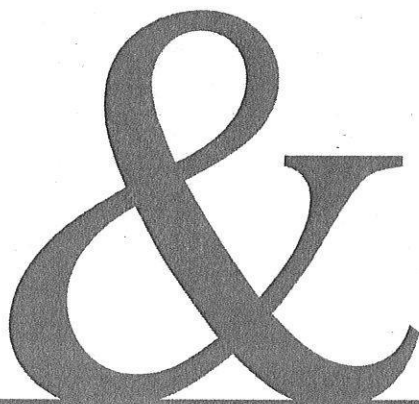


Landkreis Vorpommern-Rügen

**Konzept zur Ermittlung
der Bedarfe für
Unterkunft**

Bericht, 31. Oktober 2016



**ANALYSE &
KONZEPTE**

Beratungsgesellschaft für Wohnen,
Immobilien, Stadtentwicklung mbH
Gasstraße 10 | 22761 Hamburg

phone +49 (0)40 4850 098-0
fax +49 (0)40 4850 098-98
mail info@analyse-konzepte.de

Inhaltsverzeichnis

1	Überblick: Bedarfe für Unterkunft im Landkreis Vorpommern-Rügen	6
2	Aufgabenstellung und Vorgehensweise	8
3	Datenverfügbarkeit und Datenschutz	10
4	Abstrakt angemessene Wohnungsgröße und Wohnungsstandard	12
4.1	Festlegung der abstrakt angemessenen Wohnungsgröße	12
4.2	Methodischer Ansatz zur Definition eines angemessenen Wohnungsstandards	14
5	Vergleichsraum	16
5.1	Vergleichsraum	16
5.2	Vergleichsräume innerhalb des Landkreises Vorpommern-Rügen	19
5.2.1	Vergleichsraum I: Raumschaft Sassnitz	23
5.2.2	Vergleichsraum II: Stadt Bergen auf Rügen	23
5.2.3	Vergleichsraum III: Raumschaft Bergen	24
5.2.4	Vergleichsraum IV: Ostseebäder Binz, Baabe, Göhren, Sellin	25
5.2.5	Vergleichsraum V: Hansestadt Stralsund	25
5.2.6	Vergleichsraum VI: Raumschaft Stralsund	26
5.2.7	Vergleichsraum VII: Halbinselkette Fischland-Darß-Zingst	27
5.2.8	Vergleichsraum VIII: Stadt Grimmen	27
5.2.9	Vergleichsraum IX: Raumschaft Grimmen	28
5.2.10	Vergleichsraum X: Stadt Ribnitz-Damgarten	28
5.2.11	Vergleichsraum XI: Raumschaft Ribnitz-Damgarten	29
6	Grundgesamtheit und Datenbasis des Wohnungsbestands	30
6.1	Grundgesamtheit	30
6.2	Erhebung von Bestandsmieten	31
6.3	Extremwertkappung	34
6.4	Erfassung der Angebotsmieten	36
7	Ableitung der Angemessenheitsgrenzen	39
7.1	Methodischer Ansatz zur Definition eines angemessenen Marktsegmentes	39
7.2	Iteratives Verfahren	42
7.3	Angemessenheitsrichtwerte	45
8	Auswertung zu den Kosten für Heizung und Warmwasser	58

Anlagen

Anlage 1 Histogramme der erhobenen Mieten im Landkreis Vorpommern-Rügen	59
Anlage 2 Fragebögen der Mietwerterhebung	89
Anlage 3 Wohnungsgrößenstruktur im Kreisgebiet	94

Tabellenverzeichnis

Tab. 1	Angemessenheitsrichtwerte für Kosten der Unterkunft.....	7
Tab. 2	Abstrakt angemessene Wohnflächen	13
Tab. 3	Raumschaft Sassnitz.....	23
Tab. 4	Stadt Bergen auf Rügen.....	23
Tab. 5	Raumschaft Bergen	24
Tab. 6	Ostseebäder Binz, Baabe, Göhren, Sellin.....	25
Tab. 7	Hansestadt Stralsund.....	25
Tab. 8	Raumschaft Stralsund.....	26
Tab. 9	Halbinselkette Firschland-Darß-Zingst.....	27
Tab. 10	Stadt Grimmen	27
Tab. 11	Raumschaft Grimmen.....	28
Tab. 12	Stadt Ribnitz-Damgarten.....	28
Tab. 13	Raumschaft Ribnitz-Damgarten	29
Tab. 14	Anzahl und Verteilung aller erhobenen Mietwerte	33
Tab. 15	Ergebnisse der Extremwertkappung	35
Tab. 16	Anzahl und Verteilung der relevanten Mietwerte.....	35
Tab. 17	Anzahl und Verteilung der Angebotsmieten.....	37
Tab. 18	Nachfragergruppen im unteren Marktsegment.....	40
Tab. 19	Beispiel: Mietenvergleich für Wohnungen > 50 bis ≤ 65 m ²	43
Tab. 20	Perzentilgrenzen	45
Tab. 21	Netto-Kaltmieten	46
Tab. 22	Übersicht kalte Betriebskosten.....	47
Tab. 23	Vergleichsraum I: Bestandsmieten.....	48
Tab. 24	Vergleichsraum II: Bestandsmieten.....	48
Tab. 25	Vergleichsraum III: Bestandsmieten	49
Tab. 26	Vergleichsraum IV: Bestandsmieten	49
Tab. 27	Vergleichsraum V: Bestandsmieten	50
Tab. 28	Vergleichsraum VI: Bestandsmieten	50
Tab. 29	Vergleichsraum VII: Bestandsmieten.....	51
Tab. 30	Vergleichsraum VIII: Bestandsmieten.....	51
Tab. 31	Vergleichsraum IX: Bestandsmieten	52
Tab. 32	Vergleichsraum X: Bestandsmieten	52
Tab. 33	Vergleichsraum XI: Bestandsmieten	53
Tab. 34	Angemessene Brutto-Kaltmiete und tatsächliches Angebot	55
Tab. 35	Angemessene Brutto-Kaltmiete und tatsächliches Angebot	56
Tab. 36	Angemessenheitsrichtwerte für Kosten der Unterkunft	57
Tab. 37	Übersicht warme Betriebskosten.....	58

Abbildungsverzeichnis

Karte 1	Vergleichsräume im Landkreis Vorpommern-Rügen.....	17
Abb. 1	Definition des angemessenen Marktsegmentes.....	41
Abb. 2	Iterative Ermittlung von Angemessenheitsrichtwerten	44
Abb. 3	Vergleichsraum I, ≥ 25 bis ≤ 50 m ² , Netto-Kaltmieten	61
Abb. 4	Vergleichsraum I, > 50 bis ≤ 65 m ² , Netto-Kaltmieten	61
Abb. 5	Vergleichsraum I, > 60 bis ≤ 75 m ² , Netto-Kaltmieten	62
Abb. 6	Vergleichsraum I, > 75 bis ≤ 90 m ² , Netto-Kaltmieten	62
Abb. 7	Vergleichsraum I, > 90 m ² , Netto-Kaltmieten.....	63
Abb. 8	Vergleichsraum II, ≥ 25 bis ≤ 50 m ² , Netto-Kaltmieten.....	63
Abb. 9	Vergleichsraum II, > 50 bis ≤ 65 m ² , Netto-Kaltmieten.....	64
Abb. 10	Vergleichsraum II, > 60 bis ≤ 75 m ² , Netto-Kaltmieten.....	64
Abb. 11	Vergleichsraum II, > 75 bis ≤ 90 m ² , Netto-Kaltmieten.....	65
Abb. 12	Vergleichsraum II, > 90 m ² , Netto-Kaltmieten.....	65
Abb. 13	Vergleichsraum III, ≥ 25 bis ≤ 50 m ² , Netto-Kaltmieten.....	66
Abb. 14	Vergleichsraum III, > 50 bis ≤ 65 m ² , Netto-Kaltmieten.....	66
Abb. 15	Vergleichsraum III, > 60 bis ≤ 75 m ² , Netto-Kaltmieten.....	67
Abb. 16	Vergleichsraum III, > 75 bis ≤ 90 m ² , Netto-Kaltmieten.....	67
Abb. 17	Vergleichsraum III, > 90 m ² , Netto-Kaltmieten	68
Abb. 18	Vergleichsraum IV, ≥ 25 bis ≤ 50 m ² , Netto-Kaltmieten	68
Abb. 19	Vergleichsraum IV, > 50 bis ≤ 65 m ² , Netto-Kaltmieten	69
Abb. 20	Vergleichsraum IV, > 60 bis ≤ 75 m ² , Netto-Kaltmieten	69
Abb. 21	Vergleichsraum IV, > 75 bis ≤ 90 m ² , Netto-Kaltmieten	70
Abb. 22	Vergleichsraum IV, > 90 m ² , Netto-Kaltmieten.....	70
Abb. 23	Vergleichsraum V, ≥ 25 bis ≤ 50 m ² , Netto-Kaltmieten	71
Abb. 24	Vergleichsraum V, > 50 bis ≤ 65 m ² , Netto-Kaltmieten	71
Abb. 25	Vergleichsraum V, > 60 bis ≤ 75 m ² , Netto-Kaltmieten	72
Abb. 26	Vergleichsraum V, > 75 bis ≤ 90 m ² , Netto-Kaltmieten	72
Abb. 27	Vergleichsraum V, > 90 m ² , Netto-Kaltmieten	73
Abb. 28	Vergleichsraum VI, ≥ 25 bis ≤ 50 m ² , Netto-Kaltmieten	73
Abb. 29	Vergleichsraum VI, > 50 bis ≤ 65 m ² , Netto-Kaltmieten	74
Abb. 30	Vergleichsraum VI, > 60 bis ≤ 75 m ² , Netto-Kaltmieten	74
Abb. 31	Vergleichsraum VI, > 75 bis ≤ 90 m ² , Netto-Kaltmieten	75
Abb. 32	Vergleichsraum VI, > 90 m ² , Netto-Kaltmieten.....	75
Abb. 33	Vergleichsraum VII, ≥ 25 bis ≤ 50 m ² , Netto-Kaltmieten	76
Abb. 34	Vergleichsraum VII, > 50 bis ≤ 65 m ² , Netto-Kaltmieten	76
Abb. 35	Vergleichsraum VII, > 60 bis ≤ 75 m ² , Netto-Kaltmieten	77
Abb. 36	Vergleichsraum VII, > 75 bis ≤ 90 m ² , Netto-Kaltmieten	77
Abb. 37	Vergleichsraum VII, > 90 m ² , Netto-Kaltmieten.....	78
Abb. 38	Vergleichsraum VIII, ≥ 25 bis ≤ 50 m ² , Netto-Kaltmieten.....	78
Abb. 39	Vergleichsraum VIII, > 50 bis ≤ 65 m ² , Netto-Kaltmieten.....	79
Abb. 40	Vergleichsraum VIII, > 60 bis ≤ 75 m ² , Netto-Kaltmieten.....	79
Abb. 41	Vergleichsraum VIII, > 75 bis ≤ 90 m ² , Netto-Kaltmieten.....	80
Abb. 42	Vergleichsraum VIII, > 90 m ² , Netto-Kaltmieten	80

Abb. 43	Vergleichsraum IX, ≥ 25 bis ≤ 50 m ² , Netto-Kaltmieten	81
Abb. 44	Vergleichsraum IX, > 50 bis ≤ 65 m ² , Netto-Kaltmieten	81
Abb. 45	Vergleichsraum IX, > 60 bis ≤ 75 m ² , Netto-Kaltmieten	82
Abb. 46	Vergleichsraum IX, > 75 bis ≤ 90 m ² , Netto-Kaltmieten	82
Abb. 47	Vergleichsraum IX, > 90 m ² , Netto-Kaltmieten	83
Abb. 48	Vergleichsraum X, ≥ 25 bis ≤ 50 m ² , Netto-Kaltmieten	83
Abb. 49	Vergleichsraum X, > 50 bis ≤ 65 m ² , Netto-Kaltmieten	84
Abb. 50	Vergleichsraum X, > 60 bis ≤ 75 m ² , Netto-Kaltmieten	84
Abb. 51	Vergleichsraum X, > 75 bis ≤ 90 m ² , Netto-Kaltmieten	85
Abb. 52	Vergleichsraum X, > 90 m ² , Netto-Kaltmieten	85
Abb. 53	Vergleichsraum XI, ≥ 25 bis ≤ 50 m ² , Netto-Kaltmieten	86
Abb. 54	Vergleichsraum XI, > 50 bis ≤ 65 m ² , Netto-Kaltmieten	86
Abb. 55	Vergleichsraum XI, > 60 bis ≤ 75 m ² , Netto-Kaltmieten	87
Abb. 56	Vergleichsraum XI, > 75 bis ≤ 90 m ² , Netto-Kaltmieten	87
Abb. 57	Vergleichsraum XI, > 90 m ² , Netto-Kaltmieten	88
Abb. 58	Merkblatt Wohnungsunternehmen Seite 1	90
Abb. 59	Merkblatt Wohnungsunternehmen Seite 2	91
Abb. 60	Merkblatt private Vermieter	92
Abb. 61	Fragebogen private Vermieter	93
Abb. 62	Wohnungsgrößenstruktur im Landkreis Vorpommern-Rügen	95

1 Überblick: Bedarfe für Unterkunft im Landkreis Vorpommern-Rügen

Für den Landkreis Vorpommern-Rügen wurden die Bedarfe für Unterkunft ermittelt. Die Ergebnisse sind im Folgenden zusammengefasst. Herleitung, Definition und Hinweise zur Anwendung sind in den nachfolgenden Kapiteln ausführlich beschrieben.

Für Bedarfsgemeinschaften werden die Bedarfe für Unterkunft übernommen, soweit diese angemessen sind. Die angemessenen Brutto-Kaltmieten im Landkreis Vorpommern-Rügen sind in der untenstehenden Tabelle 1 dargestellt.

Gemäß der Rechtsprechung des Bundessozialgerichts wird die Produkttheorie angewendet. Es wird der Quadratmeterpreis für Wohnungen des einfachen Standards ermittelt und zuzüglich der kalten Betriebskosten je Quadratmeter mit der angemessenen Wohnfläche multipliziert. Das so berechnete Produkt ergibt die angemessene Brutto-Kaltmiete. Dieser Angemessenheitsrichtwert soll gewährleisten, dass es den Leistungsberechtigten möglich ist, im Vergleichsraum ausreichend Wohnraum des einfachen Standards anzumieten. Zudem ist er Garant für ein gleichmäßiges Verwaltungshandeln.

Hierbei wird nach der Zahl der Personen je Bedarfsgemeinschaft unterschieden. Die Wohnfläche ist dabei ein Richtwert, der einzig für die Ermittlung des Produktes, gemäß der von der Rechtsprechung entwickelten Produkttheorie, relevant ist. Es kann auch eine größere oder kleinere Wohnfläche bewohnt werden, solange das maximale Produkt (angemessene Brutto-Kaltmiete) nicht überschritten wird.

Zur Berücksichtigung unterschiedlicher Vergleichsräume im Kreisgebiet wurden folgende räumliche Einheiten gebildet (siehe Kapitel 5):

- I Raumschaft Sassnitz: Stadt Sassnitz; Amt Nord-Rügen
- II Stadt Bergen auf Rügen
- III Raumschaft Bergen: Amt Bergen a. Rg. ohne Stadt Bergen, Gemeinden Gustow und Poseritz; Stadt Putbus; Amt Mönchgut-Granitz ohne Gemeinden Baabe, Göhren und Sellin; Amt West-Rügen ohne Gemeinden Altfähr und Ramin
- IV Ostseebäder: Gemeinden Binz, Baabe, Göhren, Sellin
- V Hansestadt Stralsund
- VI Raumschaft Stralsund: Amt Altenpleen; Amt Niepars ohne Gemeinden Groß Kordshagen und Neu Bartelshagen; Gemeinden Altfähr; Gustow; Poseritz; Ramin; Millienhagen-Oebelitz; Drechow; Elmenhorst; Stadt Richtenberg
- VII Halbinselkette: Amt Fischland/Darß; Gemeinde Zingst
- VIII Stadt Grimmen
- IX Raumschaft Grimmen: Gemeinde Süderholz; Amt Miltzow ohne Gemeinde Elmenhorst; Amt Franzburg-Richtenberg ohne Stadt Richtenberg,

Gemeinden Millienhagen-Oebelitz und Velgast; Amt Recknitz-Trebeltal ohne Gemeinden Dettmannsdorf, Drechow und Eixen

- X Stadt Ribnitz-Damgarten
- XI Raumschaft

Ribnitz-Damgarten: Stadt Marlow; Amt Ribnitz-Damgarten ohne Stadt Ribnitz-Damgarten; Gemeinden Velgast; Groß Kordshagen; Dettmannsdorf; Eixen; Neu Bartelshagen; Amt Barth

Tab. 1 Angemessenheitsrichtwerte für Kosten der Unterkunft (Brutto-Kaltnieten)						
Bedarfsgemeinschaften mit ... Personen	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 Personen	Jede weitere Person
Vergleichsraum I	306,00	387,40	433,50	503,10	607,95	+ 86,85
Vergleichsraum II	303,00	378,95	443,25	534,60	676,20	+ 96,60
Vergleichsraum III	314,50	401,70	448,50	522,00	563,85	+ 80,55
Vergleichsraum IV	374,00	483,60	520,50	603,00	676,20	+ 96,60
Vergleichsraum V	295,00	370,50	420,75	536,40	643,65	+ 91,95
Vergleichsraum VI	292,00	367,90	417,75	502,20	611,10	+ 87,30
Vergleichsraum VII	350,50	466,05	532,50	656,10	765,45	+ 109,35
Vergleichsraum VIII	286,50	373,75	431,25	512,10	592,20	+ 84,60
Vergleichsraum IX	280,00	351,65	396,00	467,10	505,05	+ 72,15
Vergleichsraum X	276,00	360,75	396,75	479,70	585,90	+ 83,70
Vergleichsraum XI	305,00	361,40	408,00	513,00	549,15	+ 78,45
Quelle: Mietwerterhebung Landkreis Vorpommern-Rügen 2016						ANALYSE & KONZEPTE

Für 6-Personen-Haushalte und größer kann kein Angemessenheitsrichtwert abgeleitet werden. Für diese Haushaltsgrößen muss eine Prüfung des Einzelfalls erfolgen.

2 Aufgabenstellung und Vorgehensweise

Seit Januar 2005 wird das System der Mindestsicherung in Deutschland in drei Rechtskreisen geregelt, und zwar in der Grundsicherung für Arbeitsuchende (SGB II), der Sozialhilfe (SGB XII) und dem Asylbewerberleistungsgesetz (AsylbLG). Ein wichtiger Bestandteil ist hierbei die Anerkennung der Bedarfe für Unterkunft und Heizung (KdU). Diese setzen sich zusammen aus den Kosten für die Grundmiete, den kalten Betriebskosten sowie den Kosten für Heizung und Warmwasser.¹

Für Bedarfsgemeinschaften werden die tatsächlichen Bedarfe für Unterkunft und Heizung anerkannt, jedoch nur bis zur Höhe der "angemessenen" Kosten (§ 22 Absatz 1 Satz 1 SGB II).

Eine Definition dessen, was unter "angemessen" zu verstehen ist, ob und welche Wohnungsgrößen, Ausstattungsmerkmale und Mietpreisobergrenzen jeweils anzusetzen sind, wurde vom Gesetzgeber nicht vorgenommen, sondern ist unter Berücksichtigung der regionalen Besonderheiten vor Ort von den jeweiligen kommunalen Trägern durch ein schlüssiges Konzept festzulegen.

Der Begriff der Angemessenheit der Bedarfe für Unterkunft und Heizung unterliegt dabei der richterlichen Kontrolle (BSG, Urteil vom 17.12.2009 - B 4 AS 27/09 R sowie Urteil vom 19.02.2009 - B 4 AS 30/08 R).

Die angemessenen Bedarfe sollen durch ein "schlüssiges Konzept" definiert werden, für das vom Bundessozialgericht ein Anforderungs- und Prüfungsschema entwickelt wurde (BSG, Urteil vom 22.09.2009 - B 4 AS 18/09 R sowie Urteil vom 17.12.2009 - B 4 AS 50/09 R).

Ausgangspunkt ist eine eigenständige **Datenerhebung** – die sogenannte Mietwerterhebung – die über den gesamten **Vergleichsraum** erfolgen soll. Die Datenerhebung umfasst sowohl Bestands-, Neuvertrags- und Angebotsmieten.² Die Mietwerterhebung muss den relevanten Wohnungsmarkt **repräsentativ** und empirisch **valide** abbilden. Der so gewonnene Datensatz ist unter Einhaltung anerkannter **mathematisch-statistischer Grundsätze** auszuwerten. Ein "schlüssiges Konzept" beinhaltet unter anderem

- eine nachvollziehbare **Definition des Gegenstandes** der Beobachtung,
- Angaben über den **Beobachtungszeitraum**,
- Festlegung der **Art und Weise** der Datenerhebung,
- Angaben über die gezogenen **Schlüsse** (zum Beispiel Spannoberwert oder Kappungsgrenze).

Analyse & Konzepte hat vor diesem Hintergrund ein Untersuchungskonzept entwickelt, das diese speziellen Anforderungen und Rahmenbedingungen für die Ermittlung von Mieten zur Festlegung

¹ Mit den Änderungen des SGB II im Jahr 2011 wurde der ursprüngliche Begriff "Kosten der Unterkunft" in "Bedarfe für Unterkunft" geändert. Die alte Abkürzung "KdU" und der Begriff "KdU-Regelung" haben sich jedoch als eigenständige Begriffe etabliert. Im Folgenden werden daher auch hier diese Begrifflichkeiten weiterhin genutzt und synonym verwandt.

² Das schlüssige Konzept folgt daher dem Rechtsgedanken für Satzungen nach § 22c SGB II, sodass einerseits "geeignete eigene statistische Datenerhebungen und -auswertungen oder Erhebungen Dritter einzeln oder kombiniert [zu] berücksichtigen" sind und andererseits "sowohl Neuvertrags- als auch Bestandsmieten [in die Auswertung] einfließen".

von lokalen Angemessenheitswerten berücksichtigt. Dieses Konzept basiert in seinen Grundzügen auf der allgemein anerkannten Vorgehensweise zur Erstellung von qualifizierten Mietspiegeln.

Ziel des vorliegenden Konzeptes ist es, basierend auf einer breiten empirischen Grundlage, für den Landkreis Vorpommern-Rügen eine Definition für die angemessenen Wohnkosten für Bedarfsgemeinschaften vorzunehmen und rechtskonforme Angemessenheitsrichtwerte transparent und realitätsgerecht zu ermitteln. Des Weiteren werden mit dem Konzept die methodischen Grundlagen, der Ablauf der Untersuchung sowie die Ergebnisse der Mietwerterhebung zur Ermittlung von Mietpreisrichtwerten detailliert und nachvollziehbar dargestellt.

Die Konzeption und die einzelnen Schritte der Vorgehensweise sind hier kurz im Überblick dargestellt. Die ausführlichen methodischen Erläuterungen erfolgen im jeweiligen Kapitel.

- **Datenschutz**

Die Datenerhebung kann nur auf Basis freiwilliger Auskünfte von Vermietern erfolgen. Dies und der Umgang mit sensiblen Mietdaten erfordern ein eigenes Datenschutzkonzept (siehe Kapitel 3).

- **Abstrakt angemessene Wohnungsgröße und Wohnungsstandard**

In einem ersten Schritt werden die abstrakt angemessene Wohnungsgröße und die Methode zur Herleitung des einfachen Wohnungsstandards dargestellt (siehe Kapitel 4).

- **Vergleichsraum**

In einem zweiten Schritt ist der räumliche Vergleichsmaßstab zu bilden. Die Vergleichsraumbildung ("homogener Lebens- und Wohnbereich") wird im Kapitel 5 erläutert.

- **Grundgesamtheit und Datenbasis des Wohnungsbestands**

Die Grundgesamtheit der einzubeziehenden Wohnungen sowie die erforderliche Stichprobengröße - bereinigt um verzerrende Extremwerte - ist vor der eigentlichen Datenerhebung zu bestimmen. Das planvolle und systematische Verfahren zur Datenerhebung sowie die Ergebnisse der Erhebung werden im Kapitel 6 beschrieben.

- **Ableitung der Angemessenheitsgrenzen**

In einem dritten Schritt sind, entsprechend der Anforderungen des Bundessozialgerichts und des Rechtsgedankens in § 22c SGB II, für die Ermittlung der Richtwerte Bestands-, Neuvertrags- und Angebotsmieten heranzuziehen, um somit einerseits die bereits bestehende Wohnsituation von Bedarfsgemeinschaften und andererseits den Markt der Angebotsmieten richtig abzubilden. Hierbei sind der abstrakte Richtwert und die abstrakte Verfügbarkeit von Wohnraum zu überprüfen. Um sowohl zu niedrige Richtwerte - und damit ein zu geringes Wohnungsangebot - als auch zu hohe Richtwerte - und damit eine Fehlsubventionierung und Fehlsteuerung des Wohnungsmarktes - zu vermeiden, hat Analyse & Konzepte ein iteratives Verfahren entwickelt, mit dem der Richtwert nachfrageorientiert und passgenau abgeleitet wird (siehe Kapitel 7).

3 Datenverfügbarkeit und Datenschutz

Die Ermittlung angemessener Brutto-Kaltnieten erfordert eine Primärerhebung von Mietwerten im Vergleichsraum. Auf Erhebungen Dritter³ - wie beispielsweise qualifizierte Mietspiegel - kann im Landkreis Vorpommern-Rügen nicht flächendeckend zurückgegriffen werden, so dass Ableitungen in Bezug auf die Angemessenheitswerte für das gesamte Kreisgebiet nicht möglich sind. Für die Mietwerterhebung besteht keine gesetzliche Anspruchsgrundlage, sodass eine Datenerhebung nur auf **freiwilliger** Basis bei Vermietern durchgeführt werden kann.

Im Falle des Landkreises Vorpommern-Rügen erfolgte eine Datenabfrage bei großen Wohnungsunternehmen sowie eine schriftliche Befragung kleiner, privater Vermieter, die im Landkreis Wohnungen vermieten (im Detail siehe Kapitel 6.2).

Die Freiwilligkeit der Angaben erfordert - insbesondere wenn zwecks Aktualisierung des Konzeptes Folgebefragungen erforderlich werden - einen sehr sensiblen Umgang mit den Daten. Auch wenn es sich bei den Mietwerten nicht um personenbezogene Daten handelt, so stellen die konkreten, wohnungsbezogenen Daten der Unternehmen beziehungsweise Eigentümer elementare Daten ihres Geschäftsbetriebs dar.

Anwendung finden datenschutzrechtliche Aspekte bei der Adressgenerierung für die Anschreiben an private Kleinvermieter und der Verarbeitung dieser personenbezogenen Daten nach § 78a SGB X i. V. m. § 21 Landesdatenschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern (DSG M-V). Beide Arbeitsschritte sind durch den Landkreis Vorpommern-Rügen durchgeführt worden, sodass Analyse & Konzepte zu keinem Zeitpunkt Zugriff oder Einsicht in personenbezogene Daten hatte.

Die Wahrung schutzwürdiger wohnungsbezogener Daten erfolgte während der Projektbearbeitung anhand Umsetzung und Einhaltung folgender Punkte:

- Erstellung eines Datenschutzkonzeptes,
- Nutzung der Erhebungsdaten ausschließlich zur Ermittlung der angemessenen Bedarfe für Unterkunft im Landkreis Vorpommern-Rügen,
- 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.

Im Vorfeld der Erhebung wurde die Vorgehensweise und die weitere Verwendung der Daten unter datenschutzrechtlichen Gesichtspunkten mit allen erforderlich zu Beteiligten abgestimmt.

Die befragten Vermieter wurden in den Anschreiben über die Freiwilligkeit der Teilnahme an der Mietwerterhebung informiert. Darüber hinaus wurden sie darauf hingewiesen, dass die zur Verfü-

³ In Anlehnung an den Rechtsgedanken für Satzungen nach § 22c SGB II, sodass einerseits "geeignete eigene statistische Datenerhebungen und -auswertungen oder Erhebungen Dritter einzeln oder kombiniert [zu] berücksichtigen" sind und andererseits "sowohl Neuvertrags- als auch Bestandsmieten [in die Auswertung] einfließen".

gung gestellten Daten ausschließlich für die Mietwerterhebung des Landkreises Vorpommern-Rügen genutzt werden. Die anonymisierten Originaldaten werden nur für Streitfälle im Sozialgerichtsprozess zur Verfügung gestellt. Dabei muss sichergestellt werden, dass die Daten nur von berechtigten Personen genutzt werden können. Diese Personen sind auf die Einhaltung des Datenschutzes zu verpflichten, sodass auszuschließen ist, dass die Originaldaten den Kreis der berechtigten Personen verlassen.

Die Erhebungsbögen für die Befragung von Wohnungsunternehmen und privater Kleinvermieter sind der Anlage 2 zu entnehmen. Aus dem Fragebogen ist erkennbar, dass Analyse & Konzepte lediglich anonymisierte Mietdaten abfragt. Die Daten wurden in einer Excel-Tabelle mit folgender vereinfachter Datenstruktur je Wohnung gespeichert:

Gemeinde	Wohnfläche	Grundmiete	Betriebskosten	Heizkosten	Datum Mietvertrag
Beispiel	56 qm	236,88 €	57,68 €	62,72 €	01.03.2011

Dieser Datensatz enthält keine weiteren Berechnungen.

Alle Informationen zur Entstehung und Struktur der Daten, alle Schlüsse und Auswertungen sowie die Darstellung der Verteilung der Mietwerte (Histogramme, siehe Anlage 1) sind in diesem Bericht dargestellt.

Aufgrund des notwendigen sensiblen Umgangs liegen die Rohdaten nur bei Analyse & Konzepte (als Auftragnehmer) sowie beim Landkreis Vorpommern-Rügen (als Auftraggeber) vor. Die Ergebnisse werden ausschließlich in aggregierter Form dargestellt und Einzeldaten werden nicht veröffentlicht. Eigentümerspezifische Auswertungen sind nicht möglich.

Sollten im Rahmen eines gerichtlichen Verfahrens Nachfragen hinsichtlich der angestellten Berechnungen, ergänzende Analysen und Berechnungen oder weitere Erläuterungen gewünscht sein, kann Analyse & Konzepte diese jederzeit durchführen. Sofern Rohdaten⁴ vom Gericht angefordert werden, kann eine Übersendung erfolgen, soweit eine Weitergabe ausgeschlossen ist und die Verwendung nur für den Zweck des Verfahrens datenschutzrechtlich sichergestellt werden kann.

⁴ Die Mietwerterhebung stellt die bisher umfangreichste Mietensammlung im Landkreis Vorpommern-Rügen dar.

4 Abstrakt angemessene Wohnungsgröße und Wohnungsstandard

Im Vorfeld der Datenerhebung sind die angemessene Wohnungsgröße und der angemessene Wohnungsstandard zu definieren.

4.1 Festlegung der abstrakt angemessenen Wohnungsgröße

In einem ersten Schritt ist die abstrakt angemessene Wohnungsgröße festzustellen (BSG, Urteil vom 22.09.2009 - B 4 AS 18/09 R). Sie bildet die Basis für die Berechnung der Mieten nach dem Prinzip der Produkttheorie. Das Produkt zur Beurteilung der Angemessenheit berechnet sich aus der für die jeweilige Wohnungsgrößenklasse ermittelten Quadratmetermiete für Wohnungen einfachen Standards und der für die Größe der Bedarfsgemeinschaft definierten abstrakt angemessenen Wohnfläche. Die Festlegung der angemessenen Wohnungsgrößen erfolgt dabei unabhängig von der Anzahl der Räume (BSG, Urteil vom 19.10.2010 - B 14 AS 2/10 R).

Nach der Rechtsprechung des Bundessozialgerichts bilden die Grenzen des öffentlich geförderten Wohnungsbaus den Rahmen für die rechnerisch in Ansatz zu bringenden angemessenen Wohnflächen. Im Land Mecklenburg-Vorpommern wurde diese über die Verwaltungsvorschrift zum Belegungsbindungsgesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom 14. Februar 1997 (Amtsbl. M-V S. 161, 176) geregelt. Das Belegungsbindungsgesetz ist zum 31. Dezember 2013 außer Kraft getreten, eine Folgevorschrift existiert derzeit nicht.

Das Bundessozialgericht hat auch stets darauf hingewiesen, dass der Bezug zur sozialen Wohnraumförderung nur in Ermangelung anderer Grundlagen erfolgte. Im Rahmen der Mietwerterhebung konnte Analyse & Konzepte neben den Unterkunftskosten auch die Wohnungsgrößenstruktur im Kreisgebiet ermitteln und auswerten. Die eher ländliche Struktur des Kreises mit seiner geringen Verdichtung in Verbindung mit den vergleichsweise günstigen Bodenpreisen hat zur Folge, dass die vorhandene Wohnungsgrößenstruktur im Kreisgebiet im Vergleich zu eher städtisch geprägten Kreisen eine i. d. R. größere Wohnfläche aufweist.

Die förderfähigen Flächen im öffentlich geförderten Wohnungsbau hingegen orientieren sich zum einen stärker an den städtischen Bedarf und sind originär für den Neubau entwickelt worden. Welche Wohnungsgrößenstruktur tatsächlich im jeweiligen Kreisgebiet vorhanden ist, bleibt somit bei der Anwendung der Vorgaben des geförderten Wohnungsbaus unberücksichtigt.

Dies hat zur Folge, dass das Wohnungsangebot mit einer den Förderbedingungen entsprechenden Wohnfläche im Landkreis Vorpommern-Rügen zu klein ist. Analyse & Konzepte hat daher die, für die Ermittlung des Produktes, zu berücksichtigende Wohnfläche erweitert, um somit die Versorgung mit angemessenem Wohnraum zu verbessern, ohne den übrigen Wohnungsmarkt mietpreisstiegender zu beeinflussen. (siehe Anlage 3).

Tab. 2 Abstrakt angemessene Wohnflächen	
Haushaltsgröße	Max. Wohnungsgröße
1 Person	≤ 50 m ²
2 Personen	> 50 bis ≤ 65 m ²
3 Personen	> 65 bis ≤ 75 m ²
4 Personen	> 75 bis ≤ 90 m ²
5 Personen	> 90 bis ≤ 105 m ²
Jede weitere Person	+15 m ²
Quelle: Mietwerterhebung Landkreis Vorpommern-Rügen 2016	

ANALYSE &
KONZEPTE

Aufgrund der geringen Zahl sehr großer Bedarfsgemeinschaften einerseits und der relativ geringen Anzahl sehr großer Wohnungen andererseits wird für Haushalte mit mehr als fünf Personen eine Klasse gebildet. Hierbei sind für jede weitere Person 15 Quadratmeter zusätzlich zu berücksichtigen.

Bei der Mietwerterhebung wurden grundsätzlich Wohnungen aller Wohnungsgrößen erfasst und sind entsprechend im Datensatz enthalten. Hinsichtlich der **Auswertung** der Daten gibt es bei der Wohnungsgrößenklasse für 1-Personen-Haushalte eine Ausnahme: Hier wurden nur Wohnungen von 25-50 m² berücksichtigt. Mit dieser Definition einer Mindestwohnungsgröße, die bei der Erstellung von Mietspiegeln üblich ist, sollen quadratmeterspezifische Mietpreisverzerrungen reduziert werden, um so die Repräsentativität der Mietwerterhebung sicherzustellen.⁵

Hintergrund sind Erfahrungswerte, nach denen die Quadratmetermiete einer kleinen Wohnung bei gleicher Ausstattung und Lage zumeist höher ist als die einer größeren Wohnung (Wohnkosten-Progression). Allerdings führen diese Quadratmetermieten in der Regel nicht zu höheren Gesamtmieten als bei vergleichbaren Wohnungen mit einer größeren Wohnfläche.

Da die Wohnungsgrößenklasse für 1-Personen-Haushalte eine sehr große Spanne aufweist, sind hier die Verzerrungen besonders groß, insbesondere dann, wenn für die Richtwertermittlung das Produkt gebildet und die hohe Quadratmetermiete einer kleinen Wohnung auf die maximal angemessene Wohnfläche bezogen wird. Damit würden potenziell Richtwerte entstehen, die weit über den eigentlichen Marktwerten liegen.

⁵ Der Ausschluss kleinster Wohnungen erfolgt nur hinsichtlich der Ermittlung des Angemessenheitsrichtwertes, nicht hinsichtlich der tatsächlichen Wohnraumversorgung, die im Sinne der Produkttheorie selbstverständlich möglich ist. Vergleiche auch Knickrehm, Sabine: "Schlüssiges Konzept 'Satzungslösung' und Anforderungen des BVerfG" in Sozialrecht aktuell 4/2011, S.129. Vergleiche auch Ministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen: "Hinweise zur Erstellung von Mietspiegeln", Berlin 2002.

4.2 Methodischer Ansatz zur Definition eines angemessenen Wohnungsstandards

Die Angemessenheit der Mietkosten für Wohnungen des einfachen Standards soll auf Basis der regionalen Gegebenheiten bestimmt werden, da nur so eine entsprechende Versorgung der Bedarfsgemeinschaften sichergestellt wird. Was angemessen ist, ist somit immer relativ. Die Festlegung von Angemessenheitsgrenzen für das einfache Wohnungsmarktsegment ist dabei von zwei Einflussfaktoren abhängig, nämlich von der regional vorzufindenden Qualität des relevanten Mietwohnungsbestandes sowie von der Anzahl der zu versorgenden Bedarfsgemeinschaften. Denn wenn die Anzahl der Bedarfsgemeinschaften beziehungsweise deren Anteil an den Haushalten im Landkreis größer ist, werden mehr Wohnungen zur hinreichenden Versorgung benötigt als bei einer geringeren Anzahl zu versorgender Bedarfsgemeinschaften.

In der Rechtsprechung des Bundessozialgerichts wurden zur Bestimmung des unbestimmten Rechtsbegriffes der Angemessenheit (siehe § 22 Absatz 1 Satz 1 SGB II) und des hierfür zugrunde gelegten einfachen Standards in der Entscheidung vom 22.09.2009 (BSG, Urteil vom 22.09.2009 B 4 AS 18/09 R) zwei Erhebungsansätze dargestellt: In der einen Variante können die Mieten speziell nur im unteren Wohnungsmarktsegment erhoben werden, in der anderen Variante wird auf das einfache, mittlere und gehobene Segment - also auf nahezu den gesamten Wohnungsmarkt - abgestellt.

In beiden Ansätzen werden jedoch in der Regel nur Wohnungsbestände berücksichtigt, die über eine vermierterseitige Ausstattung der Wohnung mit einem Bad und einer Sammelheizung (die Brennstoffzufuhr erfolgt nicht manuell) verfügen. Wohnungen ohne Bad oder Sammelheizung repräsentieren in der Regel das unterste Marktsegment, welches nach Ansicht des Bundessozialgerichts für eine Anmietung nicht auf Dauer zumutbar ist.

Analyse & Konzepte wendet den zweiten Erhebungsansatz an und definiert die Angemessenheitsgrenzen für den einfachen Standard ausschließlich über die Höhe der Netto-Kaltniete pro Quadratmeter. Wie sich in Mietspiegelerhebungen beziehungsweise Mietspiegeltabellen zeigt, gibt es einen engen positiven Zusammenhang zwischen der Ausstattungsqualität einer Wohnung und deren Quadratmeterpreis. Je besser die Ausstattung der Wohnung ist, desto höher ist zumeist der Mietpreis pro Quadratmeter. Wohnungen des einfachen Standards sind entsprechend diejenigen Bestände vor Ort mit den niedrigsten Mieten. Auch das Bundessozialgericht weist in seiner Rechtsprechung darauf hin, dass sich der Standard nach Ausstattung, Lage und Bausubstanz im Quadratmeter niederschlägt (BSG, Urteil vom 07.11.2006 B 7 b AS 18/06 R).

Dieser Erhebungsansatz bietet den Vorteil, dass sowohl die Bestimmung der Quadratmetermiete eines einfachen Standards als auch die abstrakte Angemessenheitsprüfung auf einer statistisch-mathematisch fundierten Methodik basiert. Das Anforderungs- und Prüfungsschema des Bundessozialgerichts (vergleiche Kapitel 2) kann auf diese Weise eingehalten werden.

Im Gegensatz zum gewählten zweiten Erhebungsansatz kann der erste Erhebungsansatz (alleinige Erhebung der Mieten im unteren Wohnungsmarktsegment) unter Umständen das Anforderungs- und Prüfungsschema des Bundessozialgerichts nicht erfüllen.

Beim erstgenannten Erhebungsansatz wird lediglich auf das untere Wohnungsmarktsegment abgestellt. Das Wohnungsmarktsegment ist allerdings unbestimmt und von den regionalen Gegebenheiten als relativer Standard abhängig. Der einfache Wohnungsstandard könnte nur anhand eines umfangreichen Ausstattungskatalogs bestimmt werden, sodass zahlreiche Ausstattungsmerkmale erhoben werden müssten. Die Erhebung von zahlreichen Ausstattungsmerkmalen führt bei den befragten Vermietern zu erhöhtem Arbeitsaufwand beim Ausfüllen des Fragebogens. Da die Befragung die freiwillige Teilnahmebereitschaft voraussetzt, wird jeder zusätzliche Arbeitsaufwand die Teilnahmebereitschaft der Befragten senken. Sinkt allerdings die Teilnahmebereitschaft an der freiwilligen Befragung, reduziert sich die Datenbasis. Verweigern Vermieter mit relevanten Wohnungsbeständen die Teilnahme, ist sogar die Validität der Mietwerterhebung verletzt.⁶ In der Folge erfüllt die Mietwerterhebung dann nicht mehr das vom Bundessozialgericht entwickelte Anforderungs- und Prüfungsschema (BSG, Urteil vom 22.09.2009 B 4 AS 18/09 R und BSG, Urteil vom 17.12.2009 - B 4 AS 50/09 R).

Im Anschluss an die Erhebung von Ausstattungsmerkmalen wäre des Weiteren eine Bewertung und damit Gewichtung der Merkmale zu erstellen. Das nötige Gewichtungsverfahren wäre jedoch aufgrund von Korrelationen in den Ausstattungsmerkmalen mathematisch kaum abzuleiten.⁷

Unklar und interpretationsabhängig bliebe auch die Feststellung, welche Merkmalskombinationen als regionale Standardausstattung gelten würden, und welche Merkmalskombinationen nicht mehr dem regionalen Standard entsprechen und damit als unterer Standard zu bewerten wären.

Schließlich wird in der konkreten Anwendung eines Ausstattungskatalogs der Fall eintreten, in dem der auf Ausstattungsmerkmalen basierende einfache Standard, bezogen auf die Anzahl der Wohnungen, nicht hinreichend groß ist, um alle Bedarfsgemeinschaften versorgen zu können. In der Folge müsste der Ausstattungskatalog solange durch weitere Ausstattungsmerkmale (oder Merkmalskombinationen) erweitert werden, bis eine entsprechende Versorgung der Bedarfsgemeinschaften sichergestellt werden kann.

Sowohl bei der Gewichtung von Ausstattungsmerkmalen als auch bei der nachträglichen Erweiterung des Ausstattungskatalogs bestehen willkürliche Spielräume, welche die Standards einer wissenschaftlichen, empirischen Ableitung der Angemessenheit einer Wohnung verletzen.

⁶ Selbst große, professionelle Vermieter und Wohnungsverwaltungen verfügen nicht über EDV-basierte Daten zu Ausstattungsmerkmalen.

⁷ Ausstattungsmerkmale sind nicht unabhängig voneinander und nicht zufällig verteilt, sondern abhängig von der Bauweise. So sind für Wohnungen bei einfacher Bauweise zumeist ähnliche Ausstattungskombinationen wie beispielsweise schlechte Fensterisolierung, einfache Bodenbeläge, einfache Fassadendämmung und kleine, funktionale Badezimmer zu erwarten. Hinsichtlich der Auswahl von angemessenen Ausstattungskriterien wäre folglich schwer zu begründen, warum hinsichtlich der Gewichtung eine Fensterisolierung höhere Bedeutung hat als eine schlechte Fassadendämmung.

5 Vergleichsraum

Als zweiten Schritt bei der Erstellung eines schlüssigen Konzeptes hat das Bundessozialgericht die Festlegung eines Vergleichsraums gefordert und dies in seinem Urteil vom 19.02.2009 - B 4 AS 30/08 R näher ausgeführt: "Da es bei der Festlegung des Vergleichsraumes um die Ermittlung einer (angemessenen) Referenzmiete am Wohnort oder im weiteren Wohnumfeld des Hilfebedürftigen geht, sind die Grenzen des Vergleichsraumes insbesondere nach folgenden Kriterien abzustechen: Es geht darum zu beschreiben, welche ausreichend großen Räume (nicht bloße Orts- oder Stadtteile) der Wohnbebauung aufgrund ihrer räumlichen Nähe zueinander, ihrer Infrastruktur und insbesondere ihrer verkehrstechnischen Verbundenheit einen insgesamt betrachtet homogenen Lebens- und Wohnbereich bilden." Entsprechend hält das Bundessozialgericht es für möglich, die Stadt München als einen Vergleichsraum zu betrachten (ebenda).

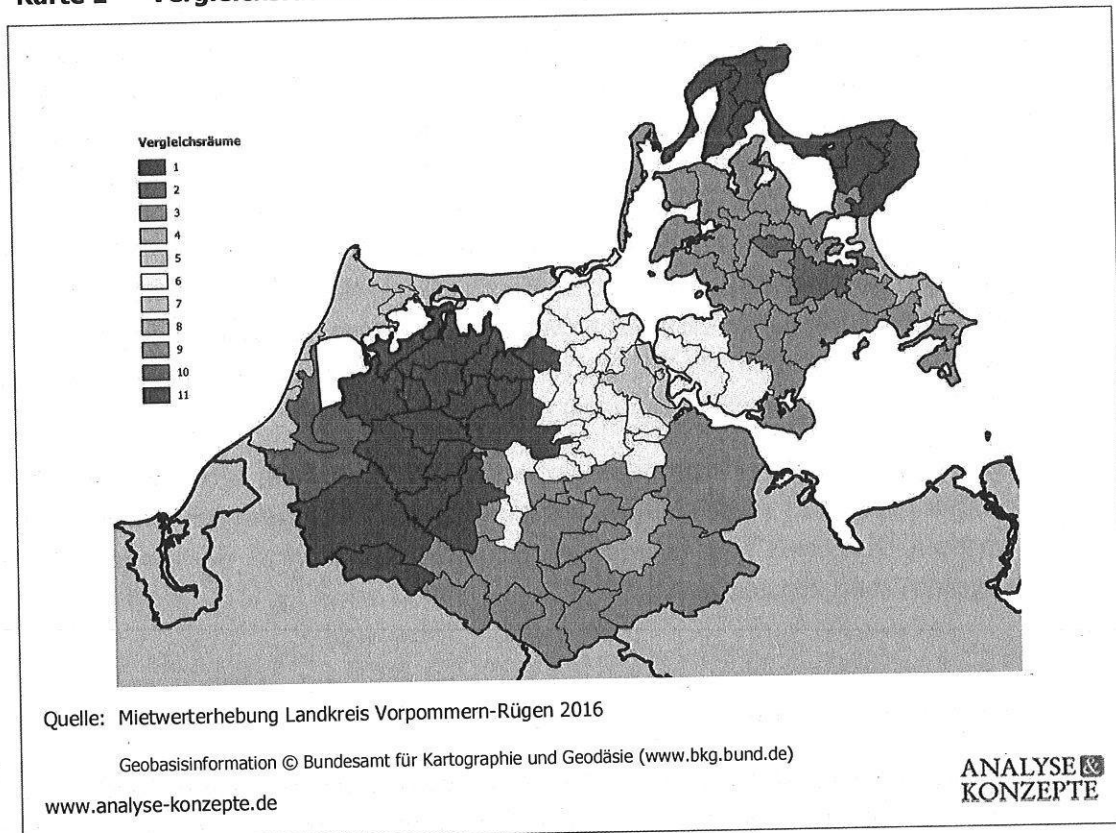
Was diese Aussage für inhomogene Landkreise bedeutet, wie die erforderlichen Referenzmieten empirisch gewonnen werden können und wie im konkreten Einzelfall der homogene Lebens- und Wohnbereich definiert wird, erfordert eine komplexe Betrachtungs- und Vorgehensweise, die im Folgenden näher erläutert wird.

5.1 Vergleichsraum

Ausgangspunkt ist die Entscheidung des Bundessozialgerichts, dass ein maßgeblicher räumlicher Vergleichsmaßstab festzulegen ist, innerhalb dessen das Mietpreisniveau angemessener Wohnungen ermittelt wird (BSG, Urteil vom 19.02.2009 - B 4 AS 30/08 R und LSG Thüringen, Urteil vom 08.07.2016 L 4 AS 718/14).

Die für den Landkreis Vorpommern-Rügen gebildeten Vergleichsräume sind in Karte 1 dargestellt.

Karte 1 Vergleichsräume im Landkreis Vorpommern-Rügen



Im Falle einer unangemessenen Miete soll, sofern vorhanden, der Verweis auf angemessenen Wohnraum innerhalb des Wohnortes im Sinne des Bundessozialgerichts erfolgen. Dadurch soll der Lebensmittelpunkt einer Bedarfsgemeinschaft geschützt werden. Prämisse bei der Definition von Wohnräumen ist, dass dem grundsätzlich zu respektierenden Recht der Leistungsberechtigten auf Verbleib in ihrem sozialen Umfeld ausreichend Rechnung getragen wird (vergleiche BSG, Urteil vom 20.08.2009 - B 14 AS 65/ 08 R). Entsprechend soll bei der Festlegung von Angemessenheitsrichtwerten einbezogen werden, dass am Wohnort (im Sinne des Bundessozialgerichts) eine angemessene Wohnung auch verfügbar ist (BSG, Urteil vom 17.12.2009 - B 4 AS 50/09 R und Urteil vom 17.12.2009 - B 4 AS 27/09 R).

Um ein entsprechendes Wohnungsangebot aufzuweisen und die notwendigen abstrakten Ermittlungen zu ermöglichen, muss der Vergleichsraum nach ständiger Rechtsprechung des BSG einen „ausreichend großen Raum der Wohnbebauung umfassen, der unter Berücksichtigung seiner räumlichen Nähe, Infrastruktur und verkehrstechnischen Verbundenheit einen homogenen Lebens- und Wohnbereich bildet.

a) ausreichende Größe des Vergleichsraumes

Der Vergleichsraum muss einen ausreichenden großen Raum der Wohnbebauung umfassen, um überhaupt ein entsprechend repräsentatives Angebot an Wohnungen einfachen Standards aufzu-

weisen und die notwendigen abstrakten Ermittlungen zur Miethöhe zu ermöglichen. Grundlage für die Größe des Vergleichsraumes kann daher nicht allein die Fläche sein, sondern auch die Anzahl der Wohnungen und die Einwohnerzahl.

Bei ländlichen Gebieten mit geringer Besiedlungsdichte⁸ kann es nach bisheriger Rechtsprechung erforderlich sein, ggf. größere Gebiete – über die kommunalrechtlichen Gemeindegrenzen hinaus – als einheitlichen Vergleichsraum zusammenzufassen⁹, um überhaupt eine repräsentative Auswertung des Wohnungsmarktes zu ermöglichen; ggf. kommt auch das Gebiet eines ganzen Landkreises (und damit das gesamte Zuständigkeitsgebiet des kommunalen Trägers) als Vergleichsraum in Betracht.¹⁰

Der Aspekt der ausreichenden Mindestgröße eines Vergleichsraumes steht in Wechselwirkung zu weiteren Merkmalen im Sinne eines „homogenen Wohn- und Lebensbereiches“, insbesondere der verkehrstechnischen und infrastrukturellen Verbundenheit. Für die Bestimmung des Vergleichsraumes im Sinne der Festlegungen des BSG sind daher immer die jeweiligen örtlichen Verhältnisse zu berücksichtigen.

b) homogener Lebens- und Wohnbereich

Nach Festlegung eines ausreichend großen Vergleichsraumes, ist anhand der Kriterien

- räumliche Nähe,
- gemeinsame, übergreifende Infrastruktur und verkehrstechnische Verbundenheit

zu prüfen, ob es sich bei diesem Gebiet auch um einen „homogenen Lebens- und Wohnbereich“ im Sinne der Rechtsprechung handelt.

räumliche Nähe

Beim Kriterium der räumlichen Nähe sind keine absoluten Festlegungen auf eine maximale Ausdehnung des relevanten Vergleichsraumes möglich. Für die räumliche Nähe bzw. Begrenzung des relevanten Vergleichsraumes bietet es sich an darauf abzustellen, wo die Transferleistungen (z. B. Leistungen zur Sicherung des Lebensunterhalts, zur Eingliederung in Arbeit, zur Verringerung der Hilfebedürftigkeit) von den Leistungsberechtigten realisiert werden können. Der sicherzustellende Lebensunterhalt wird nicht nur durch Geschäfte des täglichen Bedarfs geprägt, sondern auch durch besondere Bedürfnisse wie (Schul-)Bildung, Arztbesuche, Freizeittätigkeiten etc.; hier fallen in der Regel – insbesondere im ländlichen Raum – längere Wege an. So dürfte zum Beispiel für die Leis-

⁸ Bei der Besiedlungsdichte handelt es sich um eine bereinigte Form der Bevölkerungsdichte. Die Wohnbevölkerung eines Raumes wird dabei nur auf die theoretisch besiedelbare Fläche bezogen. Flächen, die auf Grund naturräumlicher Eigenschaften (beispielsweise Wüsten, Gewässer) oder gesetzlicher Bestimmungen (beispielsweise Naturschutzgebiete, militärische Sperrgebiete) nicht bebaut werden können sowie die im Flächennutzungsplan nicht für die Bebauung vorgesehenen Flächen werden bei der Besiedlungsdichte ausgeklammert.

⁹ BSG vom 20.08.2009 – B 14 AS 65/08; vom 12.12.2013 – B 4 AS 87/12;
LSG Schleswig-Holstein vom 30.09.2011 – L 3 AS 17/09

¹⁰ BSG vom 11.12.2012 – B 4 AS 44/12 R; vom 16.04.2013 – B 14 AS 28/12 R (Saale-Holzland-Kreis); LSG Hessen vom 15.02.2013 – L 7 AS 78/12 (Landkreis Waldeck-Frankenberg); LSG Thüringen vom 08.07.2015 – L 4 AS 718/14 (Landkreis Gotha)

tung „Eingliederung in Arbeit nach § 10 Abs. 2 Nr. 3 SGB II“ eine relativ hohe Zumutbarkeitsschwelle bei der Entfernung anzusetzen sein.

Gemeinsame, übergreifende Infrastruktur und verkehrstechnische Verbundenheit

Zur gemeinsamen Infrastruktur zählen beispielsweise Schulen, Kindertageseinrichtungen, ärztliche Versorgung, Einkaufsmöglichkeiten, kulturelle Einrichtungen etc. Für die verkehrstechnische Verbundenheit im Sinne eines homogenen Lebens- und Wohnbereiches hat das BSG auf Fahrzeiten mit dem öffentlichen Nahverkehr innerhalb des Gebietes verwiesen, wie sie auch erwerbstätigen Pendlern zugemutet werden. Dabei hat das BSG nicht auf die Fahrzeiten über die maximale Ausdehnung des Gebietes abgestellt, sondern (nur) von den jeweiligen Randlagen zum Zentrum.

5.2 Vergleichsräume innerhalb des Landkreises Vorpommern-Rügen

Der Landkreis Vorpommern-Rügen stellt aufgrund seiner Größe von rund 3.200 km² und seiner heterogenen Struktur keinen geeigneten Vergleichsraum dar. Von daher waren die vorhandene Infrastruktur innerhalb der einzelnen Gemeinden und die verkehrstechnische Verbundenheit der Gemeinden unter Beachtung der räumlichen Nähe der Gemeinden zueinander zu untersuchen, um im Ergebnis dessen örtliche Vergleichsräume darstellen zu können, die jeweils für sich einen homogenen Lebens- und Wohnbereich darstellen.

Grundlage sowie Untersuchungskriterien waren hierbei:

- das Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern von Juni 2016 (LEP M-V)
- das regionale Raumentwicklungsprogramm Vorpommern von August 2010 (RREP VP)
- die Satzung des Landkreises Vorpommern-Rügen über die Schuleinzugsbereiche ab dem Schuljahr 2016/2017
- der Nahverkehrsplan für den Landkreis Vorpommern-Rügen 2014 - 2019
- Fläche der Städte und Gemeinden
- Einwohnerzahlen
- Entfernung zu den nächstliegenden Ober- und Mittelzentren
- Anzahl der Wohnungen und die Art der Wohnungsnutzung
- Mietstufen nach Wohngeldgesetz (WoGG)

Aus raumordnerischer Sicht verfügt der Landkreis Vorpommern-Rügen u. a. über

- ein Oberzentrum¹¹ (Stadt Stralsund gemeinsam mit der Stadt Greifswald)
- drei Mittelzentren¹² (Städte Bergen auf Rügen, Grimmen und Ribnitz-Damgarten)

¹¹ Oberzentren sind in der Regel umgeben von mehreren Mittelzentren, die wiederum für Unter-/Grundzentren von Bedeutung sind. Neben dem Grundbedarf und dem periodischen Bedarf kann in Oberzentren auch der spezifische Bedarf gedeckt werden. Das umfasst neben dem Infrastruktur- und Dienstleistungsangebot der Unter- und Mittelzentren insbesondere: besondere Warenhäuser, Spezialgeschäfte, Fachkliniken, Theater, Museen, Fach- und Hochschulen, Regionalbehörden.

- zwei Grundzentren¹³ mit mittelzentraler Funktion (Städte Barth und Sassnitz)
- elf Grundzentren (Bad Sülze, Binz, Franzburg/Richtenberg, Garz/Rügen, Marlow, Putbus, Sagard, Samtens, Sellin/Baabe, Tribsees, Zingst)

Unter Berücksichtigung der infrastrukturellen Bedingungen, die ein Ober- und ein Mittelzentrum bestimmen sowie der oben genannten weiteren Untersuchungsschwerpunkte legt der LK VR folgende Vergleichsräume fest:

- I Raumschaft¹⁴ Sassnitz (Stadt Sassnitz; Amt Nord-Rügen)
- II Stadt Bergen auf Rügen
- III Raumschaft Bergen (Amt Bergen a. Rg. (ohne Stadt Bergen, Gustow und Poseritz); Stadt Putbus; Amt Mönchgut-Granitz (ohne Baabe, Göhren und Sellin); Amt West-Rügen (ohne Altefähr und Ramin))
- IV Ostseebäder Binz, Baabe, Göhren, Sellin
- V Hansestadt Stralsund
- VI Raumschaft Stralsund (Amt Altenpleen; Amt Niepars (ohne Groß Kordshagen und Neu Bartelshagen); Altefähr; Gustow; Poseritz; Ramin; Millienhagen-Oebelitz; Drechow; Elmenhorst; Stadt Richtenberg)
- VII Halbinselkette Fischland-Darß-Zingst
- VIII Stadt Grimmen
- IX Raumschaft Grimmen (Süderholz; Amt Miltzow (ohne Elmenhorst); Amt Franzburg-Richtenberg (ohne Stadt Richtenberg, Millienhagen-Oebelitz und Velgast); Amt Recknitz-Trebeltal (ohne Dettmannsdorf, Drechow und Eixen))
- X Stadt Ribnitz-Damgarten
- XI Raumschaft Ribnitz-Damgarten (Stadt Marlow; Amt Ribnitz-Damgarten (ohne Stadt Ribnitz-Damgarten); Velgast; Groß Kordshagen; Dettmannsdorf; Eixen; Neu Bartelshagen; Amt Barth)

Begründung:

- a) Die Städte Stralsund, Bergen auf Rügen, Grimmen und Ribnitz-Damgarten stellen in ihrer Eigenschaft als Ober- bzw. Mittelzentrum jeweils einen eigenen homogenen Lebens- und Wohnbereich dar.

¹² Mittelzentren dienen als Anlaufpunkt für die Versorgung von Waren, Dienstleistungen und Infrastrukturangeboten, die durch die umgebenden Unterzentren nicht geleistet werden kann. Neben der Grundversorgung, wie sie auch in Unterzentren zur Verfügung steht, umfasst das Angebot der Mittelzentren den periodischen Bedarf, insbesondere: Fachärzte, Kaufhaus, Kino, kulturelle Angebote, Krankenhaus, Notare, Rechtsanwälte, Steuerberater, Schwimmbäder, weiterführende Schule und Berufsschule. Über den allgemeinen und den periodischen Bedarf hinausgehende Waren und Dienstleistungen können im nächsten erreichbaren Oberzentrum gedeckt werden.

¹³ Unter- bzw. Grundzentren dienen der Grundversorgung der Einwohner aus dem Umland. Sie sollten eine gewisse Vielfalt an zentralen Einrichtungen ausweisen, z. B.: Grundschule und weiterführende Schule, Sportanlagen, Arzt- und Zahnarztpraxen, Arbeitsplätze, Gemeinde- oder Amtsverwaltung, Post, Bank, Apotheke, Supermarkt, Tankstelle usw. Periodische, über den täglichen Bedarf hinausgehende Waren und Dienstleistungen stehen im nächsten Mittelzentrum zur Verfügung; besondere Angebote für den spezifischen Bedarf sind dagegen im nächsten Oberzentrum erreichbar.

¹⁴ „Raumschaft“ ist gleichbedeutend mit dem Raumordnungsbegriff Mittelbereich um ein Mittelzentrum.

Die Raumschaften Sassnitz, Bergen, Stralsund, Grimmen und Ribnitz-Damgarten stellen ebenfalls jeweils einen eigenen homogenen Lebens- und Wohnbereich dar, in dem die einzelnen Gemeinden durch den öffentlichen Nahverkehr und sonstige infrastrukturelle Bedingungen (z. B. Schulen, ärztliche Versorgung, Einkaufsmöglichkeiten) weitgehend miteinander verbunden sind.

In jeder Raumschaft befinden sich Unterzentren:

- Raumschaft I: Stadt Sassnitz (Unterzentrum mit mittelzentraler Funktion) und Sagard
- Raumschaft III: Stadt Garz, Stadt Putbus und Samtens
- Raumschaft VI: Stadt Richtenberg
- Raumschaft IX: Bad Sülze, Stadt Franzburg und Stadt Tribsees
- Raumschaft XI: Stadt Barth (Unterzentrum mit mittelzentraler Funktion) und Stadt Marlow

Auch in den Vergleichsräumen IV und VII befinden sich Unterzentren:

- Vergleichsraum IV: Binz, Baabe und Sellin (als gemeinsames Unterzentrum)
- Vergleichsraum VII: Zingst

b) Der Landkreis ist insgesamt betrachtet verkehrstechnisch gut erschlossen¹⁵:

- Straßennetz:
 - 41 km Autobahn A20
 - 232 km Bundesstraßen (B96/96n, B105, B194 und B196)
 - über 3.800 km Landes-, Kreis- und Gemeindestraßen
- Bahnverbindung
 - Schienennetz der DB
 - historische Schmalspurbahn auf Rügen (RüBB) „Rasender Roland“ (Putbus-Binz-Göhren)
 - Usedomer Bäderbahn (UBB)
- Seeverbindung
 - Fährhafen Sassnitz/Mukran
 - Seehafen Stralsund
 - zahlreiche kleine Häfen (Seglerhäfen)
- Flughäfen
 - Gütlin
 - Barth

¹⁵ www.lk-vr.de

Im Schienenpersonennahverkehr (SPNV) wird der Landkreis durch folgende Eisenbahnstrecken bedient:

- Ost-West-Richtung: Sassnitz/Binz - Bergen a. Rg. - Stralsund - Ribnitz-Damgarten - Rostock
- Nord-Süd-Richtung: Stralsund - Greifswald - Berlin sowie Stralsund - Grimmen - Neubrandenburg - Berlin

Ergänzt wird dieses Angebot durch die Stichstrecken¹⁶

- Velgast - Barth
- Bergen a. Rg. - Lauterbach, sowie

durch die Schmalspurbahn „Rasender Roland“, die zwischen Putbus und Göhren verkehrt.

Des Weiteren ist der Landkreis mit mehreren Fahrten in das Fernverkehrsangebot der Deutschen Bahn AG eingebunden. Schwerpunktmäßig in den Sommermonaten wird der Linienverkehr durch den Einsatz von Wegebahnen¹⁷ ergänzt, die vordergründig dem touristischen Personentransport auf Straßen dienen:

- Raumschaft I: Wegebahnsystem mit zwei Linien vom Großparkplatz vor der Gemeinde Putgarten zum Kap Arkona und zum Fischerdorf Vitt
- Raumschaft III: Parkplatz-Shuttle in der Gemeinde Ralswiek (Störtebeker-Festspiele) sowie in der Gemeinde Schaprode Hafenexpress vom Hafen zum Parkplatz am Ortseingang
- IV - Ostseebäder: Jagdschlossexpress in der Gemeinde Binz und Bäderbahnen in den Gemeinden Binz, Baabe, Göhren und Sellin so wie Naturerbe-Prora-Express
- V - Stralsund: Hansebahn (Stadtrundfahrten)
- VII - Halbinselkette: Darßbahn in der Gemeinde Prerow sowie in der Gemeinde Zingst

Innerhalb der einzelnen Vergleichsräume stellt sich die verkehrstechnische Erschließung/Verbundenheit wie folgt dar (ohne Verbindungen, die ausschließlich dem Tourismus dienen)¹⁸:

¹⁶ Eine Stichstrecke ist

- eine von einer Verkehrslinie (bzw. Bahnstrecke) oder aus einem Verkehrsnetz abzweigende Nebenstrecke, die an einem Ort ohne oder mit nur eingeschränkten Anschlussmöglichkeiten zu anderen öffentlichen Verkehrsmitteln endet (z. B. im ländlichen Raum, wobei auch Verbundgrenzen Anschlüsse einschränken können) oder
- eine von einer Verkehrslinie abzweigende kurze Strecke, die im Zuge eines durchgehenden Linienwegs mitbedient und dabei zweimal befahren wird (in den Linienweg A-B-C wird ein Abzweig zum Ort „o“ eingefügt: A-B-o-B-C).

¹⁷ Eine Wegebahn ist eine Zugmaschine mit Anhängern zur Personenbeförderung auf der Straße.

¹⁸ Quellen Busverkehr: www.rpnv.de und www.nvp-bus.de, Quelle Schienenpersonennahverkehr: www.wikipedia.de, Liste der Personenbahnhöfe in Mecklenburg-Vorpommern.

5.2.1 Vergleichsraum I: Raumschaft Sassnitz

Tab. 3 Raumschaft Sassnitz					
Kommunen	Einwohner (31.16.2015)	Fläche (km ²)	Verkehrstechnische Verbundenheit		
			regionaler Busverkehr	städtischer Busverkehr	Anzahl Bahnhöfe/Haltepunkte Strecken
Stadt Sassnitz	9.427	46,45	Linien 13, 14, 20/24 sowie Linie 28 mit Anschluss nach Sassnitz	Linie 18, Linie 23 (ein- schließlich Königsstuhl)	2 Bahnhöfe Stralsund-Sassnitz
Amt Nord-Rügen	7.988	161,10	Linien 10, 11, 13, 14		1 Bahnhof Stralsund-Sassnitz
Quelle: Mietwerterhebung Landkreis Vorpommern-Rügen 2016					ANALYSE & KONZEPTE

Die Stadt Sassnitz ist der Endpunkt der Bundesstraße 96 und der Bahnstrecke Stralsund - Sassnitz. Neben dem Bahnhof Sassnitz besteht der Fährbahnhof Mukran.

Die Buslinien verkehren täglich, im 15-Minutentakt bis alle 2 Stunden, im Sommerhalbjahr öfter als im Winterhalbjahr. Sie sichern auch den Schülerverkehr ab. Drei Buslinien verkehren innerhalb des Vergleichsraumes und drei Linien verkehren raumübergreifend. Ergänzt wird der Busverkehr durch regionale sowie überregionale Zugverbindungen. Die Stadt Sassnitz ist ein wichtiger Verkehrsknotenpunkt¹⁹ auf der Insel Rügen.

5.2.2 Vergleichsraum II: Stadt Bergen auf Rügen

Tab. 4 Stadt Bergen auf Rügen					
Kommunen	Einwohner (31.16.2015)	Fläche (km ²)	Verkehrstechnische Verbundenheit		
			regionaler Busverkehr	städtischer Busverkehr	Anzahl Bahnhöfe/Haltepunkte Strecken
Stadt Bergen a. Rg.	13.607	51,42	Linien 13, 14, 20/24, 25, 28, 29, 30 (Bergen- Stralsund), 31, 33, 35, 37, 38 und 41 (Bergen- Altefähr)	Linie 32	1 Bahnhof Stralsund-Sassnitz, Bergen-Lauterbach Mole
Quelle: Mietwerterhebung Landkreis Vorpommern-Rügen 2016					ANALYSE & KONZEPTE

Der Vergleichsraum II umfasst das gesamte Gebiet der Stadt Bergen a. Rg. und ist als zentraler Ort auf der Insel Rügen verkehrstechnisch sehr gut erschlossen.

Vom Festland ist Bergen via Stralsund und den Rügendamm über die B 96 sowie die B 96n erreichbar, welche in Stralsund auf die B 105 Richtung Rostock trifft. Eine weitere Möglichkeit, Ber-

¹⁹ Verkehrsknotenpunkt, als wirtschaftsgeografischer Begriff, zeichnet sich dadurch aus, dass er einen Umsteigeort zwischen den verschiedenen Verkehrsmitteln darstellt. Dabei kann man Verkehrsknotenpunkte durchaus in unterschiedlichen Dimensionen auffassen; angefangen bei der zentralen ÖPNV-Haltestelle einer Stadt bis hin zu Flughäfen mit interkontinentalen Zielen.

gen mit dem Auto zu erreichen, ist die Glewitzer Fähre zwischen Stahlbrode auf dem Festland und Glewitz auf der Halbinsel Zudar. In Bergen zweigt die B 196 ab, welche den östlichen Teil der Insel mit den Badeorten erschließt. Des weiteren durchquert die Landesstraße 301 den Vergleichsraum in West-Ost-Richtung (Gingst-Amt West-Rügen; Trent-Amt Nord-Rügen und Putbus-Amt Mönchgut-Granitz).

Bergen ist über den Bahnhof Bergen auf Rügen an das Eisenbahnnetz angeschlossen. Seit 2011 besteht ein ICE-Anschluss nach Binz, Berlin und München. Die Stadtbuslinie gewährleistet auch Aufgaben zur Schülerbeförderung innerhalb des Stadtgebietes. Die Stadt Bergen a. Rg. ist der wichtigste Verkehrsknotenpunkt auf der Insel Rügen. Hier kreuzen sich alle Bus- und Bahnverbindungen auf der Insel.

5.2.3 Vergleichsraum III: Raumschaft Bergen

Tab. 5 Raumschaft Bergen					
Kommunen	Einwohner (31.16.2015)	Fläche (km ²)	Verkehrstechnische Verbundenheit		
			regionaler Busverkehr	städtischer Busverkehr	Anzahl Bahnhöfe/Haltepunkte Strecken
Amt Bergen a. Rg. (ohne Stadt Bergen a. Rg., Gemeinden Gus- tow und Poseritz)	5.335	183,00	Linien 29, 30, 33, 34, 35, 37, 38 und 41 (Bergen- Altefähr)		1 Bahnhof, 1 Haltepunkt Lietzow-Binz Stralsund-Sassnitz
Stadt Putbus	4.384	66,60	Linien 30 und 31		2 Bahnhöfe, 4 Haltepunkte Göhren-Lauterbach Mole (RÜBB); Bergen-Lauterbach Mole
Amt Mönchgut- Granitz (ohne Baabe, Göhren, Sellin)	2.452	60,02	Linien 20/24 und 25		4 Haltepunkte Göhren-Lauterbach Mole (RÜBB)
Amt West-Rügen (ohne Gemeinden Altefähr und Ramin)	7.474	238,18	Linien 34, 35, 37 und 41 (Bergen-Altefähr)	Linie 59 (Inselbus Hiddensee)	
Quelle: Mietwerterhebung Landkreis Vorpommern-Rügen 2016					ANALYSE & KONZEPTE

Durch den Vergleichsraum III führen die B 196 sowie die Landesstraßen 29 (Deutsche Alleenstraße), 30, 291, 292 und 301. Innerhalb des Vergleichsraumes befinden sich drei Bahnhöfe und neun Haltepunkte, die durch regionale und überregionale Zugverbindungen bedient werden.

Die Buslinien verkehren in der Regel täglich, alle 15 Minuten bis 2 Stunden. Es verkehren innerhalb des Vergleichsraumes neun Buslinien, drei Linien verkehren raumübergreifend. Vier Buslinien verkehren täglich, am Wochenende weniger als unter der Woche. Sechs Linien verkehren nur Montags bis Freitags, da sie schwerpunktmäßig Aufgaben des Schülerverkehrs erfüllen. Eine Linie verkehrt ausschließlich an Schultagen. Fahrten am Wochenende sind sehr unterschiedlich, im Sommer häufiger als im Winter.

Die Gemeinde Insel Hiddensee ist nahezu autofrei. Auf der Insel verkehrt ein Linienbus. Zu erreichen ist die Insel von Stralsund sowie von Schaprode auf Rügen mit Personenfähren. In der Som-

mersaison bestehen weitere Verbindungen mit Ralswiek, Breege, Wiek und Zingst. Außerdem gibt es Wassertaxiverbindungen mit dem Festland und der Insel Rügen.

5.2.4 Vergleichsraum IV: Ostseebäder Binz, Baabe, Göhren, Sellin

Tab. 6 Ostseebäder Binz, Baabe, Göhren, Sellin					
Kommunen	Einwohner (31.16.2015)	Fläche (km ²)	Verkehrstechnische Verbundenheit		
			regionaler Busverkehr	städtischer Busverkehr	Anzahl Bahnhöfe/Haltepunkte Strecken
Gemeinde Binz	5.236	25,22	Linien 20/24 und 28		2 Bahnhöfe, 1 Haltepunkt Göhren-Lauterbach Mole (RüBB); Lietzow-Binz
Gemeinde Baabe	886	2,26	Linien 20/24		1 Haltepunkt Göhren-Lauterbach Mole (RüBB);
Gemeinde Göhren	1.259	6,86	Linien 20/24	Linie 20 (BusKam- Ortsverkehr Göhren)	1 Bahnhof Göhren-Lauterbach Mole (RüBB)
Gemeinde Sellin	2.544	14,33	Linien 20/24 und 25		1 Bahnhof, 1 Haltepunkt Göhren-Lauterbach Mole (RüBB)
Quelle: Mletwerterhebung Landkreis Vorpommern-Rügen 2016					ANALYSE & KONZEPTE

Die Gemeinden innerhalb des Vergleichsraumes sind durch die B 196 sowie durch die L 29 verbunden. Innerhalb des Vergleichsraumes befinden sich vier Bahnhöfe und drei Haltepunkte, die durch regionale und überregionale Zugverbindungen bedient werden. Alle Buslinien verkehren raumübergreifend und erfüllen auch Aufgaben des Schülerverkehrs. Im Sommerhalbjahr wird der Linienverkehr durch zusätzliche Fahrzeiten verstärkt. In der Gemeinde Binz erschließt zusätzlich die „Binzer Bäderbahn“ als Ringlinie den Ort. In der Gemeinde Sellin gibt es ebenfalls eine „Bäderbahn“ sowie einen „Ortsbus“, der eine Verbindung mit den Ortsteilen sicherstellt. Weitere „Bäderbahnen“ kommen in den Gemeinden Baabe und Göhren zum Einsatz.

5.2.5 Vergleichsraum V: Hansestadt Stralsund

Tab. 7 Hansestadt Stralsund					
Kommunen	Einwohner (31.16.2015)	Fläche (km ²)	Verkehrstechnische Verbundenheit		
			regionaler Busverkehr	städtischer Busverkehr	Anzahl Bahnhöfe/Haltepunkte Strecken
Stadt Stralsund	57.610	38,97	Linien 1 (Prohn-Altefähre), 3 (Strelapark/Zoo-Devin), 4 (Viemorgen-Neu Lüdershagen), 6 (Lagendorf-Hafen), 7 (Sommerverkehr: Bahnhof Rügendamm-Hafen), 8 (Hauptbahnhof-Schmedshagen)		2 Bahnhöfe, 1 Haltepunkt Angermünde-Stralsund; Berlin-Stralsund; Stralsund-Rostock; Stralsund-Sassnitz; Stralsund-Velgast-Barth (UBB)
Quelle: Mietwerterhebung Landkreis Vorpommern-Rügen 2016					ANALYSE & KONZEPTE

Die Stadt Stralsund hat einen Zubringer zur Bundesautobahn A 20 und liegt an den Bundesstraßen B 105 aus Richtung Rostock bzw. Greifswald/Neubrandenburg, B 194 aus Richtung Grimmen und B 96/B 96n aus Richtung Bergen auf Rügen.

Innerhalb des Vergleichsraumes verkehren derzeit sechs Stadtbuslinien mit einer hohen Taktdichte (inkl. Schülerverkehr). Die Stadt Stralsund ist innerhalb des Landkreises der wichtigste Verkehrsknotenpunkt. Hier laufen regionale sowie überregionale Bus- und Bahnlinien sowie Schifffahrtslinien zusammen.

5.2.6 Vergleichsraum VI: Raumschaft Stralsund

Tab. 8 Raumschaft Stralsund					
Kommunen	Einwohner (31.16.2015)	Fläche (km ²)	Verkehrstechnische Verbundenheit		
			regionaler Busverkehr	städtischer Busverkehr	Anzahl Bahnhöfe/Haltepunkte Strecken
Amt Altenpleen	7.243	121,39	Linien 304 und 305		1 Haltepunkt Stralsund-Velgast-Barth (UBB)
Amt Niepars (ohne Gemeinden Groß Kordshagen und Neu Bartelshagen)	8.657	152,00	Linien 302, 303, 304, 305, 306, 308, 309 und 310		1 Bahnhof, 3 Haltepunkte Stralsund-Rostock; Berlin- Stralsund; Stralsund-Velgast- Barth
Gemeinde Altefähr	1.215	20,59	Linien 30 und 41		1 Bahnhof Stralsund-Sassnitz
Gemeinde Gustow	592	28,44	Linie 30		
Gemeinde Poseritz	1.016	40,17	Linie 30		
Gemeinde Ramin	952	31,43	Linie 41		1 Haltepunkt Stralsund-Sassnitz
Gemeinde Millien- hagen-Oebelitz	338	25,49	Linie 301		
Gemeinde Drechow	236	15,51	Linien 306 und 313		
Gemeinde Elmenhorst	710	22,49	Linie 310		1 Bahnhof Berlin-Stralsund
Stadt Richtenberg	1.353	15,63	Linien 301, 306, 309		
Quelle: Mietwerterhebung Landkreis Vorpommern-Rügen 2016					ANALYSE & KONZEPTE

Durch die Raumschaft Stralsund verlaufen die Bundesstraßen B 96/96n, 105 und 194 sowie die Landesstraßen L 22, 29, 192, 212, 213 und 222. Innerhalb des Vergleichsraumes verkehren 12 Buslinien, davon drei Linien nur an Schultagen und zwei Linien mit überwiegendem Schülerverkehr. Alle Linien verkehren raumübergreifend und werden ergänzt durch verschiedene Bahnlinien, die drei Bahnhöfe und fünf Haltepunkte bedienen.

5.2.7 Vergleichsraum VII: Halbinselkette Fischland-Darß-Zingst

Tab. 9 Halbinselkette Firschland-Darß-Zingst					
Kommunen	Einwohner (31.16.2015)	Fläche (km²)	Verkehrstechnische Verbundenheit		
			regionaler Busverkehr	städtischer Busverkehr	Anzahl Bahnhöfe/Haltepunkte Strecken
Amt Darß/Fischland	6.651	122,26	Linie 210		
Gemeinde Zingst	3.064	50,34			
Quelle: Mietwerterhebung Landkreis Vorpommern-Rügen 2016					
ANALYSE & KONZEPTE					

Der Vergleichsraum VII umfasst die 45 Kilometer lange Halbinsel Fischland-Darß-Zingst. Durch den gesamten Vergleichsraum verläuft die L 21 und wird nur durch die Buslinie 210: Ribnitz-Damgarten-Born-Barth bedient. Diese verkehrt ca. stündlich.

5.2.8 Vergleichsraum VIII: Stadt Grimmen

Tab. 10 Stadt Grimmen					
Kommunen	Einwohner (31.16.2015)	Fläche (km ²)	Verkehrstechnische Verbundenheit		
			regionaler Busverkehr	städtischer Busverkehr	Anzahl Bahnhöfe/Haltepunkte Strecken
Stadt Grimmen	9.967	50,29	Linien 310, 312, 316, 317, 319, 320, 321, 322, 323 und 324		1 Bahnhof Berlin-Stralsund
Quelle: Mietwerterhebung Landkreis Vorpommern-Rügen 2016					ANALYSE & KONZEPTE

Der Vergleichsraum VIII umfasst das gesamte Gebiet der Stadt Grimmen. Das Stadtgebiet wird durchquert von der B 194 und der L 19. Ebenso verläuft ein Teil der A 20, mit den Anschlussstellen Grimmen-West und Grimmen-Ost durch das Stadtgebiet. Alle neun Buslinien verkehren raumübergreifend.

5.2.9 Vergleichsraum IX: Raumschaft Grimmen

Tab. 11 Raumschaft Grimmen					
Kommunen	Einwohner (31.16.2015)	Fläche (km ²)	Verkehrstechnische Verbundenheit		
			regionaler Busverkehr	städtischer Busverkehr	Anzahl Bahnhöfe/Haltepunkte Strecken
Gemeinde Süderholz	3.980	148,96	Linien 316, 320, 322 und 324		1 Bahnhof Berlin-Stralsund
Amt Miltzow (ohne Elmenhorst)	6.214	206,24	Linien 302, 303, 310, 321, 322 und 323		1 Bahnhof, 3 Haltepunkte Angermünde-Stralsund; Berlin-Stralsund; Stralsund-Züssow-Heringsdorf-Swinoujcie/Swinemünde (UBB)
Amt Franzburg-Richtenberg (ohne Gemeinde Millienhagen-Oebelitz, Stadt Richtenberg, Velgast)	4.460	192,66	Linien 301, 306, 307, 309, 310, 312, 317, 319, 320, 321 und 324		
Amt Recknitz-Trebeltal (ohne Gemeinden Dettmannsdorf, Drechow, Eixen)	6.775	224,30	Linien 203, 204, 205, 215, 306, 307, 312, 313, 317, 319 und 320, Linie 120 (Regionalbus Rostock)		
Quelle: Mietwerterhebung Landkreis Vorpommern-Rügen 2016					ANALYSE & KONZEPTE

Der Vergleichsraum wird von der A 20, den Bundesstraßen B 96, 109 und 194 sowie von den Landstraßen L 19, 26, 30, 27, 35, 192 und 222 durchquert. Der Autobahnzubringer B 96 trifft hier auf die A 20. Innerhalb des Vergleichsraumes bestehen zwei weitere Anschlussstellen (Bad Sülze, Tribsees).

Innerhalb des Vergleichsraumes verkehren 21 Busse im Linienverkehr, mit unterschiedlichem Streckenverlauf, wobei es vereinzelt zu Überschneidungen kommt. Bis auf zwei Buslinien verkehren alle anderen raumübergreifend. Fünf Buslinien verkehren nur an Schultagen und bis auf zwei Linien, die täglich fahren, sind alle anderen Linien überwiegend auf den Schülerverkehr ausgerichtet. Ergänzt wird das Angebot täglich um die Linie 120: Rostock-Bad Sülze durch den Regionalbus Rostock. Durch regionale und überregionale Zugverbindungen werden ein Bahnhof und vier Haltepunkte bedient.

5.2.10 Vergleichsraum X: Stadt Ribnitz-Damgarten

Tab. 12 Stadt Ribnitz-Damgarten					
Kommunen	Einwohner (31.16.2015)	Fläche (km ²)	Verkehrstechnische Verbundenheit		
			regionaler Busverkehr	städtischer Busverkehr	Anzahl Bahnhöfe/Haltepunkte Strecken
Stadt Ribnitz-Damgarten	15.097	122,20	Linien 202, 204, 205, 206, 210, 211, 212 und 214	Linie 201	2 Bahnhöfe Stralsund-Rostock
Quelle: Mietwerterhebung Landkreis Vorpommern-Rügen 2016					ANALYSE & KONZEPTE

In dem Vergleichsraum stoßen die L 21 und 22 auf die B 105. Die Stadt Ribnitz-Damgarten besteht aus 18 Ortsteilen, die durch acht Buslinien miteinander verbunden sind. Bis auf zwei Linien, die täglich verkehren, sind alle anderen Buslinien stark im Schülerverkehr eingebunden. Die Ortsteile Ribnitz und Damgarten werden ergänzend durch eine Stadtlinie bedient. Darüber hinaus ist die Stadt Ribnitz-Damgarten im regionalen und überregionalen Bahnverkehr eingebunden.

5.2.11 Vergleichsraum XI: Raumschaft Ribnitz-Damgarten

Tab. 13 Raumschaft Ribnitz-Damgarten					
Kommunen	Einwohner (31.16.2015)	Fläche (km ²)	Verkehrstechnische Verbundenheit		
			regionaler Busverkehr	städtischer Busverkehr	Anzahl Bahnhöfe/Haltepunkte Strecken
Stadt Marlow	4.598	139,81	Linien 204, 205 und 206, Linie 112, 120 (Regionalbus Rostock)		
Amt Ribnitz-Damgarten (ohne Stadt Ribnitz-Damgarten)	3.075	114,54	Linien 205, 211, 212 und 215		1 Bahnhof Stralsund-Rostock
Gemeinde Velgast	1.814	71,42	Linie 309		1 Bahnhof Stralsund-Rostock; Velgast-Barth (UBB)
Gemeinde Groß Kordshagen	343	16,09	Linie 308		
Gemeinde Dettmannsdorf	986	44,46	Linien 204 und 205		
Gemeinde Eixen	774	55,98	Linie 215		
Gemeinde Neu Bartelshagen	298	17,36	Linie 306		
Amt Barth	15.127	241,96	Linien 205, 210, 211, 212, 214, 304, 308 und 309	Linie 208 (verkehr t nur innerhalb des Amtsbereiches)	3 Haltepunkte Velgast-Barth (UBB)
Quelle: Mietwerterhebung Landkreis Vorpommern-Rügen 2016					ANALYSE & KONZEPTE

Durch den Vergleichsraum verlaufen die B 105 sowie die Landstraßen L 18, 19, 21, 22, 23, 181, 182, 191, 211, 212 und 213. Miteinander verkehrstechnisch verbunden sind die einzelnen Städte und Gemeinden durch neun verschiedene Buslinien, wobei eine Linie nur innerhalb des Amtes Barth und überwiegend im Schülerverkehr im Einsatz ist. Alle weiteren Linien verkehren raumübergreifend.

Ergänzt wird das Angebot täglich um die Linie 112: Rostock-Marlow und die Linie 120: Rostock-Bad-Sülze durch den Regionalbus Rostock. Durch regionale und überregionale Zugverbindungen werden zwei Bahnhöfe und drei Haltepunkte bedient.

6 Grundgesamtheit und Datenbasis des Wohnungsbestands

Des Weiteren ist die Grundgesamtheit der einzubeziehenden Wohnungen sowie die erforderliche Stichprobengröße - bereinigt um verzerrende Extremwerte - zu ermitteln, um so die Repräsentativität des Datensatzes zu bestimmen.

Wählt man, wie oben dargestellt, den Ansatz, das untere Marktsegment über den Mietpreis abzubilden, so ist der gesamte relevante Mietmarkt abzubilden.

6.1 Grundgesamtheit

Die Aufgabe, den gesamten Markt abzubilden, bedeutet, nicht alle Wohnungen berücksichtigen zu müssen, denn in seiner Entscheidung vom 18.06.2008 hat das Bundessozialgericht dies auf den "in Betracht zu ziehenden Mietwohnungsbestand" (BSG, Urteil vom 18.06.2008 - B 14/7b AS 44/06 R) beschränkt, ohne diesen jedoch genauer zu definieren. Entscheidend ist, dass nur auf Mietwohnungen abzustellen ist. Darüber hinaus kann die Rechtsprechung - analog zum Mietspiegel - dahin gehend interpretiert werden, dass nur Mieten berücksichtigt werden, die prinzipiell für alle Bevölkerungsgruppen zugänglich sind. Zusätzlich sind Wohnungen, die Zugangsbeschränkungen der sozialen Wohnraumförderung unterliegen, zu berücksichtigen, da diese ja gerade auch für Bedarfsgemeinschaften zur Verfügung stehen sollen. Dementsprechend werden Mieten, die mit persönlichen Beziehungen oder mit weiteren Leistungen gekoppelt sind, nicht berücksichtigt. Hierzu gehören folgende Wohnungen:

- Wohnungen mit Freundschaftsmieten (Vermietung zu reduzierten Mieten an Angehörige oder nähere Verwandte),
- mietpreisreduzierte Werkwohnungen,
- Wohnungen in Wohn- und Pflegeheimen,
- gewerblich oder teilgewerblich genutzte Wohnungen (mit Gewerbemietvertrag),
- möblierte Wohnungen,
- Ferienwohnungen.

Solche Mietverhältnisse wurden durch entsprechende Filterfragen bei der Mietwerterhebung im Landkreis Vorpommern-Rügen ausgeschlossen. Die Ausfilterung dieser Bestände kann erst im Rahmen der Erhebung stattfinden, da entsprechende Merkmale nicht zentral erfasst sind.

Die Abschätzung der Anzahl relevanter beziehungsweise nicht relevanter Wohnungen ist mithilfe der amtlichen Statistik²⁰ schwierig. Der in Betracht zu ziehende Mietwohnungsbestand kann wie folgt abgeschätzt werden:

- Der Landkreis Vorpommern-Rügen verfügt über rund 59.500 Wohngebäude, davon entfallen auf den Geschosswohnungsbau rund 9.900 Wohngebäude.

²⁰ Nachfolgende Statistiken beziehen sich auf die Gebäude- und Wohnungszählung im Rahmen des Zensus 2011

- Laut Zensus 2011 sind rund 69.000 Wohnungen zu Wohnzwecken vermietet (auch mietfrei), hierunter befinden sich auch Werkwohnungen und Wohnungen, die zu Freundschaftsmieten und/oder Sonderkonditionen vermietet werden.

Des Weiteren hat das Bundessozialgericht festgelegt, dass Wohnungen des untersten Standards nicht zu berücksichtigen sind, weil Hilfebedürftige bei der Wohnungssuche im Sinne der Existenzsicherung grundsätzlich nicht auf solche Substandardwohnungen verwiesen werden können (BSG, Urteil vom 19.10.2010 - B 14 AS 50/10 R). Entsprechend wurden im Rahmen der Erhebungen beziehungsweise Auswertungen nur diejenigen Wohnungen berücksichtigt, die vermietetseitig zumindest über die Merkmale "Bad" **und** "Sammelheizung" verfügen. Wohnungen, die diesem Niveau nicht genügen, blieben unberücksichtigt.

In der amtlichen Statistik sind die Merkmale einer Substandardwohnung nicht erfasst. Entsprechend können hierfür keine konkreten Angaben für den Landkreis Vorpommern-Rügen gemacht werden. Es ist aber davon auszugehen, dass der in Betracht zu ziehende Mietwohnungsmarkt mehrere Prozentpunkte niedriger liegt, als die oben abgeleiteten 69.000 Wohnungen.

6.2 Erhebung von Bestandsmieten

Für die Grundgesamtheit gilt es anhand der Mietwerterhebung eine repräsentative Datenbasis zu ermitteln. Die Mietwerterhebung für den Landkreis Vorpommern-Rügen basiert auf einer umfangreichen Vermieterbefragung.

Die Datenerhebung wurde im Landkreis Vorpommern-Rügen von Februar bis August 2016 durchgeführt. Die Bestandsmieten wurden zum Stichtag 01.04.2016 erhoben. Die stichtagsbezogene Befragung ermöglicht im Sinne einer systematischen Erhebung, dass die aktuellen Verhältnisse des örtlichen Mietwohnungsmarktes vergleichbar erhoben werden.

Um die Mieten im Kreisgebiet umfassend abbilden zu können, wurden die Erhebungen in einem dreistufigen Verfahren durchgeführt:

1. Stufe

Im ersten Schritt wurden die größeren Vermieter und Verwalter identifiziert, die in der Lage sind, eine große Zahl an Mietwerten elektronisch zu übermitteln, da sie über eine professionelle Wohnungsverwaltung verfügen. Diese Vermieter wurden vom Landkreis Vorpommern-Rügen angeschrieben und anschließend gebeten, die für die Erhebung benötigten Informationen zur Verfügung zu stellen. Im Rahmen intensiver telefonischer Kontakte mit den Geschäftsführungen konnten insbesondere die großen Wohnungsunternehmen für eine Mitwirkung an der Mietwerterhebung gewonnen werden.

2. Stufe

Um einen möglichst umfassenden Überblick über das örtliche Mietniveau zu erlangen, war es notwendig, auch die Mieten kleinerer Vermieter in der Erhebung zu berücksichtigen, die nicht auf eine

elektronische Datenverarbeitung und professionelle Wohnungsverwaltungssoftware zurückgreifen können. Diese wurden schriftlich befragt.

Für die Befragung der kleinen Vermieter wurden Adressdaten vom Eigenbetrieb Abfallwirtschaft des Landkreises Vorpommern-Rügen zur Verfügung gestellt. Aus diesen wurden vorab diejenigen Adressen herausgefiltert, für die von den größeren Vermietern und Verwaltern Mietdaten bereits zur Verfügung gestellt wurden (siehe 1. Stufe). Insgesamt wurden rund 6.000 kleinere Vermieter zufällig ausgewählt, angeschrieben und um eine freiwillige Teilnahme an der Befragung gebeten.

Im Rahmen der Erhebung erhielten die Vermieter und Verwalter ein Informationsanschreiben sowie entsprechende Erhebungsbögen (siehe Anlage 2).

Mit der Mietwerterhebung wurden sowohl von den kleinen als auch von den großen Vermietern folgende Daten erhoben:

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

3. Stufe

Die Erhebung wurde durch Mieten aus dem SGB II-Datensatz des Jobcenters ergänzt. Dieser Datensatz wurde bereinigt um Wohnungen mit unvollständigen Angaben, Eigentumswohnungen und Wohnungen, die bereits mit der 1. oder 2. Stufe erfasst worden sind.

Im Ergebnis umfasst die Mietwerterhebung für den Landkreis Vorpommern-Rügen 40.470 Mietwerte (vergleiche Tabelle 14).

Tab. 14 Anzahl und Verteilung aller erhobenen Mietwerte								
Mietkategorie	Wohnungsgröße							Summe
	< 25 m²	≥25 ≤50 m²	> 45 ≤ 65 m²	> 65 ≤ 75 m²	> 75 ≤ 90 m²	> 90 m²	nicht zuzuordnen	
Vergleichs- raum I	67	1.309	1.975	1.146	275	38	38	4.848
Vergleichs- raum II	8	707	1.347	759	216	25	8	3.070
Vergleichs- raum III	28	244	354	271	56	51	8	1.012
Vergleichs- raum IV	49	574	609	898	131	73	6	2.340
Vergleichs- raum V	60	4.627	7.915	2.352	1.209	282	29	16.474
Vergleichs- raum VI	30	388	399	129	81	55	8	1.090
Vergleichs- raum VII	1	125	169	66	35	10	7	413
Vergleichs- raum VIII	8	1.204	1.454	153	174	40	1	3.034
Vergleichs- raum IX	25	828	1.058	346	149	87	8	2.501
Vergleichs- raum X	30	1.282	1.233	537	179	36	9	3.306
Vergleichs- raum XI	21	950	795	257	150	52	21	2.246
nicht zuzuordnen	4	30	55	20	11	2	14	136
Summe	331	12.268	17.363	6.934	2.666	751	157	40.470
Quelle: Mietwerterhebung Landkreis Vorpommern-Rügen 2016								ANALYSE & KONZEPTE

Hinsichtlich der Repräsentativität des Datensatzes hat das Bundessozialgericht in seiner Entscheidung vom 18. Juni 2008 festgestellt, dass dies dann der Fall ist, "wenn die Datenbasis auf mindestens 10 % des regional in Betracht zu ziehenden Mietwohnungsbestandes beruht" (BSG, Urteil vom 18.06.2008 - B 14/7b AS 44/06 R). Für den Landkreis Vorpommern-Rügen bedeutet dies, dass mindestens 6.900 Mietwerte hätten erhoben werden müssen. Diesem Konzept liegen 40.470 Datensätze zu Bestandsmieten und 2.558 Angebotsmieten (vergleiche Kapitel 6.4) - also insgesamt 43.028 Mieten zugrunde. Damit kann von einer sehr guten, umfangreichen und repräsentativen Datenbasis gesprochen werden.

Von den 40.470 Bestandsmieten konnten 39.523 Mieten verwendet werden. Nicht relevante Angaben wurden bereits im Vorfeld ausgeschlossen oder anhand von Filterfragen (siehe Kapitel 6.1) ausgesondert.

Dieser bereinigte Datensatz liegt den folgenden Auswertungen zugrunde und kann für weitere Analysen im Rahmen gerichtlicher Verfahren herangezogen werden.

6.3 Extremwertkappung

Sämtliche erhobenen Daten wurden in einer Datenbank zusammengefasst. Um die Daten nutzen und auswerten zu können, waren vorab einige Arbeitsschritte zur Erstellung einer einheitlichen Datenbasis notwendig. Dazu gehörte unter anderem:

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

Vor den weiteren Auswertungen der Quadratmetermieten wurde für jedes Tabellenfeld eine Extremwertkappung vorgenommen. Bei Extremwerten handelt es sich um Mietwerte, die sich deutlich von anderen Werten eines Tabellenfeldes unterscheiden und deshalb nicht in die Auswertungen einbezogen werden sollen ("Ausreißer"). Die Eliminierung von Extremwerten erhöht die Robustheit der Auswertungen, da einzelne sehr hohe oder sehr niedrige Mietwerte die Mittelwerte verzerren können.

Für die Frage, wann es sich bei einem Mietwert um einen Extremwert handelt, gibt es keine allgemeingültige Antwort beziehungsweise 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, zum Beispiel durch den Arbeitskreis Mietspiegel, erfolgen.²¹

Neben den bereits bei der Befragung verwendeten Filterfragen, die außergewöhnliche Mietverhältnisse identifizierten (siehe Kapitel 6.1), setzte Analyse & Konzepte diesen Anspruch mithilfe eines Intervalls zur Extremwertbereinigung um.

Bei allen Mietwerterhebungen werden standardmäßig alle Werte aussortiert, die außerhalb des Bereichs um den Mittelwert herum liegen, der durch die um den Faktor 1,96 multiplizierte Standardabweichung definiert ist. Dieses Vorgehen wurde in Anlehnung an die Verhältnissverhältnisse einer Normalverteilung gewählt, bei der sich in diesem Intervall 95 % aller Fälle befinden.

Werte außerhalb des Bereiches des 1,96-fachen der Standardabweichung werden in der Statistik als "Ausreißer" (Extremwerte) behandelt. Die jeweiligen feldbezogenen Kappungsgrenzen sind in der Anlage 1 für die einzelnen Tabellenfelder aufgeführt und grafisch dargestellt.

Nach Durchführung der Extremwertkappung standen für die Auswertung insgesamt 37.243 Mieten zur Verfügung (vergleiche Tabelle 15).

²¹ Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen: Hinweise zur Erstellung von Mietspiegeln, Berlin 2002, S. 42.

Tab. 15 Ergebnisse der Extremwertkappung	
Alle erhobenen Bestandsmieten	40.470
./. Ausschluss nicht relevanter Mietwerte	947
Vollgültige Mietwerte	39.523
./. Extremwertkappung	2.280
Mietwerte für weitere Auswertungen	37.243
Quelle: Mietwerterhebung Landkreis Vorpommern-Rügen 2016	

Mit einer Ausnahme weisen sämtliche Tabellenfelder mit 24 bis 7.536 Mietwerten Fallzahlen auf, die ausreichend sind, um den Anforderungen an die Fallzahlen für qualifizierte Mietspiegel zu genügen. Eine Ausnahme bildet das Tabellenfeld für Wohnungen größer 90 m² im Vergleichsraum VII (Halbinselkette Fischland-Darß-Zingst). Hier kann mit 10 Fällen keine Fallzahl erreicht werden, die den Anforderungen, die an qualifizierte Mietspiegel gestellt werden, gerecht wird. Für dieses Tabellenfeld wird der Richtwert, der sich für 4-Personen-Haushalte ergibt, für 5 Personen-Haushalte hochgerechnet.

Tab. 16 Anzahl und Verteilung der relevanten Mietwerte						
Mietkategorie	Wohnungsgröße					Summe
	≥25 ≤50 m ²	> 50 ≤ 65 m ²	> 65 ≤ 75 m ²	> 75 ≤ 90 m ²	> 90 m ²	
Vergleichsraum I	1.203	1.765	1.097	260	33	4.358
Vergleichsraum II	661	1.276	709	209	24	2.879
Vergleichsraum III	214	314	249	50	47	874
Vergleichsraum IV	540	565	841	125	67	2.138
Vergleichsraum V	4.346	7.536	2.202	1.122	256	15.462
Vergleichsraum VI	354	364	117	73	49	957
Vergleichsraum VII	118	158	62	33	10	381
Vergleichsraum VIII	1.155	1.312	135	159	38	2.799
Vergleichsraum IX	757	989	313	126	80	2.265
Vergleichsraum X	1.217	1.178	503	168	35	3.101
Vergleichsraum XI	861	748	238	137	45	2.029
Summe	11.426	16.205	6.466	2.462	684	37.243
Quelle: Mietwerterhebung Landkreis Vorpommern-Rügen 2016						

6.4 Erfassung der Angebotsmieten

Neben den Bestandsmieten werden Angebotsmieten erfasst, um das aktuelle Vermietungsgeschehen abzubilden und die abstrakte Verfügbarkeit prüfen zu können. Daher wurde im Rahmen der Untersuchung neben der Erhebung der Bestandsmieten auch eine Recherche der aktuellen Angebotsmieten vorgenommen.

Die Recherche der Angebotsmieten wurde im Zeitraum Januar bis Juni 2016 durchgeführt. Dabei wurden die folgenden Quellen ausgewertet:

- Immobilienscout 24 (Internet-Immobilienuchportal),
- Immonet (Internet-Immobilienuchportal),
- Immowelt (Internet-Immobilienuchportal),
- Örtliche Tagespresse, Anzeigenblätter,
- Internetseiten der großen Wohnungsanbieter im Landkreis Vorpommern-Rügen.

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 gehörten unter anderem:

- Zuordnung der Mieten zu den jeweiligen Mietkategorien,
- Umrechnung der ermittelten Mietdaten auf den einheitlichen Begriff der Netto-Kaltmiete pro Quadratmeter,
- Bereinigung der Daten um Dubletten (Mehrfachinserate),
- Eliminierung von Extremwerten.

Während des Erhebungszeitraumes konnten insgesamt 2.558 Angebote ermittelt werden. Vor den weiteren Auswertungen der Quadratmetermieten wurde eine tabellenfeldbezogene Extremwertkappung auf Basis des Intervalls der 1,96-fachen Standardabweichung unter- und oberhalb des Mittelwerts über alle als relevant identifizierten Mieten vorgenommen. Nach Durchführung dieser Extremwertkappung standen für die Auswertung insgesamt 2.427 Mieten zur Verfügung (vergleiche Tabelle 17).

Tab. 17 Anzahl und Verteilung der Angebotsmieten						
Mietkategorie	Wohnungsgröße					Summe
	$\geq 25 \leq 50 \text{ m}^2$	$> 50 \leq 65 \text{ m}^2$	$> 65 \leq 75 \text{ m}^2$	$> 75 \leq 90 \text{ m}^2$	$> 90 \text{ m}^2$	
Vergleichsraum I	54	93	36	18	8	209
Vergleichsraum II	22	45	48	17	11	143
Vergleichsraum III	18	36	27	16	12	109
Vergleichsraum IV	11	23	17	18	3	72
Vergleichsraum V	253	374	185	107	54	973
Vergleichsraum VI	89	130	55	30	20	324
Vergleichsraum VII	10	16	13	7	9	55
Vergleichsraum VIII	14	41	17	12	2	86
Vergleichsraum IX	40	58	21	23	2	144
Vergleichsraum X	28	53	22	23	2	128
Vergleichsraum XI	53	79	23	19	10	184
Summe	592	948	464	290	133	2.427
Quelle: Mietwerterhebung Landkreis Vorpommern-Rügen 2016						ANALYSE & KONZEPTE

Diese Anzahl liegt unter dem tatsächlichen Angebotsvolumen, da nicht alle Wohnungen über die oben genannten Medien vermarktet werden. Da man nicht erschienene Angebote nicht berechnen kann, soll dieses Phänomen an folgender Überschlagsrechnung verdeutlicht werden:

- In 6 Monaten wurden 2.558 verwertbare Angebote erfasst, was auf das Jahr hochgerechnet 5.116 wären.
- Im Landkreis Vorpommern-Rügen gibt es laut Zensus 2011 rund 69.000 zu Wohnzwecken vermietete Wohnungen, die übliche Fluktuation (Zuzüge, Umzüge) liegt bei 8-10 % pro Jahr.
- Es werden also circa 5.520-6.900 Mietverhältnisse pro Jahr neu abgeschlossen, das veröffentlichte Angebot beträgt also rd. 80 %.
- Laut Zensus 2011 beträgt der Leerstand rund 8.340 Wohnungen, die ebenfalls nicht vollständig als Mietangebote öffentlich vermarktet werden.

Für diese Diskrepanz gibt es eine Reihe von Ursachen: So wird ein Teil des Angebotes direkt vermarktet, ohne Anzeigen zu schalten. Zum Beispiel bieten Wohnungsgesellschaften ihre Wohnungen zuerst ihnen bekannten Interessenten an. Auch werden gleichartige Wohnungen von Wohnungs-

unternehmen nur einmal inseriert, obwohl mehrere Wohnungen zur Verfügung stehen. Auch vermitteln Mieter ihre Wohnung an Bekannte als Nachmieter weiter.

Im Ergebnis stellen die mittels der Auswertung von Anzeigen im Internet und in den Printmedien erhobenen Angebotsmieten nur eine Stichprobe des Gesamtmarktes dar, die die Preisstruktur des Angebotsmarktes jedoch sehr gut abbildet. Das heißt, auch wenn absolut betrachtet - bezogen auf die Anzahl der Fälle - scheinbar kein ausreichendes Angebot öffentlich vermarktet wird, zeigt die Betrachtung des Anteils der tatsächlich verfügbaren Wohnungen (siehe Tabellen 34 und 35), wie hoch der Anteil des Angebotsmarktes ist, der zu den Richtwerten angemietet werden kann.

Weiterhin weicht das veröffentlichte Angebot - bezogen auf die Miethöhe - deutlich von den bei der Erhebung festgestellten realen Werten bei Mietvertragsabschlüssen der Neuvertragsmieten ab. Der Vergleich von Angebots- und Neuvertragsmieten zeigt (siehe Kapitel 7.2), dass die durchschnittlichen Neuvertragsmieten deutlich unterhalb der durchschnittlichen Angebotsmieten liegen. Das bedeutet, dass tatsächlich ein wesentlich größeres Wohnungsangebot unterhalb der Angemessenheitsrichtwerte respektive in Höhe der Richtwerte zur Verfügung steht, als dieses in den ermittelten Angebotsmieten zum Ausdruck kommt.

7 Ableitung der Angemessenheitsgrenzen

In einem dritten Prüfschritt muss die "[...] angemessene Referenzmiete [...] mithin so gewählt werden, dass es dem Hilfebedürftigen möglich ist, im konkreten Vergleichsraum eine "angemessene" Wohnung anzumieten" (BSG, Urteil vom 17.12.2009 - B 4 AS 50/09 R).

Entsprechend der Anforderungen des Bundessozialgerichts und der gesetzlichen Anforderungen (Rechtsgedanke des § 22c Absatz 1 Satz 3 SGB II) sind für die Ermittlung der Angemessenheitsrichtwerte sowohl Bestands- als auch Angebotsmieten heranzuziehen, um somit einerseits die bereits bestehende Wohnsituation von Bedarfsgemeinschaften und andererseits die erforderliche Versorgung von Bedarfsgemeinschaften mit Wohnraum richtig abzubilden. Hierbei sind der abstrakte Richtwert und die abstrakte Verfügbarkeit von Wohnraum zu überprüfen. Um sowohl zu niedrige Richtwerte - und damit ein zu geringes Wohnungsangebot - als auch zu hohe Richtwerte - und damit eine Fehlsubventionierung und Fehlsteuerung des Wohnungsmarktes - zu vermeiden, hat Analyse & Konzepte ein iteratives Verfahren entwickelt, mit dem der Richtwert nachfrageorientiert und passgenau abgeleitet wird.

7.1 Methodischer Ansatz zur Definition eines angemessenen Marktsegmentes

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

Diese Vorgehensweise erlaubt es, die Richtwerte den regionalen Besonderheiten differenziert anpassen zu können und so den Umfang des Wohnungsangebots dem benötigten Bedarf anzugleichen. Ziel ist es dabei, eine Versorgung der Bedarfsgemeinschaften mit Wohnraum im unteren Wohnungsmarktsegment sicherzustellen und eine räumliche Konzentration von Leistungsempfängern zu verhindern (soziale Segregation).

Dabei dürfen die Bedarfsgemeinschaften aber nicht als alleinige Nachfragergruppe nach preisgünstigem Wohnraum betrachtet werden. Vielmehr müssen auch konkurrierende Nachfragergruppen, die auf den gleichen preiswerten Wohnraum angewiesen sind, berücksichtigt werden. Hierzu gehören insbesondere

- Wohngeldempfänger,
- Geringverdiener ohne Leistungsbezug,
- Empfänger von BAföG/Berufsausbildungsbeihilfe.

Die Versorgung der Bedarfsgemeinschaften mit Wohnraum im unteren Wohnungsmarktsegment darf nicht zu einer Besserstellung gegenüber anderen Nachfragergruppen, wie etwa Geringverdienern ohne Leistungsbezug, führen.

Zur Festlegung des angemessenen Marktsegmentes geht Analyse & Konzepte so vor, dass zunächst für das Untersuchungsgebiet der konkrete Umfang der gesamten Nachfragergruppen nach preiswertem Wohnraum ermittelt wird (siehe Tabelle 18).

Tab. 18 Nachfragergruppen im unteren Marktsegment (gerundet)

Haushalte mit ...	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 Personen	Summe
Bedarfsgemeinschaften nach SGB II ¹	8.930	3.050	1.440	810	450	14.680
Wohngeldempfänger ²	2.190	490	240	290	160	3.370
Bedarfsgemeinschaften HLU/SGB XII ³	1.410	450	210	140	80	2.290
Geringverdiener ohne Leistungsbezug ⁴	7.650	2.430	1.160	760	420	12.420
Haushalte nach AsylbLG ⁵	1.440	340	80	120	230	2.210
Summe der Nachfrager im unteren Marktsegment	21.620	6.760	3.130	2.120	1.340	34.970
Haushalte insg. ⁶	41.810	42.350	17.470	8.300	3.070	113.000
Anteil Nachfrager	52 %	16 %	18 %	26 %	44 %	31 %

¹ Statistik der Bundesagentur für Arbeit (Mai 2016)

² Statistisches Amt Mecklenburg-Vorpommern (31.12.2014)

³ Statistische Ämter des Bundes und der Länder (www.regionalstatistik.de, 31.12.2014)

⁴ Sonderauswertung der Statistik der Bundesagentur für Arbeit (31.12.2013)

⁵ Landkreis Vorpommern-Rügen, Fachdienst Ausländer- und Asylrecht (31.12.2015)

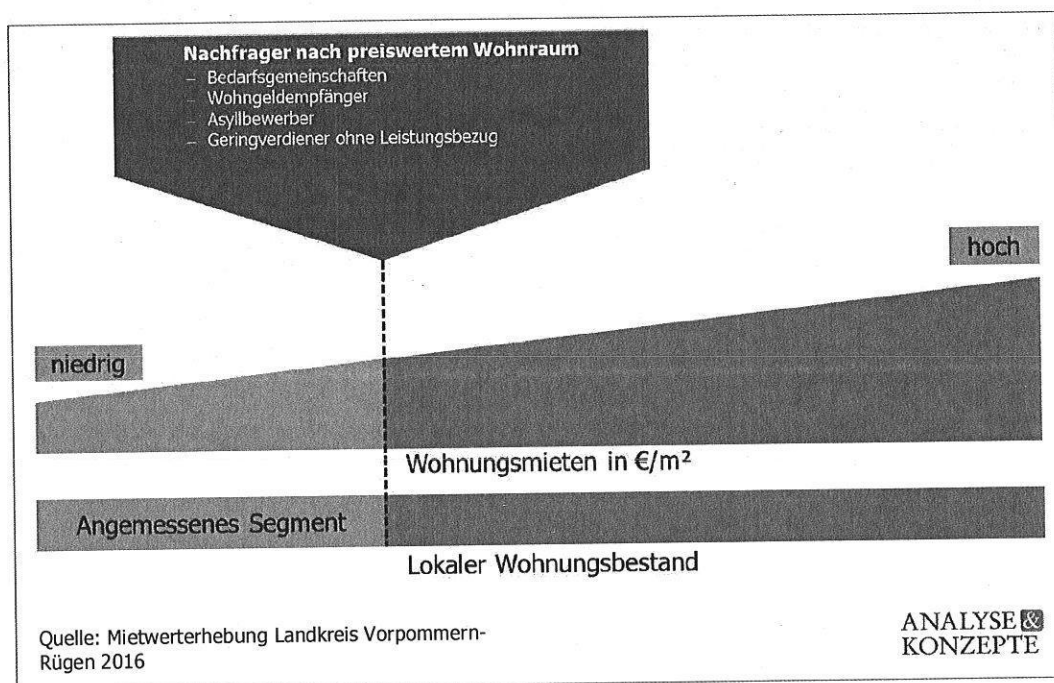
⁶ Zensus 2011

Quelle: Mietwerterhebung Landkreis Vorpommern-Rügen 2016

Dieses Nachfragevolumen wird nun dem Angebot gegenübergestellt: Wenn der ermittelte Umfang der Nachfragergruppe zum Beispiel 40 % der Haushalte beträgt, sollten entsprechend die preisgünstigsten 40 % des lokalen Wohnungsbestandes auch für diese Gruppe zur Verfügung stehen. Diese Abgrenzung über die Miethöhe erfolgt dergestalt, dass die im Rahmen der Untersuchung erhobenen Quadratmetermietwerte (Bestandsmieten) aufsteigend sortiert werden und dann die Grenze bei dem Wert (Miethöhe) gezogen wird, unterhalb dessen 40 % des Wohnungsbestandes liegen (siehe Abbildung 1). Hierbei werden nur relevante Mietwerte berücksichtigt. Nicht relevante Wohnungsbestände, wie beispielsweise Substandardwohnungen oder Freundschaftsmieten, wurden bereits ausgeschlossen (siehe Kapitel 6.1).

Die quantitative Bestimmung und Abgrenzung des Segments für die geringverdienenden Nachfragergruppen erfolgt für jede Haushaltsgrößenklasse separat. Damit wird dem Umstand Rechnung getragen, dass der Anteil der Nachfrager (SGB II und SGB XII) nicht in allen Haushaltsgrößenklassen gleich ist, sondern sich die Bedarfsgemeinschaften insbesondere auf 1- und 2-Personen-Haushalte konzentrieren.

Abb. 1 Definition des angemessenen Marktsegmentes



Diese Abgrenzung ist jedoch eine vorläufige, denn sie erfolgt unter der Annahme, dass sich alle Haushalte bei ihrer Wohnungswahl an den Wohnungsgrößenvorgaben des geförderten Wohnungsbaus orientieren.²² Deshalb können die berechneten Anteile der Nachfrager (vergleiche 'Anteil

²² Unberücksichtigt bleibt die aufgrund der Produkttheorie mögliche Variante, sowohl größere als auch kleinere Wohnungen mit der angemessenen Brutto-Kaltmiete anzumieten.

Nachfrager' in Tabelle 18) nicht ohne weitere Prüfung als ausreichend zur Versorgung der Bedarfsgemeinschaften mit Wohnraum angewandt werden. Diese Prüfung erfolgt mit einem iterativen Verfahren, in dem der Anteil der verfügbaren Wohnungen auf dem Angebotsmarkt berücksichtigt wird.

7.2 Iteratives Verfahren

Bei der Ableitung der Angemessenheitsgrenzen muss berücksichtigt werden, dass einerseits ein den Bedarf deckender Wohnraum zur Verfügung steht, der sowohl für Bedarfsgemeinschaften als auch andere Nachfragergruppen, wie etwa Geringverdiener ohne Transferbezug, ausreichend sein muss. Andererseits ist jedoch auch zu berücksichtigen, dass aufgrund der von den Gerichten entwickelten Produkttheorie (angemessene Wohnfläche multipliziert mit der angemessenen Bruttokaltmiete in €/m²) die Angemessenheitsrichtwerte sich nicht negativ (preissteigernd) auf den gesamten Wohnungsmarkt auswirken dürfen.²³

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 unteren Wohnungsmarktsegment angepasst. Mit einem iterativen Verfahren können die Ungleichverteilungen zwischen Haushaltsgrößen und Wohnungsgrößen ausgeglichen werden, wenn zum Beispiel dem hohen Anteil an 1-Personen-Bedarfsgemeinschaften ein proportional kleinerer Anteil an Wohnungen bis 50 m² gegenübersteht. Auch können Besonderheiten der Anbieterstruktur oder Aspekte der sozialen Segregation berücksichtigt werden.

Ausgangspunkt des iterativen Verfahrens ist die in Kapitel 7.1 ermittelte Nachfrage nach preiswertem Wohnraum bezogen auf die jeweilige Haushaltsgröße. Dem gegenüber steht das relevante Wohnungsangebot bezogen auf die jeweilige angemessene Wohnungsgröße. Für das Wohnungsangebot können drei unterschiedliche Mietpreise bestimmt werden, und zwar die Bestandsmieten, die Neuvertragsmieten (= real abgeschlossene Bestandsmieten, die bis zu neun Monate vor dem Erhebungsstichtag, hier der Zeitraum vom November 2014 bis August 2016, abgeschlossen wurden) und die Angebotsmieten, die zueinander in Beziehung gesetzt werden müssen. Zwischen diesen Mieten bestehen deutliche Unterschiede (siehe Tabelle 19). In fast allen Fällen liegen die Neuvertragsmieten unterhalb der Angebotsmieten. Die Gründe hierfür sind, dass:

- Sozialwohnungen zumeist nicht inseriert werden (und somit bei den Angebotsmieten nur in kleinen Anteilen berücksichtigt werden),
- günstige und interessante Wohnungen von den Wohnungsunternehmen über Interessenlisten vermarktet werden,
- nicht jede günstige Wohnung eigenständig vermarktet wird, • teure Wohnungen wesentlich intensiver vermarktet werden.

²³ Vergleiche hierzu Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung/ Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (Hrsg.): "Kosten der Unterkunft und die Wohnungsmärkte", Forschungen, Heft 142, Bonn 2009.

Hieraus kann abgeleitet werden, dass der Umfang der Angebotsmieten in der Regel durch Wohnungsbestände, die nicht direkt vermarktet werden, die aber dennoch in der überwiegenden Zahl der Fälle anmietbar sind, erweitert werden müsste.

Tabelle 19 macht die preislichen Unterschiede zwischen Neuvertrags- und Angebotsmieten deutlich.

Tab. 19 Beispiel: Mietenvergleich für Wohnungen > 50 bis ≤ 65 m² (Median in €/m ² , Netto-Kaltmiete)		
Mietkategorie	Neuvertragsmiete	Angebotsmiete
Vergleichsraum I	5,15	5,33
Vergleichsraum II	5,38	5,49
Vergleichsraum III	5,83	6,23
Vergleichsraum IV	5,95	8,00
Vergleichsraum V	5,11	5,77
Vergleichsraum VI	5,61	5,21
Vergleichsraum VII	6,80	7,50
Vergleichsraum VIII	4,85	4,70
Vergleichsraum IX	5,22	4,80
Vergleichsraum X	4,65	6,69
Vergleichsraum XI	5,41	5,11
Quelle: Mietwerterhebung Landkreis Vorpommern-Rügen 2016		ANALYSE & KONZEPTE

Aus den Differenzen zwischen Neuvertrags- und Angebotsmieten je Quadratmeter lässt sich keine Beurteilung des verfügbaren Angebotes ableiten.

Bedeutender bei der Ableitung von Angemessenheitsgrenzen ist die Verfügbarkeit von entsprechendem Wohnraum für den Betrag der angemessenen Brutto-Kaltmiete nach der Produkttheorie. Hierfür wird ausgewertet, wie hoch der Anteil derjenigen Angebote ist, die zu dem ausgewiesenen Angemessenheitsrichtwert verfügbar sind.

Als ausreichend für "normale" Wohnungsmarktverhältnisse, also ohne zusätzliche und kurzfristige Nachfrageveränderungen, können hier Anteilswerte von 10 % bis 20 % der Angebotsmieten betrachtet werden.

Zur Ableitung der Angemessenheitsgrenze (Quadratmetermiete) wird aus der Verteilung der Bestandsmieten ein Perzentil definiert, das die Ausgangssituation bestimmt. Dieser Anteil orientiert

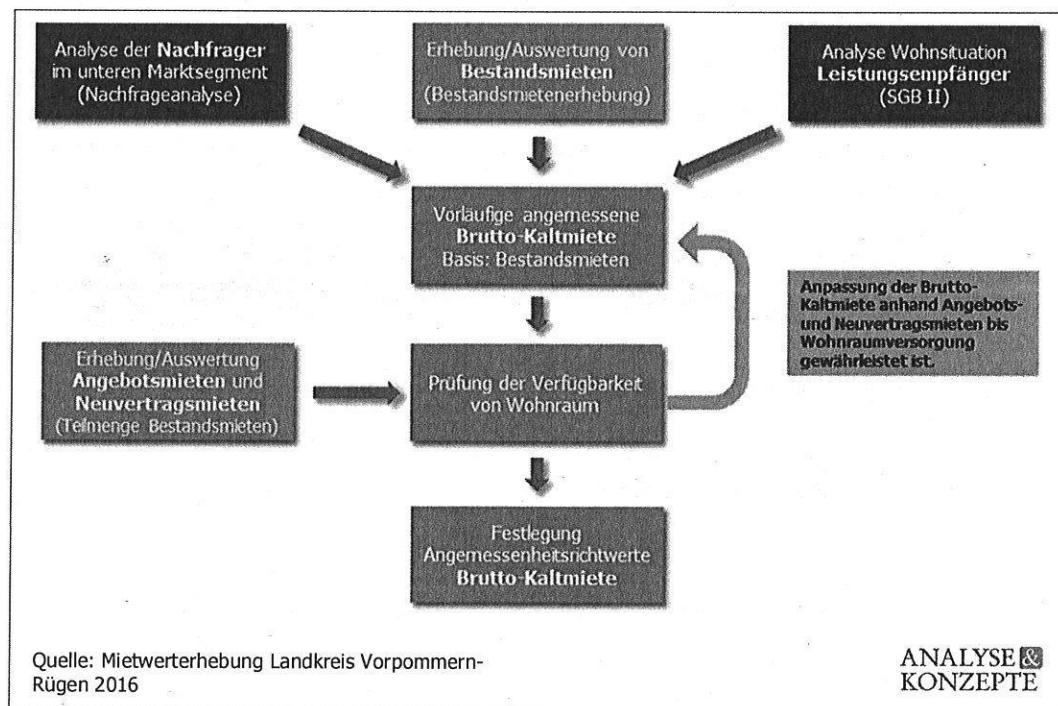
sich am Umfang dessen, was als theoretische Untergrenze bezüglich der Versorgung von Bedarfsgemeinschaften mit Wohnraum angesehen werden kann.

Ein Perzentil ist ein Lagemaß zur Beschreibung von Werteverteilungen: Das 30. Perzentil beschreibt zum Beispiel den Punkt in der Verteilung, bis zu dem 30 % aller Werte liegen, im vorliegenden Falle die untersten 30 % der Mieten pro Quadratmeter.

Sollten die Anteile der erfassten Wohnungsangebote, die zu den auf Basis der Bestandsmieten abgeleiteten Perzentilen in der jeweiligen Mietkategorie verfügbar sind, in den wesentlichen Gruppen (1- und 2-Personen-Bedarfsgemeinschaften) zu hoch oder zu niedrig liegen, werden solange erhöhte oder reduzierte Perzentile iterativ geprüft, bis die Angebotsanteile als ausreichend unter den aktuellen Marktbedingungen bewertet werden können.

Dieser Wert wird nochmals in Beziehung zu den Neuvertragsmieten gesetzt, da üblicherweise nur die Neuvertragsmieten die reale Wohnungsmarktsituation abbilden. Zudem erfolgt eine Überprüfung anhand der SGB II-Daten, in denen die aktuelle Wohnsituation der Bedarfsgemeinschaften abgebildet ist. Um Fehlerbreiten zu verringern, werden letztendlich die Perzentile in 5er Schritten aufgerundet.

Abb. 2 Iterative Ermittlung von Angemessenheitsrichtwerten



Im Ergebnis dieses iterativen Prozesses wurden für den Landkreis Vorpommern-Rügen folgende Perzentile bestimmt (vergleiche Tabelle 20):

Tab. 20 Perzentilgrenzen					
Größe der Bedarfsgemeinschaft	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 Personen
Wohnfläche	≥25 ≤50 m²	> 50 ≤ 65 m²	> 65 ≤ 75 m²	> 75 ≤ 90 m²	> 90 m²
Vergleichsraum I	25 %	30 %	40 %	55 %	40 %
Vergleichsraum II	25 %	50 %	30 %	40 %	30 %
Vergleichsraum III	30 %			40%	50%
Vergleichsraum IV	25%	50%	35%	30%	50%
Vergleichsraum V	30%		40%	55%	
Vergleichsraum VI	25%		30%	35%	55%
Vergleichsraum VII	25%	35%	40%	30%	..*
Vergleichsraum VIII	25%		30%		
Vergleichsraum IX	30%	25%			50%
Vergleichsraum X	40%	45%	40%	50%	30%
Vergleichsraum XI	25%			35%	50%
* zu geringe Fallzahl, Wert fortgeschrieben auf Basis der nächst kleineren Größenklasse					
Quelle: Mietwerterhebung Landkreis Vorpommern-Rügen 2016					
ANALYSE & KONZEPTE					

Die Ableitung der konkreten Richtwerte und der Nachweis eines ausreichenden Angebotes für die-
se Perzentile werden in den folgenden Abschnitten dargestellt.

Die konkrete Verteilung aller Mieten, differenziert nach Wohnungsgrößenklassen und Mietkatego-
rien, ist in sogenannten Histogrammen in der Anlage 1 umfänglich dargestellt.

7.3 Angemessenheitsrichtwerte

Wendet man die genannten Perzentilgrenzen auf die Bestandsmieten an, ergeben sich die in Tabel-
le 21 dargestellten Netto-Kaltmieten in €/m².

Tab. 21 Netto-Kaltmieten in €/m²					
Bedarfsgemeinschaft mit ... Personen	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 Personen
Wohnfläche	≥25 ≤50 m ²	> 50 ≤ 65 m ²	> 65 ≤ 75 m ²	> 75 ≤ 90 m ²	> 90 m ²
Vergleichsraum I	4,82	4,76	4,53	4,30	4,75
Vergleichsraum II	4,69	4,82	4,86	4,80	5,40
Vergleichsraum III	4,98	4,95	4,72	4,55	4,33
Vergleichsraum IV	5,87	6,00	5,51	5,27	5,40
Vergleichsraum V	4,46	4,40	4,30	4,66	5,05
Vergleichsraum VI	4,77	4,60	4,56	4,55	4,78
Vergleichsraum VII	5,92	6,20	6,00	5,98	..*
Vergleichsraum VIII	4,55	4,59	4,57	4,61	4,60
Vergleichsraum IX	4,53	4,35	4,17	4,06	3,77
Vergleichsraum X	4,33	4,43	4,13	4,25	4,54
Vergleichsraum XI	4,72	4,30	4,30	4,44	4,19
* zu geringe Fallzahl, Wert fortgeschrieben auf Basis der nächst kleineren Größenklasse					
Quelle: Mietwerterhebung Landkreis Vorpommern-Rügen 2016					

Bei der Bewertung der Quadratmetermieten muss berücksichtigt werden, dass diese Werte jeweils bezogen auf die angemessene Wohnfläche ausgewiesen werden. Aufgrund der von den Sozialgerichten entwickelten Produkttheorie sind die solchermaßen berechneten Richtwerte vom Leistungsträger auch für kleinere Flächen zu übernehmen. In diesen Fällen steigt die vom Leistungsträger als angemessen zu übernehmende Quadratmetermiete.

Um die vom Bundessozialgericht präferierte Brutto-Kaltmiete ausweisen zu können (BSG, Urteil vom 19.10.2010 - B 14 AS 50/10 R), wurden im Rahmen der Mietwerterhebung die kalten Betriebskostenvorauszahlungen mit erfasst und mit den Betriebskostenvorauszahlungen der Leistungsempfänger abgeglichen. Für die weiteren Berechnungen wird entsprechend dieses Urteils des Bundessozialgerichts der Mittelwert (Median) aller Betriebskostenwerte differenziert nach Wohnungsgröße und Mietkategorie in Ansatz gebracht (siehe Tabelle 22). Da die Betriebskostenwerte der Mietwerterhebung mit den aus den SGB II-Daten ermittelten Werten vergleichbar sind, ist der jeweils angewendete Mittelwert der kalten Betriebskosten ausreichend um die tatsächlich beim Leistungsträger anfallenden Kosten zu decken.

Tab. 22 Übersicht kalte Betriebskosten (Median, €/m ²)						
Größenklasse		≥ 25 ≤ 50 m ²	> 50 ≤ 65 m ²	> 65 ≤ 75 m ²	> 75 ≤ 90 m ²	> 90 m ²
Mietkategorie						
Vergleichsraum I	Mittelwert	1,30	1,20	1,25	1,29	1,04*
	Fallzahl	946	1.677	1.012	217	..*
Vergleichsraum II	Mittelwert	1,37	1,01	1,05	1,14	1,04*
	Fallzahl	33	47	60	57	..*
Vergleichsraum III	Mittelwert	1,31*	1,23*	1,26*	1,25*	1,04*
	Fallzahl	..*	..*	..*	..*	..*
Vergleichsraum IV	Mittelwert	1,61	1,44	1,43	1,43	1,04*
	Fallzahl	395	442	640	84	..*
Vergleichsraum V	Mittelwert	1,44	1,30	1,31	1,30	1,08
	Fallzahl	3.179	5.673	1.702	805	144
Vergleichsraum VI	Mittelwert	1,07	1,06	1,01	1,03	1,04*
	Fallzahl	236	279	82	32	..*
Vergleichsraum VII	Mittelwert	1,09	0,97	1,10	1,31	1,04*
	Fallzahl	32	91	34	20	..*
Vergleichsraum VIII	Mittelwert	1,18	1,16	1,18	1,08	1,04*
	Fallzahl	1.033	1.321	111	156	..*
Vergleichsraum IX	Mittelwert	1,07	1,06	1,11	1,13	1,04*
	Fallzahl	430	732	171	58	..*
Vergleichsraum X	Mittelwert	1,19	1,12	1,16	1,08	1,04*
	Fallzahl	1.109	1.099	467	153	..*
Vergleichsraum XI	Mittelwert	1,38	1,26	1,14	1,26	1,04*
	Fallzahl	535	438	127	62	..*
Mittelwert SGB II-Daten	Mittelwert	1,14	1,08	1,09	1,09	0,88
	Fallzahl	2.514	1.005	373	164	27
* ersetzt durch den Kreisdurchschnitt						
Quelle: Mietwerterhebung Landkreis Vorpommern-Rügen 2016						
ANALYSE & KONZEPTE						

Aus den Netto-Kaltmieten je Quadratmeter und den kalten Betriebskosten je Quadratmeter wird nun das Produkt durch Multiplikation mit der angemessenen Wohnfläche je Haushaltsgröße gebildet. Die Einzelwerte und Ergebnisse sind als zusammenfassende Übersicht in den Tabellen 23-33 dargestellt.

Tab. 23 Vergleichsraum I: Bestandsmieten
(Raumschaft Sassnitz)

Größe in m ²	Personenzahl	Netto-Kaltmiete in €/m ²	Kalte Betriebskosten in €/m ² (Durchschnitt)	Brutto-Kaltmiete in €/m ²	Max. Brutto-Kaltmiete in €
>25 bis 50 m ²	1	4,82	1,30	6,12	306,00
> 50 bis ≤ 65 m ²	2	4,76	1,20	5,96	387,40
> 65 bis ≤ 75 m ²	3	4,53	1,25	5,78	433,50
> 75 bis ≤ 90 m ²	4	4,30	1,29	5,59	503,10
> 90 bis ≤ 105 m ²	5	4,75	1,04	5,79	607,95

Quelle: Mietwerterhebung Landkreis Vorpommern-Rügen 2016

ANALYSE &
KONZEPTE

Tab. 24 Vergleichsraum II: Bestandsmieten
(Stadt Bergen auf Rügen)

Größe in m ²	Personenzahl	Netto-Kaltmiete in €/m ²	Kalte Betriebskosten in €/m ² (Durchschnitt)	Brutto-Kaltmiete in €/m ²	Max. Brutto-Kaltmiete in €
>25 bis 50 m ²	1	4,69	1,37	6,06	303,00
> 50 bis ≤ 65 m ²	2	4,82	1,01	5,83	378,95
> 65 bis ≤ 75 m ²	3	4,86	1,05	5,91	443,25
> 75 bis ≤ 90 m ²	4	4,80	1,14	5,94	534,60
> 90 bis ≤ 105 m ²	5	5,40	1,04	6,44	676,20

Quelle: Mietwerterhebung Landkreis Vorpommern-Rügen 2016

ANALYSE &
KONZEPTE

Tab. 25 Vergleichsraum III: Bestandsmieten (Raumschaft Bergen)					
Größe in m ²	Personenzahl	Netto-Kaltmiete in €/m ²	Kalte Betriebskosten in €/m ² (Durchschnitt)	Brutto-Kaltmiete in €/m ²	Max. Brutto-Kaltmiete in €
>25 bis 50 m ²	1	4,98	1,31	6,29	314,50
> 50 bis ≤ 65 m ²	2	4,95	1,23	6,18	401,70
> 65 bis ≤ 75 m ²	3	4,72	1,26	5,98	448,50
> 75 bis ≤ 90 m ²	4	4,55	1,25	5,80	522,00
> 90 bis ≤ 105 m ²	5	4,33	1,01	5,37	563,85

Quelle: Mietwerterhebung Landkreis Vorpommern-Rügen 2016

ANALYSE &
KONZEPTE

Tab. 26 Vergleichsraum IV: Bestandsmieten (Ostseebäder)					
Größe in m ²	Personenzahl	Netto-Kaltmiete in €/m ²	Kalte Betriebskosten in €/m ² (Durchschnitt)	Brutto-Kaltmiete in €/m ²	Max. Brutto-Kaltmiete in €
>25 bis 50 m ²	1	5,87	1,61	7,48	374,00
> 50 bis ≤ 65 m ²	2	6,00	1,44	7,44	483,60
> 65 bis ≤ 75 m ²	3	5,51	1,43	6,94	520,50
> 75 bis ≤ 90 m ²	4	5,27	1,43	6,70	603,00
> 90 bis ≤ 105 m ²	5	5,40	1,04	6,44	676,20

Quelle: Mietwerterhebung Landkreis Vorpommern-Rügen 2016

ANALYSE &
KONZEPTE

Tab. 27 Vergleichsraum V: Bestandsmieten
(Hansestadt Stralsund)

Größe in m ²	Personenzahl	Netto-Kaltmiete in €/m ²	Kalte Betriebskosten in €/m ² (Durchschnitt)	Brutto-Kaltmiete in €/m ²	Max. Brutto-Kaltmiete in €
>25 bis 50 m ²	1	4,46	1,44	5,90	295,00
> 50 bis ≤ 65 m ²	2	4,40	1,30	5,70	370,50
> 65 bis ≤ 75 m ²	3	4,30	1,31	5,61	420,75
> 75 bis ≤ 90 m ²	4	4,66	1,30	5,96	536,40
> 90 bis ≤ 105 m ²	5	5,05	1,08	6,13	643,65

Quelle: Mietwerterhebung Landkreis Vorpommern-Rügen 2016

ANALYSE &
KONZEPTE

Tab. 28 Vergleichsraum VI: Bestandsmieten
(Raumschaft Stralsund)

Größe in m ²	Personenzahl	Netto-Kaltmiete in €/m ²	Kalte Betriebskosten in €/m ² (Durchschnitt)	Brutto-Kaltmiete in €/m ²	Max. Brutto-Kaltmiete in €
>25 bis 50 m ²	1	4,77	1,07	5,84	292,00
> 50 bis ≤ 65 m ²	2	4,60	1,06	5,66	367,90
> 65 bis ≤ 75 m ²	3	4,56	1,01	5,57	417,75
> 75 bis ≤ 90 m ²	4	4,55	1,03	5,58	502,20
> 90 bis ≤ 105 m ²	5	4,78	1,04	5,82	611,10

Quelle: Mietwerterhebung Landkreis Vorpommern-Rügen 2016

ANALYSE &
KONZEPTE

Tab. 29 Vergleichsraum VII: Bestandsmieten (Halbinselkette Fischland-Darß-Zingst)					
Größe in m ²	Personenzahl	Netto-Kaltemiete in €/m ²	Kalte Betriebskosten in €/m ² (Durchschnitt)	Brutto-Kaltemiete in €/m ²	Max. Brutto-Kaltemiete in €
>25 bis 50 m ²	1	5,92	1,09	7,01	350,50
> 50 bis ≤ 65 m ²	2	6,20	0,97	7,17	466,05
> 65 bis ≤ 75 m ²	3	6,00	1,10	7,10	532,50
> 75 bis ≤ 90 m ²	4	5,98	1,31	7,29	656,10
> 90 bis ≤ 105 m ²	5	4,69	1,04	5,73	601,65

Quelle: Mietwerterhebung Landkreis Vorpommern-Rügen 2016

ANALYSE &
KONZEPTE

Tab. 30 Vergleichsraum VIII: Bestandsmieten (Stadt Grimmen)					
Größe in m ²	Personenzahl	Netto-Kaltemiete in €/m ²	Kalte Betriebskosten in €/m ² (Durchschnitt)	Brutto-Kaltemiete in €/m ²	Max. Brutto-Kaltemiete in €
>25 bis 50 m ²	1	4,55	1,18	5,73	286,50
> 50 bis ≤ 65 m ²	2	4,59	1,16	5,75	373,75
> 65 bis ≤ 75 m ²	3	4,57	1,18	5,75	431,25
> 75 bis ≤ 90 m ²	4	4,61	1,08	5,69	512,10
> 90 bis ≤ 105 m ²	5	4,60	1,04	5,64	592,20

Quelle: Mietwerterhebung Landkreis Vorpommern-Rügen 2016

ANALYSE &
KONZEPTE

Tab. 31 Vergleichsraum IX: Bestandsmieten
(Raumschaft Grimmen)

Größe in m ²	Personenzahl	Netto-Kaltmiete in €/m ²	Kalte Betriebskosten in €/m ² (Durchschnitt)	Brutto-Kaltmiete in €/m ²	Max. Brutto-Kaltmiete in €
>25 bis 50 m ²	1	4,53	1,07	5,60	280,00
> 50 bis ≤ 65 m ²	2	4,35	1,06	5,41	351,65
> 65 bis ≤ 75 m ²	3	4,17	1,11	5,28	396,00
> 75 bis ≤ 90 m ²	4	4,06	1,13	5,19	467,10
> 90 bis ≤ 105 m ²	5	3,77	1,04	4,81	505,05

Quelle: Mietwerterhebung Landkreis Vorpommern-Rügen 2016

ANALYSE &
KONZEPTE

Tab. 32 Vergleichsraum X: Bestandsmieten
(Stadt Ribnitz-Damgarten)

Größe in m ²	Personenzahl	Netto-Kaltmiete in €/m ²	Kalte Betriebskosten in €/m ² (Durchschnitt)	Brutto-Kaltmiete in €/m ²	Max. Brutto-Kaltmiete in €
>25 bis 50 m ²	1	4,33	1,19	5,52	276,00
> 50 bis ≤ 65 m ²	2	4,43	1,12	5,55	360,75
> 65 bis ≤ 75 m ²	3	4,13	1,16	5,29	396,75
> 75 bis ≤ 90 m ²	4	4,25	1,08	5,33	479,70
> 90 bis ≤ 105 m ²	5	4,54	1,04	5,58	585,90

Quelle: Mietwerterhebung Landkreis Vorpommern-Rügen 2016

ANALYSE &
KONZEPTE

Tab. 33 Vergleichsraum XI: Bestandsmieten (Raumschaft Ribnitz-Damgarten)					
Größe in m ²	Personenzahl	Netto-Kaltmiete in €/m ²	Kalte Betriebskosten in €/m ² (Durchschnitt)	Brutto-Kaltmiete in €/m ²	Max. Brutto-Kaltmiete in €
> 25 bis 50 m ²	1	4,72	1,38	6,10	305,00
> 50 bis ≤ 65 m ²	2	4,30	1,26	5,56	361,40
> 65 bis ≤ 75 m ²	3	4,30	1,14	5,44	408,00
> 75 bis ≤ 90 m ²	4	4,44	1,26	5,70	513,00
> 90 bis ≤ 105 m ²	5	4,10	1,04	5,23	549,15
Quelle: Mietwerterhebung Landkreis Vorpommern-Rügen 2016					ANALYSE & KONZEPTE

Für die Angemessenheitsprüfung ist das Gesamtprodukt aus Quadratmeterpreis und Wohnfläche ausschlaggebend. Bedarfsgemeinschaften können sowohl größere als auch kleinere Wohnungen anmieten, solange das Produkt aus angemessener Wohnfläche und angemessener Brutto-Kaltniete je Quadratmeter (Angemessenheitsrichtwert) nicht überschritten wird. Die Aufteilung zwischen den beiden Kostenarten ist dabei frei wählbar. Dies führt dazu, dass der reale Quadratmeterpreis sowohl höher (bei kleineren Wohnungen) als auch niedriger (bei größeren Wohnungen) liegen kann.

Tabellen 34 und 35 stellen dar, wie hoch der Anteil der Angebotsmieten ist, der zum Niveau der Angemessenheitsrichtwerte (Produkt aus angemessener Wohnfläche und angemessener Brutto-Kaltniete je Quadratmeter) angemietet werden kann. Die Angebotsmieten werden hierbei ebenfalls als "Produkte" betrachtet. Die erhobenen tatsächlichen Netto-Kaltnieten in €/m² der Angebotsmieten zuzüglich der durchschnittlichen kalten Betriebskosten in €/m² werden mit den erhobenen tatsächlichen Wohnflächen der Angebote multipliziert.

Im Rahmen der Produkttheorie wird durch Verzicht auf die Wohnfläche bei den Bedarfsgemeinschaften eine höhere Quadratmetermiete akzeptiert. Hieraus resultiert ein tatsächlich zur Verfügung stehendes größeres Wohnungsangebot als bei einer Betrachtung der reinen Quadratmeterpreise. Im Ergebnis zeigt sich deutlich, dass mit den gewählten Perzentilgrenzen ein ausreichendes Angebot für alle Haushaltsgrößen zur Verfügung steht.

Tab. 34 Angemessene Brutto-Kaltniete (BKM) und tatsächliches Angebot ¹											
Mietkategorie		1 Person (bis 50 m ²)		2 Personen (> 50 bis ≤ 65 m ²)		3 Personen (> 65 bis ≤ 75 m ²)		4 Personen (> 75 bis ≤ 90 m ²)		5 Personen (> 90 bis ≤ 105 m ²)	
		Max. BKM	Anteil Angebot	Max. BKM	Anteil Angebot	Max. BKM	Anteil Angebot	Max. BKM	Anteil Angebot	Max. BKM	Anteil Angebot
Vergleichs- raum I	Raumschaft Sassnitz	306,00	43 %	387,40	55 %	433,50	31 %	503,10	22 %	607,95	.. ²
Vergleichs- raum II	Stadt Bergen a. Rg.	303,00	36 %	378,95	53 %	443,25	71 %	534,60	47 %	676,20	27 %
Vergleichs- raum III	Raumschaft Bergen	314,50	33 %	401,70	22 %	448,50	30 %	522,00	19 %	563,85	0 %
Vergleichs- raum IV	Ostseebäder	374,00	45 %	483,60	13 %	520,50	12 %	603,00	17 %	676,20	.. ²
Vergleichs- raum V	Hansestadt Stralsund	295,00	30 %	370,50	19 %	420,75	21 %	536,40	13 %	643,65	11 %
Vergleichs- raum VI	Raumschaft Stralsund	292,00	42 %	367,90	45 %	417,75	35 %	502,20	23 %	611,10	10 %
Vergleichs- raum VII	Halbinselkette Fischland-Darß- Zingst	350,50	50 %	466,05	13 %	532,50	15 %	656,10	.. ²	601,65	.. ²

¹Angebotsmieten: Basis sind alle Angebotsmieten der Größenklassen zzgl. der kalten Betriebskosten aus der Bestandsmietenerhebung (brutto-kalt)
² Werte für weniger als 10 Fälle werden nicht ausgewiesen.

Quelle: Mietwerterhebung Landkreis Vorpommern-Rügen 2016

ANALYSE &
KONZEPTE

Tab. 35 Angemessene Brutto-Kaltmiete (BKM) und tatsächliches Angebot¹

Mietkategorie		1 Person (bis 50 m²)		2 Personen (> 50 bis ≤ 65 m²)		3 Personen (> 65 bis ≤ 75 m²)		4 Personen (> 75 bis ≤ 90 m²)		5 Personen (> 90 bis ≤ 105 m²)	
		Max. BKM	Anteil Angebot	Max. BKM	Anteil Angebot	Max. BKM	Anteil Angebot	Max. BKM	Anteil Angebot	Max. BKM	Anteil Angebot
Vergleichs- raum VIII	Stadt Grimmen	286,50	50 %	373,75	90 %	431,25	59 %	512,10	75 %	592,20	2
Vergleichs- raum IX	Raumschaft Grimmen	280,00	53 %	351,65	64 %	396,00	24 %	467,10	65 %	505,05	2
Vergleichs- raum X	Stadt Ribnitz- Damgarten	276,00	11 %	360,75	17 %	396,75	32 %	479,70	9 %	585,90	2
Vergleichs- raum X	Raumschaft Ribnitz-Damgarten	305,00	70 %	361,40	32 %	408,00	30 %	513,00	11 %	549,15	10 %

¹Angebotsmieten: Basis sind alle Angebotsmieten der Größenklassen zzgl. der kalten Betriebskosten aus der Bestandsmietenerhebung (brutto-kalt)
² Werte für weniger als 10 Fälle werden nicht ausgewiesen.
 Quelle: Mietwerterhebung Landkreis Vorpommern-Rügen 2016

Die auf Grundlage des iterativen Verfahrens abgeleiteten Werte bilden die Richtwerte (siehe Tabelle 36), die im Falle des Überschreitens (Unangemessenheit) einer individuellen Prüfung innerhalb des homogenen Lebens- und Wohnbereichs unterzogen werden müssen.

Tab. 36 Angemessenheitsrichtwerte für Kosten der Unterkunft (Brutto-Kaltnieten)						
Bedarfsgemeinschaften mit ... Personen	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 Personen	Jede weitere Person
Vergleichsraum I	306,00	387,40	433,50	503,10	607,95	+ 86,85
Vergleichsraum II	303,00	378,95	443,25	534,60	676,20	+ 96,60
Vergleichsraum III	314,50	401,70	448,50	522,00	563,85	+ 80,55
Vergleichsraum IV	374,00	483,60	520,50	603,00	676,20	+ 96,60
Vergleichsraum V	295,00	370,50	420,75	536,40	643,65	+ 91,95
Vergleichsraum VI	292,00	367,90	417,75	502,20	611,10	+ 87,30
Vergleichsraum VII	350,50	406,05	532,50	656,10	765,45	+ 109,35
Vergleichsraum VIII	286,50	373,75	431,25	512,10	592,20	+ 84,60
Vergleichsraum IX	280,00	351,65	396,00	467,10	505,05	+ 72,15
Vergleichsraum X	276,00	360,75	396,75	479,70	585,90	+ 83,70
Vergleichsraum XI	305,00	361,40	408,00	513,00	549,15	+ 78,45
Quelle: Mietwerterhebung Landkreis Vorpommern-Rügen 2016						ANALYSE & KONZEPTE

Für 6-Personen-Haushalte und größer kann kein Angemessenheitsrichtwert abgeleitet werden. Für diese Haushaltsgrößen muss eine Prüfung des Einzelfalls erfolgen.

Generell wurden die Angemessenheitsrichtwerte so definiert, dass das Überschreiten des Richtwertes eine Ausnahme bildet. Die Richtwerte orientieren sich somit nicht an Extremwerten, die im Einzelfall für eine Versorgung notwendig sein können, sondern am Normalfall. Hierdurch wird vermieden, dass der gesamte Wohnungsmarkt einer Region durch eine Orientierung an den Extremfällen negativ beeinflusst wird.

8 Auswertung zu den Kosten für Heizung und Warmwasser

Mit den Mietwerten wurden auch die Kosten für Heizung und Warmwasser erhoben, soweit die Abrechnung über den Vermieter erfolgt. Individuelle Versorgungsverträge der Mieter konnten nicht erfasst werden, ebenso konnte nicht nach der Beheizungsart unterschieden werden. Erhoben wurden die monatlichen Vorauszahlungen.

Trotz dieser Einschränkungen haben die in der folgenden Tabelle 37 dargestellten Heizkostenwerte eine hohe Aussagekraft, da diesen 24.640 Heizkostenwerte zugrunde liegen und damit die umfangreichste lokale Datenbasis darstellen.

Tab. 37 Übersicht warme Betriebskosten (€/m²)*					
Größenklasse	≤ 50 m²	50 ≤ 65 m²	65 ≤ 75 m²	75 ≤ 90 m²	> 90 m²
Mittelwert	1,22	1,18	1,15	1,12	1,05
Fallzahl	7.248	11.349	4.204	1.602	237
* inkl. Warmwasserbereitung					
Quelle: Mietwerterhebung Landkreis Vorpommern-Rügen 2016					

ANALYSE &
KONZEPTE

Hinsichtlich der berechneten Mittelwerte für die Heizungs- und Warmwasserkosten muss darauf hingewiesen werden, dass diese keinen bindenden Charakter im Sinne von Grenzwerten besitzen. Eine Verwendung der ermittelten Werte im Rahmen einer "angemessenen" Brutto-Warmmiete ist nicht rechtssicher umsetzbar, da für die Prüfung der Angemessenheit der Bedarfe für Heizung das Bundessozialgericht detaillierte Anforderungen stellt, die durch die vorliegend ermittelten Werte nicht erfüllt werden (vergleiche BSG, Urteil vom 02.07.2009 - B 14 AS 36/08 R). Sie können aber als Orientierungsgröße genutzt werden. Eine individuelle Angemessenheitsprüfung auf Basis dieser Mittelwerte ist - im Gegensatz zu den kalten Betriebskosten - kaum möglich, denn die konkreten Werte einer Wohnung sind unter anderem 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, sodass die monatlichen Heizkostenvorauszahlungen deutlich von den realen Werten abweichen können.

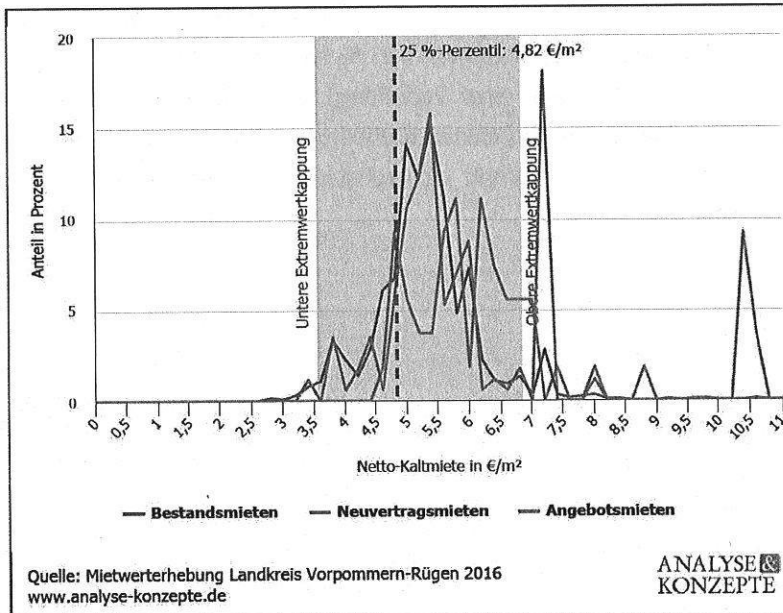
Anlage 1

Histogramme der erhobenen Mieten im Landkreis Vorpommern-Rügen

Um den Datensatz der Mietwerterhebung anschaulich darzustellen und einen direkten Vergleich zwischen den Bestands-, Neuvertrags- und Angebotsmieten zu verdeutlichen, wird im Folgenden die Verteilung der Mietwerte differenziert nach Wohnungsgrößenklassen und Mietkategorie dargestellt. Darüber hinaus werden die Intervalle der Extremwertbereinigung aufgezeigt.

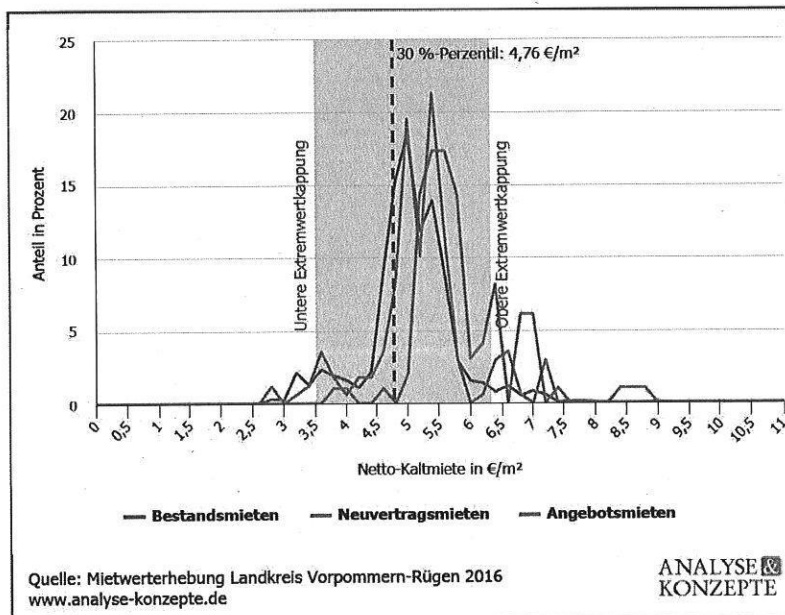
Bei einer Normalverteilung ("Glockenkurve") befinden sich in dem Bereich der 1,96-fachen Standardabweichung ober- und unterhalb des Mittelwerts 95 % aller Fälle (die Standardabweichung ist ein Maß für die Streubreite der Werte einer Verteilung). In Anlehnung hieran verwendet Analyse & Konzepte dieses Intervall um die erhobenen Mietwertdaten zu bereinigen. So wird in einem weiteren standardmäßig durchgeführten Schritt sichergestellt, dass sehr niedrige und sehr hohe Werte die Auswertung nicht beeinflussen.

Abb. 3 Vergleichsraum I, ≥ 25 bis ≤ 50 m²,
Netto-Kaltmieten



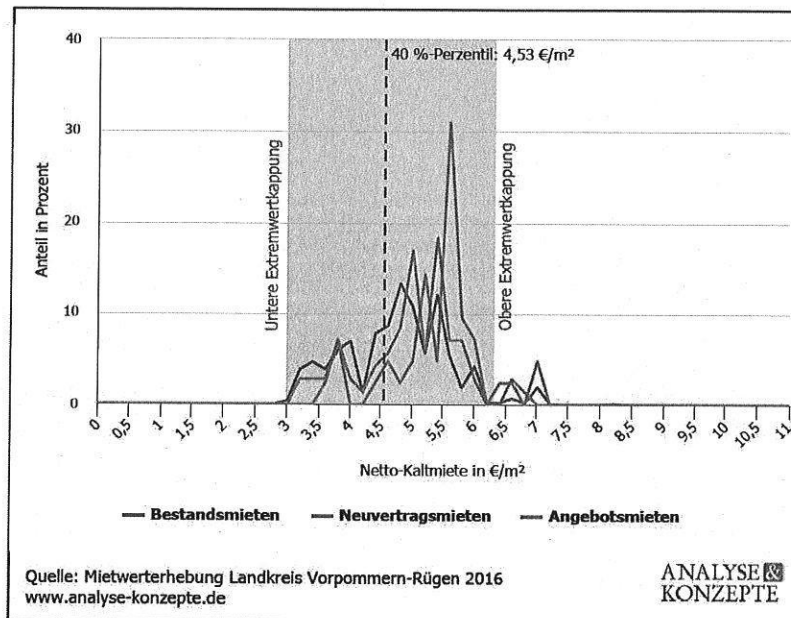
25 %-Perzentil	
Bestandsmiete:	4,82 €/m ²
Untere Grenze	
Extremwertkappung:	3,57 €/m ²
Obere Grenze	
Extremwertkappung:	6,83 €/m ²
25 %-Perzentil	
Angebotsmiete:	5,24 €/m ²
25 %-Perzentil	
Neuvertragsmiete:	5,00 €/m ²
Anzahl Mieten	
Bestand/Angebote/	
Neuverträge:	1.290/55/171

Abb. 4 Vergleichsraum I, > 50 bis ≤ 65 m²,
Netto-Kaltmieten



30 %-Perzentil	
Bestandsmiete:	4,76 €/m ²
Untere Grenze	
Extremwertkappung:	3,52 €/m ²
Obere Grenze	
Extremwertkappung:	6,35 €/m ²
30 %-Perzentil	
Angebotsmiete:	5,15 €/m ²
30 %-Perzentil	
Neuvertragsmiete:	4,89 €/m ²
Anzahl Mieten	
Bestand/Angebote/	
Neuverträge:	1.946/98/169

**Abb. 5 Vergleichsraum I, > 65 bis ≤ 75 m²,
Netto-Kaltmieten**



40 %-Perzentil
Bestandsmiete: 4,53 €/m²

Untere Grenze
Extremwertkappung: 3,00 €/m²

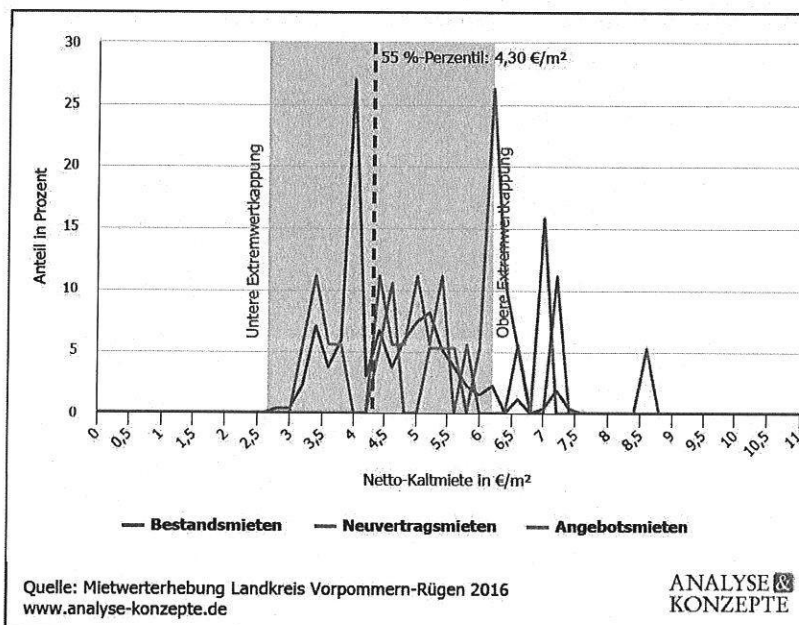
Obere Grenze
Extremwertkappung: 6,31 €/m²

40 %-Perzentil
Angebotsmiete: 5,21 €/m²

40 %-Perzentil
Neuvertragsmiete: 4,80 €/m²

Anzahl Mieten
Bestand/Angebote/
Neuverträge: 1.138/42/71

**Abb. 6 Vergleichsraum I, > 75 bis ≤ 90 m²,
Netto-Kaltmieten**



55 %-Perzentil
Bestandsmiete: 4,30 €/m²

Untere Grenze
Extremwertkappung: 2,67 €/m²

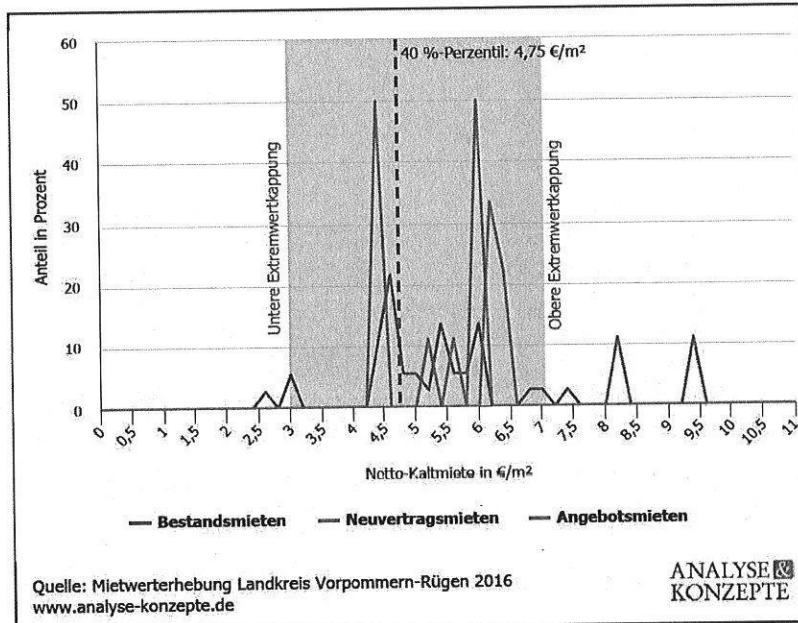
Obere Grenze
Extremwertkappung: 6,19 €/m²

55 %-Perzentil
Angebotsmiete: 6,00 €/m²

55 %-Perzentil
Neuvertragsmiete: 4,89 €/m²

Anzahl Mieten
Bestand/Angebote/
Neuverträge: 270/19/18

Abb. 7 Vergleichsraum I, > 90 m²,
Netto-Kaltmieten



40 %-Perzentil
Bestandsmiete: 4,75 €/m²

Untere Grenze
Extremwertkappung: 2,99 €/m²

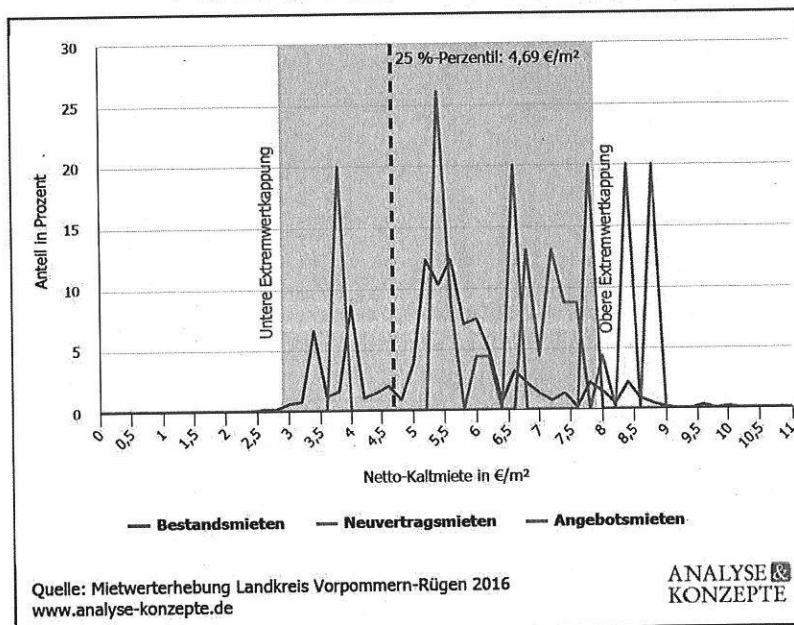
Obere Grenze
Extremwertkappung: 7,06 €/m²

40 %-Perzentil
Angebotsmiete: 6,00 €/m²

40 %-Perzentil
Neuvertragsmiete: 5,02 €/m²

Anzahl Mieten
Bestand/Angebote/
Neuverträge: 31/9/2

Abb. 8 Vergleichsraum II, ≥ 25 bis ≤ 50 m²,
Netto-Kaltmieten



25 %-Perzentil
Bestandsmiete: 4,69 €/m²

Untere Grenze
Extremwertkappung: 2,89 €/m²

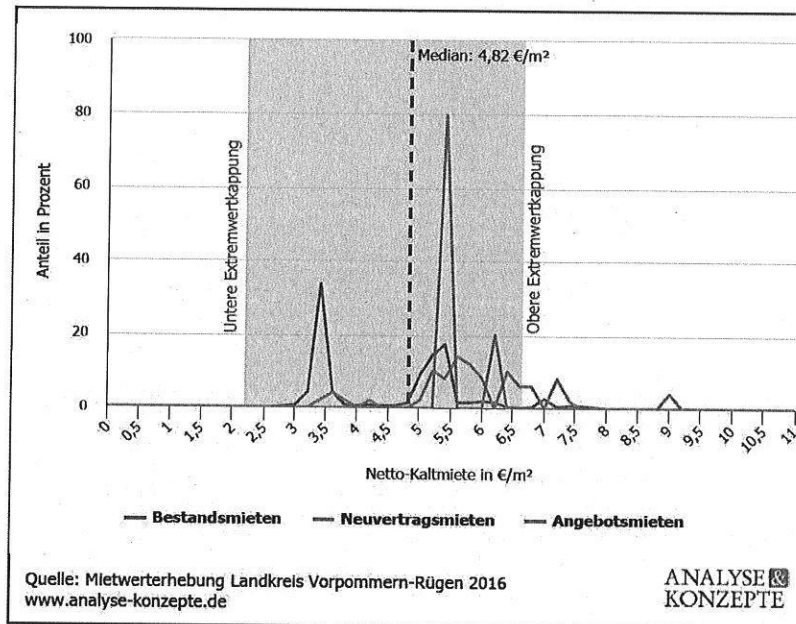
Obere Grenze
Extremwertkappung: 7,88 €/m²

25 %-Perzentil
Angebotsmiete: 5,21 €/m²

25 %-Perzentil
Neuvertragsmiete: 6,47 €/m²

Anzahl Mieten
Bestand/Angebote/
Neuverträge: 700/24/5

Abb. 9 Vergleichsraum II, > 50 bis ≤ 65 m²,
Netto-Kaltmieten



Median
Bestandsmiete: 4,82 €/m²

Untere Grenze
Extremwertkappung: 2,21 €/m²

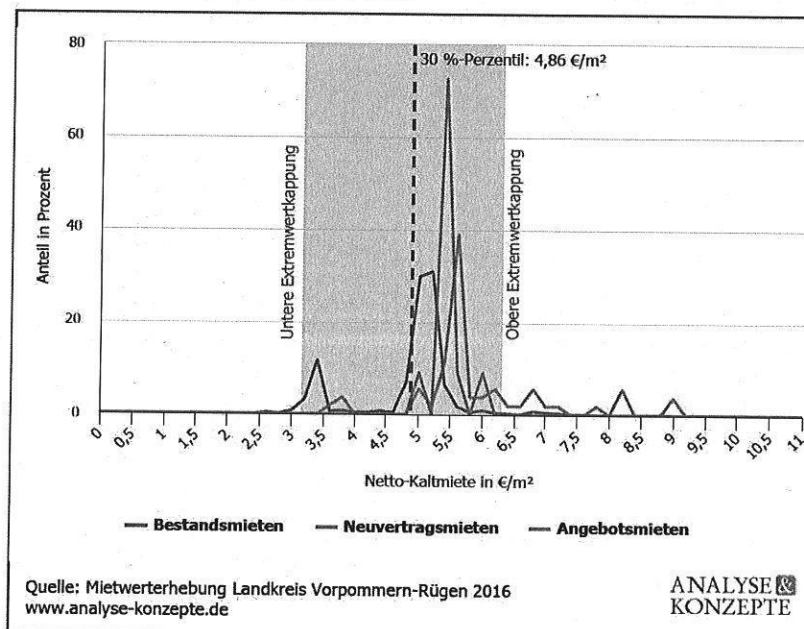
Obere Grenze
Extremwertkappung: 6,65 €/m²

Median
Angebotsmiete: 5,49 €/m²

Median
Neuvertragsmiete: 5,38 €/m²

Anzahl Mieten
Bestand/Angebote/
Neuverträge: 1.341/50/5

Abb. 10 Vergleichsraum II, > 65 bis ≤ 75 m²,
Netto-Kaltmieten



30 %-Perzentil
Bestandsmiete: 4,86 €/m²

Untere Grenze
Extremwertkappung: 3,16 €/m²

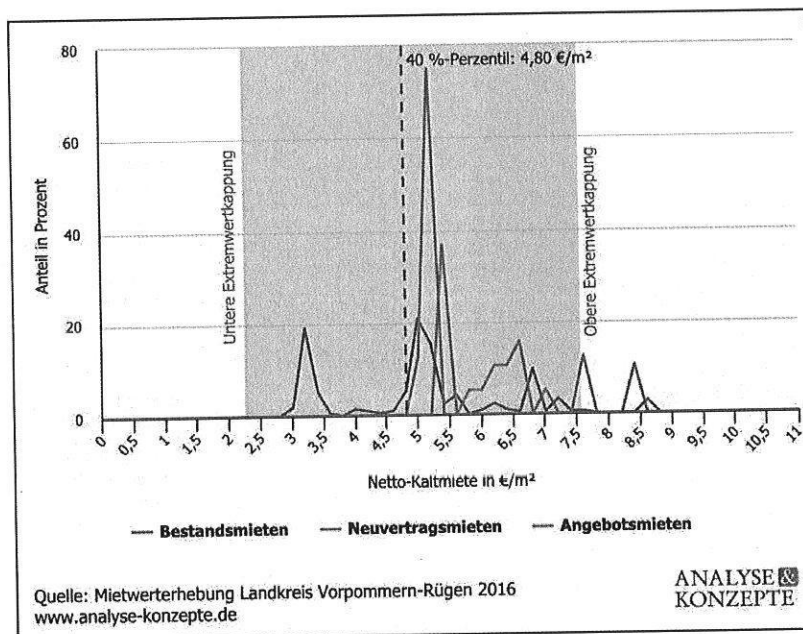
Obere Grenze
Extremwertkappung: 6,30 €/m²

30 %-Perzentil
Angebotsmiete: 5,28 €/m²

30 %-Perzentil
Neuvertragsmiete: 5,28 €/m²

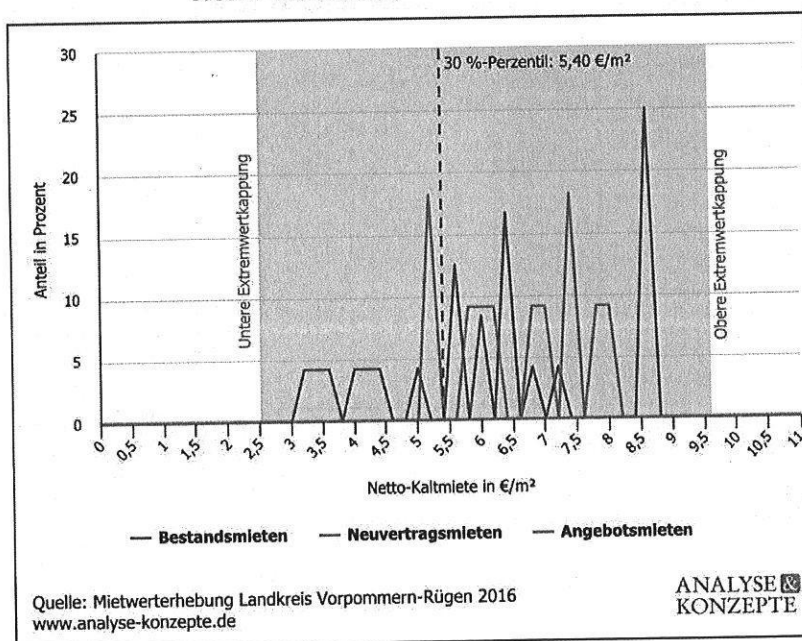
Anzahl Mieten
Bestand/Angebote/
Neuverträge: 754/54/11

Abb. 11 Vergleichsraum II, > 75 bis ≤ 90 m²,
Netto-Kaltmieten



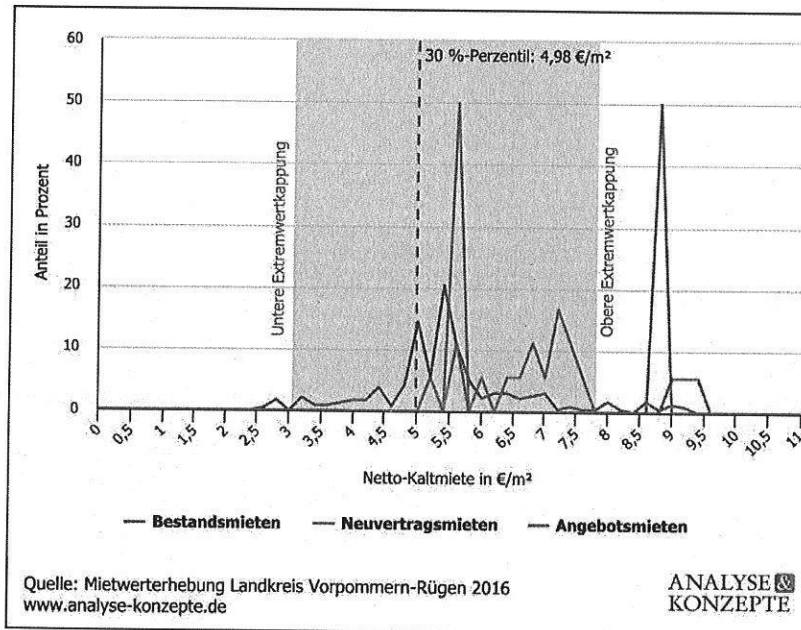
40 %-Perzentil	
Bestandsmiete:	4,80 €/m ²
Untere Grenze	
Extremwertkappung:	2,27 €/m ²
Obere Grenze	
Extremwertkappung:	7,55 €/m ²
40 %-Perzentil	
Angebotsmiete:	5,31 €/m ²
40 %-Perzentil	
Neuvertragsmiete:	5,11 €/m ²
Anzahl Mieten	
Bestand/Angebote/	
Neuverträge:	215/19/8

Abb. 12 Vergleichsraum II, > 90 m²,
Netto-Kaltmieten



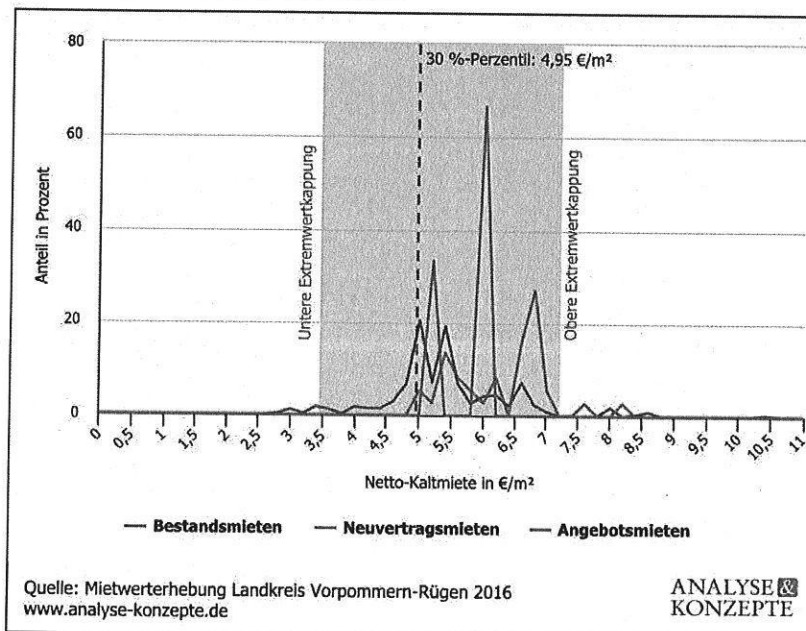
30 %-Perzentil	
Bestandsmiete:	5,40 €/m ²
Untere Grenze	
Extremwertkappung:	2,52 €/m ²
Obere Grenze	
Extremwertkappung:	9,59 €/m ²
30 %-Perzentil	
Angebotsmiete:	5,67 €/m ²
30 %-Perzentil	
Neuvertragsmiete:	0,00 €/m ²
Anzahl Mieten	
Bestand/Angebote/	
Neuverträge:	24/11/0

Abb. 13 Vergleichsraum III, ≥ 25 bis ≤ 50 m²,
Netto-Kaltmieten



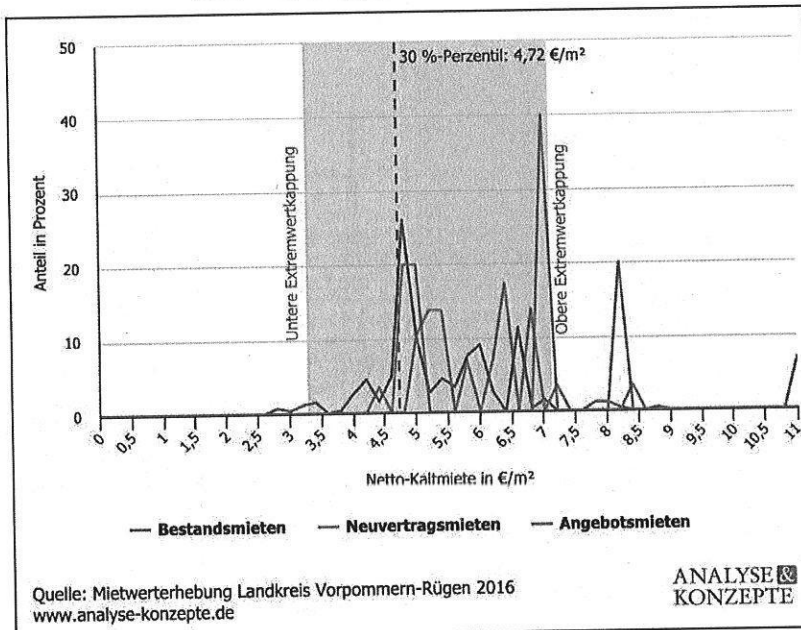
30 %-Perzentil Bestandsmiete:	4,98 €/m ²
Untere Grenze Extremwertkappung:	3,06 €/m ²
Obere Grenze Extremwertkappung:	7,81 €/m ²
30 %-Perzentil Angebotsmiete:	6,36 €/m ²
30 %-Perzentil Neuvertragsmiete:	6,52 €/m ²
Anzahl Mieten Bestand/Angebote/Neuverträge:	235/19/2

Abb. 14 Vergleichsraum III, > 50 bis ≤ 65 m²,
Netto-Kaltmieten



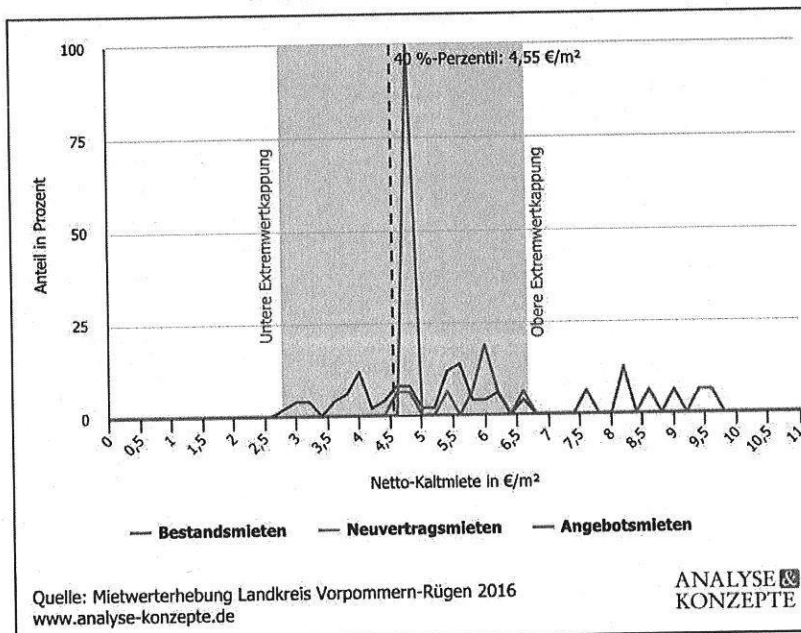
30 %-Perzentil Bestandsmiete:	4,95 €/m ²
Untere Grenze Extremwertkappung:	3,47 €/m ²
Obere Grenze Extremwertkappung:	7,21 €/m ²
30 %-Perzentil Angebotsmiete:	5,44 €/m ²
30 %-Perzentil Neuvertragsmiete:	5,57 €/m ²
Anzahl Mieten Bestand/Angebote/Neuverträge:	338/37/3

Abb. 15 Vergleichsraum III, > 65 bis ≤ 75 m²,
Netto-Kaltmieten



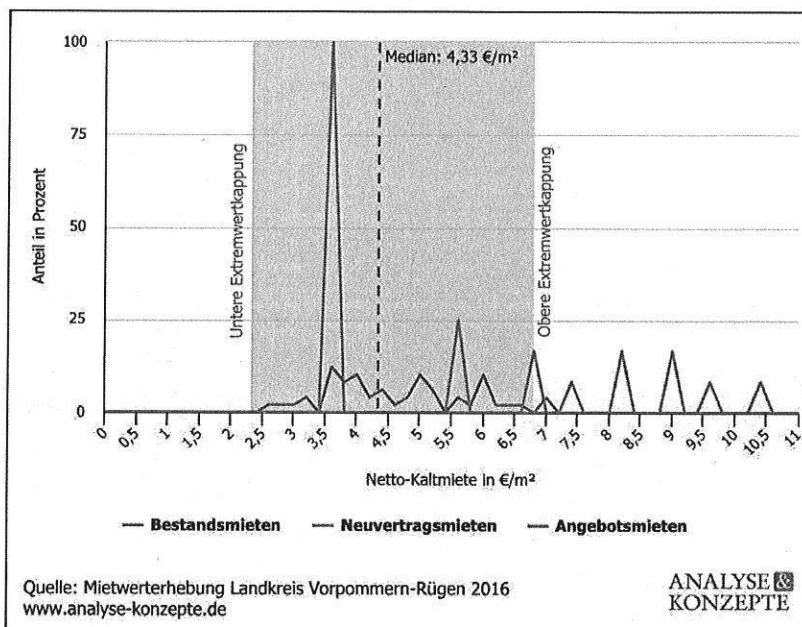
30 %-Perzentil	
Bestandsmiete:	4,72 €/m ²
Untere Grenze	
Extremwertkappung:	3,30 €/m ²
Obere Grenze	
Extremwertkappung:	7,12 €/m ²
30 %-Perzentil	
Angebotsmiete:	5,04 €/m ²
30 %-Perzentil	
Neuvertragsmiete:	5,32 €/m ²
Anzahl Mieten	
Bestand/Angebote/	
Neuverträge:	265/29/5

Abb. 16 Vergleichsraum III, > 75 bis ≤ 90 m²,
Netto-Kaltmieten



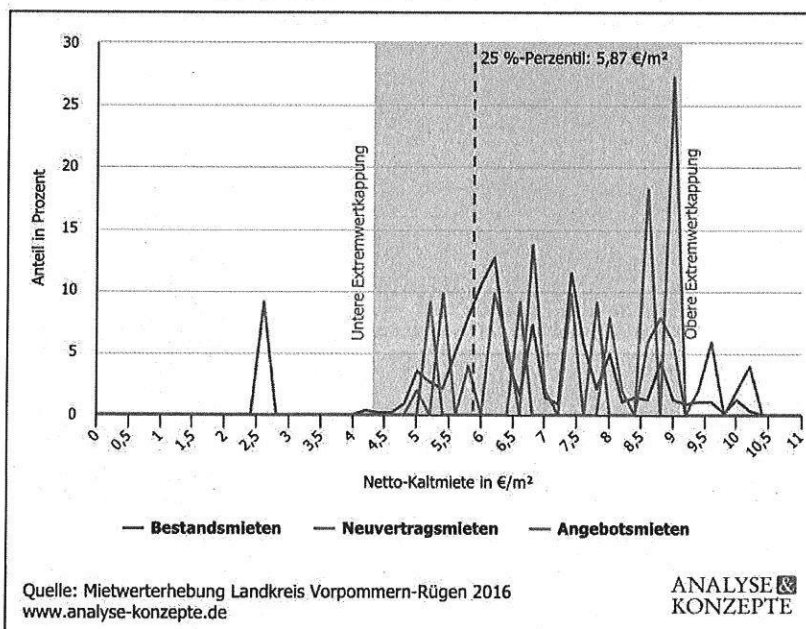
40 %-Perzentil	
Bestandsmiete:	4,55 €/m ²
Untere Grenze	
Extremwertkappung:	2,78 €/m ²
Obere Grenze	
Extremwertkappung:	6,67 €/m ²
40 %-Perzentil	
Angebotsmiete:	5,66 €/m ²
40 %-Perzentil	
Neuvertragsmiete:	0,00 €/m ²
Anzahl Mieten	
Bestand/Angebote/	
Neuverträge:	51/16/1

Abb. 17 Vergleichsraum III, > 90 m²,
Netto-Kaltmieten



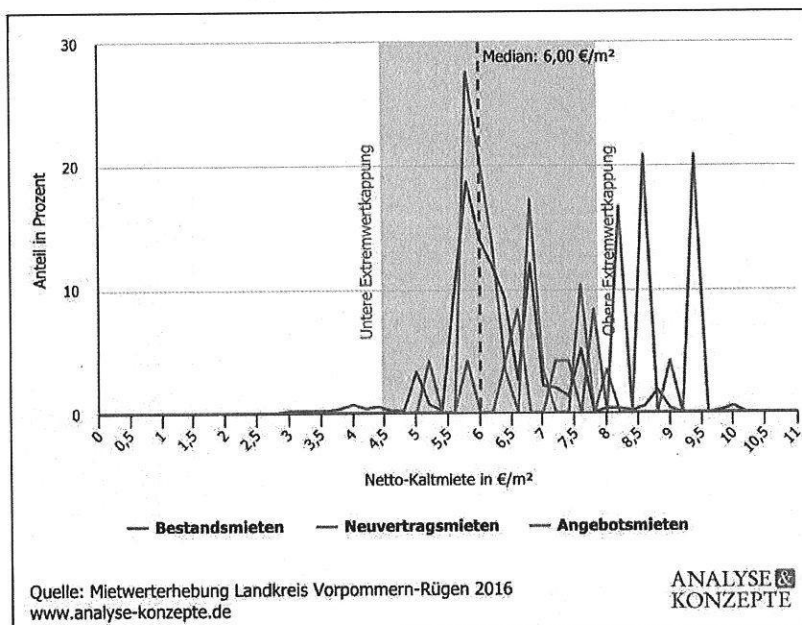
Median	
Bestandsmiete:	4,33 €/m ²
Untere Grenze	
Extremwertkappung:	2,33 €/m ²
Obere Grenze	
Extremwertkappung:	6,80 €/m ²
Median	
Angebotsmiete:	7,44 €/m ²
Median	
Neuvertragsmiete:	0,00 €/m ²
Anzahl Mieten	
Bestand/Angebote/ Neuverträge:	49/12/1

Abb. 18 Vergleichsraum IV, ≥ 25 bis ≤ 50 m²,
Netto-Kaltmieten



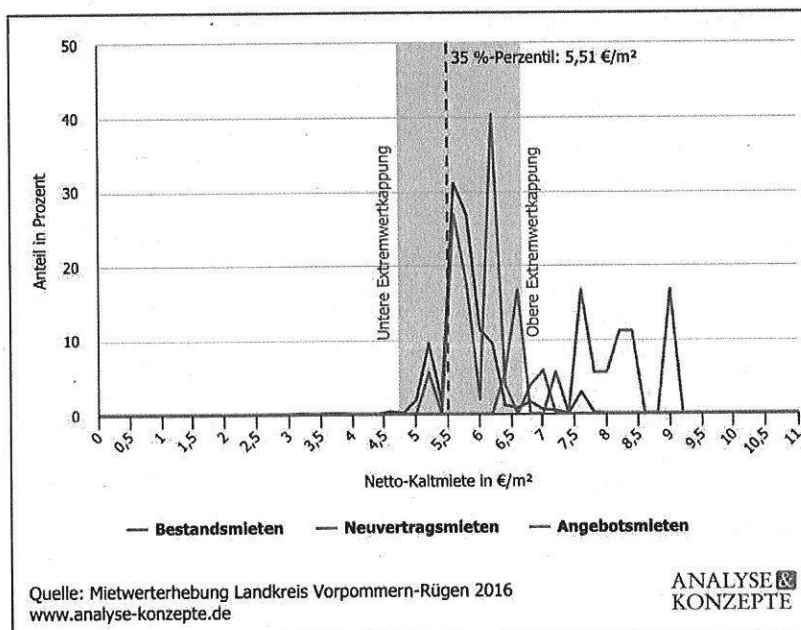
25 %-Perzentil	
Bestandsmiete:	5,87 €/m ²
Untere Grenze	
Extremwertkappung:	4,32 €/m ²
Obere Grenze	
Extremwertkappung:	9,11 €/m ²
25 %-Perzentil	
Angebotsmiete:	7,86 €/m ²
25 %-Perzentil	
Neuvertragsmiete:	6,12 €/m ²
Anzahl Mieten	
Bestand/Angebote/ Neuverträge:	567/12/51

Abb. 19 Vergleichsraum IV, > 50 bis ≤ 65 m²,
Netto-Kaltmieten



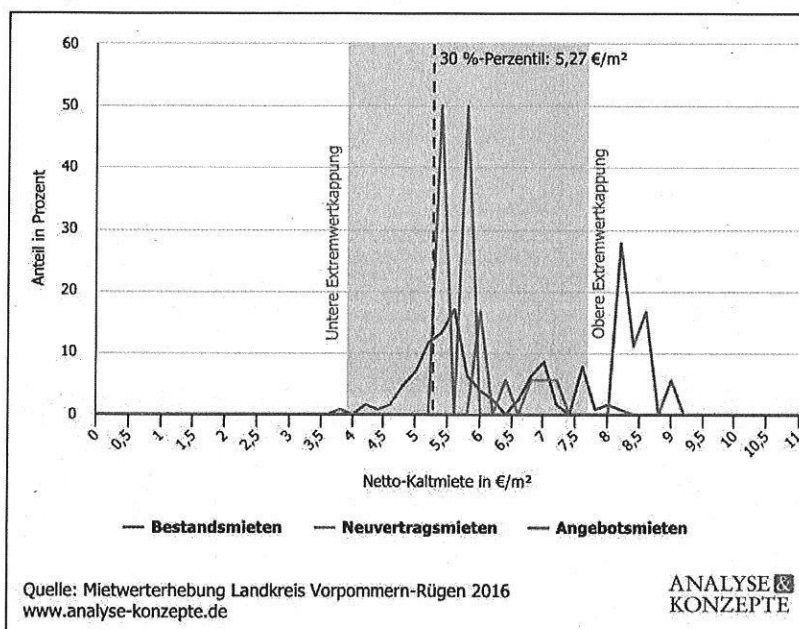
Median	
Bestandsmiete:	6,00 €/m ²
Untere Grenze	
Extremwertkappung:	4,47 €/m ²
Obere Grenze	
Extremwertkappung:	7,88 €/m ²
Median	
Angebotsmiete:	8,00 €/m ²
Median	
Neuvertragsmiete:	5,95 €/m ²
Anzahl Mieten	
Bestand/Angebote/ Neuverträge:	605/24/29

Abb. 20 Vergleichsraum IV, > 65 bis ≤ 75 m²,
Netto-Kaltmieten



35 %-Perzentil	
Bestandsmiete:	5,51 €/m ²
Untere Grenze	
Extremwertkappung:	4,74 €/m ²
Obere Grenze	
Extremwertkappung:	6,68 €/m ²
35 %-Perzentil	
Angebotsmiete:	7,32 €/m ²
35 %-Perzentil	
Neuvertragsmiete:	5,61 €/m ²
Anzahl Mieten	
Bestand/Angebote/ Neuverträge:	897/18/52

Abb. 21 Vergleichsraum IV, > 75 bis ≤ 90 m²,
Netto-Kaltmieten



30 %-Perzentil
Bestandsmiete: 5,27 €/m²

Untere Grenze
Extremwertkappung: 3,93 €/m²

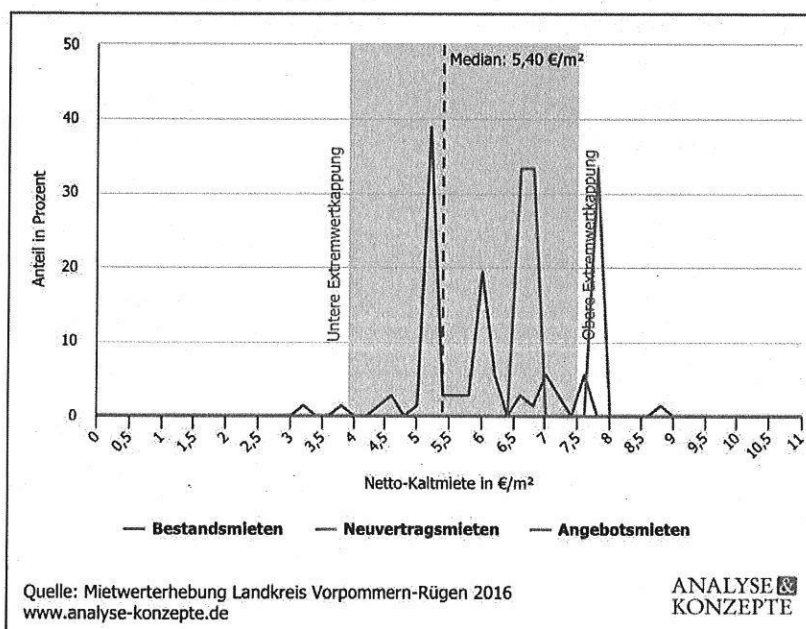
Obere Grenze
Extremwertkappung: 7,68 €/m²

30 %-Perzentil
Angebotsmiete: 6,74 €/m²

30 %-Perzentil
Neuvertragsmiete: 5,34 €/m²

Anzahl Mieten
Bestand/Angebote/
Neuverträge: 129/19/4

Abb. 22 Vergleichsraum IV, > 90 m²,
Netto-Kaltmieten



Median
Bestandsmiete: 5,40 €/m²

Untere Grenze
Extremwertkappung: 3,92 €/m²

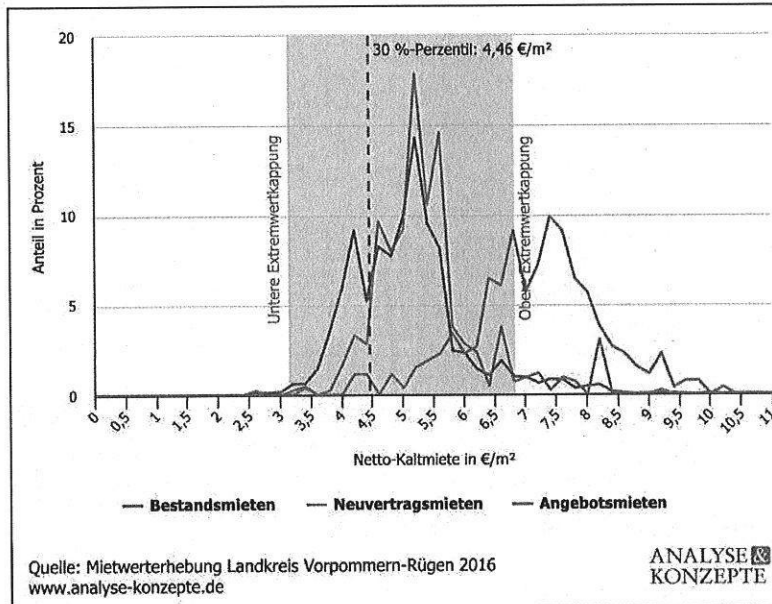
Obere Grenze
Extremwertkappung: 7,49 €/m²

Median
Angebotsmiete: 6,50 €/m²

Median
Neuvertragsmiete: 0,00 €/m²

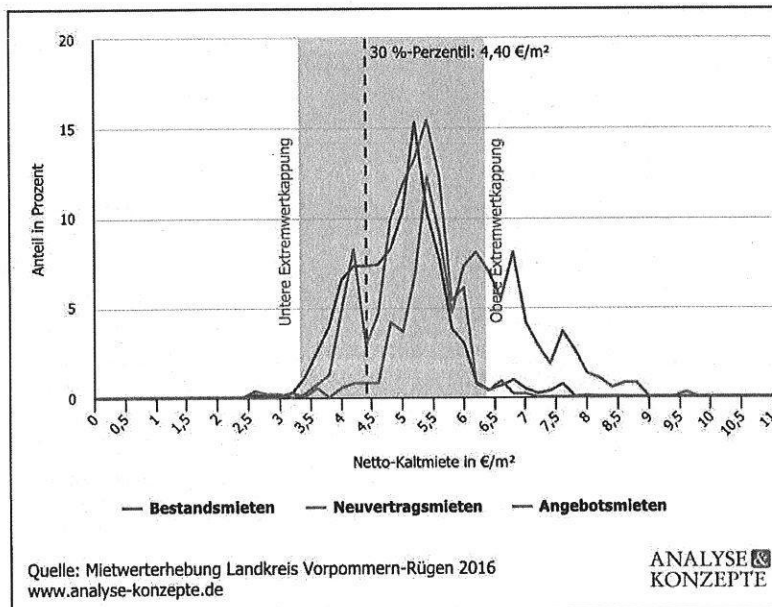
Anzahl Mieten
Bestand/Angebote/
Neuverträge: 72/3/0

Abb. 23 Vergleichsraum V, ≥ 25 bis ≤ 50 m²,
Netto-Kaltmieten



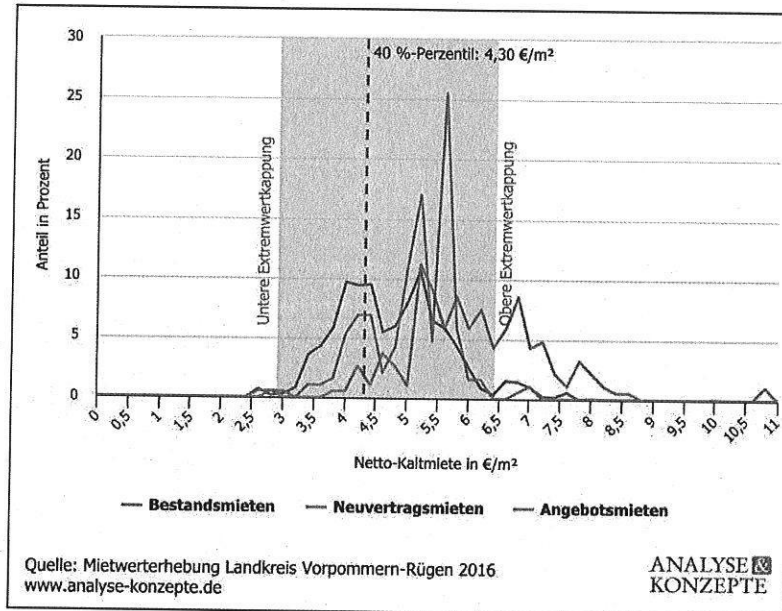
30 %-Perzentil	
Bestandsmiete:	4,46 €/m ²
Untere Grenze	
Extremwertkappung:	3,14 €/m ²
Obere Grenze	
Extremwertkappung:	6,82 €/m ²
30 %-Perzentil	
Angebotsmiete:	6,45 €/m ²
30 %-Perzentil	
Neuvertragsmiete:	4,90 €/m ²
Anzahl Mieten	
Bestand/Angebote/	
Neuverträge:	4.606/264/425

Abb. 24 Vergleichsraum V, > 50 bis ≤ 65 m²,
Netto-Kaltmieten



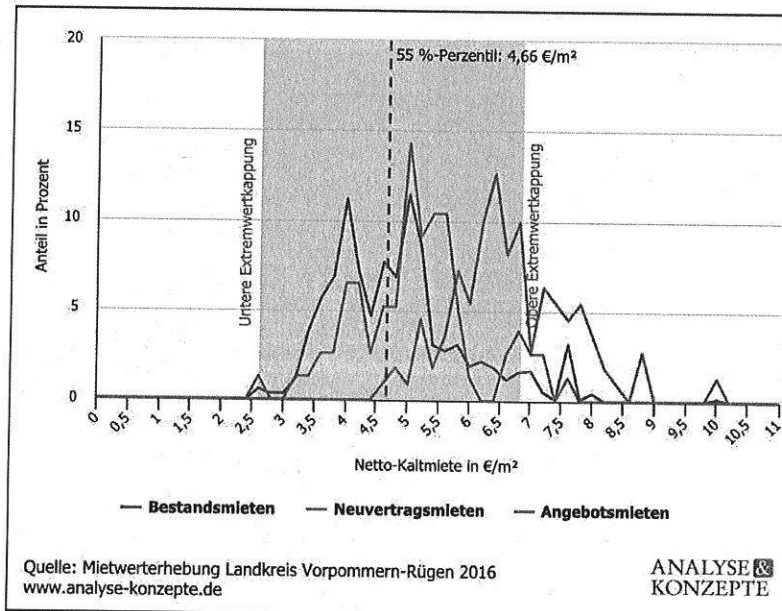
30 %-Perzentil	
Bestandsmiete:	4,40 €/m ²
Untere Grenze	
Extremwertkappung:	3,34 €/m ²
Obere Grenze	
Extremwertkappung:	6,35 €/m ²
30 %-Perzentil	
Angebotsmiete:	5,20 €/m ²
30 %-Perzentil	
Neuvertragsmiete:	4,80 €/m ²
Anzahl Mieten	
Bestand/Angebote/	
Neuverträge:	7.890/386/558

Abb. 25 Vergleichsraum V, > 65 bis ≤ 75 m²,
Netto-Kaltmieten



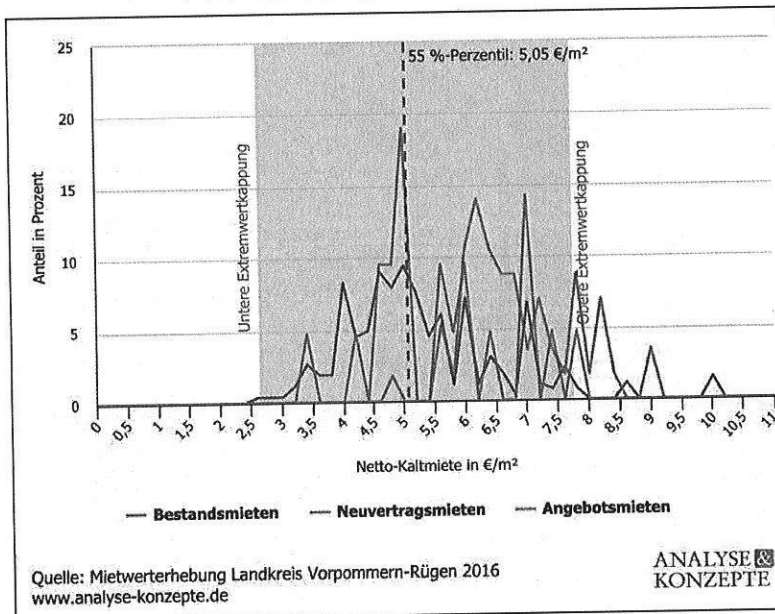
40 %-Perzentil Bestandsmiete:	4,30 €/m ²
Untere Grenze Extremwertkappung:	2,92 €/m ²
Obere Grenze Extremwertkappung:	6,42 €/m ²
40 %-Perzentil Angebotsmiete:	5,48 €/m ²
40 %-Perzentil Neuvertragsmiete:	5,00 €/m ²
Anzahl Mieten Bestand/Angebote/Neuverträge:	2.341/189/188

Abb. 26 Vergleichsraum V, > 75 bis ≤ 90 m²,
Netto-Kaltmieten



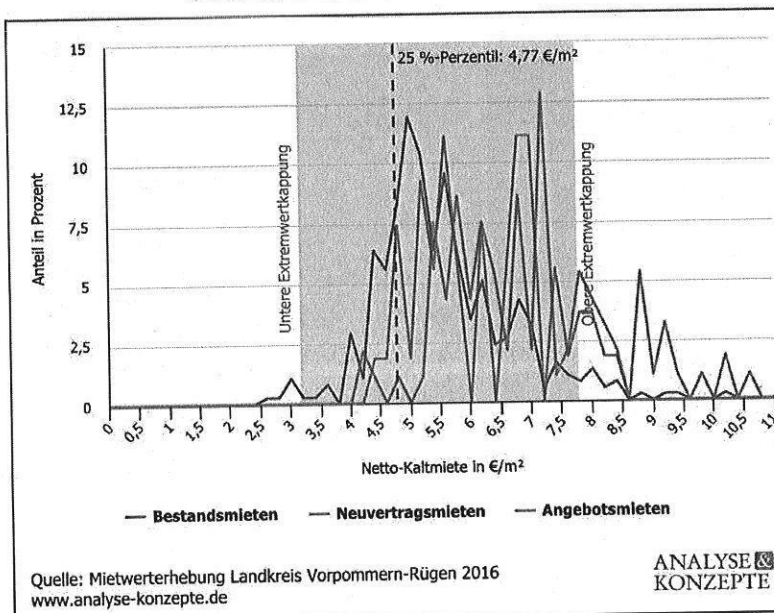
55 %-Perzentil Bestandsmiete:	4,66 €/m ²
Untere Grenze Extremwertkappung:	2,62 €/m ²
Obere Grenze Extremwertkappung:	6,85 €/m ²
55 %-Perzentil Angebotsmiete:	6,30 €/m ²
55 %-Perzentil Neuvertragsmiete:	5,12 €/m ²
Anzahl Mieten Bestand/Angebote/Neuverträge:	1.199/112/77

Abb. 27 Vergleichsraum V, > 90 m²,
Netto-Kaltmieten



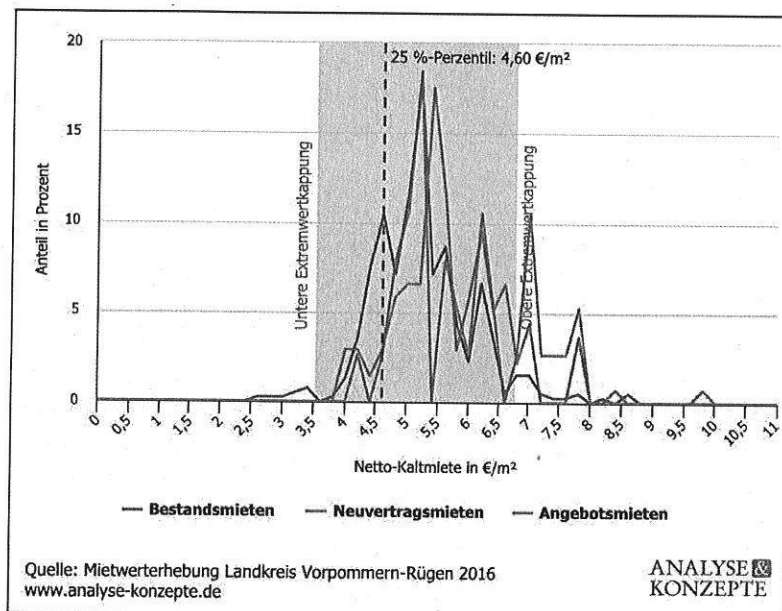
55 %-Perzentil	
Bestandsmiete:	5,05 €/m ²
Untere Grenze	
Extremwertkappung:	2,65 €/m ²
Obere Grenze	
Extremwertkappung:	7,74 €/m ²
55 %-Perzentil	
Angebotsmiete:	6,43 €/m ²
55 %-Perzentil	
Neuvertragsmiete:	5,52 €/m ²
Anzahl Mieten	
Bestand/Angebote/	
Neuverträge:	265/57/21

Abb. 28 Vergleichsraum VI, ≥ 25 bis ≤ 50 m²,
Netto-Kaltmieten



25 %-Perzentil	
Bestandsmiete:	4,77 €/m ²
Untere Grenze	
Extremwertkappung:	3,18 €/m ²
Obere Grenze	
Extremwertkappung:	7,77 €/m ²
25 %-Perzentil	
Angebotsmiete:	5,63 €/m ²
25 %-Perzentil	
Neuvertragsmiete:	5,24 €/m ²
Anzahl Mieten	
Bestand/Angebote/	
Neuverträge:	379/93/56

Abb. 29 Vergleichsraum VI, > 50 bis ≤ 65 m²,
Netto-Kaltmieten



25 %-Perzentil
Bestandsmiete: 4,60 €/m²

Untere Grenze
Extremwertkappung: 3,55 €/m²

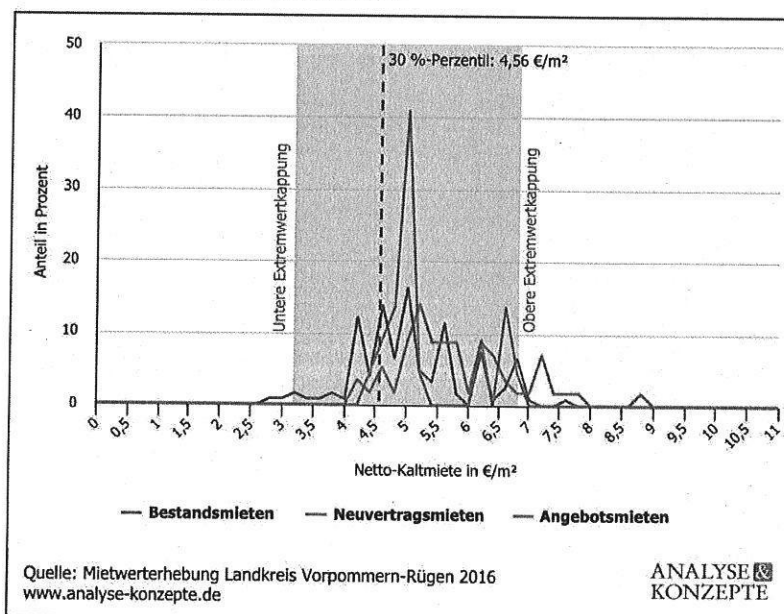
Obere Grenze
Extremwertkappung: 6,77 €/m²

25 %-Perzentil
Angebotsmiete: 4,95 €/m²

25 %-Perzentil
Neuvertragsmiete: 5,10 €/m²

Anzahl Mieten
Bestand/Angebote/
Neuverträge: 393/137/38

Abb. 30 Vergleichsraum VI, > 65 bis ≤ 75 m²,
Netto-Kaltmieten



30 %-Perzentil
Bestandsmiete: 4,56 €/m²

Untere Grenze
Extremwertkappung: 3,18 €/m²

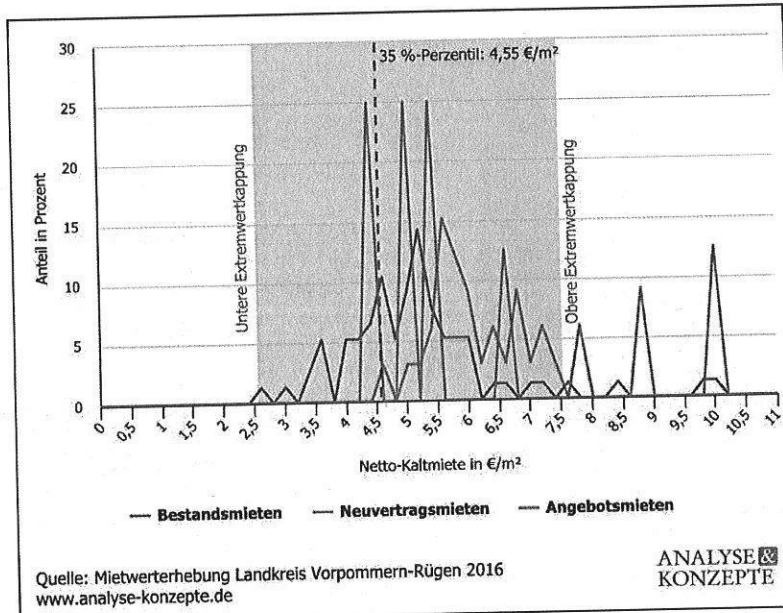
Obere Grenze
Extremwertkappung: 6,82 €/m²

30 %-Perzentil
Angebotsmiete: 4,87 €/m²

30 %-Perzentil
Neuvertragsmiete: 4,90 €/m²

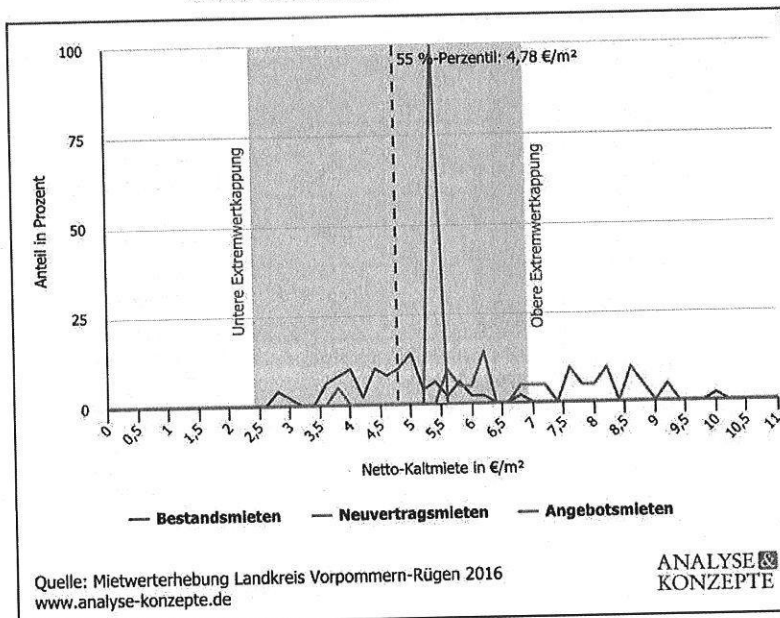
Anzahl Mieten
Bestand/Angebote/
Neuverträge: 123/57/22

Abb. 31 Vergleichsraum VI, > 75 bis ≤ 90 m²,
Netto-Kaltmieten



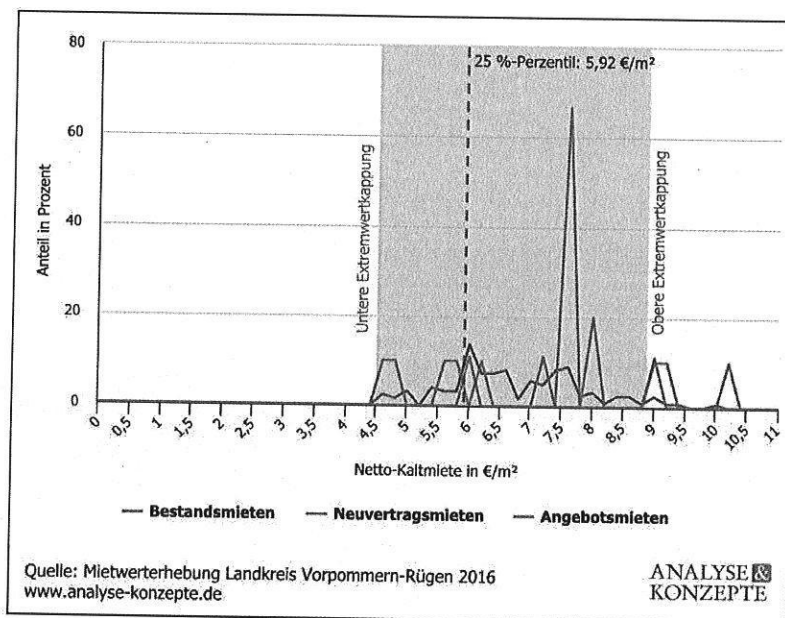
35 %-Perzentil	
Bestandsmiete:	4,55 €/m ²
Untere Grenze	
Extremwertkappung:	2,55 €/m ²
Obere Grenze	
Extremwertkappung:	7,52 €/m ²
35 %-Perzentil	
Angebotsmiete:	5,42 €/m ²
35 %-Perzentil	
Neuvertragsmiete:	5,00 €/m ²
Anzahl Mieten	
Bestand/Angebote/	
Neuverträge:	77/33/8

Abb. 32 Vergleichsraum VI, > 90 m²,
Netto-Kaltmieten



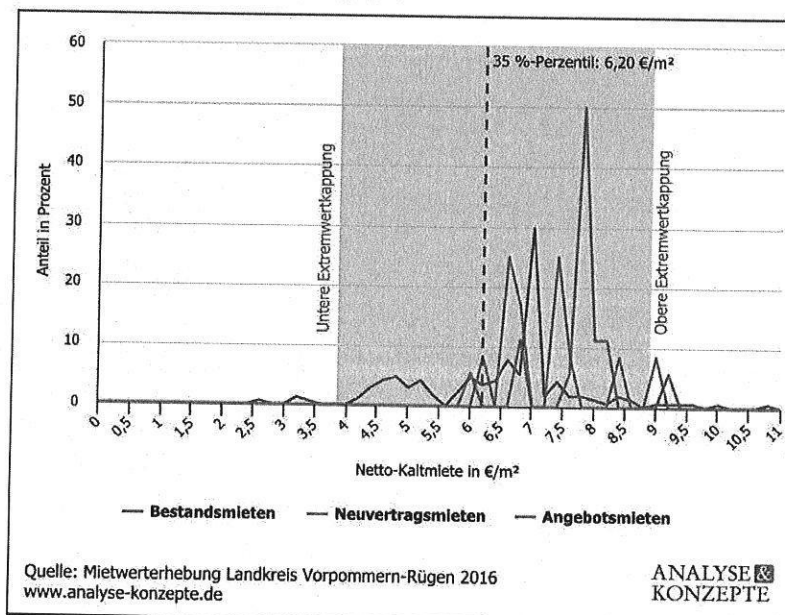
55 %-Perzentil	
Bestandsmiete:	4,78 €/m ²
Untere Grenze	
Extremwertkappung:	2,41 €/m ²
Obere Grenze	
Extremwertkappung:	6,92 €/m ²
55 %-Perzentil	
Angebotsmiete:	7,25 €/m ²
55 %-Perzentil	
Neuvertragsmiete:	0,00 €/m ²
Anzahl Mieten	
Bestand/Angebote/	
Neuverträge:	50/21/1

Abb. 33 Vergleichsraum VII, ≥ 25 bis ≤ 50 m²,
Netto-Kaltmieten



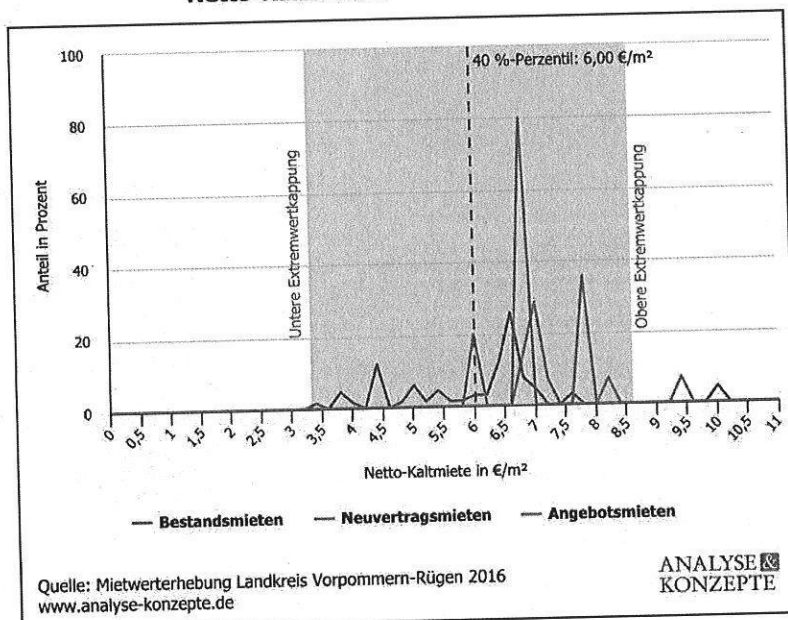
25 %-Perzentil	
Bestandsmiete:	5,92 €/m ²
Untere Grenze	
Extremwertkappung:	4,50 €/m ²
Obere Grenze	
Extremwertkappung:	8,87 €/m ²
25 %-Perzentil	
Angebotsmiete:	5,38 €/m ²
25 %-Perzentil	
Neuvertragsmiete:	7,39 €/m ²
Anzahl Mieten	
Bestand/Angebote/	
Neuverträge:	124/10/9

Abb. 34 Vergleichsraum VII, > 50 bis ≤ 65 m²,
Netto-Kaltmieten



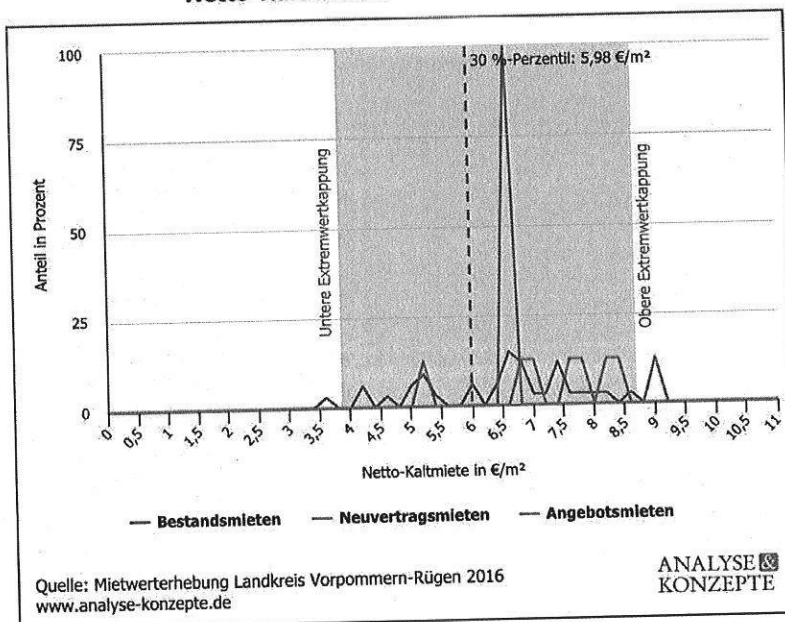
35 %-Perzentil	
Bestandsmiete:	6,20 €/m ²
Untere Grenze	
Extremwertkappung:	3,86 €/m ²
Obere Grenze	
Extremwertkappung:	8,89 €/m ²
35 %-Perzentil	
Angebotsmiete:	7,50 €/m ²
35 %-Perzentil	
Neuvertragsmiete:	6,65 €/m ²
Anzahl Mieten	
Bestand/Angebote/	
Neuverträge:	168/18/12

Abb. 35 Vergleichsraum VII, > 65 bis ≤ 75 m²,
Netto-Kaltmieten



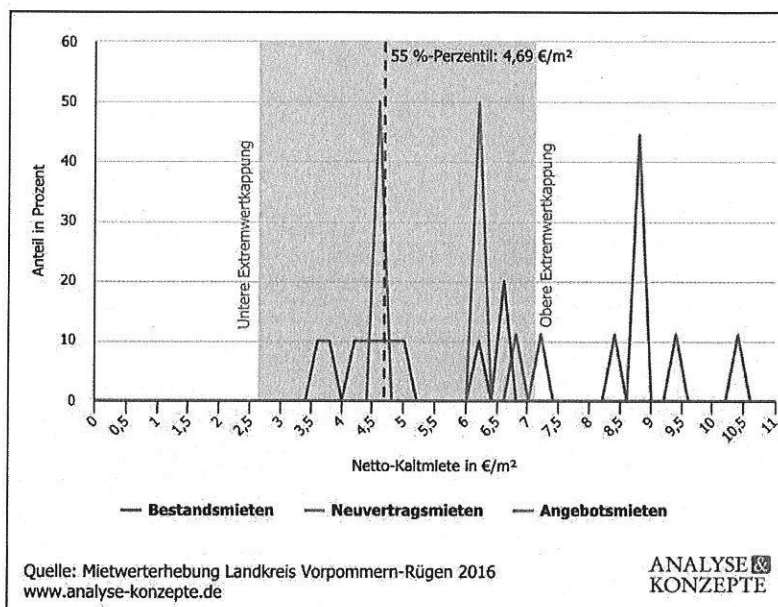
40 %-Perzentil Bestandsmiete:	6,00 €/m ²
Untere Grenze Extremwertkappung:	3,32 €/m ²
Obere Grenze Extremwertkappung:	8,60 €/m ²
40 %-Perzentil Angebotsmiete:	6,80 €/m ²
40 %-Perzentil Neuvertragsmiete:	6,80 €/m ²
Anzahl Mieten Bestand/Angebote/Neuverträge:	66/14/5

Abb. 36 Vergleichsraum VII, > 75 bis ≤ 90 m²,
Netto-Kaltmieten



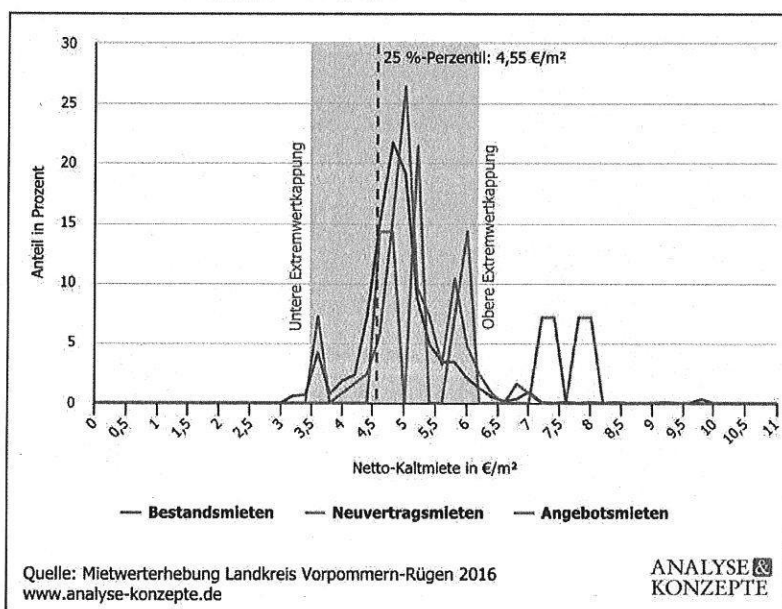
30 %-Perzentil Bestandsmiete:	5,98 €/m ²
Untere Grenze Extremwertkappung:	3,86 €/m ²
Obere Grenze Extremwertkappung:	8,69 €/m ²
30 %-Perzentil Angebotsmiete:	7,16 €/m ²
30 %-Perzentil Neuvertragsmiete:	0,00 €/m ²
Anzahl Mieten Bestand/Angebote/Neuverträge:	34/8/1

**Abb. 37 Vergleichsraum VII, > 90 m²,
Netto-Kaltmieten**



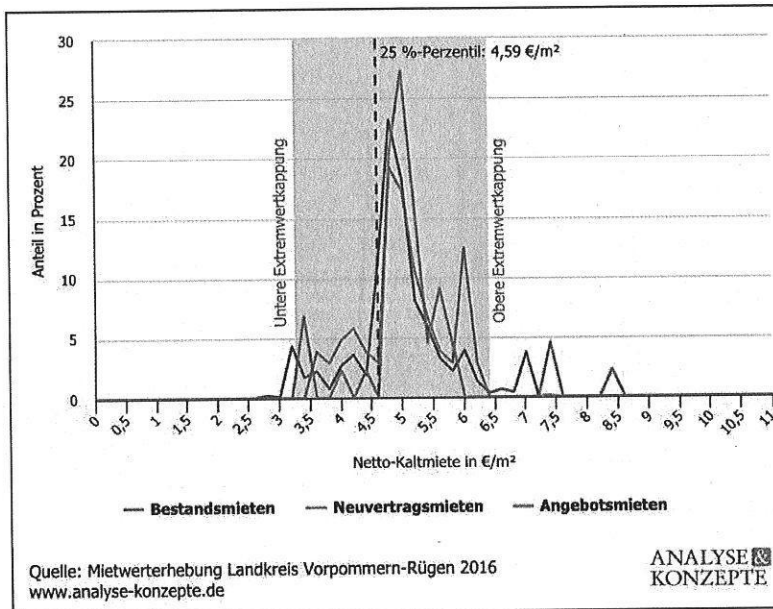
55 %-Perzentil	
Bestandsmiete:	4,69 €/m ²
Untere Grenze	
Extremwertkappung:	2,65 €/m ²
Obere Grenze	
Extremwertkappung:	7,12 €/m ²
55 %-Perzentil	
Angebotsmiete:	8,48 €/m ²
55 %-Perzentil	
Neuvertragsmiete:	5,40 €/m ²
Anzahl Mieten	
Bestand/Angebote/	
Neuverträge:	10/9/2

**Abb. 38 Vergleichsraum VIII, ≥ 25 bis ≤ 50 m²,
Netto-Kaltmieten**



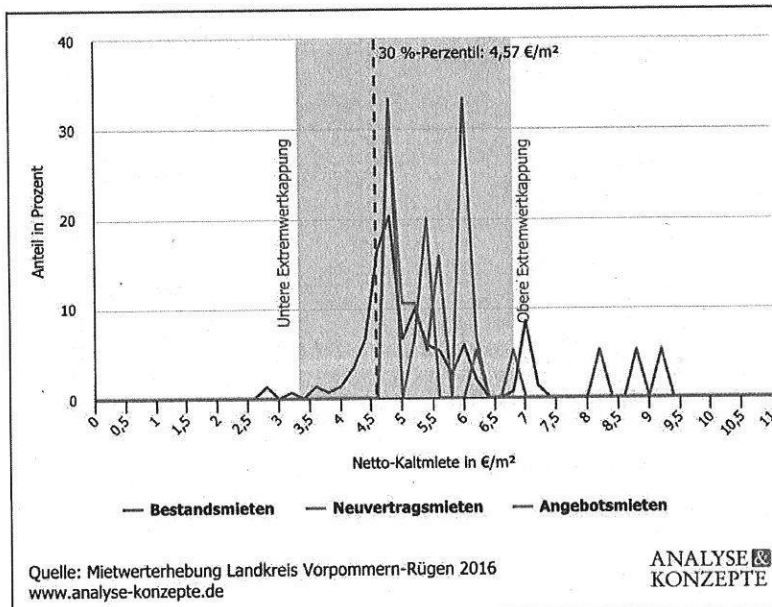
25 %-Perzentil	
Bestandsmiete:	4,55 €/m ²
Untere Grenze	
Extremwertkappung:	3,48 €/m ²
Obere Grenze	
Extremwertkappung:	6,18 €/m ²
25 %-Perzentil	
Angebotsmiete:	4,63 €/m ²
25 %-Perzentil	
Neuvertragsmiete:	4,80 €/m ²
Anzahl Mieten	
Bestand/Angebote/	
Neuverträge:	1.202/14/125

**Abb. 39 Vergleichsraum VIII, > 50 bis ≤ 65 m²,
Netto-Kaltmieten**



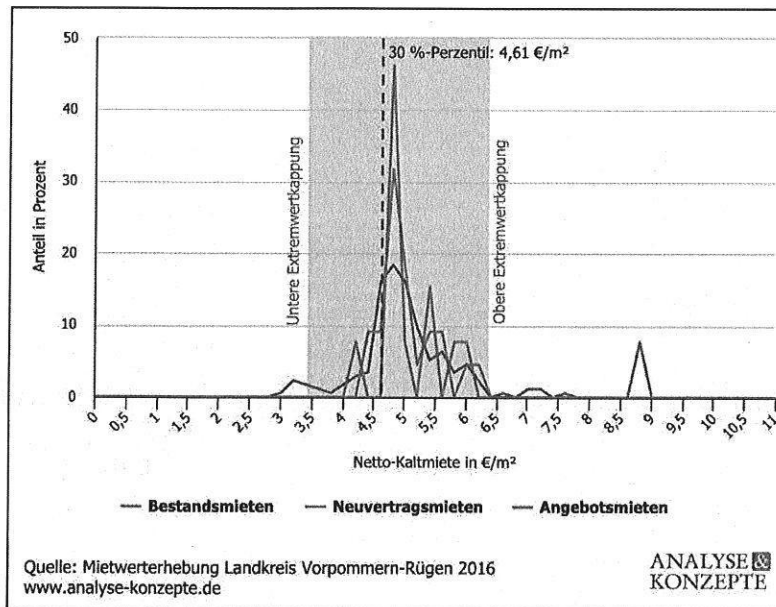
25 %-Perzentil	
Bestandsmiete:	4,59 €/m ²
Untere Grenze	
Extremwertkappung:	3,27 €/m ²
Obere Grenze	
Extremwertkappung:	6,40 €/m ²
25 %-Perzentil	
Angebotsmiete:	4,55 €/m ²
25 %-Perzentil	
Neuvertragsmiete:	4,67 €/m ²
Anzahl Mieten	
Bestand/Angebote/	
Neuverträge:	1.453/44/104

**Abb. 40 Vergleichsraum VIII, > 65 bis ≤ 75 m²,
Netto-Kaltmieten**



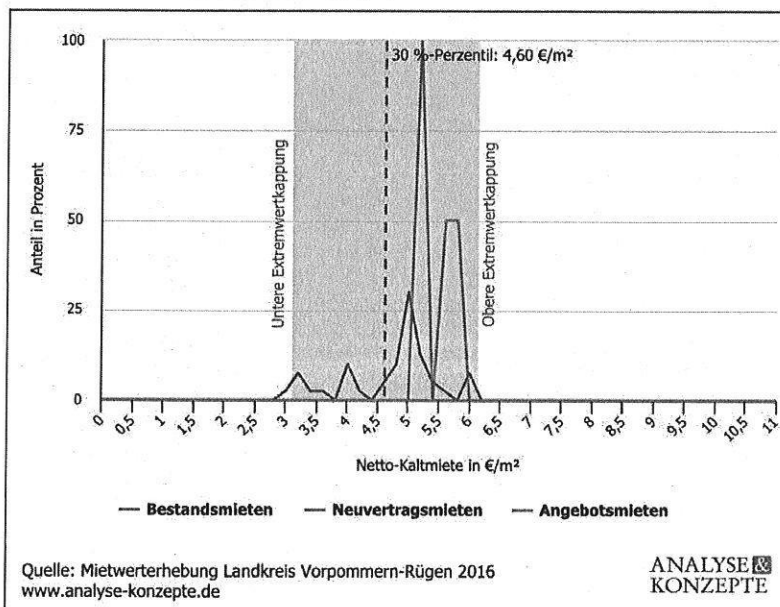
30 %-Perzentil	
Bestandsmiete:	4,57 €/m ²
Untere Grenze	
Extremwertkappung:	3,33 €/m ²
Obere Grenze	
Extremwertkappung:	6,80 €/m ²
30 %-Perzentil	
Angebotsmiete:	4,57 €/m ²
30 %-Perzentil	
Neuvertragsmiete:	4,88 €/m ²
Anzahl Mieten	
Bestand/Angebote/	
Neuverträge:	153/19/15

Abb. 41 Vergleichsraum VIII, > 75 bis ≤ 90 m²,
Netto-Kaltmieten



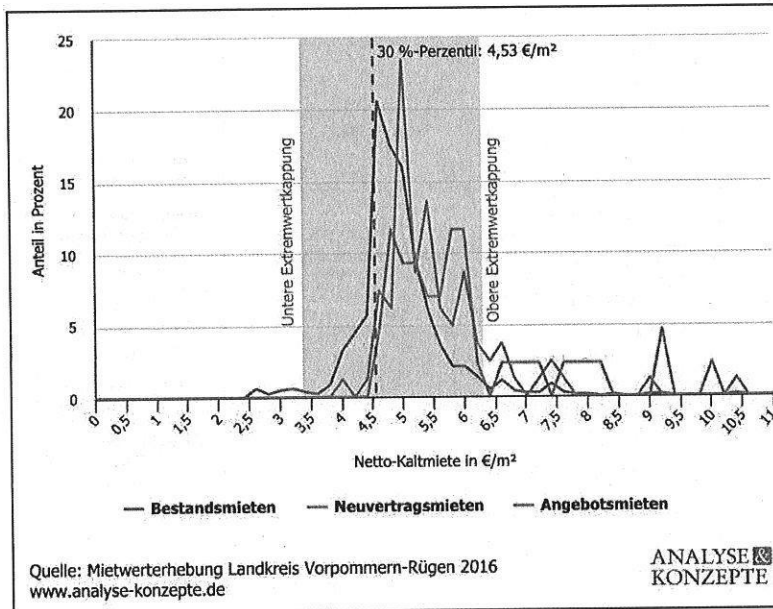
30 %-Perzentil	
Bestandsmiete:	4,61 €/m ²
Untere Grenze	
Extremwertkappung:	3,45 €/m ²
Obere Grenze	
Extremwertkappung:	6,36 €/m ²
30 %-Perzentil	
Angebotsmiete:	4,60 €/m ²
30 %-Perzentil	
Neuvertragsmiete:	4,68 €/m ²
Anzahl Mieten	
Bestand/Angebote/	
Neuverträge:	174/13/22

Abb. 42 Vergleichsraum VIII, > 90 m²,
Netto-Kaltmieten



30 %-Perzentil	
Bestandsmiete:	4,60 €/m ²
Untere Grenze	
Extremwertkappung:	3,13 €/m ²
Obere Grenze	
Extremwertkappung:	6,14 €/m ²
30 %-Perzentil	
Angebotsmiete:	5,33 €/m ²
30 %-Perzentil	
Neuvertragsmiete:	5,14 €/m ²
Anzahl Mieten	
Bestand/Angebote/	
Neuverträge:	40/2/2

Abb. 43 Vergleichsraum IX, ≥ 25 bis ≤ 50 m²,
Netto-Kaltmieten



30 %-Perzentil
Bestandsmiete: 4,53 €/m²

Untere Grenze
Extremwertkappung: 3,37 €/m²

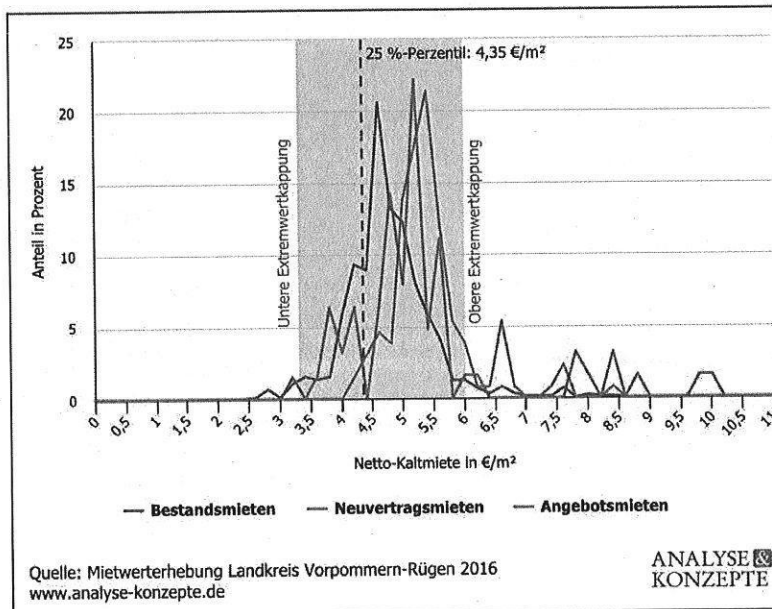
Obere Grenze
Extremwertkappung: 6,30 €/m²

30 %-Perzentil
Angebotsmiete: 4,94 €/m²

30 %-Perzentil
Neuvertragsmiete: 4,94 €/m²

Anzahl Mieten
Bestand/Angebote/
Neuverträge: 811/43/81

Abb. 44 Vergleichsraum IX, > 50 bis ≤ 65 m²,
Netto-Kaltmieten



25 %-Perzentil
Bestandsmiete: 4,35 €/m²

Untere Grenze
Extremwertkappung: 3,31 €/m²

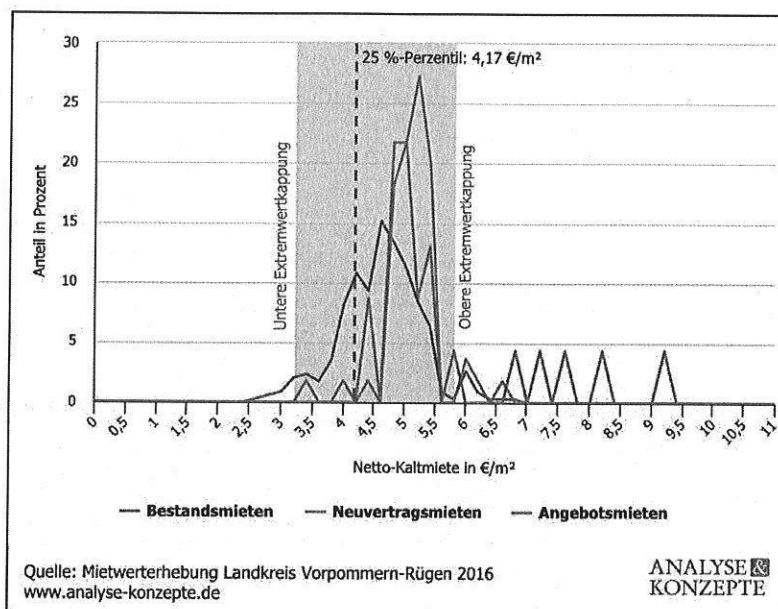
Obere Grenze
Extremwertkappung: 6,01 €/m²

25 %-Perzentil
Angebotsmiete: 4,38 €/m²

25 %-Perzentil
Neuvertragsmiete: 4,98 €/m²

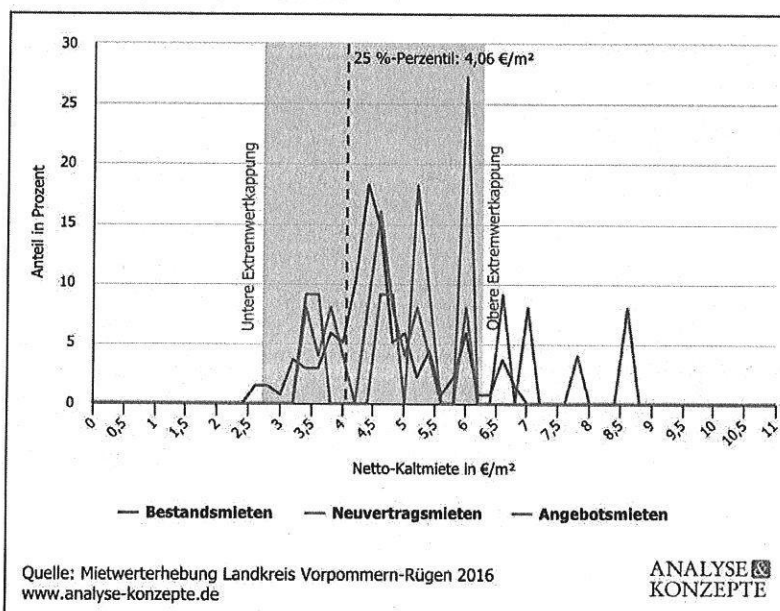
Anzahl Mieten
Bestand/Angebote/
Neuverträge: 1.053/63/131

Abb. 45 Vergleichsraum IX, > 65 bis ≤ 75 m²,
Netto-Kaltmieten



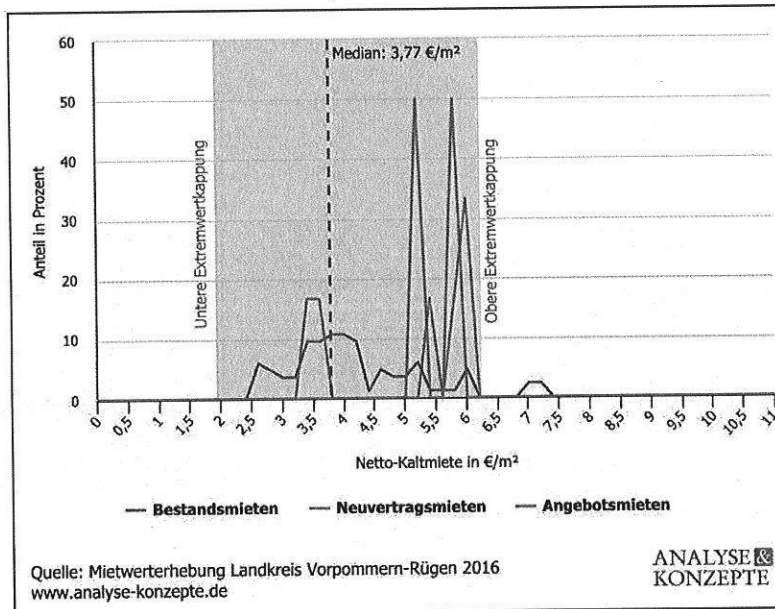
25 %-Perzentil	
Bestandsmiete:	4,17 €/m ²
Untere Grenze	
Extremwertkappung:	3,24 €/m ²
Obere Grenze	
Extremwertkappung:	5,81 €/m ²
25 %-Perzentil	
Angebotsmiete:	4,59 €/m ²
25 %-Perzentil	
Neuvertragsmiete:	4,85 €/m ²
Anzahl Mieten	
Bestand/Angebote/	
Neuverträge:	343/23/55

Abb. 46 Vergleichsraum IX, > 75 bis ≤ 90 m²,
Netto-Kaltmieten



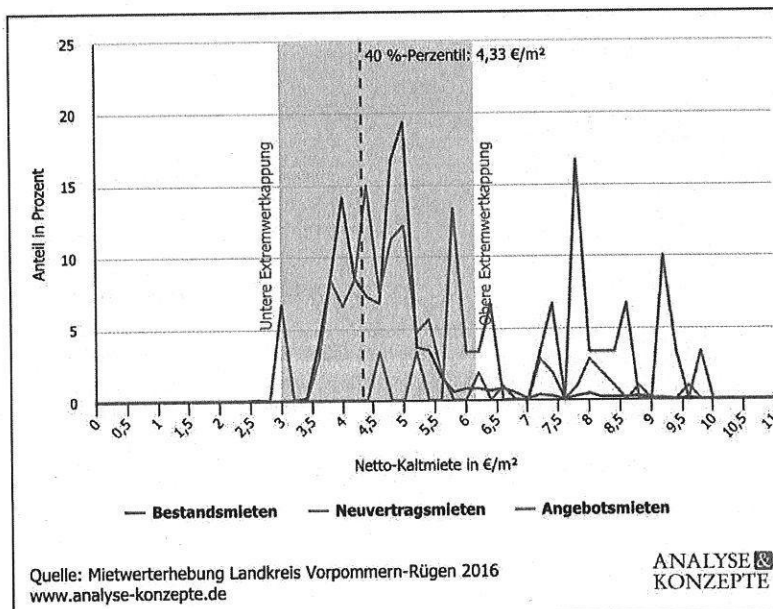
25 %-Perzentil	
Bestandsmiete:	4,06 €/m ²
Untere Grenze	
Extremwertkappung:	2,72 €/m ²
Obere Grenze	
Extremwertkappung:	6,27 €/m ²
25 %-Perzentil	
Angebotsmiete:	3,95 €/m ²
25 %-Perzentil	
Neuvertragsmiete:	4,66 €/m ²
Anzahl Mieten	
Bestand/Angebote/	
Neuverträge:	137/25/11

Abb. 47 Vergleichsraum IX, > 90 m²,
Netto-Kaltmieten



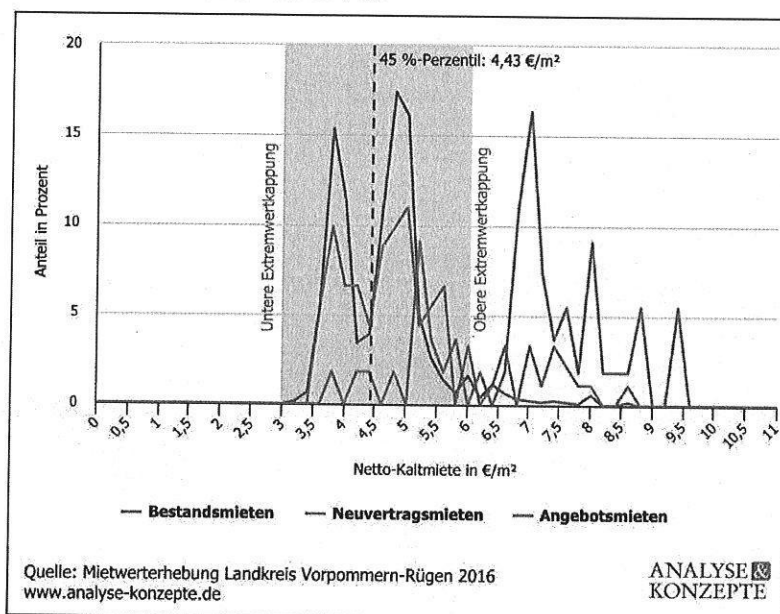
Median	
Bestandsmiete:	3,77 €/m ²
Untere Grenze	
Extremwertkappung:	1,93 €/m ²
Obere Grenze	
Extremwertkappung:	6,23 €/m ²
Median	
Angebotsmiete:	5,25 €/m ²
Median	
Neuvertragsmiete:	5,43 €/m ²
Anzahl Mieten	
Bestand/Angebote/	
Neuverträge:	84/2/6

Abb. 48 Vergleichsraum X, ≥ 25 bis ≤ 50 m²,
Netto-Kaltmieten



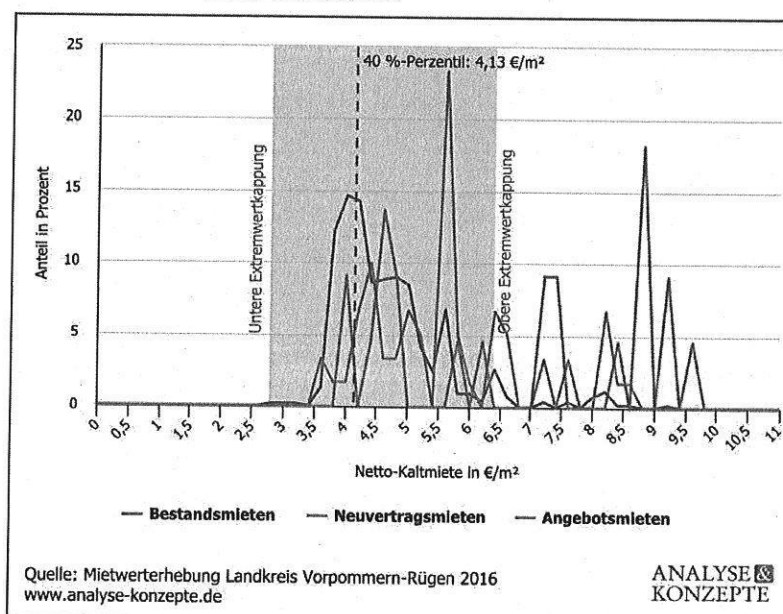
40 %-Perzentil	
Bestandsmiete:	4,33 €/m ²
Untere Grenze	
Extremwertkappung:	3,01 €/m ²
Obere Grenze	
Extremwertkappung:	6,15 €/m ²
40 %-Perzentil	
Angebotsmiete:	7,09 €/m ²
40 %-Perzentil	
Neuvertragsmiete:	4,34 €/m ²
Anzahl Mieten	
Bestand/Angebote/	
Neuverträge:	1.276/30/107

Abb. 49 Vergleichsraum X, > 50 bis ≤ 65 m²,
Netto-Kaltmieten



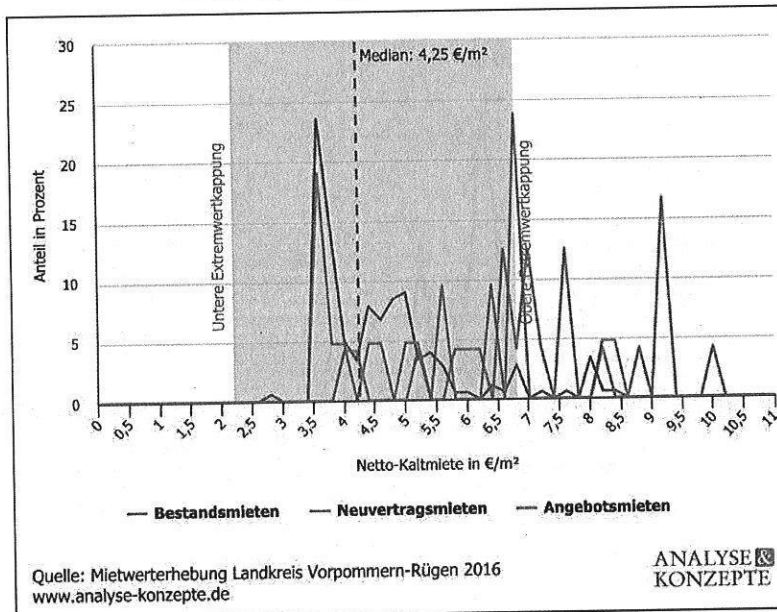
45 %-Perzentil	
Bestandsmiete:	4,43 €/m ²
Untere Grenze	
Extremwertkappung:	3,00 €/m ²
Obere Grenze	
Extremwertkappung:	6,03 €/m ²
45 %-Perzentil	
Angebotsmiete:	6,67 €/m ²
45 %-Perzentil	
Neuvertragsmiete:	4,62 €/m ²
Anzahl Mieten	
Bestand/Angebote/	
Neuverträge:	1.229/55/91

Abb. 50 Vergleichsraum X, > 65 bis ≤ 75 m²,
Netto-Kaltmieten



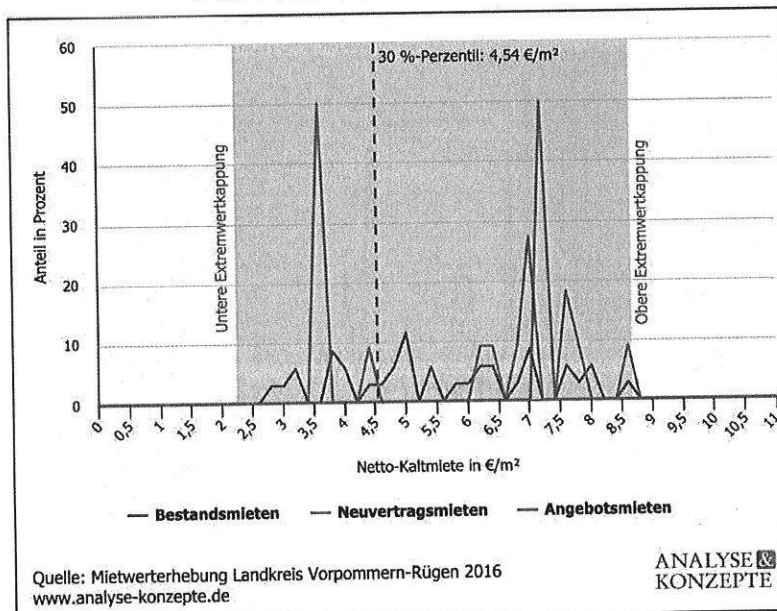
40 %-Perzentil	
Bestandsmiete:	4,13 €/m ²
Untere Grenze	
Extremwertkappung:	2,78 €/m ²
Obere Grenze	
Extremwertkappung:	6,38 €/m ²
40 %-Perzentil	
Angebotsmiete:	5,67 €/m ²
40 %-Perzentil	
Neuvertragsmiete:	4,96 €/m ²
Anzahl Mieten	
Bestand/Angebote/	
Neuverträge:	533/22/60

Abb. 51 Vergleichsraum X, > 75 bis ≤ 90 m²,
Netto-Kaltmieten



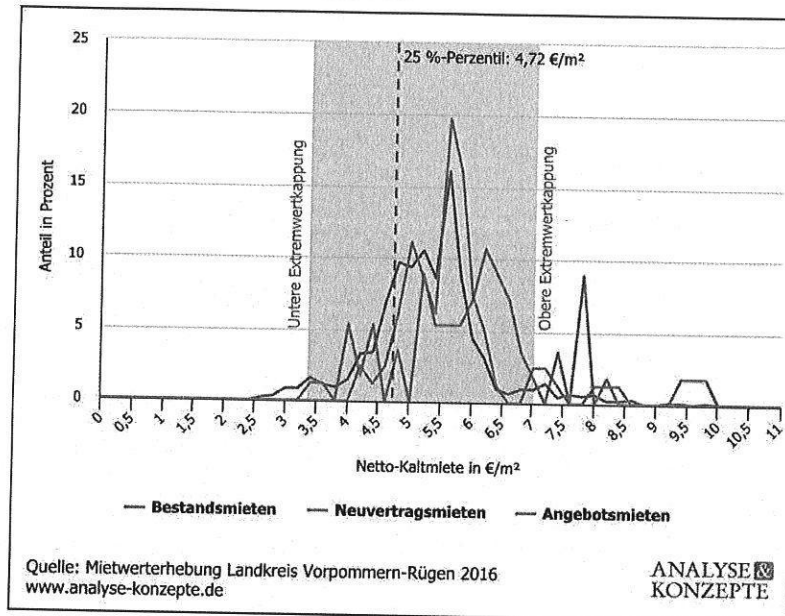
Median Bestandsmiete:	4,25 €/m ²
Untere Grenze Extremwertkappung:	2,20 €/m ²
Obere Grenze Extremwertkappung:	6,80 €/m ²
Median Angebotsmiete:	6,67 €/m ²
Median Neuvertragsmiete:	5,45 €/m ²
Anzahl Mieten Bestand/Angebote/Neuverträge:	178/24/21

Abb. 52 Vergleichsraum X, > 90 m²,
Netto-Kaltmieten



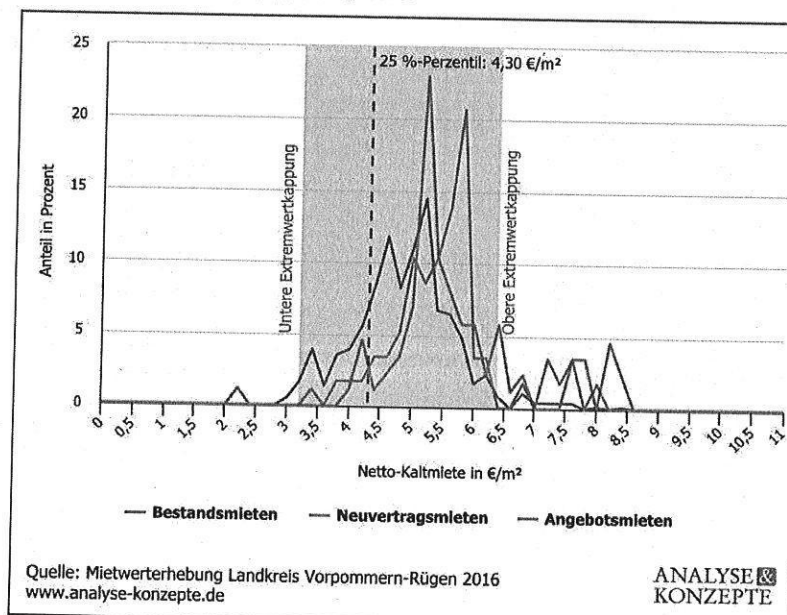
30 %-Perzentil Bestandsmiete:	4,54 €/m ²
Untere Grenze Extremwertkappung:	2,25 €/m ²
Obere Grenze Extremwertkappung:	8,66 €/m ²
30 %-Perzentil Angebotsmiete:	4,36 €/m ²
30 %-Perzentil Neuvertragsmiete:	6,82 €/m ²
Anzahl Mieten Bestand/Angebote/Neuverträge:	35/2/11

Abb. 53 Vergleichsraum XI, ≥ 25 bis ≤ 50 m²,
Netto-Kaltmieten



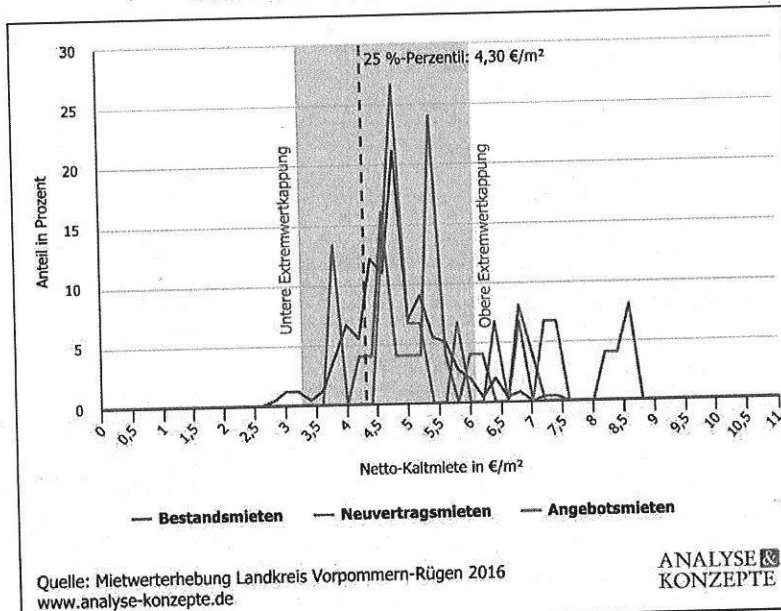
25 %-Perzentil	
Bestandsmiete:	4,72 €/m ²
Untere Grenze	
Extremwertkappung:	3,38 €/m ²
Obere Grenze	
Extremwertkappung:	7,01 €/m ²
25 %-Perzentil	
Angebotsmiete:	5,00 €/m ²
25 %-Perzentil	
Neuvertragsmiete:	5,03 €/m ²
Anzahl Mieten	
Bestand/Angebote/	
Neuverträge:	939/57/81

Abb. 54 Vergleichsraum XI, > 50 bis ≤ 65 m²,
Netto-Kaltmieten



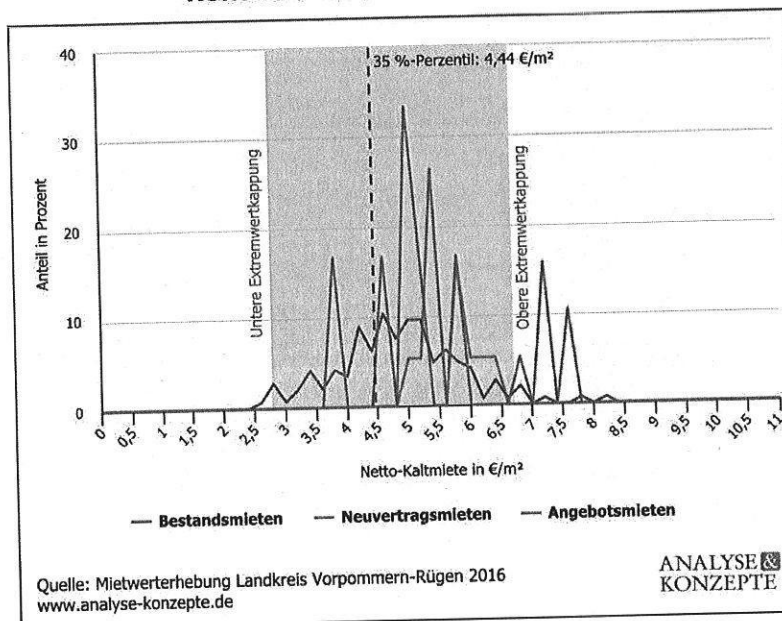
25 %-Perzentil	
Bestandsmiete:	4,30 €/m ²
Untere Grenze	
Extremwertkappung:	3,20 €/m ²
Obere Grenze	
Extremwertkappung:	6,37 €/m ²
25 %-Perzentil	
Angebotsmiete:	4,90 €/m ²
25 %-Perzentil	
Neuvertragsmiete:	4,95 €/m ²
Anzahl Mieten	
Bestand/Angebote/	
Neuverträge:	788/87/58

Abb. 55 Vergleichsraum XI, > 65 bis ≤ 75 m²,
Netto-Kaltmieten



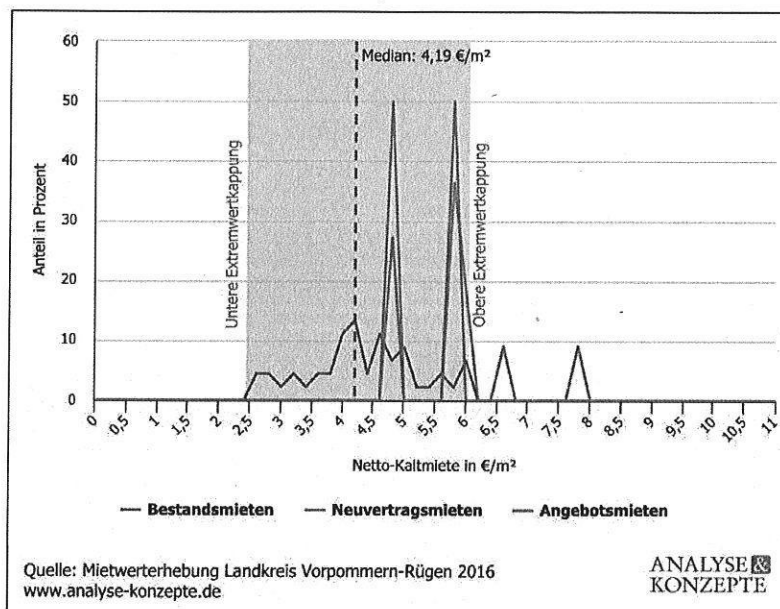
25 %-Perzentil	
Bestandsmiete:	4,30 €/m ²
Untere Grenze	
Extremwertkappung:	3,28 €/m ²
Obere Grenze	
Extremwertkappung:	6,09 €/m ²
25 %-Perzentil	
Angebotsmiete:	4,42 €/m ²
25 %-Perzentil	
Neuvertragsmiete:	4,63 €/m ²
Anzahl Mieten	
Bestand/Angebote/	
Neuverträge:	256/25/15

Abb. 56 Vergleichsraum XI, > 75 bis ≤ 90 m²,
Netto-Kaltmieten



35 %-Perzentil	
Bestandsmiete:	4,44 €/m ²
Untere Grenze	
Extremwertkappung:	2,79 €/m ²
Obere Grenze	
Extremwertkappung:	6,69 €/m ²
35 %-Perzentil	
Angebotsmiete:	5,28 €/m ²
35 %-Perzentil	
Neuvertragsmiete:	4,77 €/m ²
Anzahl Mieten	
Bestand/Angebote/	
Neuverträge:	146/19/6

**Abb. 57 Vergleichsraum XI, > 90 m²,
Netto-Kaltmieten**



Median	
Bestandsmiete:	4,19 €/m ²
Untere Grenze	
Extremwertkappung:	2,46 €/m ²
Obere Grenze	
Extremwertkappung:	6,04 €/m ²
Median	
Angebotsmiete:	5,48 €/m ²
Median	
Neuvertragsmiete:	5,16 €/m ²
Anzahl Mieten	
Bestand/Angebote/ Neuverträge:	45/11/2

Anlage 2

Fragebögen der Mietwerterhebung

Abb. 58 Merkblatt Wohnungsunternehmen Seite 1



**Informationsblatt
zur Mietwerterhebung des Landkreises Vorpommern-Rügen 2016 in Auswertung
der gemeinsamen Auftaktberatung mit dem Verband der norddeutschen Woh-
nungsunternehmen M-V, den kommunalen Wohnungsunternehmen des Landkreises
sowie der Wohnungsgenossenschaften vom 8. Dezember 2016**

Der Landkreis Vorpommern-Rügen führt im kommenden Jahr eine Erhebung von aktuellen Mietwerten im gesamten Kreisgebiet durch. Diese Übersicht wird benötigt, um die Angemessenheit der Kosten der Unterkunft (KdU) im Sinne des SGB II Und XII feststellen zu können. Mit der Auswertung dieser Bestands- und Angebotsmieten hat der Landkreis erneut das Unternehmen Analyse & Konzepte beauftragt.

Erhoben werden Mieten von freifinanzierten sowie auch öffentlich geförderten Wohnungen.

Damit die Ergebnisse repräsentativ sind, ist es wichtig, dass Sie als Vermieter an der Erhebung teilnehmen.

Die Teilnahme ist selbstverständlich freiwillig, es werden alle datenschutzrechtliche Regelungen (Landesdatenschutzgesetz M-V, SGB X) strengstens eingehalten. Sämtliche Angaben werden ausschließlich für die Mietwerterhebung des Landkreises erhoben und durch das Unternehmen Analyse & Konzepte ausgewertet; sie werden für keine anderen Zwecke verwendet. Zur Gewährleistung des Datenschutzes werden die Einzelergebnisse streng vertraulich behandelt.

Bei Rückfragen oder wenn Sie weitere Informationen zur Befragung erhalten möchten, wenden Sie sich gern an das Info-Telefon des Unternehmens Analyse & Konzepte: 040/485 00 98 - 0

Seitens der Kreisverwaltung steht Ihnen für Rückfragen Frau Schmidt (03831/357-3303 ; gabriele.schmidt@lk-vr.de) zur Verfügung.



Und so verlaufen die Erhebung und die Auswertung:

Wir benötigen von Ihnen als Vermieter Angaben zu Ihren Mietverhältnissen. Da keine personenbezogenen Informationen benötigt werden und die Mietinformationen zu keinem Zeitpunkt einer Person zugeordnet werden können, werden bei der Erhebung die Schutzbestimmungen zur informellen Selbstbestimmung der Mieter nicht tangiert. Selbstverständlich werden die Mietdaten vertraulich behandelt.

Es werden von Ihnen als Vermieter zwei Dateien benötigt, die Ihnen elektronisch zur Verfügung gestellt werden. Diese Vorgehensweise ist wichtig, um den Anforderungen des Datenschutzes zu genügen. Die erste Datei umfasst eine Adressliste Ihres Wohnungsbestandes im Landkreis Vorpommern-Rügen. Diese Liste benötigen wir, damit die Mieten der dort wohnenden Haushalte im Rahmen einer zusätzlichen Mieterbefragung nicht nochmals erhoben werden.

Die zweite Liste umfasst Mietinformationen, wobei der Mietername und die Adresse nicht benötigt werden. Welche Informationen benötigt werden, wurde auf der Beratung am 08.12.2015 mit Ihnen ausführlich besprochen und sind aus den beiden Erhebungstabellen ersichtlich.

Abb. 59 Merkblatt Wohnungsunternehmen Seite 2



Um die Mieten zu einem späteren Zeitpunkt ggf. mit anderen Ämtern zusammenfassen zu können (Bildung von Vergleichsräumen und Teilwohnungsmärkten), benötigen wir zu den Datensätzen jeweils den Gemeindenamen sowie die Namen der dazugehörigen Ortsteile. Wir hoffen und gehen davon aus, dass Ihnen Ihre EDV diese Informationen mittels einer Datenbankabfrage zur Verfügung stellen kann, so dass für Sie der Aufwand überschaubar sein sollte.

Ggf. können die Datensätze von Ihnen zusammengefasst werden.

Hierbei ist es jedoch nicht zulässig, für unterschiedliche Bestände Durchschnittswerte auszuweisen!

Zulässig wäre neben einer Einzelfallübermittlung folgende Aggregierungsform:

z. B.: 40 Mieten, Stadt Grimmen, je 32,7 m² Wohnfläche, 225,25 € Nettokalt, 140 € kalte Betriebskosten

Damit die Vergleichbarkeit der Mieten gewährleistet ist, benötigen wir die Höhe der Nettokaltmiete und der zu zahlenden kalten Betriebskosten sowie der Heizkosten zum Stichtag **01.04.2016**.

Senden Sie bitte Ihre Daten (ggf. den Erhebungsbogen) bis zum **02.05.2016** auf einem der folgenden Wege an uns zurück:

Per E-Mail: Gabriele.Schmidt@lk-vr.de

Per Post: Landkreis Vorpommern-Rügen
Eigenbetrieb Kommunales Jobcenter
94.01 - Frau Gabriele Schmidt
Carl-Heydemann-Ring 98
18437 Stralsund

Wir bitten Sie, die Mietwerterhebung zu unterstützen, und bedanken uns herzlich für Ihre Mithilfe!

Abb. 60 Merkblatt private Vermieter

ANALYSE &
KONZEPTE

Mietwerterhebung Landkreis Vorpommern-Rügen 2016

Merkblatt: So verlaufen die Datenerhebungen

Analyse & Konzepte wurde vom Landkreis Vorpommern-Rügen beauftragt, eine Erhebung von aktuellen Mietwerten im Kreisgebiet durchzuführen. Diese Übersicht wird benötigt, um für den Bereich der sozialen Leistungen (Kosten der Unterkunft) das örtliche Mietpreisniveau feststellen zu können.

Erhoben werden Mieten von freifinanzierten sowie öffentlich geförderten Wohnungen.

Damit die Ergebnisse repräsentativ sind, ist es wichtig, dass Sie als Vermieter an der Erhebung teilnehmen. Die sich in Ihrem Eigentum bzw. Ihrer Verwaltung befindlichen Gebäude wurden für die Erhebung in einem reinen Zufallsverfahren ermittelt.

Wir möchten Sie bitten, uns für alle in den jeweiligen Objekten befindlichen, vermieteten Wohnungen die benötigten Daten zur Verfügung zu stellen. Bitte beantworten Sie alle Fragen. Nur so können wir prüfen, ob die Wohnung erhebungsrelevant ist. Bei Bedarf können Sie eine Erhebungstabelle als Excel-Datei auf unserer Internetseite herunterladen. Die Excel-Datei finden Sie unter <https://dl.analyse-konzepte.de/vr>.

Die Teilnahme ist selbstverständlich freiwillig, es werden alle Regelungen des Bundesdatenschutzgesetzes strengstens eingehalten. Die Vorgehensweise ist mit dem Datenschutzbeauftragten der Kreisverwaltung abgestimmt. Sämtliche Angaben werden von Analyse & Konzepte ausschließlich für die Mietwerterhebung des Kreises erhoben und ausgewertet; sie werden für keine anderen Zwecke verwendet. Zur Gewährleistung des Datenschutzes werden die Einzelergebnisse streng vertraulich behandelt. **Bitte geben Sie bei Rücksendung keinen Absender an!**

Wenn Sie Rückfragen haben oder weitere Informationen zur Befragung erhalten möchten, wenden Sie sich gern an unser Info-Telefon: **040 / 485 00 98 - 0**



Und so verläuft die Erhebung:

Sie sind Eigentümer/ Verwalter eines oder mehrerer Objekte mit vermieteten Wohneinheiten. Bitte tragen Sie in den Erhebungsbogen für jede vermietete Wohnung die entsprechenden Informationen und Daten ein. Tun Sie dieses bitte so genau wie möglich.

Damit die Vergleichbarkeit der Mieten gewährleistet ist, benötigen wir zum Stichtag **01.04.2016** die Höhe der Netto-Kaltmiete und die Abschlagszahlungen für die kalten Betriebskosten sowie die Heizkosten.

Senden Sie dann bitte den Erhebungsbogen auf einem der folgenden Wege an uns zurück:

Per Fax: 040 / 485 00 98 - 98

Per E-Mail: mieten@analyse-konzepte.de

Per Post: (bitte nutzen Sie den beiliegenden Freiumschlag)

Analyse & Konzepte GmbH
Gasstraße 10
22761 Hamburg

Bei Bedarf können Sie den Erhebungsbogen auch gern als Excel-Datei auf unserer Internetseite herunterladen: <https://dl.analyse-konzepte.de/vr>

Wir bitten Sie, die Mietwerterhebung zu unterstützen
und bedanken uns herzlich für Ihre Mithilfe!

ANALYSE & KONZEPTE GmbH, Gasstraße 10, 22761 Hamburg, www.analyse-konzepte.de, 040 / 485 00 98 - 0

Quelle: Mietwerterhebung Landkreis Vorpommern-Rügen 2016

ANALYSE &
KONZEPTE

Abb. 61 Fragebogen private Vermieter

Mietwerterhebung Landkreis Vorpommern-Rügen 2016
Bitte zurücksenden bis zum 30.06.2016

ANALYSE &
KONZEPTE

		Wohnung 1	Wohnung 2	Wohnung 3	Wohnung 4	Wohnung 5
Gemeindenname (Straßenname nicht notwendig!)	Ort					
Baujahr des Gebäudes	Jahr					
Nutzen Sie die Wohnung für sich selbst?	Ja					
	Nein					
Ist die Wohnung Teil eines Wohnheimes, eines sonstigen Heimes oder einer heimähnlichen Unterkunft?	Ja					
	Nein					
Handelt es sich bei der Wohnung um eine Werks-, Dienst- oder Bedienstetenwohnung für die eine reduzierte Miete gezahlt wird?	Ja					
	Nein					
Ist die Wohnung laut Mietvertrag zu (teil)gewerblichen Zwecken vermietet?	Ja					
	Nein					
Wird die Wohnung als möblierte oder teilmöblierte Wohnung vermietet? (nicht gemeint sind Küchenmöbel und/oder Einbauschränke)	Ja					
	Nein					
Ist die Wohnung an einen Angehörigen oder näheren Verwandten preisgünstiger vermietet?	Ja					
	Nein					
Verfügt die Wohnung über ein Bad?	Ja					
	Nein					
Ist eine Sammel- oder Zentralheizung ohne händische Brennstoffzufuhr (Fernwärme, Etagen-, Öl-, Gas-, Nachtspeicherheizung) vorhanden?	Ja					
	Nein					
Befindet sich ein WC <u>in</u> der Wohnung?	Ja					
	Nein					
Datum des Mietvertragsbeginns	tt.mm.jj					
Datum der letzten Mieterhöhung	tt.mm.jj					
Wohnfläche der Wohnung	In m²					
Nettokaltmiete (inklusive etwaiger Modernisierungszuschläge, ohne Untervermietungszuschläge, Stellplatzkosten) am 01.04.2016	In €					
Höhe der monatlichen Vorauszahlung für die kalten Betriebskosten am 01.04.2016	In €					
Enthalten die kalten Betriebskosten die Wasser- und Abwasserkosten?	Ja					
	Nein					
Höhe der monatlichen Vorauszahlung für die Heizkosten am 01.04.2016	In €					
Sind in den Heizkosten die Kosten für die Erstellung von Warmwasser enthalten?	Ja					
	Nein					
Energieträger (1=Öl, 2=Gas, 3=Fernwärme, 4=Holz, 5=Sonstiges)	1-5					
Wenn vorhanden: Energieverbrauch gemäß verbrauchsorientiertem Energieausweis	kWh/m²a					

Sollten Sie mehr als 5 Wohnungen haben, kopieren Sie bitte diesen Fragebogen oder laden Sie ihn auf unserer Internetseite unter <https://dl.analyse-konzepte.de/vr> herunter. Danke!

Quelle: Mietwerterhebung Landkreis Vorpommern-Rügen 2016

ANALYSE &
KONZEPTE

Anlage 3

Wohnungsgrößenstruktur im Kreisgebiet

Abb. 62 Wohnungsgrößenstruktur im Landkreis Vorpommern-Rügen

