Anzahl der Mieten	Netto-Kaltmiete in €/m² (40 %-Perzentil)	Anteil bis 40 %-Perzentil Bestandsmieten	Anzahl der Mieten	Netto-Kaltmiete in €/m² (40 %-Perzentil)	Anteil bis 40 %-Perzentil Bestandsmieten	Netto-Kaltmiete in €/m² (40 %-Perzentil)
bis 50	11	6,67	18%	2	-	-	4,65
> 50 bis ≤ 60	5	-	-	5	-	-	4,50
> 60 bis ≤ 75	4	-	-	4	-	-	4,50
> 75 bis ≤ 85	3	-	-	0	-	-	4,51
größer als 85*	7	-	-	0	-	-	-

Quelle: Mietwerterhebung Kreis Ostholstein 2011

ANALYSE &
KONZEPTE

Tab. 21 Wohnungsmarkt 4: Angebotsmieten und Neuvertragsmieten (Eutin, Heiligenhafen, Neustadt in Holstein)							
	Angebotsmieten			Neuvertragsmieten			Bestandsmieten
Größe in m²	Anzahl der Mieten	Netto-Kaltmiete in €/m² (40 %-Perzentil)	Anteil bis 40 %-Perzentil Bestandsmieten	Anzahl der Mieten	Netto-Kaltmiete in €/m² (40 %-Perzentil)	Anteil bis 40 %-Perzentil Bestandsmieten	Netto-Kaltmiete in €/m² (40 %-Perzentil)
bis 50	92	5,39	14%	12	4,86	33%	4,80
> 50 bis ≤ 60	85	5,00	12%	3	-	-	4,57
> 60 bis ≤ 75	110	5,25	9%	4	-	-	4,80
> 75 bis ≤ 85	39	5,53	5%	0	-	-	4,79
größer als 85*	73	5,75	22%	3	-	-	5,01

Quelle: Mietwerterhebung Kreis Ostholstein 2011

ANALYSE &
KONZEPTE

Tab. 22 Wohnungsmarkt 5: Angebotsmieten und Neuvertragsmieten (Timmendorfer Strand)							
	Angebotsmieten			Neuvertragsmieten			Bestandsmieten
Größe in m²	Anzahl der Mieten	Netto-Kaltmiete in €/m² (40 %-Perzentil)	Anteil bis 40 %-Perzentil Bestandsmieten	Anzahl der Mieten	Netto-Kaltmiete in €/m² (40 %-Perzentil)	Anteil bis 40 %-Perzentil Bestandsmieten	Netto-Kaltmiete in €/m² (40 %-Perzentil)
bis 50	24	8,07	0%	12	5,90	0%	5,50
> 50 bis ≤ 60	21	9,29	14%	3	-	-	6,74
> 60 bis ≤ 75	24	8,07	0%	4	-	-	5,11
> 75 bis ≤ 85	10	8,56	20%	0	-	-	-
größer als 85*	32	8,51	9%	3	-	-	6,90

Quelle: Mietwerterhebung Kreis Ostholstein 2011

**ANALYSE &
KONZEPTE**

Anlage 1

Übersicht Bestands- und Angebotsmieten

Tab. Anlage 1.1 Mietwerttabelle Wohnungsmarkttyp 1, 40 %-Perzentil

Wohnungsmarkt 1: Bestandsmieten (Ahrensböök, Bosau, Fehmarn, Grube, Süsel, Oldenburg in Holstein, Amt Lensahn, Amt Oldenburg-Land, Amt Ostholstein-Mitte)								
Größe in m ²	Personenzahl	Anzahl der Mieten	Netto-Kaltmiete in €/m ² (40 %-Perzentil)	Kalte Betriebskosten in €/m ² (Durchschnitt)	Heizkosten in €/m ² (Durchschnitt)	Brutto-Kaltmiete in €/m ²	max. Brutto-Kaltmiete in €	
							neu	alt
bis 50	1	228	4,99	1,72	1,45	6,71	335,50	310,00
> 50 bis ≤ 60	2	172	5,05	1,62	1,21	6,67	400,20	372,00
> 60 bis ≤ 75	3	240	4,99	1,65	1,21	6,64	498,00	465,00
> 75 bis ≤ 85	4	59	4,97	1,58	1,04	6,55	556,75	527,00
größer als 85*	5	51	5,00	1,53	0,87	6,53	620,35	589,00

* bezogen auf 95 m²;
Quelle: Mietwerterhebung Kreis Ostholstein 2011

Wohnungsmarkt 1: Angebotsmieten und Neuvertragsmieten (Ahrensböök, Bosau, Fehmarn, Grube, Süsel, Oldenburg in Holstein, Amt Lensahn, Amt Oldenburg-Land, Amt Ostholstein-Mitte)							
Größe in m ²	Angebotsmieten			Neuvertragsmieten			Bestandsmieten
	Anzahl der Mieten	Netto-Kaltmiete in €/m ² (40 %-Perzentil)	Anteil bis 40 %-Perzentil Bestandsmieten	Anzahl der Mieten	Netto-Kaltmiete in €/m ² (40 %-Perzentil)	Anteil bis 40 %-Perzentil Bestandsmieten	Netto-Kaltmiete in €/m ² (40 %-Perzentil)
bis 50	92	5,37	23%	35	5,01	37%	4,99
> 50 bis ≤ 60	57	5,30	25%	22	5,22	27%	5,05
> 60 bis ≤ 75	104	4,95	44%	20	5,00	40%	4,99
> 75 bis ≤ 85	45	5,14	29%	0	-	-	4,97
größer als 85*	77	4,95	44%	10	4,89	50%	5,00

Quelle: Mietwerterhebung Kreis Ostholstein 2011

Tab. Anlage 1.2 Mietwerttabelle Wohnungstyp 2, 40 %-Perzentil

Wohnungsmarkt 2: Bestandsmieten (Bad Schwartau, Scharbeutz, Malente, Ratekau, Stockelsdorf)									
Größe in m ²	Personenzahl	Anzahl der Mieten	Netto-Kaltmiete in €/m ² (40 %-Perzentil)	Kalte Betriebskosten in €/m ² (Durchschnitt)	Heizkosten in €/m ² (Durchschnitt)	Brutto-Kaltmiete in €/m ²	max. Brutto-Kaltmiete in € **		
							Neu	Alt1	Alt2
bis 50	1	388	5,35	1,64	1,22	6,99	349,50	335,00	310,00
> 50 bis ≤ 60	2	336	5,33	1,71	1,04	7,04	422,40	402,00	372,00
> 60 bis ≤ 75	3	315	5,02	1,65	1,14	6,67	500,25	502,00	465,00
> 75 bis ≤ 85	4	164	5,18	1,63	0,92	6,81	578,85	569,00	527,00
größer als 85*	5	105	5,25	1,51	0,87	6,76	642,20	636,00	589,00

* bezogen auf 95 m²; ** Alt1 = Bad Schwartau, Scharbeutz; Alt2 = alle übrigen Gemeinden
Quelle: Mietwerterhebung Kreis Ostholstein 2011

ANALYSE & KONZEPTE

Wohnungsmarkt 2: Angebotsmieten und Neuvertragsmieten (Bad Schwartau, Scharbeutz, Malente, Ratekau, Stockelsdorf)							
Größe in m ²	Angebotsmieten			Neuvertragsmieten			Bestandsmieten
	Anzahl der Mieten	Netto-Kaltmiete in €/m ² (40 %-Perzentil)	Anteil bis 40 %-Perzentil Bestandsmieten	Anzahl der Mieten	Netto-Kaltmiete in €/m ² (40 %-Perzentil)	Anteil bis 40 %-Perzentil Bestandsmieten	Netto-Kaltmiete in €/m ² (40 %-Perzentil)
bis 50	86	6,82	15%	56	4,80	61%	5,35
> 50 bis ≤ 60	79	5,97	11%	41	5,43	24%	5,33
> 60 bis ≤ 75	105	6,02	9%	35	5,47	29%	5,02
> 75 bis ≤ 85	49	6,44	2%	14	5,66	14%	5,18
größer als 85*	157	6,12	14%	12	5,47	33%	5,25

Quelle: Mietwerterhebung Kreis Ostholstein 2011

ANALYSE & KONZEPTE

Tab. Anlage 1.3 Mietwerttabelle Wohnungstyp 3, 40 %-Perzentil

Wohnungsmarkt 3: Bestandsmieten (Dahme, Grömitz, Kellenhusen (Ostsee))								
Größe in m ²	Personenzahl	Anzahl der Mieten	Netto-Kaltmiete in €/m ² (40 %-Perzentil)	Kalte Betriebskosten in €/m ² (Durchschnitt)	Heizkosten in €/m ² (Durchschnitt)	Brutto-Kaltmiete in €/m ²	max. Brutto-Kaltmiete in €	
							neu	alt
bis 50	1	15	4,65	1,77	1,35	6,42	321,00	310,00
> 50 bis ≤ 60	2	32	4,50	1,42	1,19	5,92	355,20	372,00
> 60 bis ≤ 75	3	48	4,50	1,38	1,03	5,88	441,00	465,00
> 75 bis ≤ 85	4	20	4,51	1,59	1,05	6,10	518,50	527,00
größer als 85*	5	5	-	1,51	1,04	-	-	589,00

* bezogen auf 95 m²;
Quelle: Mietwerterhebung Kreis Ostholstein 2011

ANALYSE & KONZEPTE

Wohnungsmarkt 3: Angebotsmieten und Neuvertragsmieten (Dahme, Grömitz, Kellenhusen (Ostsee))							
Größe in m ²	Angebotsmieten			Neuvertragsmieten			Bestandsmieten
	Anzahl der Mieten	Netto-Kaltmiete in €/m ² (40 %-Perzentil)	Anteil bis 40 %-Perzentil Bestandsmieten	Anzahl der Mieten	Netto-Kaltmiete in €/m ² (40 %-Perzentil)	Anteil bis 40 %-Perzentil Bestandsmieten	Netto-Kaltmiete in €/m ² (40 %-Perzentil)
bis 50	11	6,67	18%	2	-	-	4,65
> 50 bis ≤ 60	5	-	-	5	-	-	4,50
> 60 bis ≤ 75	4	-	-	4	-	-	4,50
> 75 bis ≤ 85	3	-	-	0	-	-	4,51
größer als 85*	7	-	-	0	-	-	-

Quelle: Mietwerterhebung Kreis Ostholstein 2011

ANALYSE & KONZEPTE

Tab. Anlage 1.4 Mietwerttabelle Wohnungstyp 4, 40 %-Perzentil

Wohnungsmarkt 4: Bestandsmieten (Eutin, Heiligenhafen, Neustadt in Holstein)								
Größe in m ²	Personenzahl	Anzahl der Mieten	Netto-Kaltmiete in €/m ² (40 %-Perzentil)	Kalte Betriebskosten in €/m ² (Durchschnitt)	Heizkosten in €/m ² (Durchschnitt)	Brutto-Kaltmiete in €/m ²	max. Brutto-Kaltmiete in €	
							neu	alt
bis 50	1	942	4,80	1,79	1,37	6,59	329,50	310,00
> 50 bis ≤ 60	2	1058	4,57	1,82	1,25	6,39	383,40	372,00
> 60 bis ≤ 75	3	1307	4,80	1,56	1,16	6,36	477,00	465,00
> 75 bis ≤ 85	4	349	4,79	1,60	1,17	6,39	543,15	527,00
größer als 85*	5	225	5,01	1,48	1,08	6,49	616,55	589,00

* bezogen auf 95 m²;
Quelle: Mietwerterhebung Kreis Ostholstein 2011

ANALYSE & KONZEPTE

Wohnungsmarkt 4: Angebotsmieten und Neuvertragsmieten (Eutin, Heiligenhafen, Neustadt in Holstein)							
Größe in m ²	Angebotsmieten			Neuvertragsmieten			Bestandsmieten
	Anzahl der Mieten	Netto-Kaltmiete in €/m ² (40 %-Perzentil)	Anteil bis 40 %-Perzentil Bestandsmieten	Anzahl der Mieten	Netto-Kaltmiete in €/m ² (40 %-Perzentil)	Anteil bis 40 %-Perzentil Bestandsmieten	Netto-Kaltmiete in €/m ² (40 %-Perzentil)
bis 50	92	5,39	14%	12	4,86	33%	4,80
> 50 bis ≤ 60	85	5,00	12%	3	-	-	4,57
> 60 bis ≤ 75	110	5,25	9%	4	-	-	4,80
> 75 bis ≤ 85	39	5,53	5%	0	-	-	4,79
größer als 85*	73	5,75	22%	3	-	-	5,01

Quelle: Mietwerterhebung Kreis Ostholstein 2011

ANALYSE & KONZEPTE

Tab. Anlage 1.5 Mietwerttabelle Wohnungstyp 5, 40 %-Perzentil

Wohnungsmarkt 5: Bestandsmieten (Timmendorfer Strand)								
Größe in m ²	Personenzahl	Anzahl der Mieten	Netto-Kaltmiete in €/m ² (40 %-Perzentil)	Kalte Betriebskosten in €/m ² (Durchschnitt)	Heizkosten in €/m ² (Durchschnitt)	Brutto-Kaltmiete in €/m ²	max. Brutto-Kaltmiete in €	
							neu	alt
bis 50	1	83	5,50	2,10	1,27	7,60	380,00	310,00
> 50 bis ≤ 60	2	28	6,74	1,98	1,38	8,72	523,20	372,00
> 60 bis ≤ 75	3	40	5,11	2,09	1,22	7,20	540,00	465,00
> 75 bis ≤ 85	4	7	-	1,59	1,05	-	-	527,00
größer als 85*	5	21	6,90	1,51	1,04	8,41	798,95	589,00

* bezogen auf 95 m²;
Quelle: Mietwerterhebung Kreis Ostholstein 2011

ANALYSE &
KONZEPTE

Wohnungsmarkt 5: Angebotsmieten und Neuvertragsmieten (Timmendorfer Strand)							
Größe in m ²	Angebotsmieten			Neuvertragsmieten			Bestandsmieten
	Anzahl der Mieten	Netto-Kaltmiete in €/m ² (40 %-Perzentil)	Anteil bis 40 %-Perzentil Bestandsmieten	Anzahl der Mieten	Netto-Kaltmiete in €/m ² (40 %-Perzentil)	Anteil bis 40 %-Perzentil Bestandsmieten	Netto-Kaltmiete in €/m ² (40 %-Perzentil)
bis 50	24	8,07	0%	12	5,90	0%	5,50
> 50 bis ≤ 60	21	9,29	14%	3	-	-	6,74
> 60 bis ≤ 75	24	8,07	0%	4	-	-	5,11
> 75 bis ≤ 85	10	8,56	20%	0	-	-	-
größer als 85*	32	8,51	9%	3	-	-	6,90

Quelle: Mietwerterhebung Kreis Ostholstein 2011

ANALYSE &
KONZEPTE

Anlage 2
Vergleich Maximalförderung
Mietwerterhebung vs. bisherige KdU-
Obergrenzen

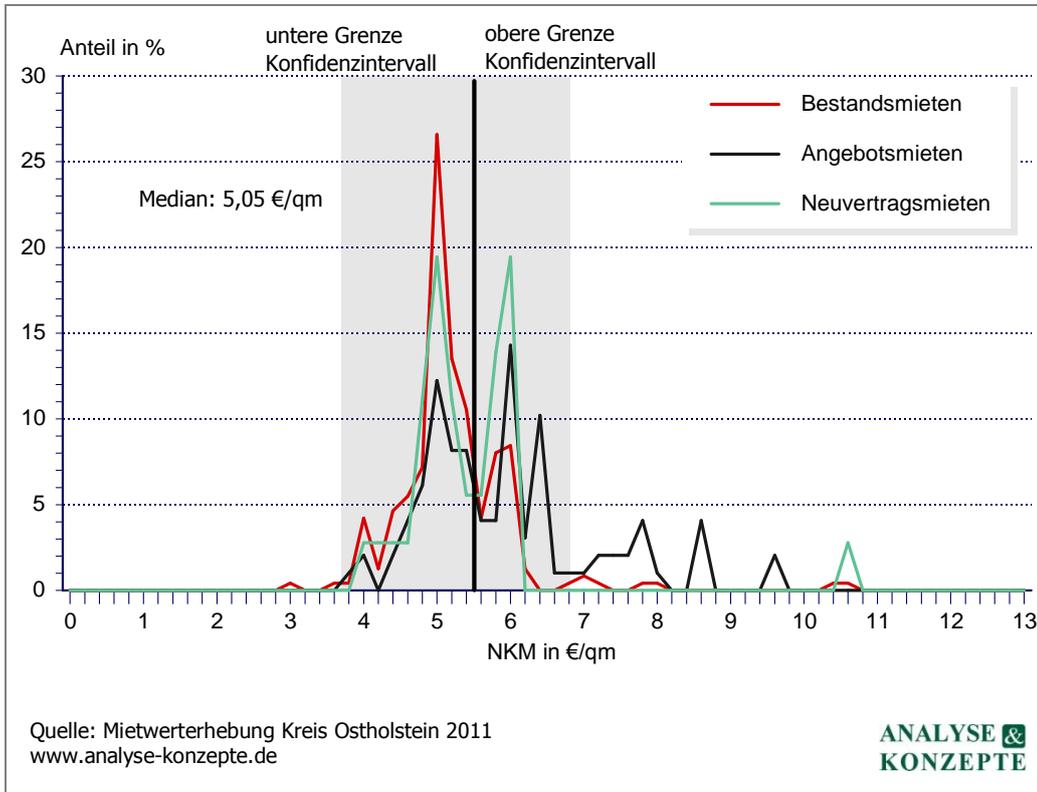
Tab. Anlage 2 Vergleich Maximalförderung Mietwerterhebung vs. bisherige KdU-Obergrenzen (Brutto-Kaltmieten)																
Wohnungsmarkttyp		Bis 50 m²			> 50 bis 60 m²			> 60 bis 75 m²			> 75 bis 85 m²			> 85 m²***		
		MWE	bisher	%	MWE	bisher	%	MWE	bisher	%	MWE	bisher	%	MWE	bisher	%
I	Ahrensböök und weitere Städte, Ämter und Gemeinden **	335,50	310,00	8,2	400,20	372,00	7,6	498,00	465,00	7,1	556,75	527,00	5,6	620,35	589,00	5,3
II	Bad Schwartau, Scharbeutz*	349,50	335,00	4,3	422,40	402,00	5,1	500,25	502,00	-0,3	578,85	569,00	1,7	642,20	636,00	1,0
	Malente, Ratekau, Stockelsdorf**	349,50	310,00	12,7	422,40	372,00	13,5	500,25	465,00	7,6	578,85	527,00	9,8	642,20	589,00	9,0
III	Dahme, Grömitz, Kellenhusen (Ostsee)**	321,00	310,00	3,5	355,20	372,00	-4,5	441,00	465,00	-5,2	518,50	527,00	-1,6	-	589,00	-
IV	Eutin, Heiligenhafen, Neustadt in Holstein**	329,50	310,00	6,3	383,40	372,00	3,1	477,00	465,00	2,6	543,15	527,00	3,1	616,55	589,00	4,7
V	Timmendorfer Strand**	380,00	310,00	22,6	523,20	372,00	40,6	540,00	465,00	16,1	-	527,00	-	798,95	589,00	35,6

* bisher Mietenstufe V, in Wohnungsmarkttyp II: Bad Schwartau und Scharbeutz
 ** bisher Mietenstufe IV: alle übrigen Kommunen
 *** bezogen auf 95 m²;

Quelle: Mietwerterhebung Kreis Ostholstein 2011

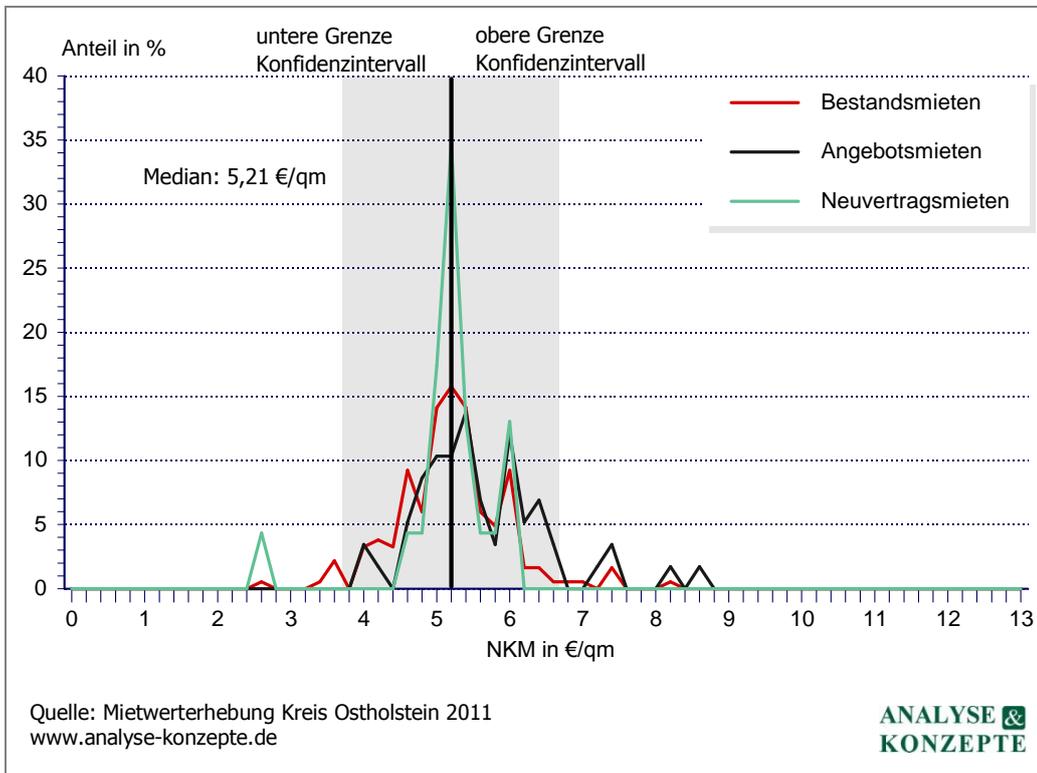
Anlage 3
Histogramme der erhobenen Mieten im
Kreis Ostholstein

Abb. A1 Wohnungsmarkttyp 1, bis 50 m², Netto-Kaltmieten,



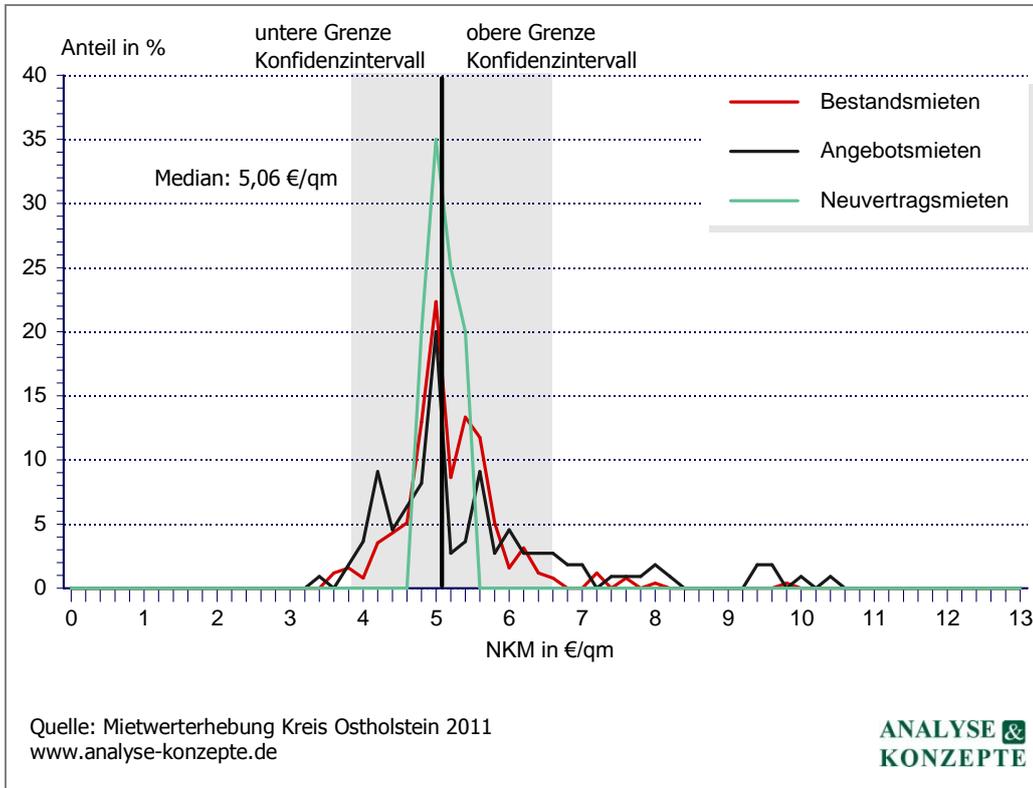
Median Bestandsmiete:	5,05 €/m ²
Untere Grenze Konfidenzintervall:	3,65 €/m ²
Obere Grenze Konfidenzintervall:	6,81 €/m ²
Median Angebotsmiete:	5,65 €/m ²
Median Neuvertragsmiete:	5,25 €/m ²
Anzahl Mieten Bestand/Angebote/Neuverträge:	237/98/36

Abb. A2 Wohnungsmarkttyp 1, > 50 bis 60 m², Netto-Kaltmieten



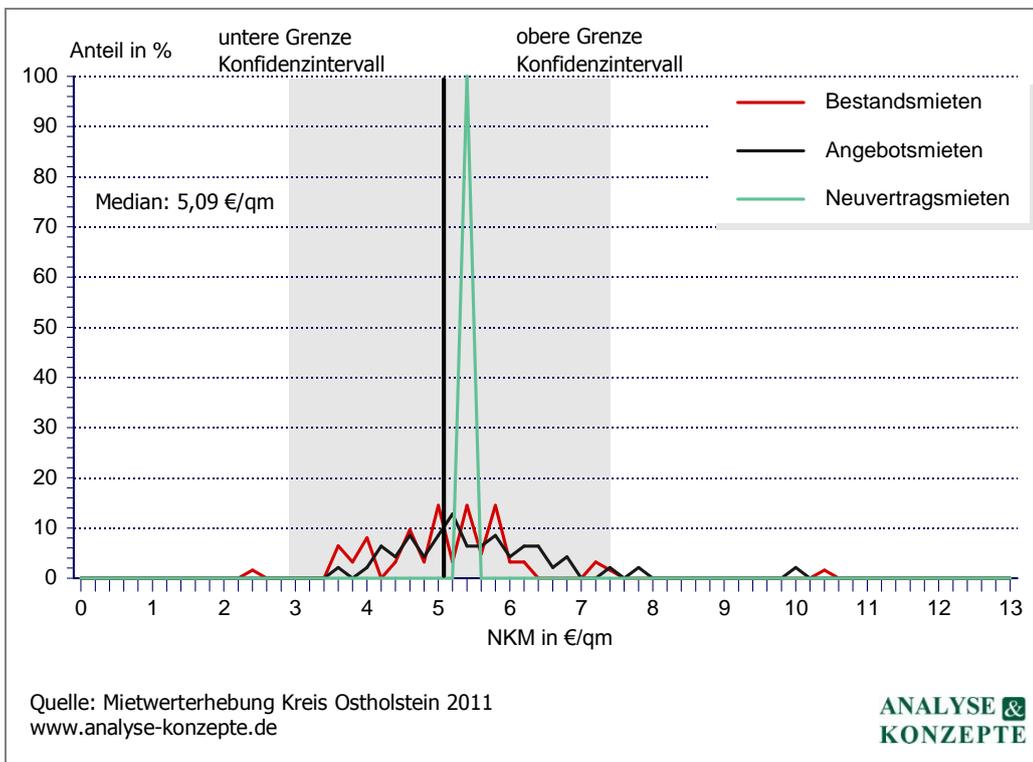
Median Bestandsmiete:	5,21 €/m ²
Untere Grenze Konfidenzintervall:	3,72 €/m ²
Obere Grenze Konfidenzintervall:	6,67 €/m ²
Median Angebotsmiete:	5,45 €/m ²
Median Neuvertragsmiete:	5,22 €/m ²
Anzahl Mieten Bestand/Angebote/Neuverträge:	184/60/23

Abb. A3 Wohnungsmarkttyp 1, > 60 bis 75 m², Netto-Kaltmieten



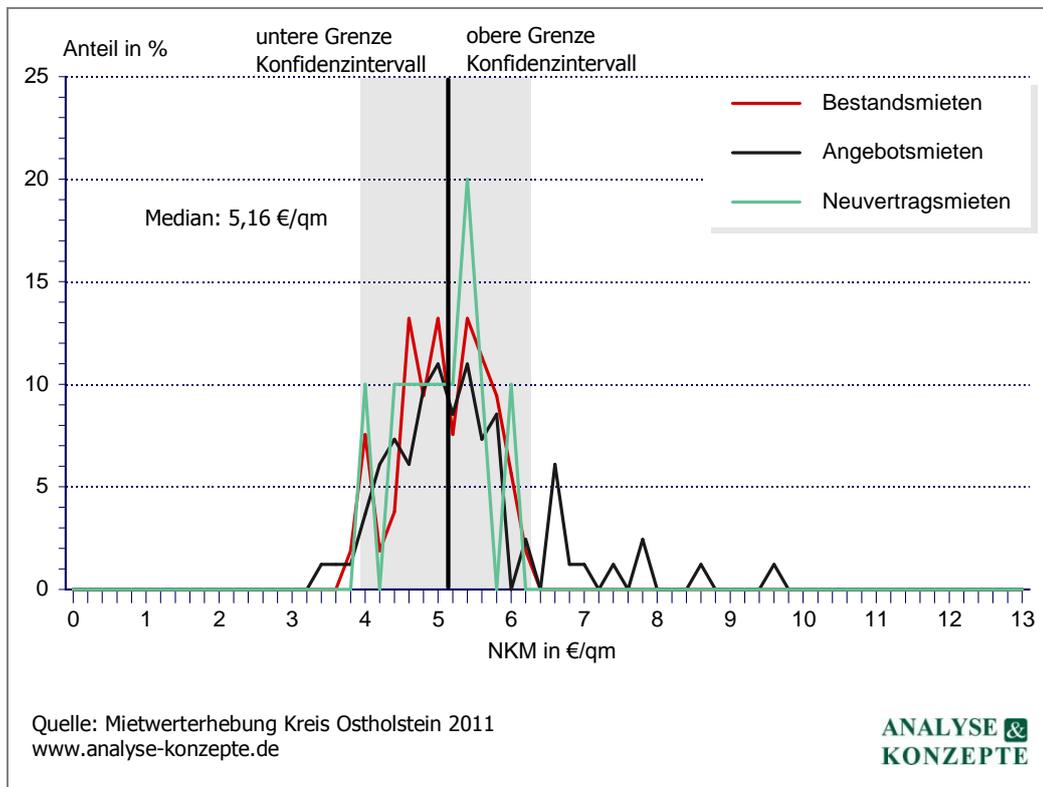
Median Bestandsmiete:	5,06 €/m ²
Untere Grenze Konfidenzintervall:	3,82 €/m ²
Obere Grenze Konfidenzintervall:	6,59 €/m ²
Median Angebotsmiete:	5,00 €/m ²
Median Neuvertragsmiete:	5,01 €/m ²
Anzahl Mieten Bestand/Angebote/Neuverträge:	255/111/20

Abb. A4 Wohnungsmarkttyp 1, > 75 bis 85 m², Netto-Kaltmieten



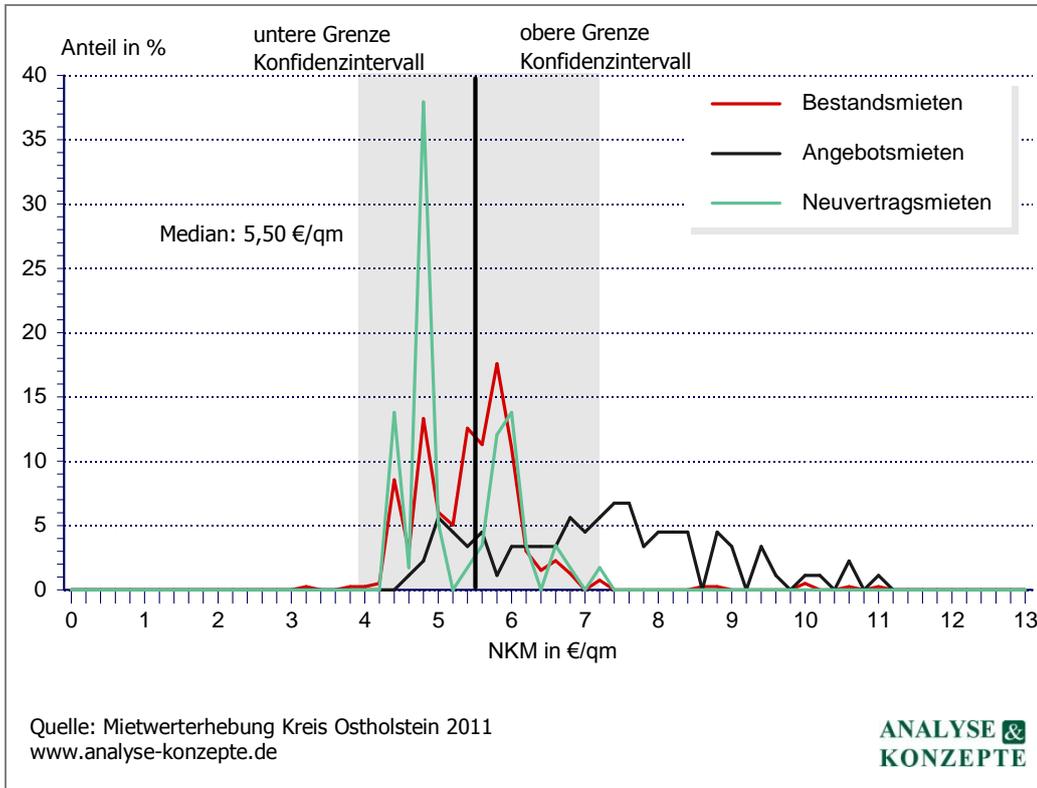
Median Bestandsmiete:	5,09 €/m ²
Untere Grenze Konfidenzintervall:	2,93 €/m ²
Obere Grenze Konfidenzintervall:	7,39 €/m ²
Median Angebotsmiete:	5,29 €/m ²
Median Neuvertragsmiete:	-
Anzahl Mieten Bestand/Angebote/Neuverträge:	62/47/1

Abb. A5 Wohnungsmarkttyp 1, > 85 m², Netto-Kaltmieten



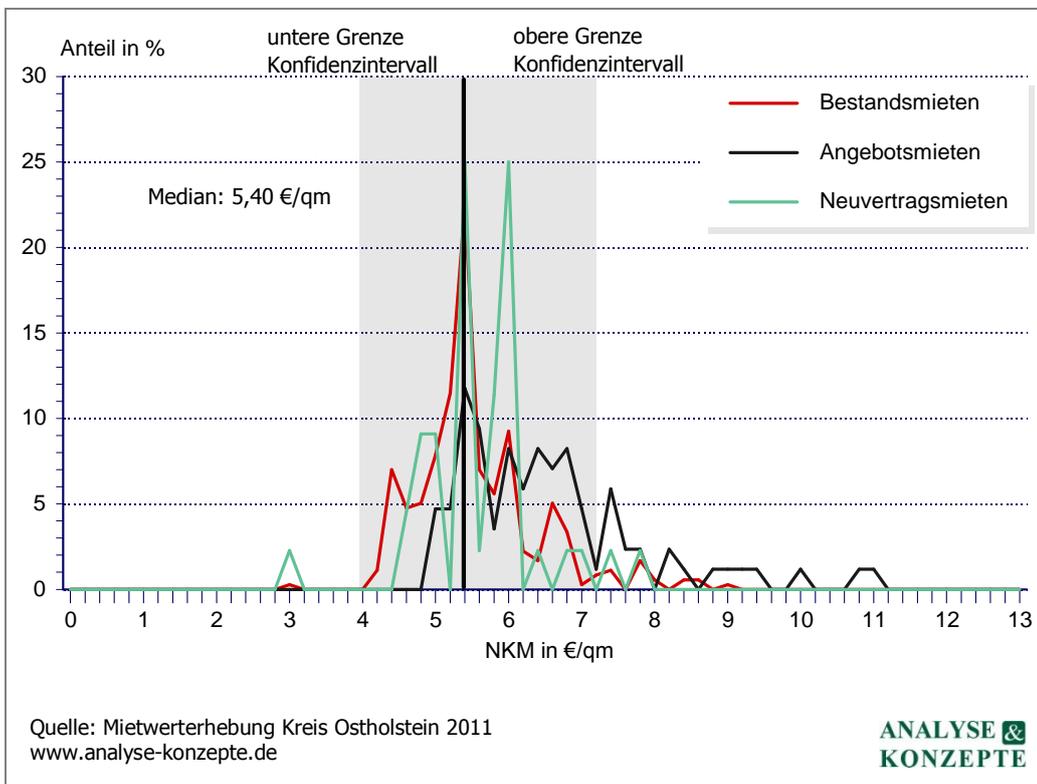
Median Bestandsmiete:	5,16 €/m ²
Untere Grenze Konfidenzintervall:	3,92 €/m ²
Obere Grenze Konfidenzintervall:	6,25 €/m ²
Median Angebotsmiete:	5,09 €/m ²
Median Neuvertragsmiete:	5,10 €/m ²
Anzahl Mieten Bestand/Angebote/Neuverträge:	53/82/10

Abb. A6 Wohnungsmarkttyp 2, bis 50 m², Netto-Kaltmieten



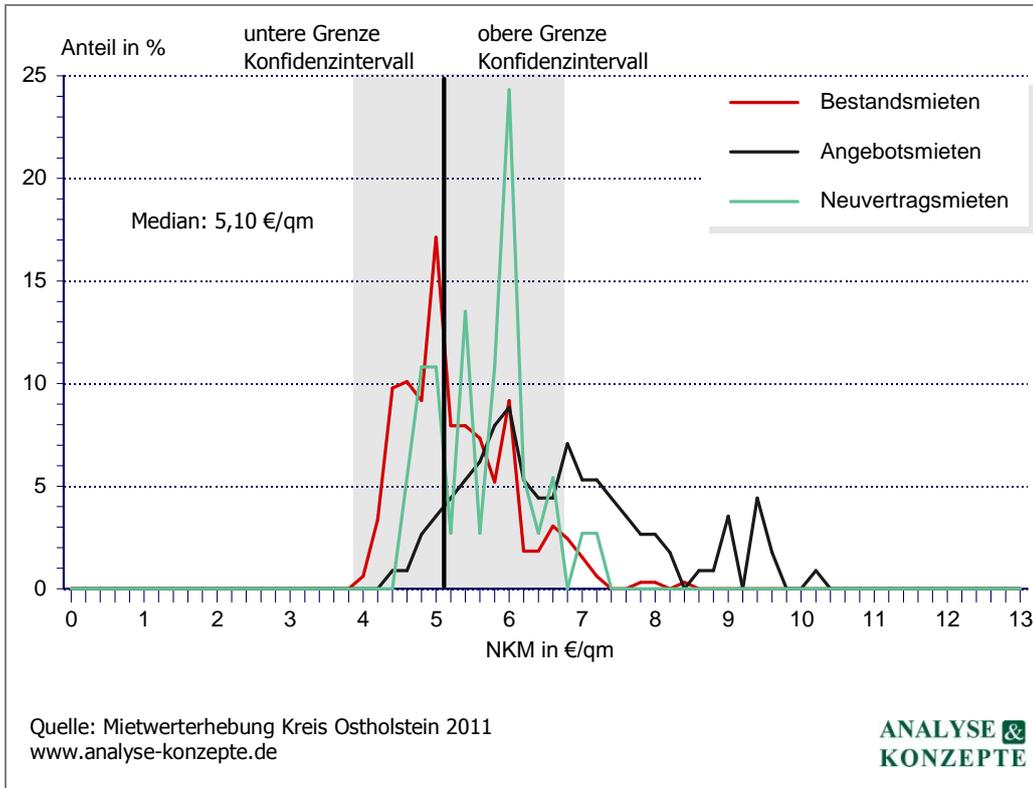
Median Bestandsmiete:	5,50 €/m ²
Untere Grenze Konfidenzintervall:	3,88 €/m ²
Obere Grenze Konfidenzintervall:	7,10 €/m ²
Median Angebotsmiete:	7,14 €/m ²
Median Neuvertragsmiete:	4,82 €/m ²
Anzahl Mieten Bestand/Angebote/Neuverträge:	398/91/58

Abb. A7 Wohnungsmarkttyp 2, > 50 bis 60 m², Netto-Kaltmieten



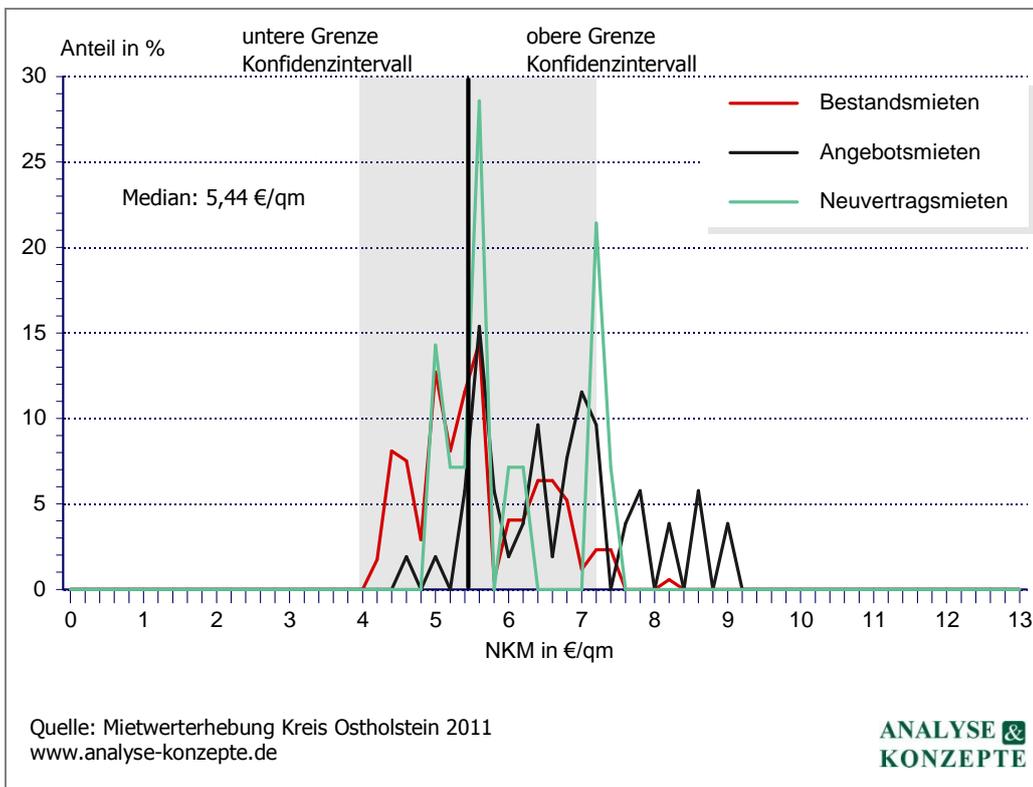
Median Bestandsmiete:	5,40 €/m ²
Untere Grenze Konfidenzintervall:	3,94 €/m ²
Obere Grenze Konfidenzintervall:	7,20 €/m ²
Median Angebotsmiete:	6,25 €/m ²
Median Neuvertragsmiete:	5,50 €/m ²
Anzahl Mieten Bestand/Angebote/Neuverträge:	357/85/44

Abb. A8 Wohnungsmarkttyp 2, > 60 bis 75 m², Netto-Kaltmieten



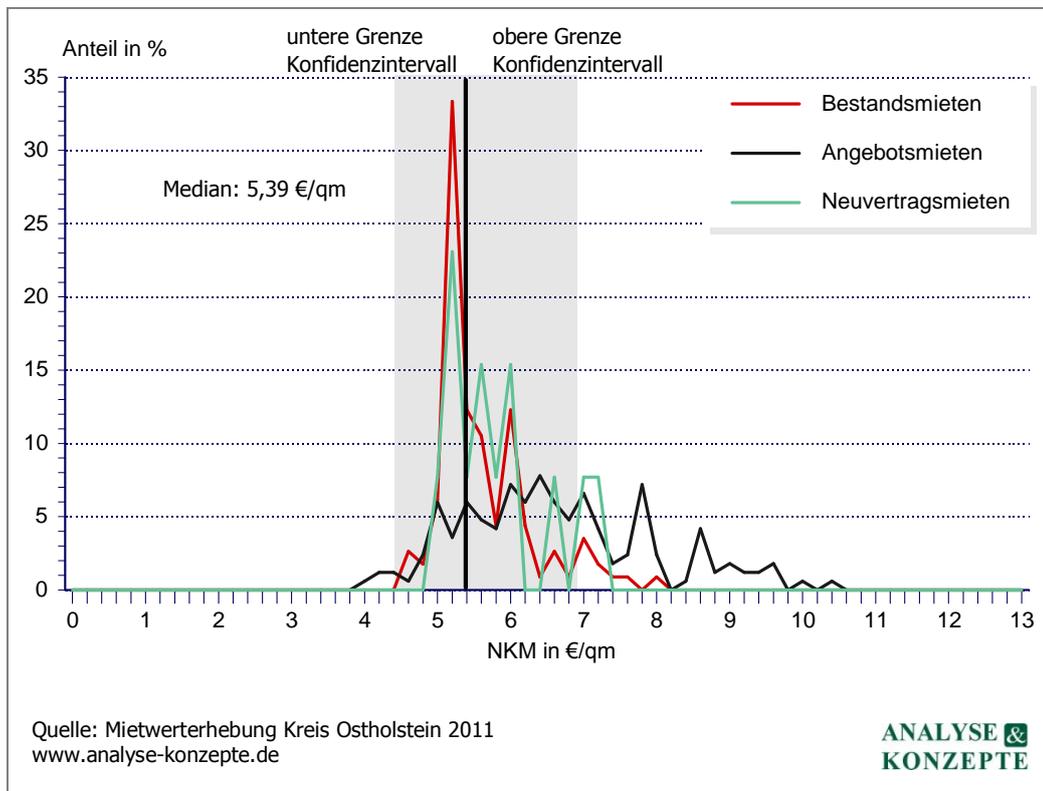
Median Bestandsmiete:	5,10 €/m ²
Untere Grenze Konfidenzintervall:	3,84 €/m ²
Obere Grenze Konfidenzintervall:	6,77 €/m ²
Median Angebotsmiete:	6,38 €/m ²
Median Neuvertragsmiete:	5,77 €/m ²
Anzahl Mieten Bestand/Angebote/Neuverträge:	327/113/37

Abb. A9 Wohnungsmarkttyp 2, > 75 bis 85 m², Netto-Kaltmieten



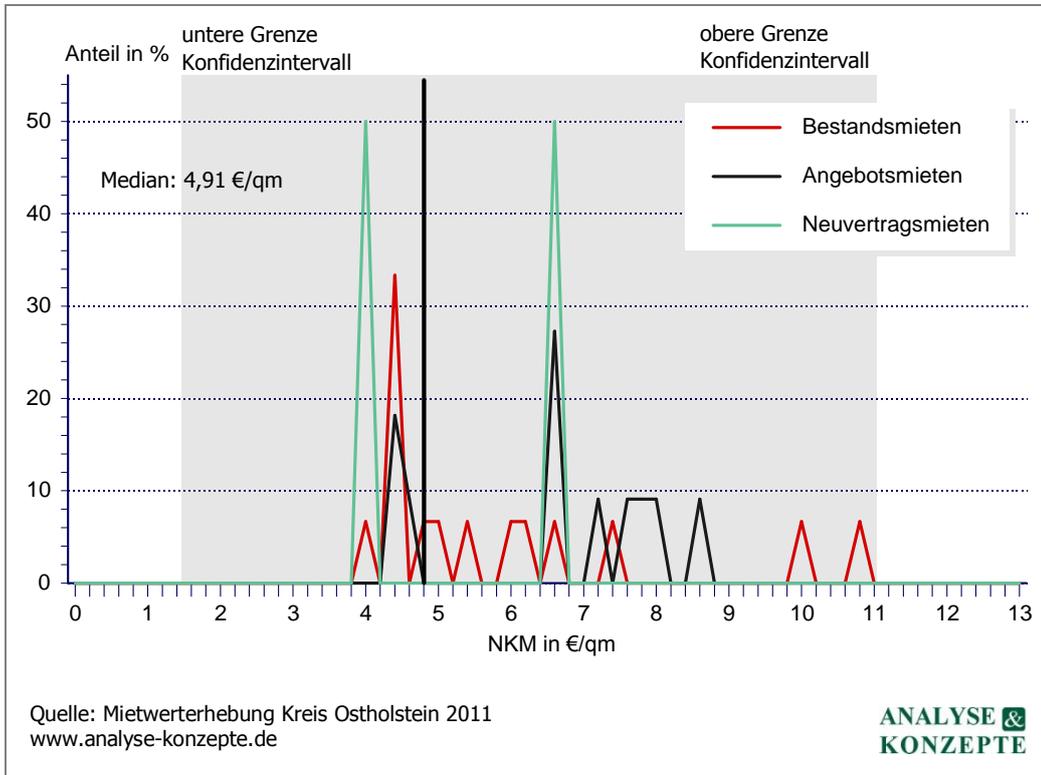
Median Bestandsmiete:	5,44 €/m ²
Untere Grenze Konfidenzintervall:	3,96 €/m ²
Obere Grenze Konfidenzintervall:	7,21 €/m ²
Median Angebotsmiete:	6,72 €/m ²
Median Neuvertragsmiete:	5,68 €/m ²
Anzahl Mieten Bestand/Angebote/Neuverträge:	173/52/14

Abb. A10 Wohnungsmarkttyp 2, > 85 m², Netto-Kaltmieten



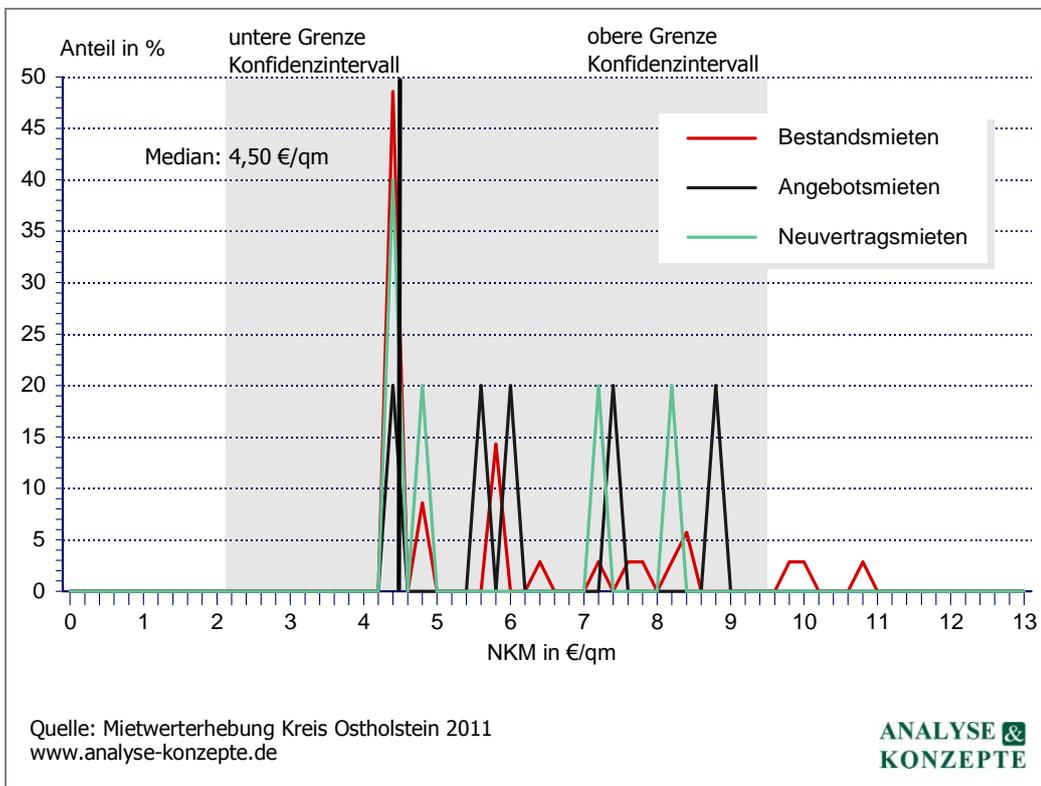
Median Bestandsmiete:	5,39 €/m ²
Untere Grenze Konfidenzintervall:	4,38 €/m ²
Obere Grenze Konfidenzintervall:	6,88 €/m ²
Median Angebotsmiete:	6,38 €/m ²
Median Neuvertragsmiete:	5,65 €/m ²
Anzahl Mieten Bestand/Angebote/Neuverträge:	114/167/13

Abb. A11 Wohnungsmarkttyp 3, bis 50 m², Netto-Kaltmieten



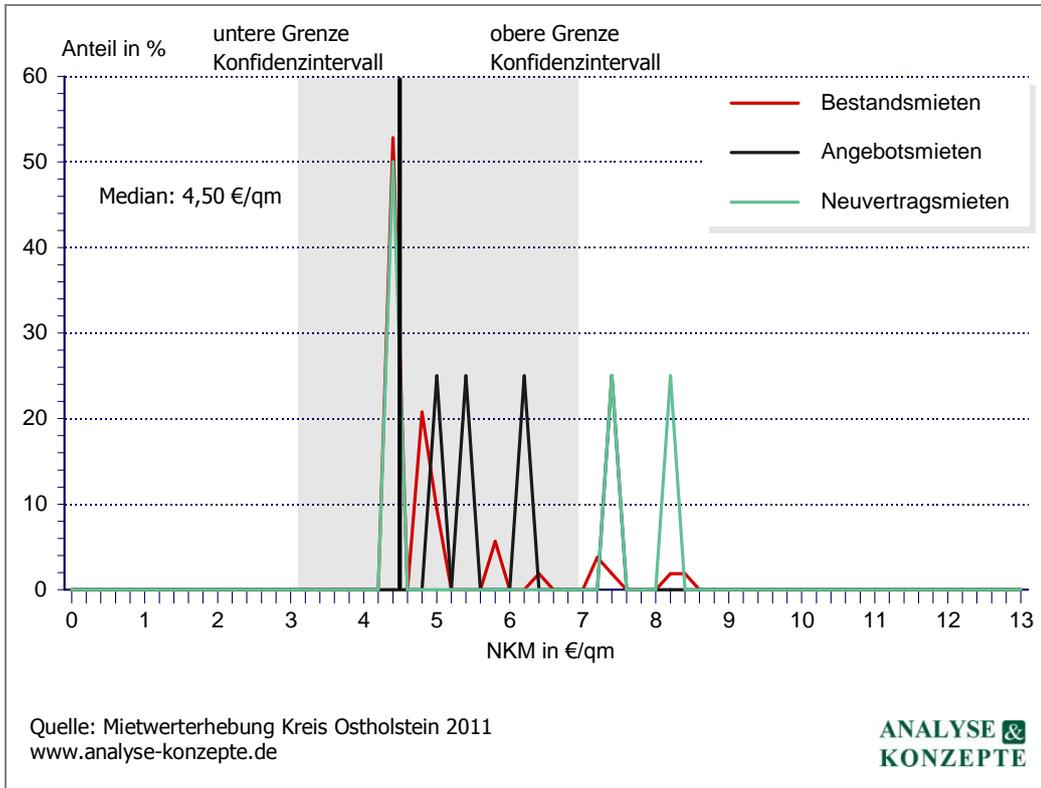
Median Bestandsmiete:	4,91 €/m ²
Untere Grenze Konfidenzintervall:	1,45 €/m ²
Obere Grenze Konfidenzintervall:	11,04 €/m ²
Median Angebotsmiete:	6,67 €/m ²
Median Neuvertragsmiete:	5,33€/m ²
Anzahl Mieten Bestand/Angebote/Neuverträge:	16/11/2

Abb. A12 Wohnungsmarkttyp 3, > 50 bis 60 m², Netto-Kaltmieten



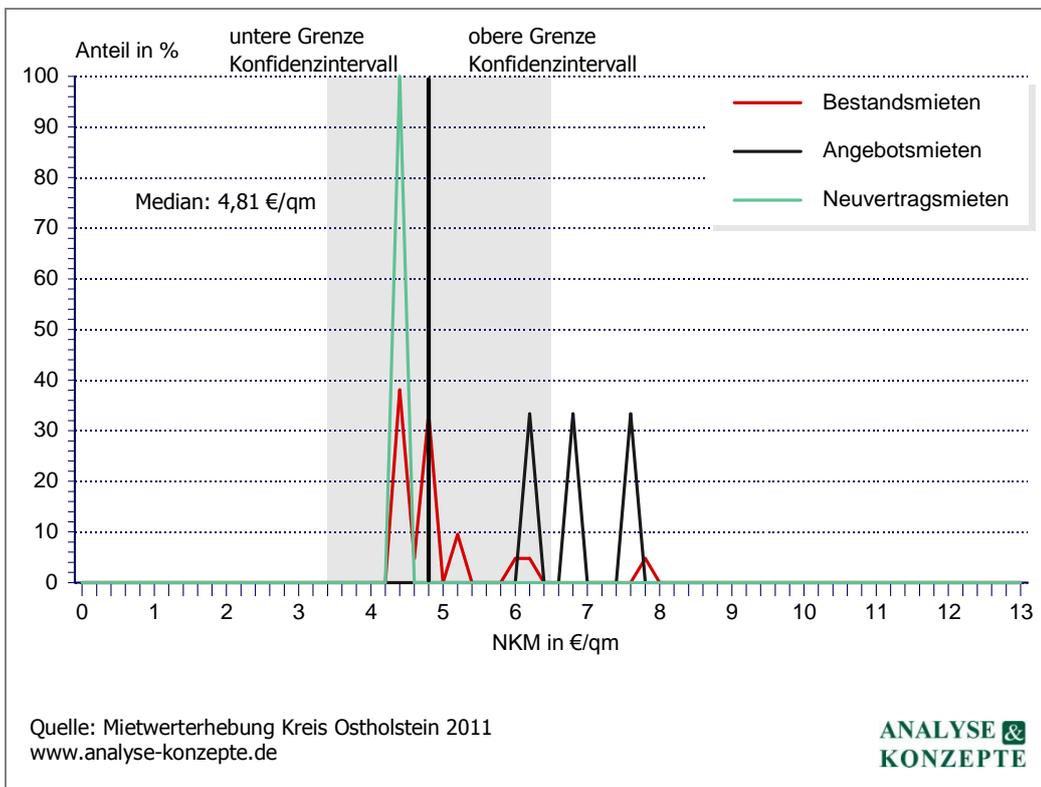
Median Bestandsmiete:	4,50 €/m ²
Untere Grenze Konfidenzintervall:	2,13 €/m ²
Obere Grenze Konfidenzintervall:	9,52 €/m ²
Median Angebotsmiete:	5,91 €/m ²
Median Neuvertragsmiete:	4,89 €/m ²
Anzahl Mieten Bestand/Angebote/Neuverträge:	35/5/5

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



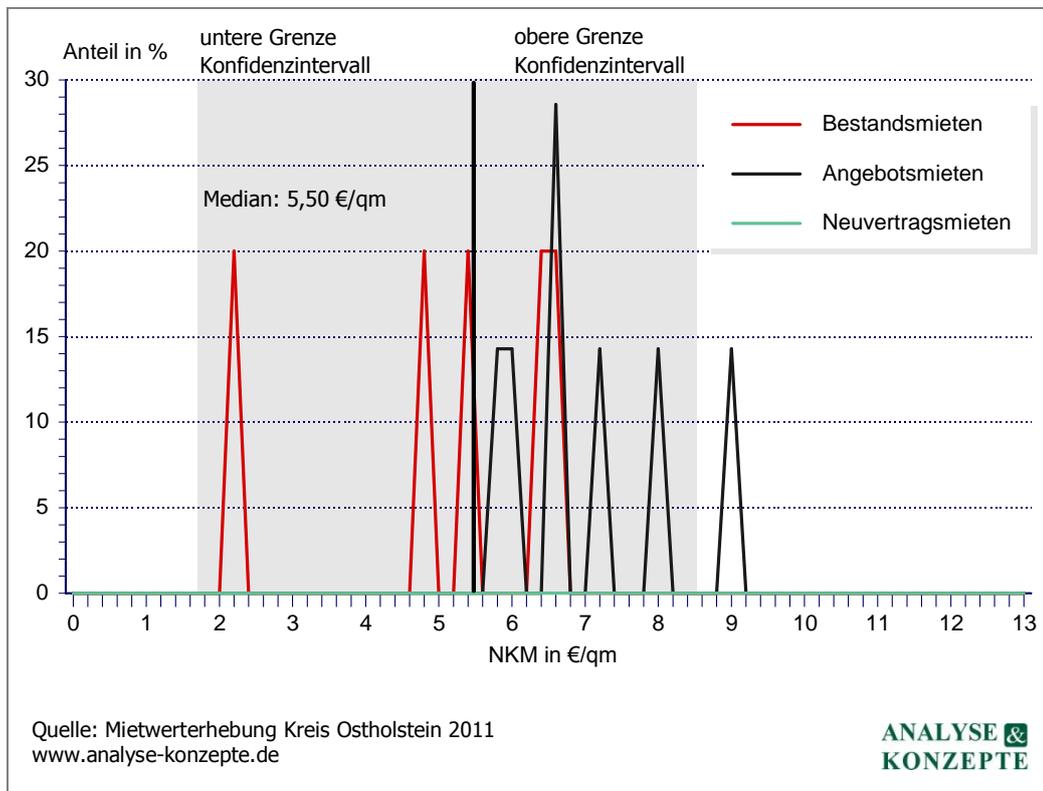
Median Bestandsmiete:	4,50 €/m ²
Untere Grenze Konfidenzintervall:	3,09 €/m ²
Obere Grenze Konfidenzintervall:	6,94 €/m ²
Median Angebotsmiete:	5,87 €/m ²
Median Neuvertragsmiete:	5,98 €/m ²
Anzahl Mieten Bestand/Angebote/Neuverträge:	53/4/4

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



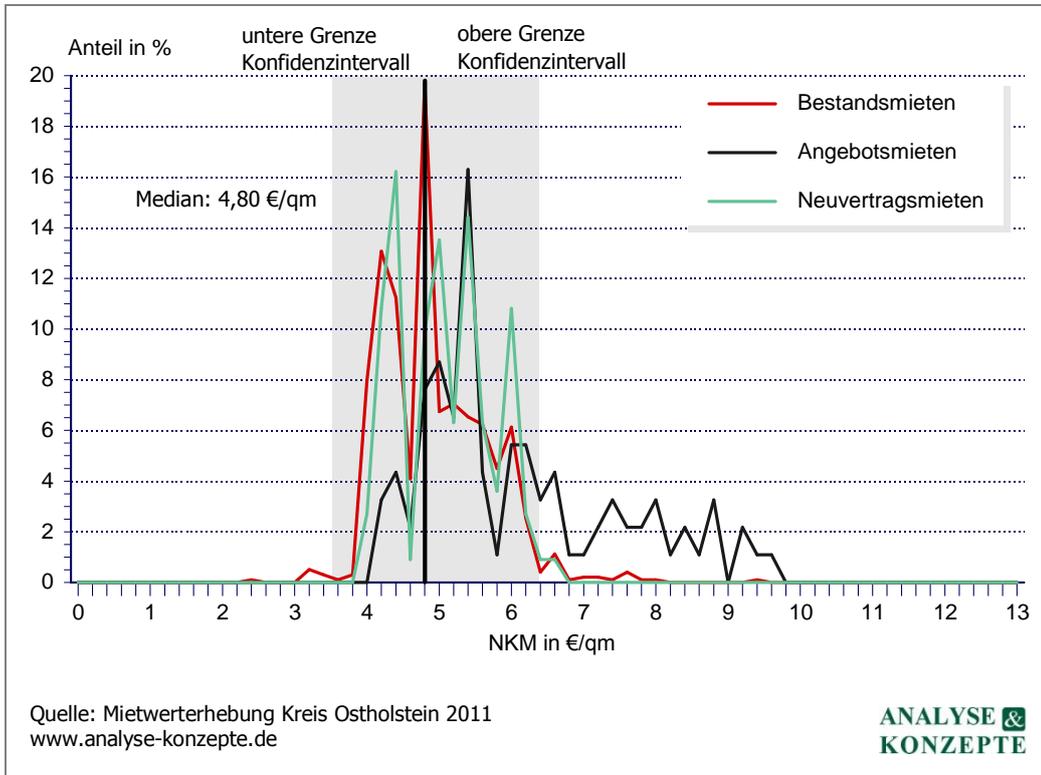
Median Bestandsmiete:	4,81 €/m ²
Untere Grenze Konfidenzintervall:	3,39 €/m ²
Obere Grenze Konfidenzintervall:	6,53 €/m ²
Median Angebotsmiete:	6,88 €/m ²
Median Neuvertragsmiete:	-
Anzahl Mieten Bestand/Angebote/Neuverträge:	21/3/1

Abb. A15 Wohnungsmarkttyp 3, > 85 m², Netto-Kaltmieten



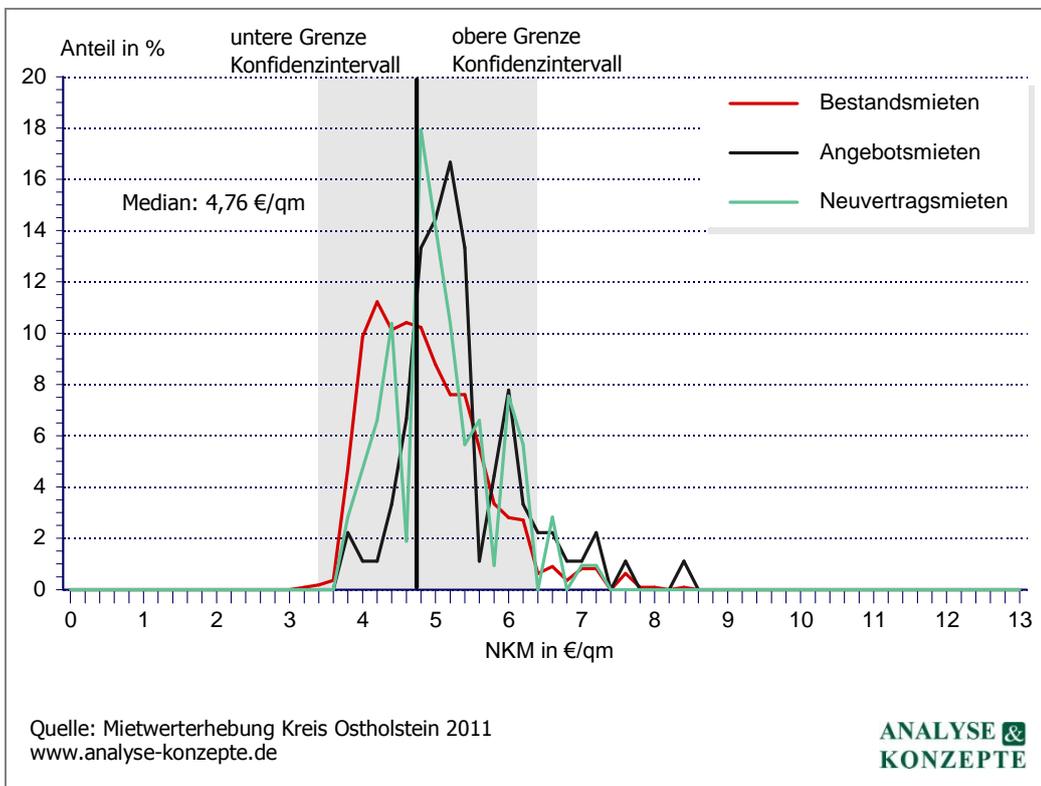
Median Bestandsmiete:	5,50 €/m ²
Untere Grenze Konfidenzintervall:	1,68 €/m ²
Obere Grenze Konfidenzintervall:	8,53 €/m ²
Median Angebotsmiete:	6,67 €/m ²
Median Neuvertragsmiete:	-
Anzahl Mieten Bestand/Angebote/Neuverträge:	5/7/0

Abb. A16 Wohnungstyp 4, bis 50 m², Netto-Kaltmieten



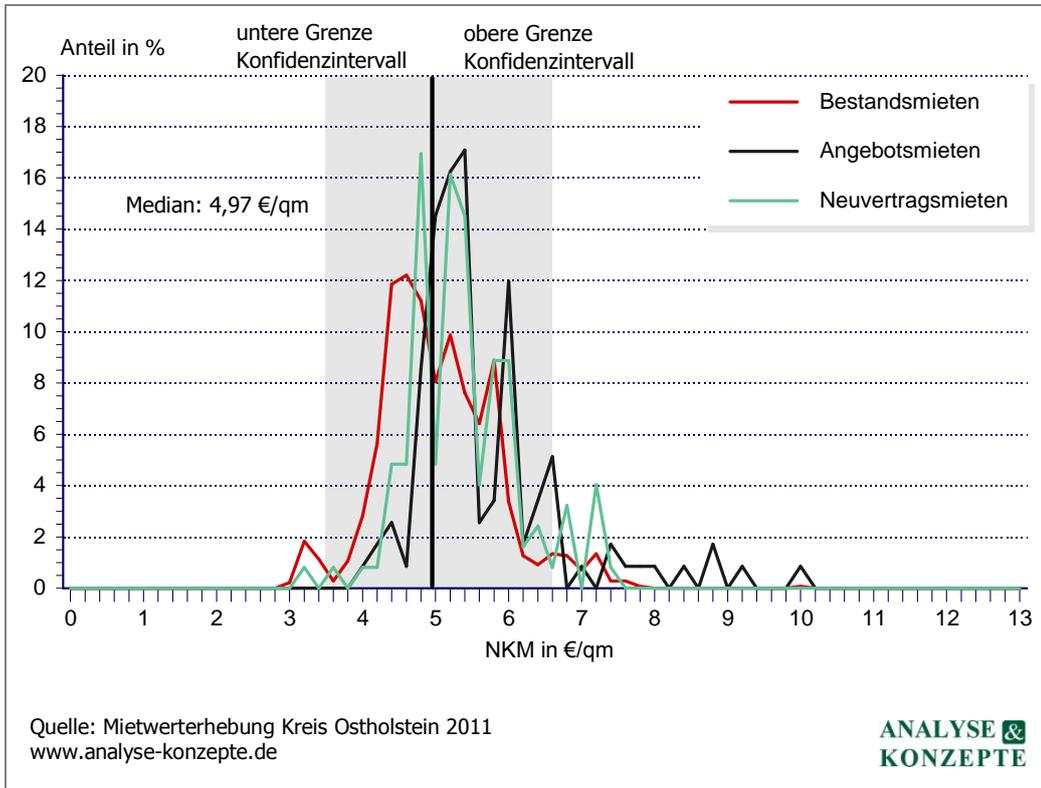
Median Bestandsmiete:	4,80 €/m ²
Untere Grenze Konfidenzintervall:	3,52 €/m ²
Obere Grenze Konfidenzintervall:	6,38 €/m ²
Median Angebotsmiete:	5,56 €/m ²
Median Neuvertragsmiete:	5,00 €/m ²
Anzahl Mieten Bestand/Angebote/Neuverträge:	979/97/111

Abb. A17 Wohnungstyp 4, > 50 bis 60 m², Netto-Kaltmieten



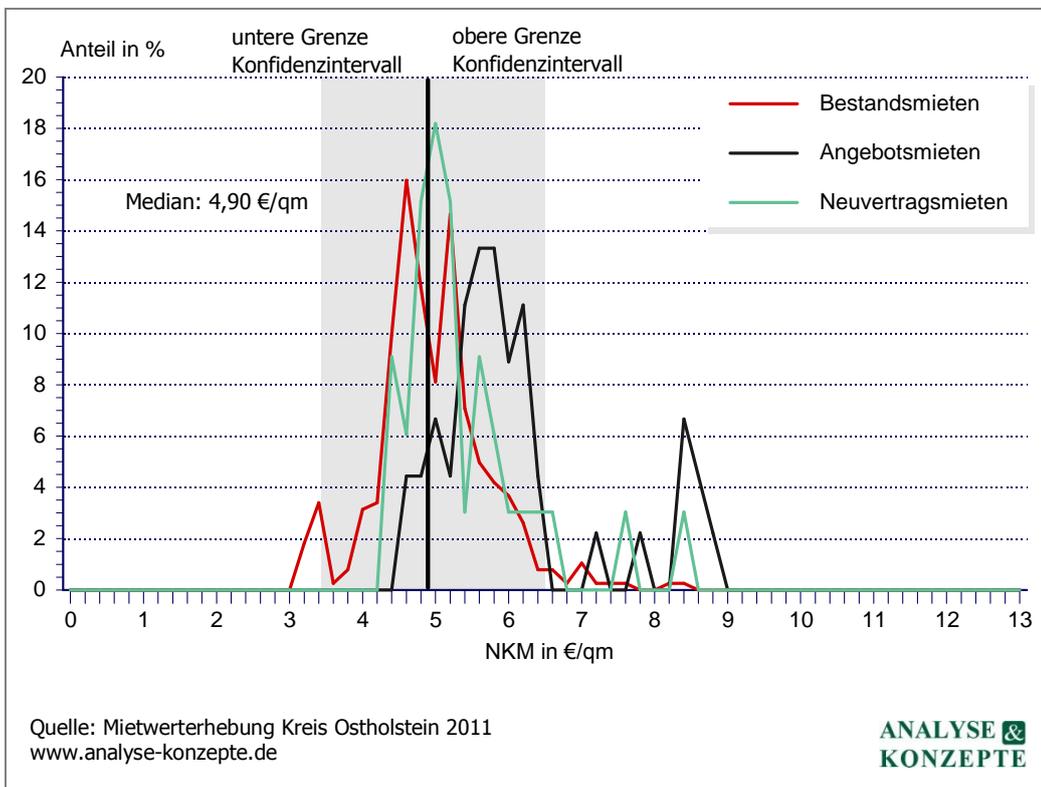
Median Bestandsmiete:	4,76 €/m ²
Untere Grenze Konfidenzintervall:	3,39 €/m ²
Obere Grenze Konfidenzintervall:	6,39 €/m ²
Median Angebotsmiete:	5,24 €/m ²
Median Neuvertragsmiete:	4,93 €/m ²
Anzahl Mieten Bestand/Angebote/Neuverträge:	1105/90/106

Abb. A18 Wohnungsmarkttyp 4, > 60 bis 75 m², Netto-Kaltmieten



Median Bestandsmiete:	4,97 €/m ²
Untere Grenze Konfidenzintervall:	3,49 €/m ²
Obere Grenze Konfidenzintervall:	6,61 €/m ²
Median Angebotsmiete:	5,31 €/m ²
Median Neuvertragsmiete:	5,26 €/m ²
Anzahl Mieten Bestand/Angebote/Neuverträge:	1418/117/124

Abb. A19 Wohnungsmarkttyp 4, > 75 bis 85 m², Netto-Kaltmieten



Median Bestandsmiete:	4,90 €/m ²
Untere Grenze Konfidenzintervall:	3,43 €/m ²
Obere Grenze Konfidenzintervall:	6,49 €/m ²
Median Angebotsmiete:	5,66 €/m ²
Median Neuvertragsmiete:	5,04 €/m ²
Anzahl Mieten Bestand/Angebote/Neuverträge:	382/45/33

Abb. A20 Wohnungsmarkttyp 4, > 85 m², Netto-Kaltmieten

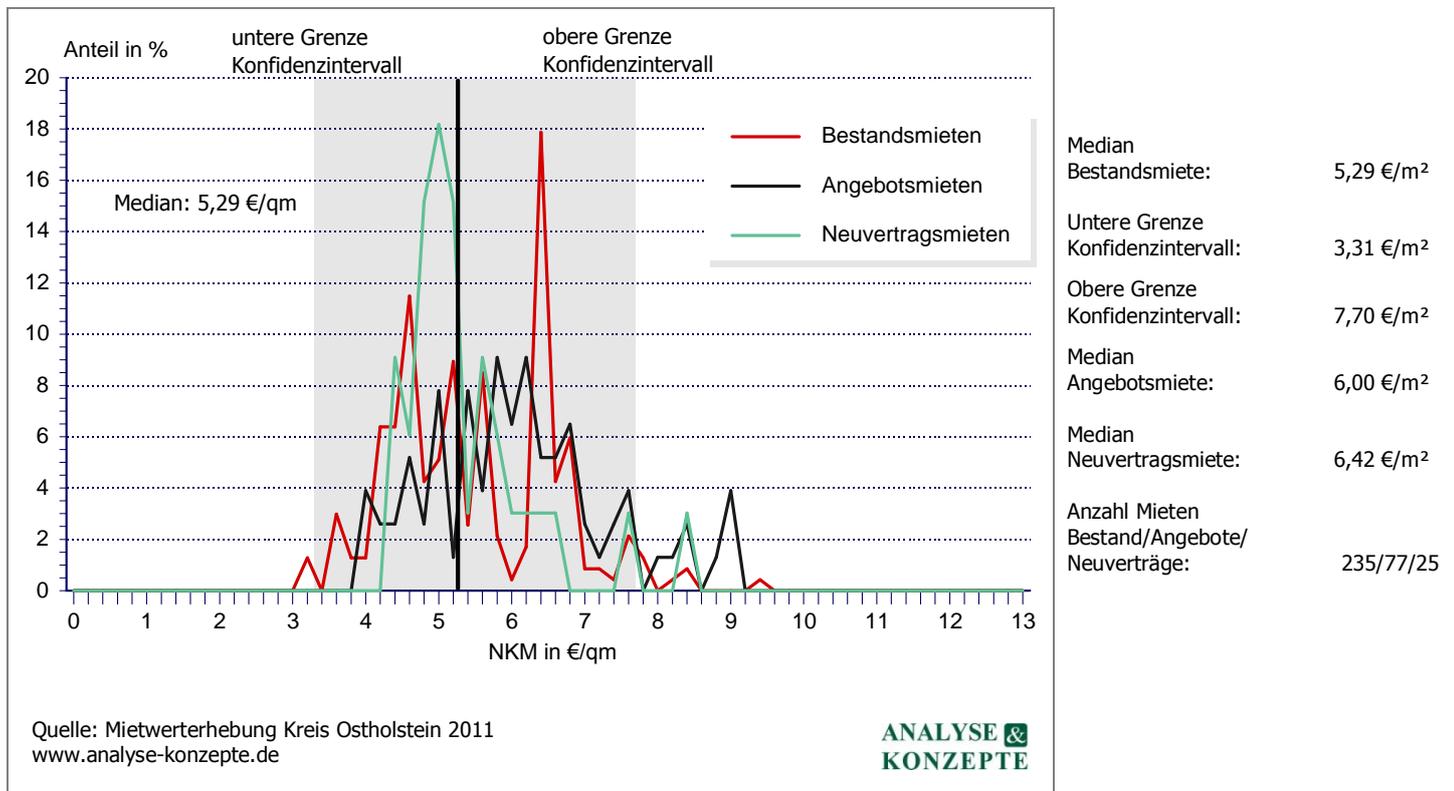
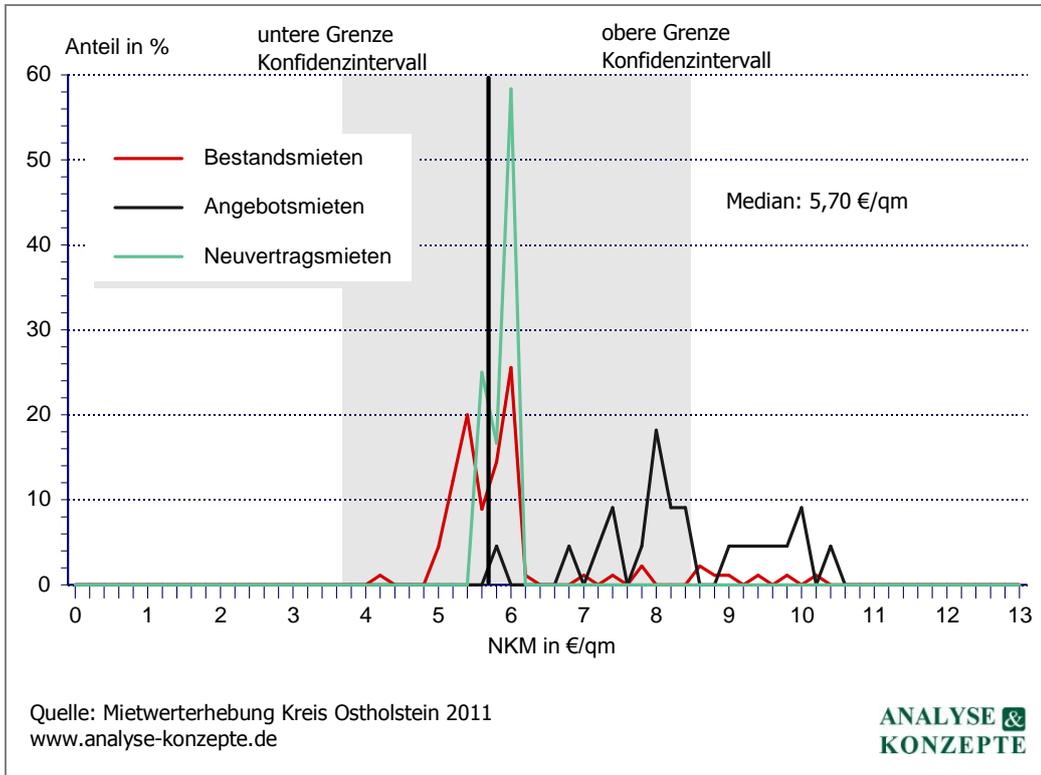
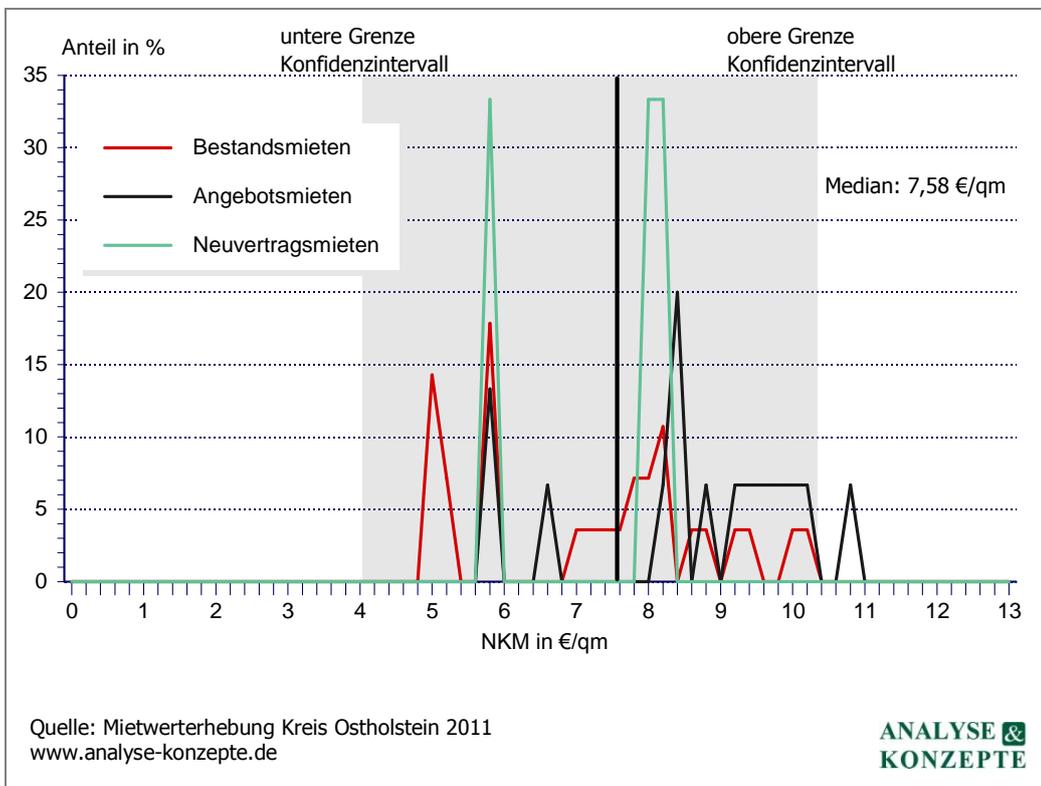


Abb. A21 Wohnungsmarkttyp 5, bis 50 m², Netto-Kaltmieten



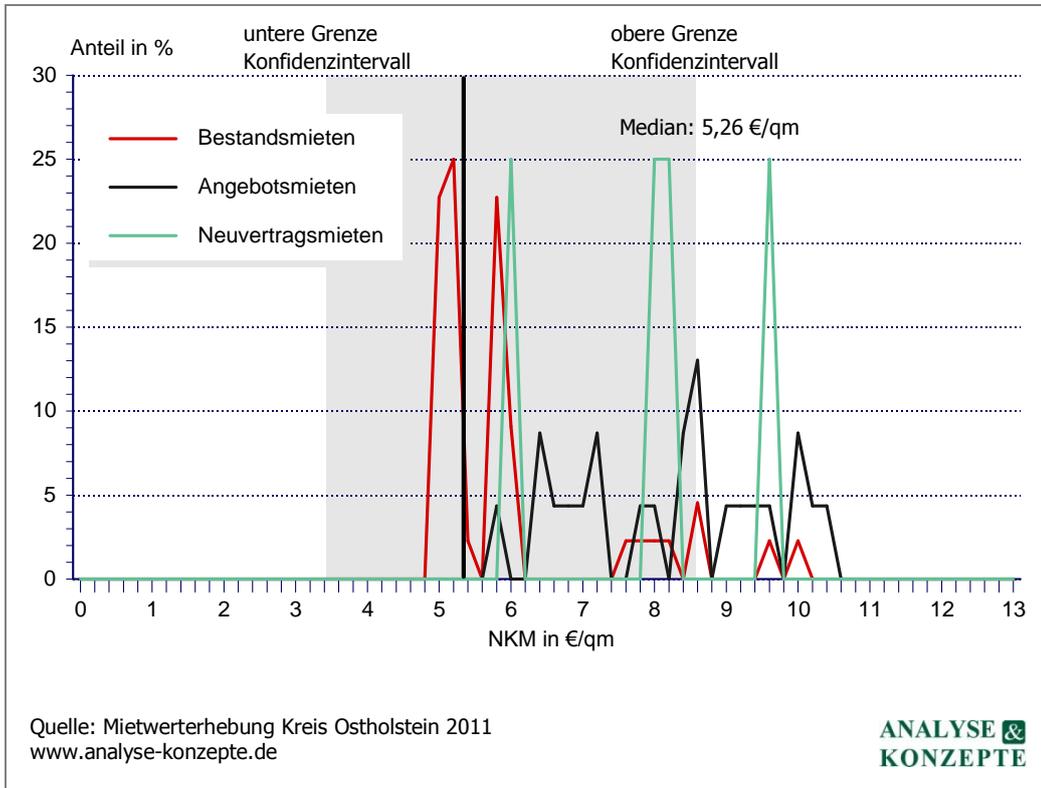
Median Bestandsmiete:	5,70 €/m ²
Untere Grenze Konfidenzintervall:	3,64 €/m ²
Obere Grenze Konfidenzintervall:	8,43 €/m ²
Median Angebotsmiete:	8,27 €/m ²
Median Neuvertragsmiete:	5,97 €/m ²
Anzahl Mieten Bestand/Angebote/Neuverträge:	91/12/12

Abb. A22 Wohnungsmarkttyp 5, > 50 bis 60 m², Netto-Kaltmieten



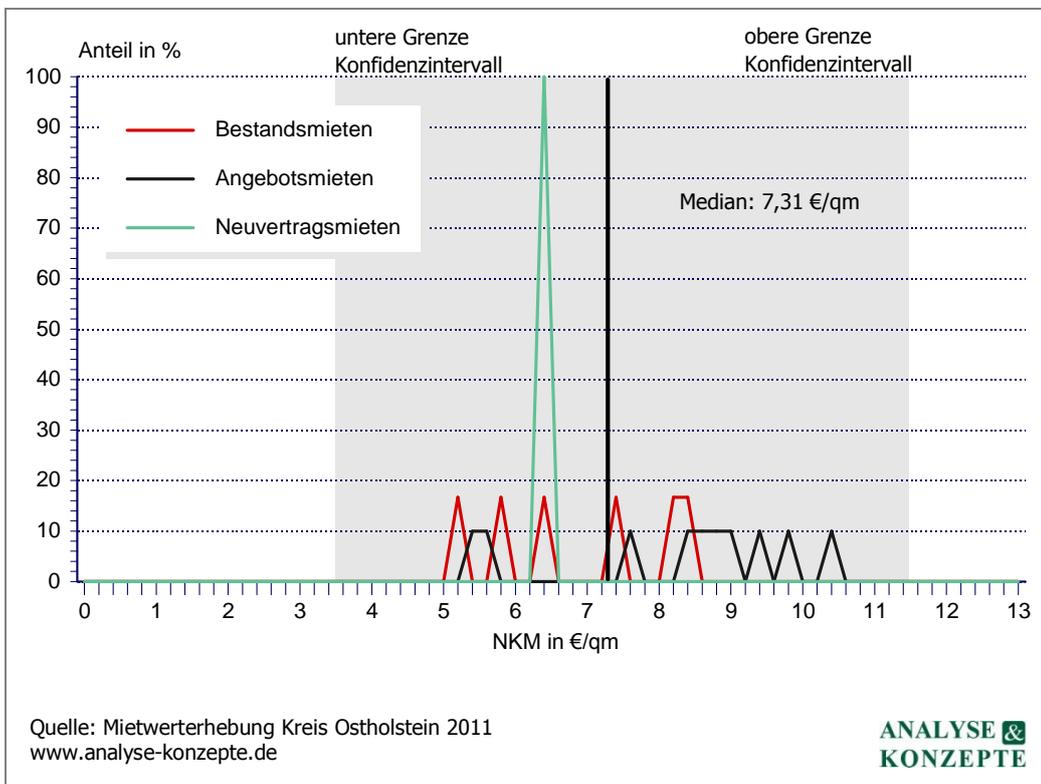
Median Bestandsmiete:	7,58 €/m ²
Untere Grenze Konfidenzintervall:	4,04 €/m ²
Obere Grenze Konfidenzintervall:	10,36 €/m ²
Median Angebotsmiete:	9,64 €/m ²
Median Neuvertragsmiete:	7,93 €/m ²
Anzahl Mieten Bestand/Angebote/Neuverträge:	28/13/3

Abb. A23 Wohnungsmarkttyp 5, > 60 bis 75 m², Netto-Kaltmieten



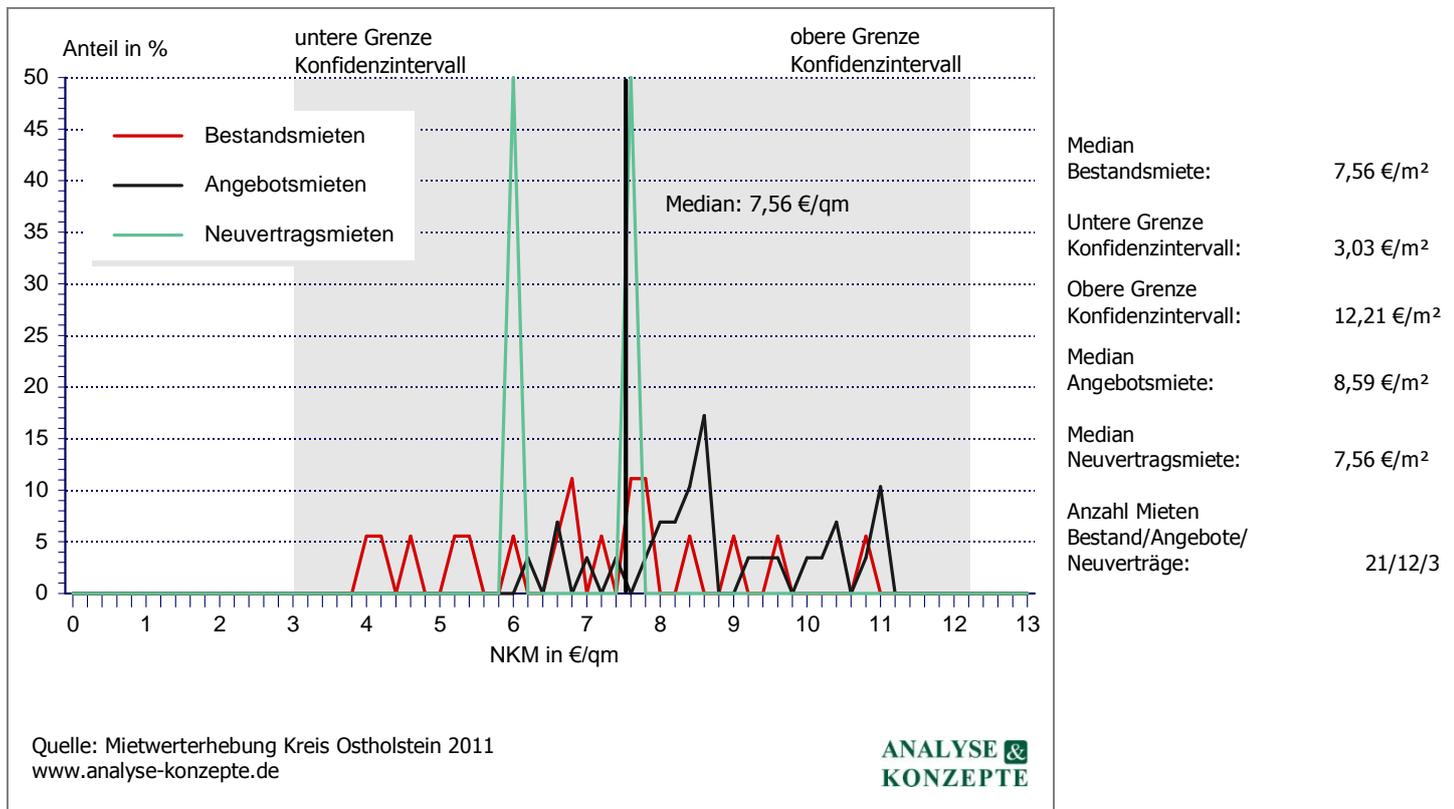
Median Bestandsmiete:	5,26 €/m ²
Untere Grenze Konfidenzintervall:	3,43 €/m ²
Obere Grenze Konfidenzintervall:	8,57 €/m ²
Median Angebotsmiete:	8,52 €/m ²
Median Neuvertragsmiete:	8,11 €/m ²
Anzahl Mieten Bestand/Angebote/Neuverträge:	44/12/4

Abb. A24 Wohnungsmarkttyp 5, > 75 bis 85 m², Netto-Kaltmieten



Median Bestandsmiete:	7,31 €/m ²
Untere Grenze Konfidenzintervall:	3,50 €/m ²
Obere Grenze Konfidenzintervall:	11,45 €/m ²
Median Angebotsmiete:	8,75 €/m ²
Median Neuvertragsmiete:	-
Anzahl Mieten Bestand/Angebote/Neuverträge:	7/12/1

Abb. A25 Wohnungsmarkttyp 5, > 85 m², Netto-Kaltmieten



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 *quadratischen 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 Kreises Ostholstein berechnet werden, bilden die Grundlage der Clusteranalyse. Hier sind dies alle möglichen Paarungen, die sich aus den 21 Gebieten (6 Städte, 12 amtsfreie Gemeinden und 3 Ämter) im Kreis Ostholstein bilden lassen.

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

von Gebieten gebildet. Als Heterogenitätsmaß wird das Varianzkriterium (Fehlerquadratsumme) verwendet, das sich für eine Gruppe von Gebieten (g) wie folgt berechnet:

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

mit

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

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

Es werden nun die Cluster fusioniert, die die geringste 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 20 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 Kreis Ostholstein

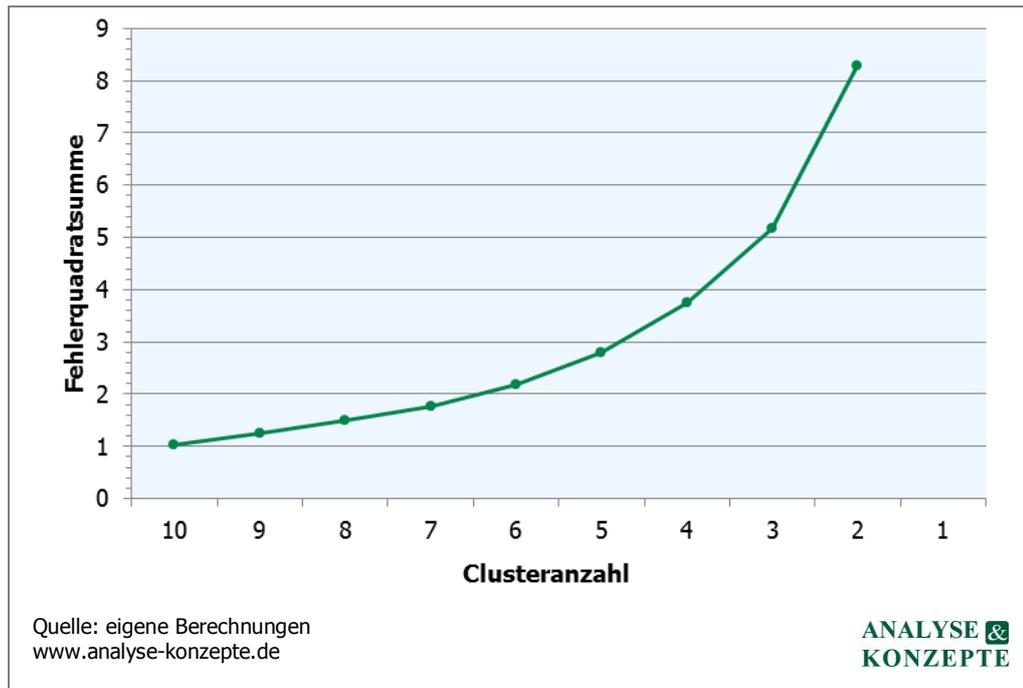


Abb. A21 zeigt die jeweilige Fehlerquadratsumme für die entsprechende Clusteranzahl. Mit der Reduzierung der Cluster steigt die Fehlerquadratsumme an und somit die Varianz der Indikatorvariablen innerhalb der einzelnen Cluster. Eine höhere Heterogenität innerhalb der Cluster bedeutet, dass sich die einzelnen 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 Kreis Ostholstein bietet sich hier eine Lösung mit fünf Clustern an. Die Gemeinde Timmen-dorfer Strand bildet so alleine einen fünften Wohnungsmarkttyp. Die Fehlerquadratsumme ist somit deutlich geringer als in einer Lösung mit vier Clustern, die Ähnlichkeit der Gebiete innerhalb der Cluster ist klar höher. Eine Gliederung in fünf Cluster bietet hier den besten Kompromiss zwischen einer möglichst homogenen Clusterstruktur und einer niedrigen Anzahl an Clustern (unterschiedliche Wohnungsmarkttypen). Eine Differenzierung in sechs oder mehr Cluster wäre mit einem geringen Qualitätsgewinn verbunden, der nötige Erhebungsaufwand für die Untersuchung wäre jedoch unangemessen erhöht.

Tab. Anlage 4.1 Normierte Ausgangsdaten zur Wohnungsmarkttypenbildung								
	Bevölkerungs- entwicklung	Bevölkerungsdichte	Pro-Kopf- Einkommen	Siedlungsstruktur	Bodenpreis	Tourismus	Zweit- und Neben- wohnsitze	Wohngeldstufe
Wohnungsmarkttyp 1								
Ahrensböck	0,14	0,28	0,53	0,20	0,02	0,00	0,04	0,00
Bosau	0,00	0,11	0,58	0,00	0,10	0,05	0,06	0,00
Fehmarn, Stadt	0,44	0,09	0,40	0,33	0,12	0,27	0,21	0,00
Grube	0,29	0,00	0,38	0,04	0,01	0,09	0,12	0,00
Süsel	0,38	0,13	0,62	0,10	0,06	0,01	0,06	0,00
Oldenburg in Holstein, Stadt	0,10	0,30	0,40	0,50	0,09	0,00	0,04	0,00
Amt Lensahn	0,20	0,23	0,36	0,19	0,00	0,00	0,10	0,00
Amt Oldenburg-Land	0,12	0,01	0,44	0,09	0,01	0,06	0,59	0,00
Amt Ostholstein-Mitte	0,34	0,07	0,65	0,22	0,04	0,06	0,30	0,00
Wohnungsmarkttyp 2								
Bad Schwartau, Stadt	0,31	1,00	0,81	0,85	0,38	0,02	0,06	1,00
Malente	0,29	0,36	0,55	0,54	0,22	0,13	0,07	0,50
Ratekau	0,22	0,45	0,76	0,31	0,16	0,02	0,00	0,50
Scharbeutz	0,22	0,33	1,00	0,50	0,28	0,12	0,47	0,50
Stockelsdorf	0,50	0,62	0,99	0,41	0,24	0,00	0,03	0,50
Wohnungsmarkttyp 3								
Dahme	1,00	0,10	0,00	0,51	0,16	0,68	0,96	0,00
Grömitz	0,26	0,25	0,27	0,64	0,20	0,37	0,75	0,00
Kellenhusen (Ostsee)	0,29	0,12	0,12	0,82	0,14	1,00	1,00	0,00
Wohnungsmarkttyp 4								
Eutin, Stadt	0,38	0,57	0,55	1,00	0,27	0,01	0,00	0,00
Heiligenhafen, Stadt	0,23	0,58	0,25	0,71	0,31	0,04	0,26	0,00
Neustadt in Holstein, Stadt	0,48	0,68	0,50	0,85	0,40	0,03	0,11	0,00
Wohnungsmarkttyp 5								
Timmendorfer Strand	0,23	0,54	0,94	0,91	1,00	0,37	0,78	0,00
Quelle: Eigene Berechnungen							ANALYSE & KONZEPTE	

Tab. Anlage 4.2 Zusammengeführte Kommunen bei der Clusterbildung			
Schritte der Clusterbildung	Zusammengeführte Kommune (ID)		Fehlerquadratsumme
1	1	19	,021
2	5	12	,063
3	17	21	,104
4	11	14	,171
5	8	17	,239
6	1	13	,311
7	6	8	,414
8	1	3	,536
9	5	9	,669
10	11	16	,820
11	6	20	1,023
12	11	15	1,242
13	7	10	1,508
14	1	6	1,778
15	4	7	2,192
16	2	11	2,800
17	5	18	3,763
18	2	5	5,178
19	1	4	8,284
20	1	2	11,635

Quelle: Eigene Berechnungen

**ANALYSE &
KONZEPTE**

Tab. Anlage 4.3 Clusterzugehörigkeit der Kommunen im Kreis Ostholstein		
ID	Kommune	Clusterzugehörigkeit
1	Ahrensböök	1
2	Bad Schwartau, Stadt	2
3	Bosau	1
4	Dahme	3
5	Eutin, Stadt	4
6	Fehmarn, Stadt	1
7	Grömitz	3
8	Grube	1
9	Heiligenhafen, Stadt	4
10	Kellenhusen (Ostsee)	3
11	Malente	2
12	Neustadt in Holstein, Stadt	4
13	Oldenburg in Holstein, Stadt	1
14	Ratekau	2
15	Scharbeutz	2
16	Stockelsdorf	2
17	Süsel	1
18	Timmendorfer Strand	5
19	Amt Lensahn	1
20	Amt Oldenburg-Land	1
21	Amt Ostholstein-Mitte	1

Quelle: Eigene Berechnungen

**ANALYSE &
KONZEPTE**

Tab. Anlage 4.4 Distanzmatrix der Kommunen¹																					
ID	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21
1	-	2,2	0,1	2,5	0,8	0,3	1,0	0,2	0,6	2,6	0,5	0,8	0,1	0,4	0,8	0,8	0,1	2,4	0,0	0,4	0,2
2	2,2	-	2,7	4,3	1,3	2,4	2,5	3,0	1,6	4,1	0,9	1,2	1,9	0,9	1,0	0,7	2,5	2,3	2,4	3,1	2,5
3	0,1	2,7	-	2,8	1,4	0,4	1,2	0,2	1,0	2,8	0,7	1,4	0,3	0,5	1,0	1,1	0,2	2,6	0,2	0,3	0,2
4	2,5	4,3	2,8	-	2,5	1,2	0,8	1,9	1,9	0,7	2,2	2,2	2,3	3,0	2,5	3,1	2,2	2,7	2,1	1,7	1,8
5	0,8	1,3	1,4	2,5	-	0,8	1,0	1,4	0,3	2,4	0,5	0,1	0,5	0,8	1,0	0,8	1,1	1,5	0,9	1,6	1,0
6	0,3	2,4	0,4	1,2	0,8	-	0,5	0,2	0,5	1,5	0,5	0,8	0,3	0,7	0,9	1,0	0,2	2,0	0,2	0,4	0,1
7	1,0	2,5	1,2	0,8	1,0	0,5	-	1,0	0,5	0,5	0,9	0,9	0,7	1,3	1,0	1,7	1,1	1,2	0,8	0,6	0,7
8	0,2	3,0	0,2	1,9	1,4	0,2	1,0	-	0,9	2,3	0,7	1,3	0,4	0,7	1,2	1,3	0,1	2,9	0,1	0,3	0,1
9	0,6	1,6	1,0	1,9	0,3	0,5	0,5	0,9	-	1,8	0,5	0,2	0,3	0,8	1,0	1,0	0,8	1,4	0,5	1,0	0,7
10	2,6	4,1	2,8	0,7	2,4	1,5	0,5	2,3	1,8	-	2,2	2,3	2,2	3,0	2,3	3,4	2,7	2,1	2,3	1,8	2,0
11	0,5	0,9	0,7	2,2	0,5	0,5	0,9	0,7	0,5	2,2	-	0,5	0,3	0,1	0,4	0,3	0,6	1,7	0,5	0,9	0,5
12	0,8	1,2	1,4	2,2	0,1	0,8	0,9	1,3	0,2	2,3	0,5	-	0,5	0,8	1,0	0,7	1,0	1,2	0,9	1,5	1,0
13	0,1	1,9	0,3	2,3	0,5	0,3	0,7	0,4	0,3	2,2	0,3	0,5	-	0,5	0,9	0,9	0,3	2,0	0,1	0,6	0,3
14	0,4	0,9	0,5	3,0	0,8	0,7	1,3	0,7	0,8	3,0	0,1	0,8	0,5	-	0,3	0,2	0,5	2,1	0,5	1,0	0,5
15	0,8	1,0	1,0	2,5	1,0	0,9	1,0	1,2	1,0	2,3	0,4	1,0	0,9	0,3	-	0,4	0,9	1,1	1,0	0,9	0,6
16	0,8	0,7	1,1	3,1	0,8	1,0	1,7	1,3	1,0	3,4	0,3	0,7	0,9	0,2	0,4	-	0,8	1,9	1,0	1,5	0,8
17	0,1	2,5	0,2	2,2	1,1	0,2	1,1	0,1	0,8	2,7	0,6	1,0	0,3	0,5	0,9	0,8	-	2,5	0,1	0,4	0,1
18	2,4	2,3	2,6	2,7	1,5	2,0	1,2	2,9	1,4	2,1	1,7	1,2	2,0	2,1	1,1	1,9	2,5	-	2,6	2,3	2,0
19	0,0	2,4	0,2	2,1	0,9	0,2	0,8	0,1	0,5	2,3	0,5	0,9	0,1	0,5	1,0	1,0	0,1	2,6	-	0,3	0,2
20	0,4	3,1	0,3	1,7	1,6	0,4	0,6	0,3	1,0	1,8	0,9	1,5	0,6	1,0	0,9	1,5	0,4	2,3	0,3	-	0,2
21	0,2	2,5	0,2	1,8	1,0	0,1	0,7	0,1	0,7	2,0	0,5	1,0	0,3	0,5	0,6	0,8	0,1	2,0	0,2	0,2	-

¹ Unähnlichkeitsmatrix
Quelle: Eigene Berechnungen

**ANALYSE &
KONZEPTE**