



Landkreis Bad Kreuznach

Sozialamt

Schlüssiges Konzept zur Ermittlung der KdU-Kosten im Landkreis Bad Kreuznach

Endbericht, Juni 2013



**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

0	Richtwerte für angemessenen Wohnraum im Landkreis Bad Kreuznach.....	1
1	Einleitung	2
2	Datenschutz	3
3	Arbeitsschritte.....	4
3.1	Regionale Differenzierung der Wohnungsmärkte im Landkreis Bad Kreuznach.....	4
3.1.1	Indikatoren	5
3.1.2	Ergebnis der Clusteranalyse	7
3.2	Datenerhebungen	10
3.2.1	Grundgesamtheit und Stichprobe.....	10
3.2.2	Erhebung von Bestandsmieten	12
3.2.3	Erhebungsumfang.....	13
3.2.4	Auswertungen Bestandsmieten.....	14
4	Ergebnisse der Bestandsmietenauswertungen	17
4.1	Berechnung der Netto-Kaltmieten	18
4.2	Berechnung der durchschnittlichen Betriebskosten.....	22
5	Konkrete Angemessenheit	24
5.1	Datenaufbereitung	24
5.2	Vergleich von Angebots- und Neuvertragsmieten	25
5.3	Auswertungen Angebotsmieten.....	27
6	Fazit.....	31

Anlagen

Anlage 1	Übersicht Bestands- und Angebotsmieten.....	34
Anlage 2	Vergleich Maximalförderung Mietwerterhebung vs. bisherige KdU-Obergrenzen	38
Anlage 3	Histogramme der erhobenen Mieten im Landkreis Bad Kreuznach	40
Anlage 4	Erläuterungen zur Clusteranalyse	50

Tabellenverzeichnis

Tab. 1	Landkreis Bad Kreuznach: Angemessenheitsrichtwerte für Bedarfe der Unterkunft.....	1
Tab. 2	Indikatorenkatalog	6
Tab. 3	Landkreis Bad Kreuznach: Typisierung des Kreisgebietes	7
Tab. 4	Eigenschaften der Wohnungsmärkte	8
Tab. 5	Wohngebäude im Landkreis Bad Kreuznach	11
Tab. 6	Wohnungsbestand im Landkreis Bad Kreuznach.....	11
Tab. 7	Erhebungsumfang	13
Tab. 8	Angemessene Wohnungsgrößen	14
Tab. 9	Ergebnisse der Extremwertkappung	16
Tab. 10	Anzahl der relevanten Mietwerte.....	16
Tab. 11	Wohnungsmarkt I: Bestandsmieten	20
Tab. 12	Wohnungsmarkt II: Bestandsmieten	20
Tab. 13	Wohnungsmarkt III: Bestandsmieten	21
Tab. 14	Übersicht Kalte Betriebskosten	22
Tab. 15	Übersicht Warme Betriebskosten	23
Tab. 16	Angebotsmieten/Neuvertragsmieten	26
Tab. 17	Wohnungsmarkt I: Angebotsmieten und Neuvertragsmieten.....	28
Tab. 18	Wohnungsmarkt II: Angebotsmieten und Neuvertragsmieten.....	28
Tab. 19	Wohnungsmarkt III: Angebotsmieten und Neuvertragsmieten	29
Tab. 20	Maximale Netto-Kaltmiete und tatsächliches Angebot.....	30
Tab. 21	Richtwerte für den Bedarf der Unterkunft	32
Tab. 22	Durchschnittliche kalte Betriebskosten.....	33
Tab. Anlage 1.1	Mietwerttabelle Wohnungsmarkttyp I	35
Tab. Anlage 1.2	Mietwerttabelle Wohnungsmarkttyp II	36
Tab. Anlage 1.3	Mietwerttabelle Wohnungsmarkttyp III.....	37
Tab. Anlage 2	Bestandsmieten: Empfehlung MWE-Grenzwerte vs. bisherige Obergrenzen....	39
Tab. Anlage 4.1	Normierte Ausgangsdaten zur Wohnungsmarkttypbildung.....	54
Tab. Anlage 4.2	Zusammengeführte Kommunen bei der Clusterbildung	55
Tab. Anlage 4.3	Clusterzugehörigkeit der Kommunen im Landkreis Bad Kreuznach	55
Tab. Anlage 4.4	Distanzmatrix der Kommunen.....	56

Abbildungsverzeichnis

Karte 1	Clusteranalyse: Wohnungsmarkttypisierung Landkreis Bad Kreuznach	9
Abb. A1	Wohnungsmarkttyp I, bis 50 m ² , Netto-Kaltmieten	41
Abb. A2	Wohnungsmarkttyp I, > 50 bis 60 m ² , Netto-Kaltmieten.....	41
Abb. A3	Wohnungsmarkttyp I, > 60 bis 80 m ² , Netto-Kaltmieten.....	42
Abb. A4	Wohnungsmarkttyp I, > 80 bis 90 m ² , Netto-Kaltmieten.....	42
Abb. A5	Wohnungsmarkttyp I, > 90 m ² , Netto-Kaltmieten	43
Abb. A6	Wohnungsmarkttyp II, bis 50 m ² , Netto-Kaltmieten	44
Abb. A7	Wohnungsmarkttyp II, > 50 bis 60 m ² , Netto-Kaltmieten	44
Abb. A8	Wohnungsmarkttyp II, > 60 bis 80 m ² , Netto-Kaltmieten	45
Abb. A9	Wohnungsmarkttyp II, > 80 bis 90 m ² , Netto-Kaltmieten	45
Abb. A10	Wohnungsmarkttyp II, > 90 m ² , Netto-Kaltmieten.....	46
Abb. A11	Wohnungsmarkttyp III, bis 50 m ² , Netto-Kaltmieten	47
Abb. A12	Wohnungsmarkttyp III, > 50 bis 60 m ² , Netto-Kaltmieten	47
Abb. A13	Wohnungsmarkttyp III, > 60 bis 80 m ² , Netto-Kaltmieten	48
Abb. A14	Wohnungsmarkttyp III, > 80 bis 90 m ² , Netto-Kaltmieten	48
Abb. A15	Wohnungsmarkttyp III, > 90 m ² , Netto-Kaltmieten.....	49
Abb. A16	Entwicklung der Fehlerquadratsumme der Clusterlösungen für die	
	Wohnungsmarkttypen im Landkreis Bad Kreuznach.....	53

Erläuterungen

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

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

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

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

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

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

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

0 Richtwerte für angemessenen Wohnraum im Landkreis Bad Kreuznach

Für Bedarfsgemeinschaften werden die Bedarfe für Unterkunft und Heizung übernommen, soweit diese angemessen sind. Für den Landkreis Bad Kreuznach wurden die in untenstehender Tabelle dargestellten Richtwerte für angemessene Miethöhen ermittelt. Aufgrund der noch nicht endgültig gefestigten Rechtsprechung ob Bruttokaltmieten oder Nettokaltmieten auszuweisen sind, hat sich der Landkreis Bad Kreuznach entschlossen, die Nettokaltmiete als Grundlage zur Definition der Angemessenheitsgrenzen heranzuziehen. Gemäß der Rechtsprechung des Bundessozialgerichts wird die Produkttheorie angewendet, d. h. das Produkt aus Nettokaltmiete je m² multipliziert mit der angemessenen Wohnfläche ergibt die maximale Netto-Kaltmiete, die der angemessenen Miete entspricht.

Hierbei wird nach der Zahl der Personen je Bedarfsgemeinschaft unterschieden. Die angegebene Wohnfläche ist dabei ein Richtwert: Es kann auch eine größere oder kleinere Wohnfläche bewohnt werden, solange die maximal angemessene Netto-Kaltmiete nicht überschritten wird. Die Werte können im begründeten Einzelfall überschritten werden. Zur regionalen Differenzierung der Angemessenheitswerte wurden folgende räumliche Einheiten gebildet:

- Wohnungsmarkttyp I: Stadt Bad Kreuznach, Stadt Bad Münster am Stein-Ebernburg
- Wohnungsmarkttyp II: VG Bad Kreuznach, VG Bad Sobernheim, VG Langenlonsheim, VG Rüdesheim, VG Stromberg
- Wohnungsmarkttyp III: VG Bad Münster am Stein-Ebernburg (ohne die Stadt Bad Münster am Stein-Ebernburg), Stadt Kirn, VG Kirn-Land, VG Meisenheim

Tab. 1 Landkreis Bad Kreuznach: (Netto-Kaltmieten) Angemessenheitsrichtwerte für Bedarfe der Unterkunft					
Bedarfsgemeinschaften mit ... Personen	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 Personen
Wohnfläche	bis 50 m ²	50-60 m ²	60-80 m ²	80-90 m ²	90-105 m ²
Wohnungsmarkttyp I	251,00	268,80	350,40	389,70	471,45
Wohnungsmarkttyp II	241,50	278,40	368,00	402,30	416,85
Wohnungsmarkttyp III	208,50	252,00	335,20	369,00	378,00
Quelle: Mietwerterhebung Landkreis Bad Kreuznach 2012					ANALYSE & KONZEPTE

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

- Wohnungsmarkttyp I: 67,35 €
- Wohnungsmarkttyp II: 59,55 €
- Wohnungsmarkttyp III: 54,00 €

1 Einleitung

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

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

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

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

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

Die Untersuchung enthält die folgenden Bausteine:

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

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

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

2 Datenschutz

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

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

- Erstellung eines Datenschutzkonzeptes
- Nutzung der Erhebungsdaten ausschließlich zur Erstellung der Mietwerterhebung für den Landkreis Bad Kreuznach
- Sicherung der betroffenen Verzeichnisse und Dateibereiche durch Passwörter
- Umgehende Löschung aller nicht mehr benötigten personenbezogenen Daten (Adressdaten)
- Verpflichtung aller beteiligten Mitarbeiter zur Einhaltung des Datenschutzes gemäß § 5 BDSG
- Löschung sämtlicher Erhebungsdaten nach Beendigung der Auswertungen.

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

Die angeschriebenen Vermieter und Verwalter wurden im Rahmen einer transparenten Datennutzung auf die Herkunft ihrer Daten hingewiesen.

Die befragten Vermieter und Verwalter wurden in den Anschreiben über die Freiwilligkeit der Teilnahme an der Befragung informiert. Darüber hinaus wurden sie darauf hingewiesen, dass die von ihnen zur Verfügung gestellten Daten einzig für die Erstellung der Mietwertübersicht genutzt werden. Die anonymisierten Originaldaten werden nur für Streitfälle 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, so dass auszuschließen ist, dass die Originaldaten den Kreis der berechtigten Personen verlassen.

Die vom Abfallwirtschaftsbetrieb Bad Kreuznach bereitgestellten Adressdaten für die Befragung der kleinen Vermieter wurden ausschließlich dem Landkreis Bad Kreuznach übermittelt und genutzt. Der Landkreis hat die Adressdaten für den Versand der Anschreiben direkt verwendet, so dass Analyse & Konzepte keine Einsicht in die Adressdaten genommen hat.

3 Arbeitsschritte

3.1 Regionale Differenzierung der Wohnungsmärkte im Landkreis Bad Kreuznach

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

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

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

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

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

² S. § 558 c BGB oder auch BSG vom 7. November 2006, B 7b AS 10/06 R, NDV-RD, 34 [37]: "Bei der Bildung des räumlichen Vergleichsmaßstabs kann es - insbesondere im ländlichen Raum - geboten sein, größere Gebiete als Vergleichsgebiete zusammenzufassen, während in größeren Städten andererseits eine Unterteilung in mehrere kleine Vergleichsgebiete, die kommunalrechtlich keine selbstständigen Einheiten darstellen, geboten sein kann"

Diese Vorgehensweise hat Analyse & Konzepte z. B. bereits bei einer Untersuchung zum AfWoG Schleswig Holstein angewendet, sie ist dort gerichtlich anerkannt worden (AfWoG Schleswig-Holstein, Ermittlung von Vergleichsmieten im frei finanzierten Wohnungsbestand, Ministerium für Frauen, Jugend, Wohnungs- und Städtebau des Landes Schleswig-Holstein, 1998).

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

3.1.1 Indikatoren

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

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

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

Für die Definition von Wohnungsmarkttypen (Zusammenfassung von Kommunen mit vergleichbaren Strukturen) werden nur amtliche Indikatoren berücksichtigt, sodass deren Herkunft und Datenqualität den methodischen Ansprüchen an Nachvollziehbarkeit und Reproduzierbarkeit gerecht werden.

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

Weiterhin wird der Wohnungsmarkt einer Kommune durch die Bevölkerungsdichte beeinflusst: Der Indikator trennt ländliche von eher städtisch geprägten Gebieten. Die Dichte wird hier auf der Basis der Siedlungs- und Verkehrsfläche berechnet.

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

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

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

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

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

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

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

Tab. 2 Indikatorenkatalog	
Parameter	Einflussgröße
Bevölkerungsentwicklung	Bevölkerungsentwicklung auf Kommunenebene 2006-2011 ¹
Bevölkerungsdichte	Einwohner pro Quadratkilometer Siedlungs- und Verkehrsfläche ¹
Siedlungsstruktur	Anteil der Mehrfamilienhäuser (3 und mehr Wohneinheiten) ¹
Pro-Kopf-Einkommen	Gesamtbetrag der Einkünfte pro Steuerpflichtigen 2007 ¹
Neubautätigkeit	Durchschnittliche Fertigstellung neuer Wohnungen ¹
Mietenstufe	Mietenstufe nach WoGG
Bodenpreis	Durchschnittlicher Bodenrichtwert der Kommune ²
Zentralität	Entfernung zum nächsten Oberzentrum (Mainz) in Autominuten ³
Tourismus	Durchschnittlich angebotene Gästebetten in Berherbergungsbetrieben ¹
¹ Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz ² Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation Rheinland-Pfalz ³ Google Maps Routenplanung Quelle: Mietwerterhebung Landkreis Bad Kreuznach 2012	

3.1.2 Ergebnis der Clusteranalyse

Tab. 3 gibt die Zuordnung der Kommunen zu den definierten Wohnungsmarkttypen wider. Die Berechnungen haben für den Landkreis Bad Kreuznach drei Wohnungsmärkte als bestmögliche Gliederung ergeben.

Gegenwärtig plant das Land Rheinland-Pfalz eine Gebietsreform, in deren Rahmen sich die Stadt Bad Kreuznach und die Stadt Bad Münster am Stein-Ebernburg zu einer Fusion entschieden haben. Vor diesem Hintergrund wurde die Stadt Bad Münster am Stein-Ebernburg dem Wohnungsmarkttyp I (Stadt Bad-Kreuznach) zugeordnet. Die enge Verzahnung (Verkehrsanbindung, räumliche Nachbarschaft, Versorgung mit öffentlichen Dienstleistungen) dieser beiden Gemeinden lassen eine Zusammenfassung zu einem gemeinsamen Wohnungsmarkt zu.

Die dargestellten Rechenergebnisse der Clusteranalyse basieren jeweils auf den Werten für die Städte bzw. Verbandsgemeinden.

Tab. 3 Landkreis Bad Kreuznach: Typisierung des Kreisgebietes	
Wohnungsmarkttyp	Kommune
I	Bad Kreuznach, Stadt
	Bad Münster am Stein-Ebernburg, Stadt
II	Bad Kreuznach, Verbandsgemeinde
	Bad Sobernheim, Verbandsgemeinde
	Langenlonsheim, Verbandsgemeinde
	Rüdesheim, Verbandsgemeinde
	Stromberg, Verbandsgemeinde
III	Bad Münster am Stein-Ebernburg, Verbandsgemeinde (ohne die Stadt Bad Münster am Stein-Ebernburg)
	Kirn, Stadt
	Kirn-Land, Verbandsgemeinde
	Meisenheim, Verbandsgemeinde
Quelle: Mietwerterhebung Landkreis Bad Kreuznach 2012	

Tab. 4 Eigenschaften der Wohnungsmärkte ¹									
Wohnungs-markttyp	Bevölkerungs-entwicklung	Bevölkerungs-dichte	Siedlungsstruktur	Pro-Kopf-Einkommen	Neubautätigkeit	Mietenstufe	Bodenpreis	Zentralität	Tourismus
I	+	+	+	∅	∅	+	+	-	∅
II	+	-	-	-	-	-	∅	-	+
III	-	∅	∅	+	+	-	-	+	-

¹ im Vergleich zum Mittelwert Landkreis Bad Kreuznach
Quelle: Mietwerterhebung Landkreis Bad Kreuznach 2012

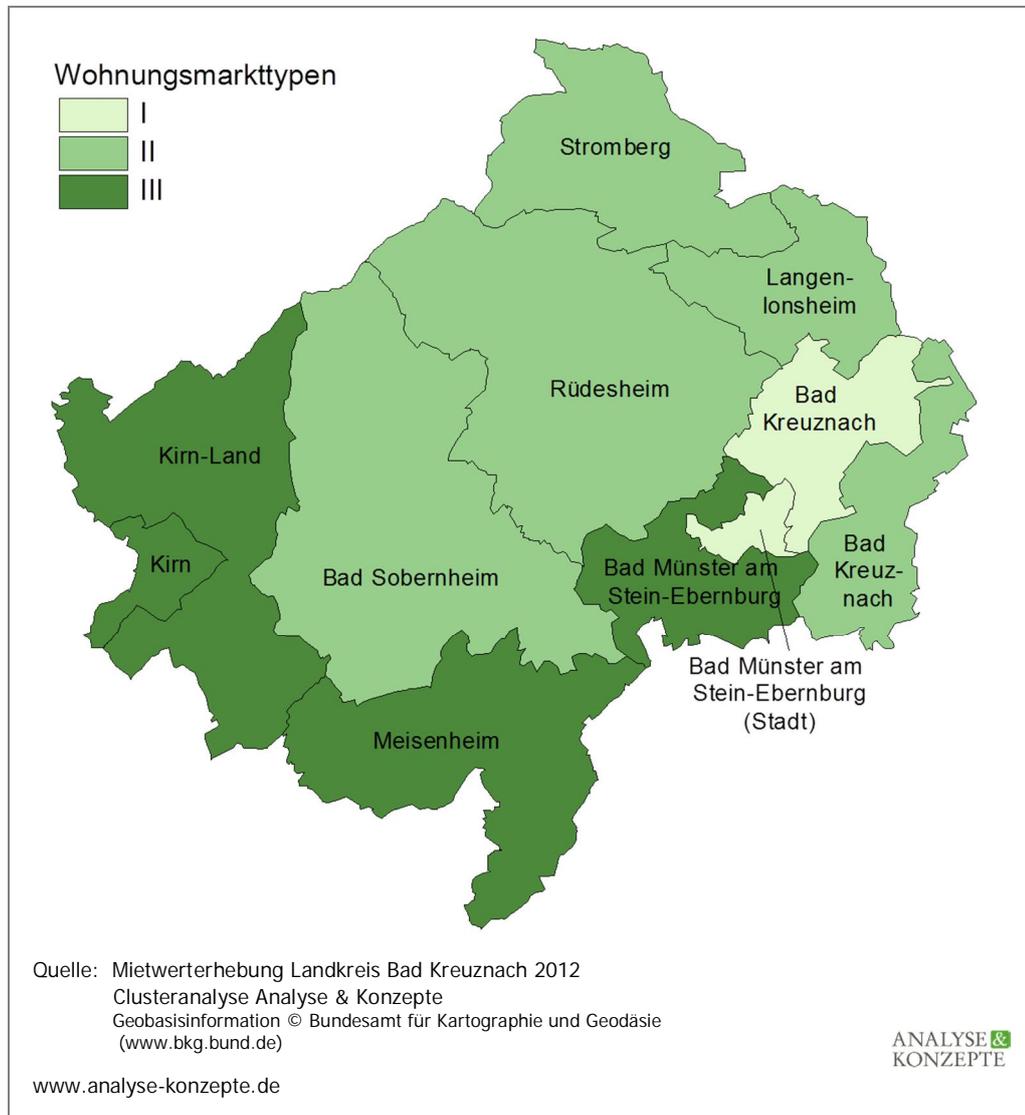
Der Wohnungsmarkt Typ I wird gebildet durch die Städte Bad Kreuznach und Bad Münster am Stein-Ebernburg. Dieser Wohnungsmarkttyp ist gekennzeichnet durch ein deutlich überdurchschnittliche Bevölkerungsdichte, eine überdurchschnittlich hohen Anteil an Mehrfamilienhäusern (Siedlungsstruktur) und überdurchschnittliche Bodenpreise. Die Stadt Bad Kreuznach ist zudem die einzige Stadt mit der Mietenstufe 3 im Kreisgebiet (übrige Kommunen: 1).

Der Wohnungsmarkttyp II besteht aus den Verbandsgemeinden Bad Kreuznach, Bad Sobernheim, Langenlonsheim, Rüdesheim und Stromberg. Im Unterschied zu Typ I sind durchschnittliche bis leicht unterdurchschnittliche Indikatoreausprägungen für diesen Wohnungsmarkttyp charakteristisch. Die Neubautätigkeit und die Entfernung zum nächsten Oberzentrum (Mainz) liegen unter dem Kreisdurchschnitt. Die Pro-Kopf-Einkommen und die Bevölkerungsdichte liegen nur leicht unter dem Durchschnitt im Kreisgebiet, die Bevölkerungsentwicklung und der Tourismus sind leicht überdurchschnittlich ausgeprägt. Wobei sich die Anzahl der angebotenen Gästebetten (Tourismus) leicht inhomogen verteilt. Die Verbandsgemeinden Bad Sobernheim und Stromberg liegen hier klar über dem Kreisdurchschnitt, während die übrigen Verbandsgemeinden dieses Wohnungsmarkttyps durchschnittlich bis unterdurchschnittlich abschneiden.

Die Stadt Kirn, die Verbandsgemeinde Bad Münster am Stein-Ebernburg (ohne die Stadt Bad Münster am Stein-Ebernburg) sowie die Verbandsgemeinden Kirn-Land und Meisenheim bilden den Wohnungsmarkttyp III. Dieser eher ländlich strukturierte Wohnungsmarkttyp ist gekennzeichnet durch eine unterdurchschnittliche Bevölkerungsentwicklung und unterdurchschnittliche Bodenpreise. Mit Ausnahme der Stadt Kirn bewegen sich die Pro-Kopf-Einkommen über dem Kreisdurchschnitt. Ebenfalls zeigen sich leichte Inhomogenitäten bezüglich der Neubautätigkeit: Für die Verbandsgemeinde Meisenheim kann eine deutlich überdurchschnittliche Neubautätigkeit ausgewiesen

werden, wobei die übrigen Verbandsgemeinden eher auf dem Niveau des Durchschnitts im Kreisgebiet liegen.

Karte 1 Clusteranalyse: Wohnungsmarkttypisierung
Landkreis Bad Kreuznach



3.2 Datenerhebungen

3.2.1 Grundgesamtheit und Stichprobe

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

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

Im Rahmen dieser Untersuchung wurde die Variante gewählt, die Mieten des gesamten Wohnungsmarktes zugrunde zu legen. Von der Erhebung ausgeschlossen wurden nur Wohnungen des Luxussegmentes, die explizit als solche vermarktet bzw. erkennbar waren.

Nicht berücksichtigt wurden durch entsprechende Filterfragen zudem folgende Wohnungen:

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

Somit wurden Wohnungen möglichst schon im Vorfeld der Erhebung ausgeschlossen, deren Mietpreisbildung nicht durch die üblichen Marktprozesse maßgeblich beeinflusst sind. Die berücksichtigten Wohnungen sind mit ihren Mieten prinzipiell für alle Bevölkerungsgruppen zugänglich.

Aufgrund ihres Spezialcharakters blieben Apartments (möblierte Wohnungen) bei den Auswertungen unberücksichtigt. In diesem Spezialsegment ist eine Unterscheidung zwischen Netto-Kaltniete und den Zahlungen für die Möblierung nicht möglich. Ebenfalls unberücksichtigt blieben Mieten von Wohnungen mit einer Wohnfläche von weniger als 35 m². Diese Mindestgröße wird allgemein als unterste zumutbare Wohnfläche für einen 1-Personenhaushalt angesehen.⁵ Diese Mindestgröße berücksichtigt zudem die Marktrelevanz von 1-Zimmerwohnungen im Kreisgebiet.

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

⁵ Die Mindestgröße von 35 m² wird nur bei der Berechnung der Richtwerte bei 1-Personenhaushalten berücksichtigt. Die Mindestgröße stellt sicher, dass nur Wohnungen berücksichtigt werden, die eine entsprechende Marktrelevanz aufweisen und auf die gleichzeitig seitens des Leistungsträgers verwiesen werden kann. Dies heißt jedoch nicht, dass Wohnungen unter 35 m² im Bedarfsfall nicht von Leistungsempfängern angemietet werden können. In diesem Fall liegt die Entscheidung beim Leistungsberechtigten, ob er eine derartige Wohnung beziehen möchte.

Der Landkreis Bad Kreuznach verfügt über rd. 45.400 Wohngebäude, davon entfallen auf den Geschosswohnungsbau rd. 4.100 Wohngebäude.

Insgesamt stehen im Landkreis Bad Kreuznach rd. 73.000 Wohnungen zur Verfügung. Hiervon befinden sich rd. 32.800 in Einfamilienhäusern. Somit verbleiben rd. 42.200 Wohnungen, die sich in Zwei- und Mehrfamilienhäusern befinden. Davon liegen rd. 17.100 Wohnungen in Zweifamilienhäusern. Bei der Berechnung des potenziell als Wohnungsangebot zur Verfügung stehenden Volumens muss berücksichtigt werden, dass in Zweifamilienhäusern in ländlichen Räumen eine Wohnung i.d.R. vom Eigentümer genutzt wird. Damit stehen meist nur die Hälfte des sich in diesen Gebäudebeständen befindlichen Wohnungsbestandes als Mietwohnung zur Verfügung. Weiterhin stehen dem Wohnungsmarkt, die aufgrund der oben aufgeführten Filterfragen ausgeschlossenen Wohnungen nicht zur Verfügung.

Ein genauer Anteil von selbst genutzten Eigentumswohnungen wird in der amtlichen Statistik kleinräumig nicht erfasst. Der Eigentumsanteil betrug in Rheinland-Pfalz lt. dem Mikrozensus (2010) 58,0 %.

Tab. 5 Wohngebäude im Landkreis Bad Kreuznach				
	Wohngebäude	Einfamilienhäuser	Zweifamilienhäuser	Geschosswohnungsbau
Landkreis Bad Kreuznach	45.402	32.761	8.557	4.084
Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz: Fortschreibung des Wohngebäude- und Wohnungsbestandes in Rheinland-Pfalz am 31.12.2011				ANALYSE & KONZEPTE

Tab. 6 Wohnungsbestand im Landkreis Bad Kreuznach				
	Gesamtwohnungsbestand*	in Einfamilienhäusern	in Zweifamilienhäusern	im Geschosswohnungsbau
Landkreis Bad Kreuznach	72.961	32.761	17.114	23.086
* in Wohngebäuden				ANALYSE & KONZEPTE
Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz: Fortschreibung des Wohngebäude- und Wohnungsbestandes in Rheinland-Pfalz am 31.12.2011				

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

1. Stufe

Im ersten Schritt wurden von Analyse & Konzepte die größeren Vermieter und Verwalter identifiziert. Diese wurden vom Landkreis Bad Kreuznach angeschrieben und anschließend von Analy-

se & Konzepte gebeten, die für die Erhebung benötigten Informationen zur Verfügung zu stellen. Im Rahmen intensiver telefonischer Kontakte mit den Entscheidungsträgern konnten insbesondere die großen Wohnungsunternehmen für eine Mitwirkung an der Erhebung gewonnen werden.

2. Stufe

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

Daher wurden neben den von den großen Vermietern und Verwaltern zur Verfügung gestellten Daten auch Mieten von kleineren Vermietern direkt erhoben.

Für die Befragung der kleinen Vermieter wurden entsprechende Adressdaten von der Abfallwirtschaft verwendet. Aus diesen wurden vorab diejenigen Adressen herausgefiltert, für die von den Vermietern und Verwaltern Mietdaten zur Verfügung gestellt wurden. Es erfolgte eine Vollerhebung, d.h. alle als kleine Vermieter identifizierten Haushalte wurden angeschrieben. Insgesamt wurden rd. 1.500 kleinere Vermieter angeschrieben und um eine freiwillige Teilnahme an der Befragung gebeten.

Des Weiteren wurde der Erhebungsdatensatz durch Daten des Jobcenters ergänzt. Aus diesen Datensätzen wurden die tatsächlichen, nicht die übernommenen, Nettokaltmieten und die Wohnflächen erhoben. Dabei wurde durch entsprechende Abfrageroutinen sichergestellt, dass es sich ausschließlich um Mietdaten handelt, die nicht bereits in der Vermieterbefragung erhoben worden sind. Dabei handelt es sich in aller Regel um Mieten von kleineren Vermietern.

3.2.2 Erhebung von Bestandsmieten

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

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

Die von Analyse & Konzepte durchgeführte Datenerhebung fand von Januar bis Juli 2012 statt. Die Mietdaten wurden unabhängig vom Erhebungsdatum jeweils zum Stichtag 01.03.2012 erhoben.

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

3.2.3 Erhebungsumfang

In seiner Entscheidung vom 18. Juni 2008 (B 14/7b AS 44/06 R, Rn. 16) hat das BSG einen Anteil von 10 % des regional in Betracht zu ziehenden Mietwohnungsbestandes gefordert. Mit dieser Forderung hat das BSG versucht den Gesetzgeber zu veranlassen, genauere Rahmenbedingungen zur Entwicklung der Kosten für die Unterkunft zu schaffen. Das BSG war sich dabei bewusst, dass für Mietspiegel wesentlich kleinere Fallzahlen ausreichend sind, um zuverlässige Daten zu ermitteln. Der Originaltext des Urteils lautet: "Das kann u.a. dann der Fall sein, wenn die Datenbasis auf mindestens 10 % des regional in Betracht zu ziehenden Mietwohnungsbestandes beruht." Damit werden niedrigere Anteile explizit nicht ausgeschlossen.

Wenngleich das BSG an dieser Stelle nicht genauer definiert hat, was unter dem "in Betracht zu ziehenden Mietwohnungsbestand" zu verstehen ist (ungeklärte Fragen sind u. a. der Umgang mit Substandardwohnungen, Freundschaftsmieten, Appartements), so hat es als in Betracht zu ziehende Grundgesamtheit ausdrücklich die Mietwohnungen angeführt.

Analyse & Konzepte schließt diese Wohnungsbestände aus der Menge des "in Betracht zu ziehenden Mietwohnungsbestandes" aus, weil er nicht üblicherweise für einen Leistungsempfänger zur Verfügung steht.

Analyse & Konzepte versucht, in Anbetracht der gerichtlichen Unsicherheit, immer umfangreiche Anzahlen von Mietwerten zu erheben. Der Gesamtumfang an Daten von kleinen und großen Vermietern, sowie ergänzenden SGB II Daten umfasst im Landkreis Bad Kreuznach insgesamt 8.462 Werte. Die 10 % "des regional in Betracht zu ziehenden Mietwohnungsbestandes" sind somit erfüllt.⁶ Hiervon konnten jedoch nicht alle Mieten für die Auswertung verwendet werden. Analyse & Konzepte hat im Vorfeld Wohnungen nicht mit erhoben, die nicht relevant sind (s. Filterfragen Kap. 3.2.1). Bezogen auf den Gesamtbestand (inklusive Eigennutzer und aller nicht relevanten Wohnungen) wurden fast 12 % aller Wohnungen im Rahmen der Mietwerterhebung erhoben.

Tab. 7 Erhebungsumfang	
Mieten insgesamt	8.462
./. unvollständig ausgefüllte Fragebögen	10
./. Filterfragen	685
./. unplausible Werte	11
Tatsächlich berücksichtigte Mietwerte	7.756
Quelle: Mietwerterhebung Landkreis Bad Kreuznach 2012	

⁶ Bundessozialgericht Urteil vom 18. Juni 2008, B 14/7b AS 44/06 R, Rn. 16

3.2.4 Auswertungen Bestandsmieten

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

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

Die Basis für die Auswertung bildete ein Tabellenraster, welches auf verschiedene Wohnungsgrößenklassen je nach Größe der Bedarfsgemeinschaft abstellt. Die angemessenen Wohnflächen orientieren sich in aller Regel an den maximalen Wohnflächen, wie sie in den Verordnungen zur sozialen Wohnraumförderung der Länder verankert sind.

Tab. 8 Angemessene Wohnungsgrößen	
Haushaltsgröße	Max. Wohnungsgröße
1 Person	bis 50 m ²
2 Personen	> 50 bis ≤ 60 m ²
3 Personen	> 60 bis ≤ 80 m ²
4 Personen	> 80 bis ≤ 90 m ²
Weitere Person	15 m ²

Quelle: Mietwerterhebung Landkreis Bad Kreuznach 2012

ANALYSE &
KONZEPTE

Die Wohnungsgrößenklassen orientieren sich an der jeweiligen maximal zulässigen Wohnungsgröße (Wohnfläche) pro Person. So entspricht die Größenklasse "bis 50 m²" einem 1-Personen-Haushalt, während die Größenklasse "über 90 m²" für Haushalte mit mindestens fünf Personen relevant ist. Nicht berücksichtigt ist der zusätzliche Platzbedarf aufgrund von körperlichen Einschränkungen oder sonstigen Sonderbedingungen.

Vor den weiteren Auswertungen der m²-Mieten wurde für jedes Tabellenfeld eine Extremwertkappung vorgenommen. Bei Extremwerten handelt es sich um Mietwerte, die sich signifikant von anderen Werten eines Tabellenfeldes unterscheiden und deshalb nicht in die Auswertungen einbezogen werden sollen ("Ausreißer").

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

*"Beim qualifizierten Mietspiegel ist auf eine statistisch fundierte Eliminierung von Ausreißern zu achten. Die Eliminierung darf nicht auf Basis willkürlicher Festlegungen, z. B. durch den Arbeitskreis Mietspiegel, erfolgen."*⁷

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

Im Rahmen der Mietwerterhebung im Landkreis Bad Kreuznach wurde das in der Wissenschaft gebräuchliche 95 %-Konfidenzintervall verwendet. Dieser Ansatz beruht auf der Prämisse, dass jeder Mietwert in einem Tabellenfeld zufällig vom Mittelwert abweicht. Je größer die Differenz des Mietwertes zum Mittelwert ist, desto geringer ist jedoch die Wahrscheinlichkeit, dass es sich um eine zufällige Abweichung handelt. Mietwerte mit sehr großen Abweichungen lassen sich deshalb dann als Extremwerte bezeichnen, wenn deren Abweichungen vom Mittelwert mit hoher Wahrscheinlichkeit nicht mehr zufällig sind.

Werte außerhalb des Bereiches des 1,96-fachen der Standardabweichung werden in der Statistik als "Ausreißer" (Extremwerte) behandelt. Ein zufällig erhobener Messwert liegt mit einer Wahrscheinlichkeit von 95 % innerhalb dieses Vertrauensbereiches. Eine Erweiterung des Vertrauensbereiches auf das weniger gebräuchliche 99 %-Konfidenzintervall hätte zur Folge, dass die Anforderungen, welche Werte als Extremwerte zu bezeichnen wären, wesentlich geringer wären. Somit wären insbesondere Mieten nicht mehr ausgeschlossen, deren Mietpreisbildung nicht mehr alleinig durch Marktprozesse begründet sind. Dieses Verfahren wird u. a. bei den qualifizierten Mietspiegeln in Berlin und Hamburg eingesetzt. Die jeweiligen feldbezogenen Kappungsgrenzen sind in der Anlage 3 für die einzelnen Tabellenfelder aufgeführt und grafisch dargestellt.

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

Nach Durchführung der Extremwertkappung standen für die eigentliche Auswertung insgesamt 7.244 Mieten zur Verfügung.

Tab. 9 Ergebnisse der Extremwertkappung	
Vollgültige Mietwerte	7.756
./. Extremwertkappung	512
Mietwerte für weitere Auswertungen	7.244
Quelle: Mietwerkerhebung Landkreis Bad Kreuznach 2012	

Sämtliche 15 Tabellenfelder weisen mit 96 bis 1.878 Mietwerten Fallzahlen auf, die ausreichend sind, um den Anforderungen an die Fallzahlen für qualifizierte Mietspiegel zu genügen.⁸

Tab. 10 Anzahl der relevanten Mietwerte						
Wohnungs- markttyp	Wohnungsgröße					Summe
	≤ 50 m ²	> 50 ≤ 60 m ²	> 60 ≤ 80 m ²	> 80 ≤ 90 m ²	> 90 m ²	
I	614	1.181	1.878	627	373	4.673
II	186	218	379	165	275	1.223
III	255	275	541	96	181	1.348
Summe	1.055	1.674	2.798	888	829	7.244
Quelle: Mietwerkerhebung Landkreis Bad Kreuznach 2012						

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

4 Ergebnisse der Bestandsmietenauswertungen

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

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

Bei der Definition der Richtwerte muss berücksichtigt werden, dass einerseits ein den Bedarf deckender Wohnraum zur Verfügung steht, der sowohl für Bedarfsgemeinschaften als auch für Geringverdiener ohne Transferbezug ausreichend sein muss. Andererseits ist jedoch auch zu berücksichtigen, dass aufgrund der von den Gerichten entwickelten Produkttheorie (maximale Wohnfläche multipliziert mit der Miete/m²) die Mieten sich nicht negativ (preissteigernd) auf den gesamten Wohnungsmarkt auswirken dürfen.

Da sich um kostengünstigen Wohnraum nicht nur Leistungsempfänger bemühen, muss dieser Umstand bei der Definition eines Richtwerts berücksichtigt werden. D. h. der Wert muss einen gewissen Sicherheitsaufschlag enthalten, damit Leistungsempfänger, in einem gewissen Umfang, auch in Konkurrenz zu anderen Bewerbern, tatsächlich mit Wohnraum versorgt werden können.

Da der Gesetzgeber keine Legaldefinition des "unteren Wohnungsmarktsegmentes" vorgenommen hat, sondern die Mieten über einen unbestimmten Rechtsbegriff (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 sicher zu stellen.

Semantisch liegt die Obergrenze des unteren Marktsegmentes unterhalb des Mittelwertes aller berücksichtigungsfähigen Wohnungen. Die Frage ist nun, in wie weit diese gezielter an die regionalen Verhältnisse angepasst werden kann. Theoretisch besteht die Möglichkeit, alle Bereiche unterhalb des Mittelwertes als unteres Marktsegment zu definieren. Diese grobe Definition kann jedoch noch weiter verfeinert werden. Die letztendliche Grenze wird dadurch definiert, dass das benötigte Wohnungsangebot so bestimmt sein muss, dass

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

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

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

Der umzusetzende Richtwert gemäß der Rechtsprechung des BSGs muss dabei sowohl die Angebotsmieten als auch die Bestandsmieten berücksichtigen. Damit wird vermieden, dass die üblicherweise höheren Angebotsmieten allein für die Definition der Richtwerte entscheidend sind und so getan wird, als wären sämtliche Leistungsberechtigte zum gleichen Zeitpunkt darauf angewiesen, sich mit Wohnraum versorgen zu müssen. So würde vernachlässigt bleiben, dass die Mehrzahl der Bedarfsgemeinschaften bereits angemessen wohnt. Eine Konsequenz wäre jedoch hieraus, dass sich die Vermieter auch bei bestehenden Mietverhältnissen immer an den höheren Angebotsmieten orientieren könnten. Ergebnis wären mietpreissteigernde Effekte durch staatliche Sozialleistungen.

Ein Richtwert ist vielmehr so zu definieren, dass die überwiegende Zahl der Fälle schon vor einer Einzelfallprüfung angemessen wohnt. In den Fällen, in denen die Miete oberhalb des Richtwertes liegt, muss eine entsprechende Einzelfallprüfung vorgenommen werden. Hierfür müssen dann unter anderem die persönlichen Lebensumstände sowie das zum Zeitpunkt des Bedarfs vorhandene Wohnungsangebot geprüft werden. Sprechen persönliche Umstände bzw. ein zum Bedarfszeitpunkt nicht vorhandenes entsprechendes Wohnungsangebot dafür, dass kein den Richtwerten entsprechender Wohnraum zur Verfügung steht, so muss der Träger die höheren Mietkosten übernehmen.

4.1 Berechnung der Netto-Kaltmieten

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

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

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

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

Dieses Mindestvolumen besteht aus

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

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

Während der Anteil der Bedarfsgemeinschaften von der amtlichen Statistik erhoben wird (5.633 Bedarfsgemeinschaften SGB II (Stand: 06/2012)) und derzeit im Landkreis Bad Kreuznach etwa bei 8 % aller Haushalte liegt, stehen über den Anteil von Haushalten mit niedrigem Lohn ohne Leistungsbezug keine entsprechenden statistischen Werte zur Verfügung. Bundesweit betrug dieser Anteil 2009 rd. 8 %.⁹ Da dieser Wert ein bundesweiter Durchschnittswert ist, dürfte er für den Landkreis Bad Kreuznach aufgrund der Arbeitslosenquote sowie der regionalen Lohnverhältnisse etwas höher liegen. Für die Ableitung des für die Versorgung notwendigen Wohnungsmarktvolumens ergibt sich hieraus ein Mindestgrundbedarf von rd. 16 %.

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

Dabei ist zu berücksichtigen, dass

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

Vor diesem Hintergrund findet eine Differenzierung des zu berücksichtigenden Wohnungsmarktanteils nach Haushaltsgrößen statt. Analyse & Konzepte geht für die Richtwerte insgesamt von einem Wohnungsmarktanteil von 45 % aus.

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

⁹ Dieser Wert wurde 2009 von Analyse & Konzepte im Rahmen des Forschungsprojekts "Kosten der Unterkunft und die Wohnungsmärkte" für das Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) ermittelt.

Tab. 11 Wohnungsmarkt I: Bestandsmieten
(Stadt Bad Kreuznach, Stadt Bad Münster am Stein-Ebernburg)

Größe in m ²	Perso- nenzahl	Anzahl der Mieten	Netto-Kaltmiete in €/m ² (45 %-Perzentil)	Kalte Betriebs- kosten in €/m ² (Durchschnitt)	Heizkosten in €/m ² (Durchschnitt)	Brutto-Kaltmiete in €/m ²	Netto-Kaltmiete in €	
							Neu	Alt
bis 50	1	614	5,02	1,35	1,21	6,37	251,00	235,00
> 50 bis ≤ 60	2	1181	4,48	1,44	1,16	5,92	268,80	282,00
> 60 bis ≤ 80	3	1878	4,38	1,34	1,02	5,72	350,40	352,00
> 80 bis ≤ 90	4	627	4,33	1,29	1,01	5,62	389,70	396,00
> 90 bis ≤ 105	5	373	4,49	0,95	0,90	5,44	471,45	462,00

Quelle: Mietwerterhebung Landkreis Bad Kreuznach 2012

ANALYSE &
KONZEPTE

Tab. 12 Wohnungsmarkt II: Bestandsmieten
(VG Bad Kreuznach, VG Bad Sobernheim, VG Langenlonsheim, VG Rüdeshheim, VG Stromberg)

Größe in m ²	Perso- nenzahl	Anzahl der Mieten	Netto-Kaltmiete in €/m ² (45 %-Perzentil)	Kalte Betriebs- kosten in €/m ² (Durchschnitt)	Heizkosten in €/m ² (Durchschnitt)	Brutto- Kaltmiete in €/m ²	Netto-Kaltmiete in €			
							Neu	Alt1 ¹	Alt2 ²	Alt3 ³
bis 50	1	186	4,83	1,35	1,09	6,18	241,50	235,00	223,25	211,50
> 50 bis ≤ 60	2	218	4,64	1,44	1,03	6,08	278,40	282,00	267,90	253,80
> 60 bis ≤ 80	3	379	4,60	1,34	1,01	5,94	368,00	352,00	334,40	316,80
> 80 bis ≤ 90	4	165	4,47	1,29	1,00	5,76	402,30	396,00	376,20	356,40
> 90 bis ≤ 105	5	275	3,97	0,95	0,89	4,92	416,85	462,00	438,90	415,80

¹ Alt1 = Region I: VG Langenlonsheim, VG Rüdeshheim;

² Alt2 = Region II: VG Bad Kreuznach, VG Bad Sobernheim;

³ Alt3 = Region III: VG Stromberg

Quelle: Mietwerterhebung Landkreis Bad Kreuznach 2012

ANALYSE &
KONZEPTE

Tab. 13 Wohnungsmarkt III: Bestandsmieten
(VG Bad Münster am Stein-Ebernburg (ohne die Stadt Bad Münster a. St.-Ebg.), Stadt Kirn, VG Kirn-Land, VG Meisenheim)

Größe in m ²	Perso- nenzahl	Anzahl der Mieten	Netto-Kaltmiete in €/m ² (45 %-Perzentil)	Kalte Betriebs- kosten in €/m ² (Durchschnitt)	Heizkosten in €/m ² (Durchschnitt)	Brutto-Kaltmiete in €/m ²	Netto-Kaltmiete in €		
							Neu	Alt1 ¹	Alt2 ²
bis 50	1	255	4,17	1,35	1,21	5,52	208,50	235,00	211,50
> 50 bis ≤ 60	2	275	4,20	1,44	1,16	5,64	252,00	282,00	253,80
> 60 bis ≤ 80	3	541	4,19	1,34	1,02	5,53	335,20	352,00	316,80
> 80 bis ≤ 90	4	96	4,10	1,29	1,01	5,39	369,00	396,00	356,40
> 90 bis ≤ 105	5	181	3,60	0,95	0,90	4,55	378,00	462,00	415,80

¹ Alt1 = Region I: VG Bad Münster am Stein-Ebernburg;

² Alt2 = Region III: Stadt Kirn, VG Kirn-Land, VG Meisenheim;

Quelle: Mietwerterhebung Landkreis Bad Kreuznach 2012

4.2 Berechnung der durchschnittlichen Betriebskosten

Neben den Perzentilgrenzen für die Netto-Kaltmiete wurden die durchschnittlichen Vorauszahlungen für die kalten Betriebskosten sowie die Heizungs- und Warmwasserkosten berechnet.

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

Tab. 14 Übersicht Kalte Betriebskosten (€/m ²)						
Wohnungs- markttyp		≤ 50 m ²	> 50 ≤ 60 m ²	> 60 ≤ 80 m ²	> 80 ≤ 90 m ²	> 90 m ²
I	Mittelwert	1,52	1,50	1,40	1,37	1,12
	Fallzahl	110	498	885	309	161
II	Mittelwert	1,21	1,17	0,95	0,94	0,78
	Fallzahl	76	89	165	66	103
III	Mittelwert	0,82	0,76	0,95	0,73	0,76
	Fallzahl	37	40	108	21	32
Gesamt	Mittelwert	1,35	1,44	1,34	1,29	0,95
	Fallzahl	223	627	1.158	396	296

Quelle: Mietwerterhebung Landkreis Bad Kreuznach 2012

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 Brutto-Warmmiete ist rechtlich nicht zulässig. Sie können aber als Orientierungsgröße genutzt werden. Eine individuelle Angemessenheitsprüfung auf Basis dieser Mittelwerte ist, im Gegensatz zu den kalten Betriebskosten, u. a. aus folgenden Gründen nicht möglich:

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

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

Tab. 15 Übersicht Warme Betriebskosten (€/m ²)						
Wohnungs- markttyp		≤ 50 m ²	> 50 ≤ 60 m ²	> 60 ≤ 80 m ²	> 80 ≤ 90 m ²	> 90 m ²
I	Mittelwert	1,32	1,21	1,11	1,01	0,96
	Fallzahl	34	185	367	219	95
II	Mittelwert	1,21	0,98	0,79	0,81	0,73
	Fallzahl	46	60	73	26	38
III	Mittelwert	1,18	1,21	0,93	-*	0,92
	Fallzahl	24	19	24	5	17
Gesamt	Mittelwert	1,21	1,16	1,02	1,01	0,90
	Fallzahl	104	264	464	250	150
* Werte für weniger als zehn Fälle werden nicht ausgewiesen						
Quelle: Mietwerterhebung Landkreis Bad Kreuznach 2012						
						ANALYSE & KONZEPTE

5 Konkrete Angemessenheit

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

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

Die Recherchen der Angebotsmieten wurden im Zeitraum Januar bis August 2012 durchgeführt. Dabei wurden die folgenden Quellen ausgewertet:

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

5.1 Datenaufbereitung

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

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

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

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

Während des Erhebungszeitraumes konnten insgesamt 1.292 bzw. 1.224 (nach Berücksichtigung der Extremwertkappung) Angebote ermittelt werden. Diese Anzahl liegt unter dem tatsächlichen Angebotsvolumen, da nicht alle Wohnungen über diese Medien vermarktet werden. So bieten z. B. Wohnungsgesellschaften ihre Wohnungen zuerst ihren bekannten Interessenten an. Erst wenn eine Wohnung so nicht vermietet werden kann, gelangt sie in eine "öffentliche" Vermarktung. Auch

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

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

5.2 Vergleich von Angebots- und Neuvertragsmieten

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

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

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

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

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

Tab. 16 Angebotsmieten/Neuvertragsmieten in €/m ²											
Größenklasse		1 Person (bis 50 m ²)		2 Personen (> 50 bis ≤ 60 m ²)		3 Personen (> 60 bis ≤ 80 m ²)		4 Personen (> 80 bis ≤ 90 m ²)		5 Personen (größer als 90 m ²)	
WoMa Typ		Angebots- miete	Neu- vertrags- miete	Angebots- miete	Neu- vertrags- miete	Angebots- miete	Neu- vertrags- miete	Angebots- miete	Neu- vertrags- miete	Angebots- miete	Neu- vertrags- miete
I	45 %-Perzentil	5,95	4,80	5,46	4,52	5,34	4,54	5,00	4,43	5,31	5,07
	<i>Gültige Fallzahl</i>	74	15	104	60	203	92	87	27	91	27
II	45 %-Perzentil	5,63	-*	5,27	4,82	5,00	4,61	5,00	4,84	4,79	4,51
	<i>Gültige Fallzahl</i>	54	9	55	18	152	26	63	14	114	13
III	45 %-Perzentil	4,25	3,93	4,34	4,20	4,35	4,31	4,39	4,57	4,00	-*
	<i>Gültige Fallzahl</i>	26	23	38	23	97	53	30	11	36	6

* Werte für weniger als zehn Fälle werden nicht ausgewiesen

Quelle: Mietwerterhebung Landkreis Bad Kreuznach 2012

ANALYSE &
KONZEPTE

5.3 Auswertungen Angebotsmieten

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

Vor den weiteren Auswertungen der m²-Mieten wurde eine tabellenfeldbezogene Extremwertkappung auf Basis des 95 %-Konfidenzintervalls über alle als mietwerterhebungsrelevant identifizierten Mieten vorgenommen.

Nach Durchführung der Extremwertkappung standen für die eigentliche Auswertung insgesamt 1.224 Mieten zur Verfügung.

Die Tabellen 17 bis 19 beinhalten – neben der Fallzahl und dem berechneten Netto-Kaltmietenwert für die jeweiligen Perzentilgrenzen – den Anteil der Angebotsmieten und der Neuvertragsmieten innerhalb der vorgesehenen Mietobergrenzen. Die Prozentzahl gibt an, wie groß der Anteil der angebotenen Wohnungen ist, der für den entsprechenden Perzentilwert der Bestandsmieten (vgl. Tab. 11 bis 13) angemietet werden kann. Hier lässt sich ablesen, ob aktuell hinreichend viele Wohnungen unterhalb der Mietpreisrichtwerte, bezogen auf den Quadratmeterpreis, als konkretes Angebot zur Verfügung stehen.

Die Tabelle 20 stellt einen Vergleich des Produktes der Netto-Kaltmiete im Vergleich zu den berechneten Netto-Kaltmieten der Angebotsmieten dar. Durch den Verzicht der Wohnfläche wird aufgrund der Produkttheorie bei den leistungsberechtigten Haushalten ein höherer m²-Mietpreis akzeptiert. Hieraus resultiert ein tatsächlich zur Verfügung stehendes, größeres Wohnungsangebot.

Tab. 17 Wohnungsmarkt I: Angebotsmieten und Neuvertragsmieten (Stadt Bad Kreuznach, Stadt Bad Münster am Stein-Ebernburg)							
	Angebotsmieten			Neuvertragsmieten			Bestandsmieten
Größe in m ²	Anzahl der Mieten	Netto-Kaltmiete in €/m ² (45 %-Perzentil)	Anteil bis 45 %-Perzentil Bestandsmieten	Anzahl der Mieten	Netto-Kaltmiete in €/m ² (45 %-Perzentil)	Anteil bis 45 %-Perzentil Bestandsmieten	Netto-Kaltmiete in €/m ² (45 %-Perzentil)
bis 50	74	5,95	16%	15	4,80	53%	5,02
> 50 bis ≤ 60	104	5,46	14%	60	4,52	37%	4,48
> 60 bis ≤ 80	203	5,34	9%	92	4,54	25%	4,38
> 80 bis ≤ 90	87	5,00	20%	27	4,43	37%	4,33
> 90 bis ≤ 105	91	5,31	12%	27	5,07	19%	4,49

Quelle: Mietwerterhebung Landkreis Bad Kreuznach 2012

ANALYSE &
KONZEPTE

Tab. 18 Wohnungsmarkt II: Angebotsmieten und Neuvertragsmieten (VG Bad Kreuznach, VG Bad Sobernheim, VG Langenlonsheim, VG Rüdesheim, VG Stromberg)							
	Angebotsmieten			Neuvertragsmieten			Bestandsmieten
Größe in m ²	Anzahl der Mieten	Netto-Kaltmiete in €/m ² (45 %-Perzentil)	Anteil bis 45 %-Perzentil Bestandsmieten	Anzahl der Mieten	Netto-Kaltmiete in €/m ² (45 %-Perzentil)	Anteil bis 45 %-Perzentil Bestandsmieten	Netto-Kaltmiete in €/m ² (45 %-Perzentil)
bis 50	54	5,63	15%	9	-*	-*	4,83
> 50 bis ≤ 60	55	5,27	9%	18	4,82	28%	4,64
> 60 bis ≤ 80	152	5,00	22%	26	4,61	46%	4,60
> 80 bis ≤ 90	63	5,00	14%	14	4,84	29%	4,47
> 90 bis ≤ 105	114	4,79	7%	13	4,51	15%	3,97

* Werte für weniger als zehn Fälle werden nicht ausgewiesen

Quelle: Mietwerterhebung Landkreis Bad Kreuznach 2012

ANALYSE &
KONZEPTE

Tab. 19 Wohnungsmarkt III: Angebotsmieten und Neuvertragsmieten
(VG Bad Münster am Stein-Ebernburg (ohne die Stadt Bad Münster a. St.-Ebg.), Stadt Kirn, VG Kirn-Land, VG Meisenheim)

Größe in m ²	Angebotsmieten			Neuvertragsmieten			Bestandsmieten
	Anzahl der Mieten	Netto-Kaltmiete in €/m ² (45 %-Perzentil)	Anteil bis 45 %-Perzentil Bestandsmieten	Anzahl der Mieten	Netto-Kaltmiete in €/m ² (45 %-Perzentil)	Anteil bis 45 %-Perzentil Bestandsmieten	Netto-Kaltmiete in €/m ² (45 %-Perzentil)
bis 50	26	4,25	38%	23	3,93	61%	4,17
> 50 bis ≤ 60	38	4,34	29%	23	4,20	48%	4,20
> 60 bis ≤ 80	97	4,35	28%	53	4,31	28%	4,19
> 80 bis ≤ 90	30	4,39	33%	11	4,57	18%	4,10
> 90 bis ≤ 105	36	4,00	14%	6	-*	-*	3,60

* Werte für weniger als zehn Fälle werden nicht ausgewiesen

Quelle: Mietwerterhebung Landkreis Bad Kreuznach 2012

Tab. 20 Maximale Netto-Kaltmiete (45 %-Perzentil) und tatsächliches Angebot*											
Wohnungsmarkttyp		1 Person (bis 50 m ²)		2 Personen (> 50 bis ≤ 60 m ²)		3 Personen (> 60 bis ≤ 80 m ²)		4 Personen (> 80 bis ≤ 90 m ²)		5 Personen (> 90 bis ≤ 105 m ²)	
		Max. NKM	Anteil Angebot	Max. NKM	Anteil Angebot	Max. NKM	Anteil Angebot	Max. NKM	Anteil Angebot	Max. NKM	Anteil Angebot
I	Bad Kreuznach, Stadt Bad Münster am Stein-Ebernburg, Stadt	251,00	53 %	268,80	21 %	350,40	34 %	389,70	29 %	471,45	10 %
II	VG Bad Kreuznach, VG Bad Sobernheim, VG Langenlonsheim VG Rüdeshheim, VG Stromberg	241,50	37 %	278,40	22 %	368,00	59 %	402,30	27 %	416,85	9 %
III	VG Bad Münster a. Stein-Ebernburg** Kirn, Stadt VG Kirn-Land VG Meisenheim	208,50	77 %	252,00	53 %	335,20	75 %	369,00	37 %	378,00	8 %

* Angebotsmieten: Basis sind alle Angebotsmieten der Größenklassen inkl. kalter Betriebskosten aus Erhebung (BKM)
 ** Ohne die Stadt Bad Münster am Stein-Ebernburg (=Wohnungsmarkttyp I)

Quelle: Landkreis Bad Kreuznach 2012

6 Fazit

Für die Ermittlung von Angemessenheitsgrenzen ist es wesentlich, entsprechende Basisannahmen zu treffen bzw. zu überprüfen. So ist vorab der Betrachtungsraum (Kreisgebiet) zu definieren. Weiterhin muss eine Wohnungsgrößenstruktur für die unterschiedlichen Haushaltsgrößen entwickelt werden, um auf Basis der Standard-Quadratmetermieten die jeweiligen Produkte berechnen zu können.

Für die Berechnung der Mietpreisobergrenzen wurde in einem ersten Schritt die Wohnflächenabgrenzung der Wohnungsbauförderung des Landes Rheinland-Pfalz herangezogen. Wenngleich sich die förderfähigen Flächen im öffentlich geförderten Wohnungsbau eher am städtischen Bedarf mit einer kleineren Wohnungsgrößenstruktur orientieren, ergaben die Auswertungen der im Rahmen der Mietwerterhebungen gewonnenen Mietdaten, dass die Wohnflächenvorgaben trotz des ländlichen Charakters des Kreises unverändert übernommen werden konnten.

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

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

Die Richtwerte berücksichtigen dabei, dass nicht nur die Bedarfsgemeinschaften nach Wohnraum im unteren Wohnungsmarktsegment nachfragen, sondern auch andere Nachfragergruppen wie Niedriglohn- oder Wohngeldempfänger. Aber auch besser verdienende Haushalte fragen oft günstigen Wohnraum nach. Unter Berücksichtigung des während der Erhebungsphase tatsächlich verfügbaren Wohnungsangebotes wurden entsprechende Richtwerte definiert. Basisannahme bildete dabei der Umstand, dass viele Bedarfsgemeinschaften schon angemessen wohnen und somit keine sofortige Wohnungsnachfrage auslösen werden. Unter Berücksichtigung der Angebots- und Neuvertragsmieten konnte für den Kreis das 45 %-Perzentil als ausreichende Angemessenheitsgrenze identifiziert werden.

Die auf Grundlage dieser Anteile der Bestandsmieten abgeleiteten Werte bilden die Richtwerte, die im Falle des Überschreitens (Unangemessenheit) einer individuellen Prüfung innerhalb des homogenen Wohn- und Lebensbereichs unterzogen werden müssen. Generell wurden die Richtwerte so definiert, dass das Überschreiten des Richtwertes eine Ausnahme bildet. Die Richtwerte orientieren sich somit nicht an Extremwerten, die im Einzelfall für eine Versorgung notwendig sein können, sondern am Normalfall. Hierdurch wird vermieden, dass der gesamte Wohnungsmarkt einer Re-

gion durch eine Orientierung an den Extremfällen durch ein hieraus entstehendes Mietsteigerungspotenzial negativ beeinflusst wird. Spätestens im Rahmen der Einzelfallprüfung wird eine Versorgung mit Wohnraum sichergestellt.

Um bei einer gefestigten Rechtsprechung zu einem späteren Zeitpunkt anstelle der Nettokaltmiete auch die Bruttokaltmiete ausweisen zu können, wurden im Rahmen der Erhebung die kalten Betriebskostenvorauszahlungen mit erhoben und ausgewertet. Aktuell definiert der Kreis seine Angemessenheitsgrenzen auf der Grundlage der Nettokaltmiete und übernimmt die anfallenden kalten Betriebskosten

Das vorliegende Schlüssige Konzept weist daher sowohl die Angemessenheitsgrenzen für die Nettokaltmiete als auch die Bruttokaltmiete als Summe der jeweiligen m²-Werte für die Nettokaltmiete sowie der kalten Betriebskosten aus. Diese Summe wird zur Ermittlung des Richtwertes multipliziert mit der Größe der Bedarfsgemeinschaft entsprechenden Wohnfläche.

Für die Angemessenheitsprüfung ist nur das Gesamtprodukt ausschlaggebend. Bedarfsgemeinschaften können sowohl größere als auch kleinere Wohnungen anmieten, solange das Gesamtprodukt nicht überschritten wird. Die Aufteilung zwischen den beiden Kostenarten ist dabei frei wählbar. Dies führt dazu, dass der reale m²-Preis sowohl höher (bei kleineren Wohnungen) als auch niedriger (bei größeren Wohnungen) liegen kann.

Tab. 21 Richtwerte für den Bedarf der Unterkunft (Netto-Kaltmiete)										
Wohnungs- markttyp	Wohnungsgröße									
	bis 50 m ²		50-60 m ²		60-80 m ²		80-90 m ²		90 m ² und größer	
	m ²	Produkt	m ²	Produkt	m ²	Produkt	m ²	Produkt	m ²	Produkt
I	5,02	251,00	4,48	268,80	4,38	350,40	4,33	389,70	4,49	471,45
II	4,83	241,50	4,64	278,40	4,60	368,00	4,47	402,30	3,97	416,85
III	4,17	208,50	4,20	252,00	4,19	335,20	4,10	369,00	3,60	378,00

Quelle: Mietwerkerhebung Landkreis Bad Kreuznach 2012

ANALYSE &
KONZEPTE

Tab. 22 Durchschnittliche kalte Betriebskosten						
		≤ 50 m ²	> 50 ≤ 60 m ²	> 60 ≤ 80 m ²	> 80 ≤ 90 m ²	> 90 m ²
Landkreis Bad Kreuznach	Mittelwert	1,35	1,44	1,34	1,29	0,95
	Fallzahl	223	627	1.158	396	296
Quelle: Mietwerterhebung Landkreis Bad Kreuznach 2012						ANALYSE & KONZEPTE

Die dargestellten Wohnungsmarkttypen stellen keine homogenen Wohn- und Lebensbereiche dar. Prinzipiell kann sich jeder Haushalt überall im Kreisgebiet eine Wohnung suchen, sofern seine aktuelle Unterkunft als unangemessen zu beurteilen ist. In diesem Fall muss sich der Haushalt jeweils an den für die jeweilige Gemeinde entwickelten Angemessenheitsgrenzen orientieren. Sofern die Bedarfsgemeinschaft in ihrem homogenen Wohn- und Lebensbereich bleiben möchte, so wird dieser üblicherweise zumindest diejenige Gemeinde umfassen, in der sich der bisherige Lebensmittelpunkt des Empfängers befindet. Zumindest hierfür muss im Rahmen der Einzelfallprüfung überprüft werden, ob zum Zeitpunkt des Bedarfs den Angemessenheitsgrenzen entsprechende Alternativen auf dem Wohnungsmarkt zur Verfügung stehen. Kann ein entsprechender Nachweis der Bedarfsgemeinschaft durch den Leistungsträger nicht erbracht werden, so müssen im Einzelfall auch Mieten übernommen werden, die über den ausgewiesenen Angemessenheitsgrenzen liegen.

Anlage 1 Übersicht Bestands- und Angebotsmieten

Tab. Anlage 1.1 Mietwerttabelle Wohnungsmarkttyp I, alle Mieten, allgemeine KBK – 45 %-Perzentil

Wohnungsmarkt I: Bestandsmieten (Stadt Bad Kreuznach, Stadt Bad Münster am Stein-Ebernburg)								
Größe in m ²	Personenzahl	Anzahl der Mieten	Netto-Kaltmiete in €/m ² (45 %-Perzentil)	Kalte Betriebskosten in €/m ² (Durchschnitt)	Heizkosten in €/m ² (Durchschnitt)	Brutto-Kaltmiete in €/m ²	Netto-Kaltmiete in €	
							Neu	Alt
bis 50	1	614	5,02	1,35	1,21	6,37	251,00	235,00
> 50 bis ≤ 60	2	1181	4,48	1,44	1,16	5,92	268,80	282,00
> 60 bis ≤ 80	3	1878	4,38	1,34	1,02	5,72	350,40	352,00
> 80 bis ≤ 90	4	627	4,33	1,29	1,01	5,62	389,70	396,00
> 90 bis ≤ 105	5	373	4,49	0,95	0,90	5,44	471,45	462,00

Quelle: Mietwerterhebung Landkreis Bad Kreuznach 2012

ANALYSE &
KONZEPTE

Wohnungsmarkt I: Angebotsmieten und Neuvertragsmieten (Stadt Bad Kreuznach, Stadt Bad Münster am Stein-Ebernburg)							
Größe in m ²	Angebotsmieten			Neuvertragsmieten			Bestandsmieten
	Anzahl der Mieten	Netto-Kaltmiete in €/m ² (45 %-Perzentil)	Anteil bis 45 %-Perzentil Bestandsmieten	Anzahl der Mieten	Netto-Kaltmiete in €/m ² (45 %-Perzentil)	Anteil bis 45 %-Perzentil Bestandsmieten	Netto-Kaltmiete in €/m ² (45 %-Perzentil)
bis 50	74	5,95	16%	15	4,80	53%	5,02
> 50 bis ≤ 60	104	5,46	14%	60	4,52	37%	4,48
> 60 bis ≤ 80	203	5,34	9%	92	4,54	25%	4,38
> 80 bis ≤ 90	87	5,00	20%	27	4,43	37%	4,33
> 90 bis ≤ 105	91	5,31	12%	27	5,07	19%	4,49

Quelle: Mietwerterhebung Landkreis Bad Kreuznach 2012

ANALYSE &
KONZEPTE

Tab. Anlage 1.2 Mietwerttabelle Wohnungsmarkttyp II, alle Mieten, allgemeine KBK – 45 %-Perzentil

Wohnungsmarkt II: Bestandsmieten (VG Bad Kreuznach, VG Bad Sobernheim, VG Langenlonsheim, VG Rüdesheim, VG Stromberg)										
Größe in m ²	Perso- nenzahl	Anzahl der Mieten	Netto-Kaltmiete in €/m ² (45 %-Perzentil)	Kalte Betriebs- kosten in €/m ² (Durchschnitt)	Heizkosten in €/m ² (Durchschnitt)	Brutto- Kaltmiete in €/m ²	Netto-Kaltmiete in €			
							Neu	Alt1 ¹	Alt2 ²	Alt3 ³
bis 50	1	186	4,83	1,35	1,09	6,18	241,50	235,00	223,25	211,50
> 50 bis ≤ 60	2	218	4,64	1,44	1,03	6,08	278,40	282,00	267,90	253,80
> 60 bis ≤ 80	3	379	4,60	1,34	1,01	5,94	368,00	352,00	334,40	316,80
> 80 bis ≤ 90	4	165	4,47	1,29	1,00	5,76	402,30	396,00	376,20	356,40
> 90 bis ≤ 105	5	275	3,97	0,95	0,89	4,92	416,85	462,00	438,90	415,80

¹ Alt1 = Region I: VG Langenlonsheim, VG Rüdesheim;
² Alt2 = Region II: VG Bad Kreuznach, VG Bad Sobernheim;
³ Alt3 = Region III: VG Stromberg

Quelle: Mietwerterhebung Landkreis Bad Kreuznach 2012

Wohnungsmarkt II: Angebotsmieten und Neuvertragsmieten (VG Bad Kreuznach, VG Bad Sobernheim, VG Langenlonsheim, VG Rüdesheim, VG Stromberg)							
Größe in m ²	Angebotsmieten			Neuvertragsmieten			Bestandsmieten
	Anzahl der Mieten	Netto-Kaltmiete in €/m ² (45 %-Perzentil)	Anteil bis 45 %-Perzentil Bestandsmieten	Anzahl der Mieten	Netto-Kaltmiete in €/m ² (45 %-Perzentil)	Anteil bis 45 %-Perzentil Bestandsmieten	Netto-Kaltmiete in €/m ² (45 %-Perzentil)
bis 50	54	5,63	15%	9	-*	-*	4,83
> 50 bis ≤ 60	55	5,27	9%	18	4,82	28%	4,64
> 60 bis ≤ 80	152	5,00	22%	26	4,61	46%	4,60
> 80 bis ≤ 90	63	5,00	14%	14	4,84	29%	4,47
> 90 bis ≤ 105	114	4,79	7%	13	4,51	15%	3,97

* Werte für weniger als zehn Fälle werden nicht ausgewiesen

Quelle: Mietwerterhebung Landkreis Bad Kreuznach 2012

Tab. Anlage 1.3 Mietwerttabelle Wohnungstyp III, alle Mieten, allgemeine KBK – 45 %-Perzentil

Wohnungsmarkt III: Bestandsmieten (VG Bad Münster am Stein-Eberburg (ohne die Stadt Bad Münster a. St.-Ebg.), Stadt Kirn, VG Kirn-Land, VG Meisenheim)									
Größe in m ²	Personenzahl	Anzahl der Mieten	Netto-Kaltmiete in €/m ² (45 %-Perzentil)	Kalte Betriebskosten in €/m ² (Durchschnitt)	Heizkosten in €/m ² (Durchschnitt)	Brutto-Kaltmiete in €/m ²	Netto-Kaltmiete in €		
							Neu	Alt1 ¹	Alt2 ²
bis 50	1	255	4,17	1,35	1,21	5,52	208,50	235,00	211,50
> 50 bis ≤ 60	2	275	4,20	1,44	1,16	5,64	252,00	282,00	253,80
> 60 bis ≤ 80	3	541	4,19	1,34	1,02	5,53	335,20	352,00	316,80
> 80 bis ≤ 90	4	96	4,10	1,29	1,01	5,39	369,00	396,00	356,40
> 90 bis ≤ 105	5	181	3,60	0,95	0,90	4,55	378,00	462,00	415,80

¹ Alt1 = Region I: VG Bad Münster am Stein-Eberburg;
² Alt2 = Region III: Stadt Kirn, VG Kirn-Land, VG Meisenheim;

Quelle: Mietwerterhebung Landkreis Bad Kreuznach 2012

ANALYSE &
KONZEPTE

Wohnungsmarkt III: Angebotsmieten und Neuvertragsmieten (VG Bad Münster am Stein-Eberburg (ohne die Stadt Bad Münster a. St.-Ebg.), Stadt Kirn, VG Kirn-Land, VG Meisenheim)							
Größe in m ²	Angebotsmieten			Neuvertragsmieten			Bestandsmieten
	Anzahl der Mieten	Netto-Kaltmiete in €/m ² (45 %-Perzentil)	Anteil bis 45 %-Perzentil Bestandsmieten	Anzahl der Mieten	Netto-Kaltmiete in €/m ² (45 %-Perzentil)	Anteil bis 45 %-Perzentil Bestandsmieten	Netto-Kaltmiete in €/m ² (45 %-Perzentil)
bis 50	26	4,25	38%	23	3,93	61%	4,17
> 50 bis ≤ 60	38	4,34	29%	23	4,20	48%	4,20
> 60 bis ≤ 80	97	4,35	28%	53	4,31	28%	4,19
> 80 bis ≤ 90	30	4,39	33%	11	4,57	18%	4,10
> 90 bis ≤ 105	36	4,00	14%	6	-*	-*	3,60

* Werte für weniger als zehn Fälle werden nicht ausgewiesen

Quelle: Mietwerterhebung Landkreis Bad Kreuznach 2012

ANALYSE &
KONZEPTE

Anlage 2
Vergleich Maximalförderung Mietwerterhebung
vs. bisherige KdU-Obergrenzen

Tab. Anlage 2 Bestandsmieten: Empfehlung MWE-Grenzwerte (45 %-Perzentil, max. Netto-Kaltmieten) vs. bisherige Obergrenzen

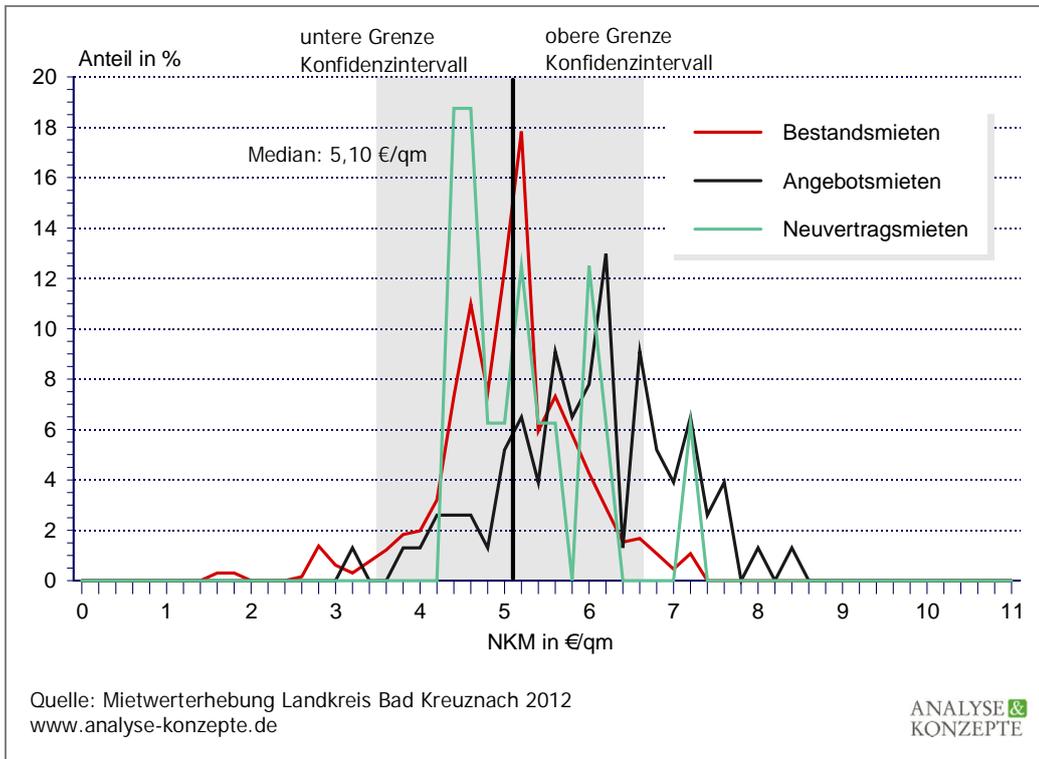
Wohnungsmarkttyp		1 Person (bis 50 m ²)			2 Personen (> 50 bis ≤ 60 m ²)			3 Personen (> 60 bis ≤ 80 m ²)			4 Personen (> 80 bis ≤ 90 m ²)			5 Personen (> 90 bis ≤ 105 m ²)		
		MWE	bisher	%	MWE	bisher	%	MWE	bisher	%	MWE	bisher	%	MWE	bisher	%
I	Bad Kreuznach, Stadt Bad Münster am Stein-Ebernburg, Stadt	251,00	235,00	+6,8	268,80	282,00	-4,7	350,40	352,00	-0,5	389,70	396,00	-1,6	471,45	462,00	+2,0
II	VG Langenlonsheim VG Rüdesheim	241,50	235,00	+2,8	278,40	282,00	-1,3	368,00	352,00	+4,5	402,30	396,00	+1,6	416,85	462,00	-9,8
	VG Bad Kreuznach, VG Bad Sobernheim,		223,25	+8,2		267,90	+3,9		334,40	+10,0		376,20	+6,9		438,90	-5,0
	VG Stromberg		211,50	+14,2		253,80	+9,7		316,80	+16,2		356,40	+12,9		415,80	+0,3
III	VG Bad Münster am Stein-Ebernburg*	208,50	235,00	-11,3	252,00	282,00	-10,6	335,20	352,00	4,8	369,00	396,00	-6,8	378,00	462,00	-18,2
	Kirn, Stadt VG Kirn-Land VG Meisenheim		211,50	-1,4		253,80	-0,7		316,80	+5,8		356,40	+3,5		415,80	-9,1

*Ohne die Stadt Bad Münster am Stein-Ebernburg (=Wohnungsmarkttyp I)

Quelle: Mietwerterhebung Landkreis Bad Kreuznach 2012

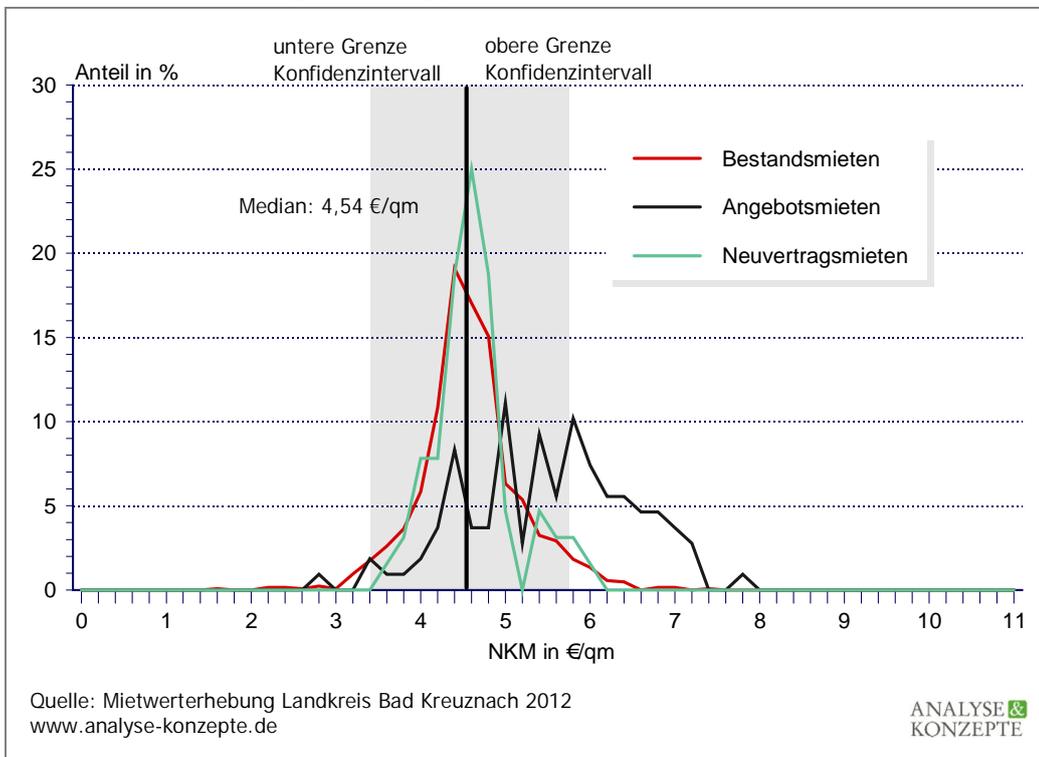
Anlage 3
Histogramme der erhobenen Mieten
im Landkreis Bad Kreuznach

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



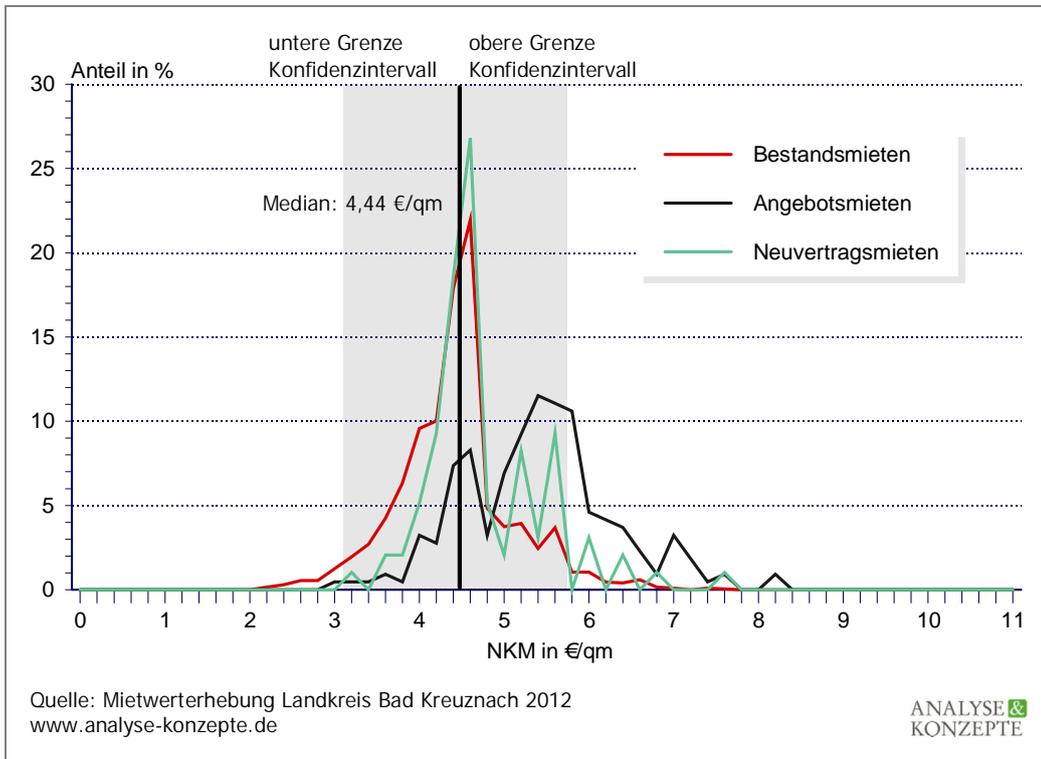
Median Bestandsmiete:	5,10 €/m ²
Untere Grenze Konfidenzintervall:	3,46 €/m ²
Obere Grenze Konfidenzintervall:	6,65 €/m ²
Median Angebotsmiete:	6,04 €/m ²
Median Neuvertragsmiete:	5,00 €/m ²
Anzahl Mieten Bestand/Angebote/Neuverträge:	656/77/16

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



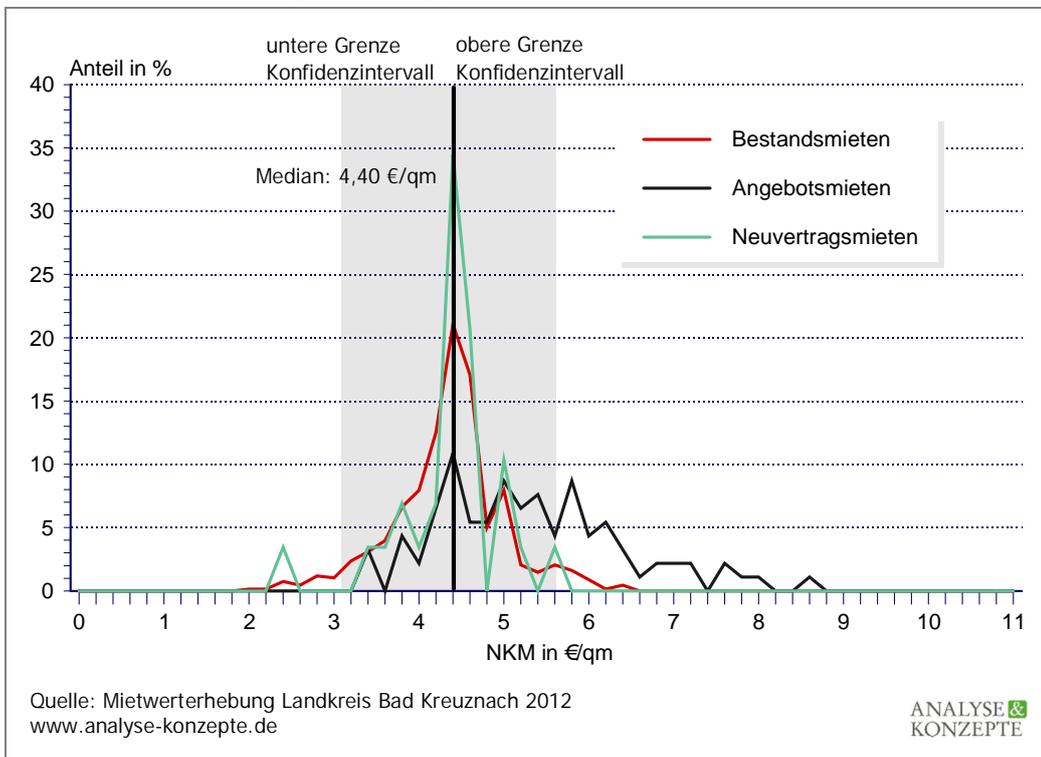
Median Bestandsmiete:	4,54 €/m ²
Untere Grenze Konfidenzintervall:	3,41 €/m ²
Obere Grenze Konfidenzintervall:	5,77 €/m ²
Median Angebotsmiete:	5,55 €/m ²
Median Neuvertragsmiete:	4,56 €/m ²
Anzahl Mieten Bestand/Angebote/Neuverträge:	1267/108/64

Abb. A3 Wohnungsmarkttyp I, > 60 bis 80 m², Netto-Kaltmieten



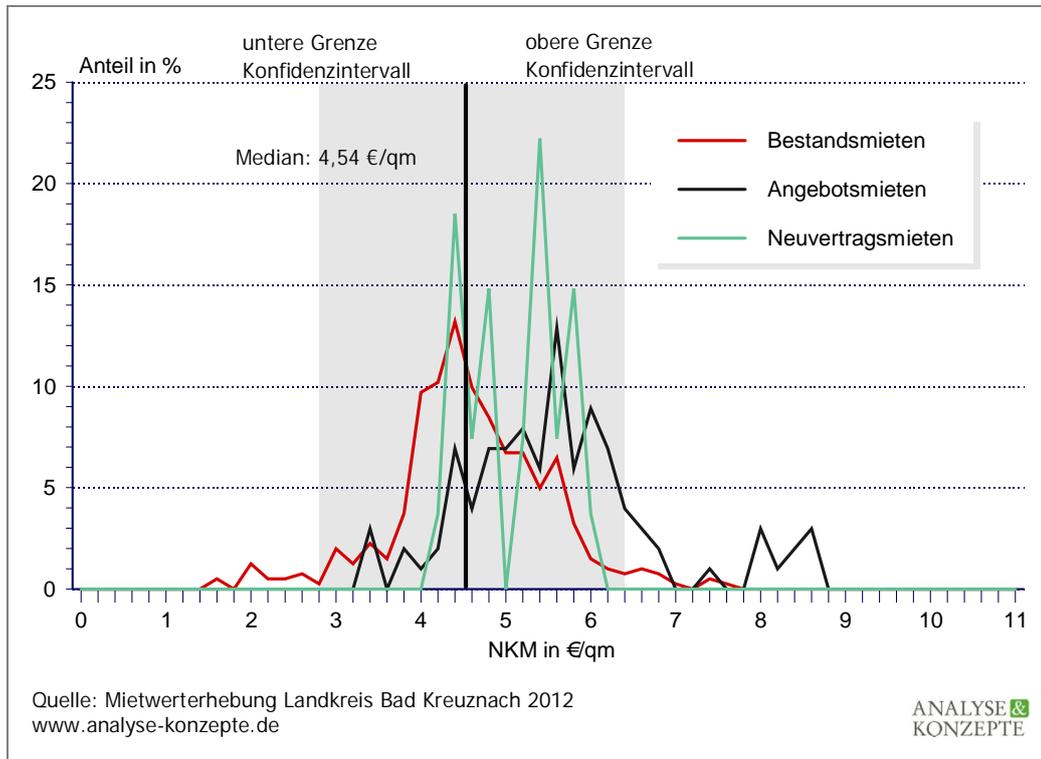
Median Bestandsmiete:	4,44 €/m ²
Untere Grenze Konfidenzintervall:	3,10 €/m ²
Obere Grenze Konfidenzintervall:	5,76 €/m ²
Median Angebotsmiete:	5,38 €/m ²
Median Neuvertragsmiete:	4,56 €/m ²
Anzahl Mieten Bestand/Angebote/Neuverträge:	2006/217/97

Abb. A4 Wohnungsmarkttyp I, > 80 bis 90 m², Netto-Kaltmieten



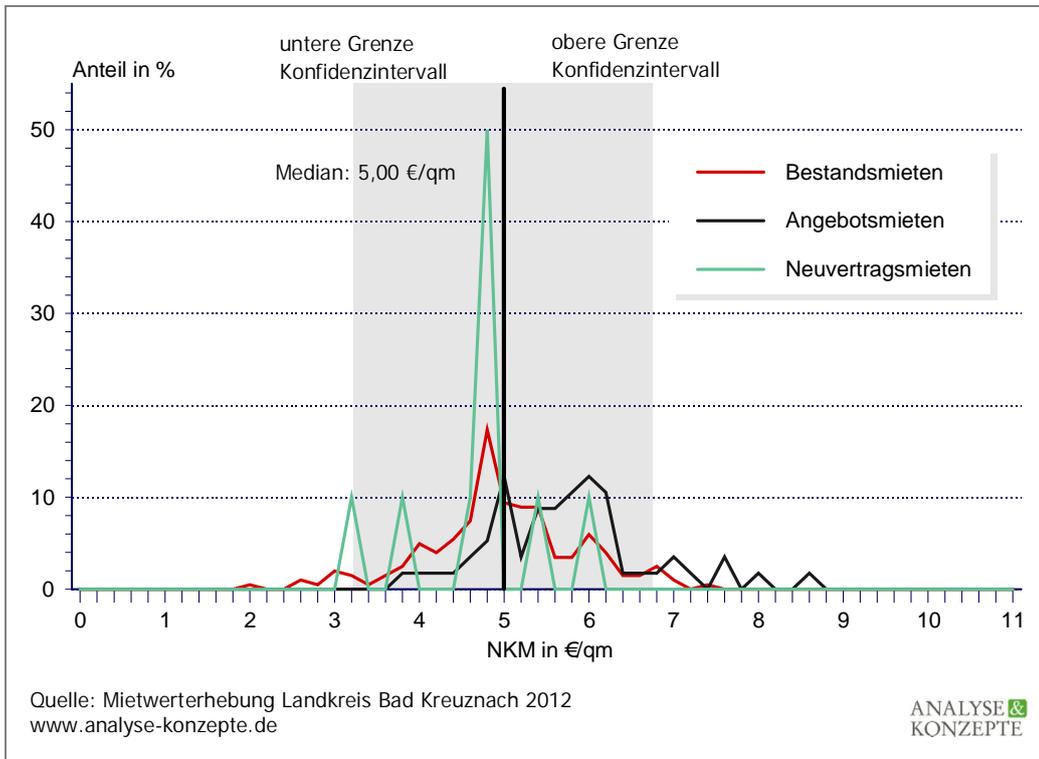
Median Bestandsmiete:	4,40 €/m ²
Untere Grenze Konfidenzintervall:	3,10 €/m ²
Obere Grenze Konfidenzintervall:	5,61 €/m ²
Median Angebotsmiete:	5,11 €/m ²
Median Neuvertragsmiete:	4,46 €/m ²
Anzahl Mieten Bestand/Angebote/Neuverträge:	679/92/29

Abb. A5 Wohnungsmarkttyp I, > 90 m², Netto-Kaltmieten



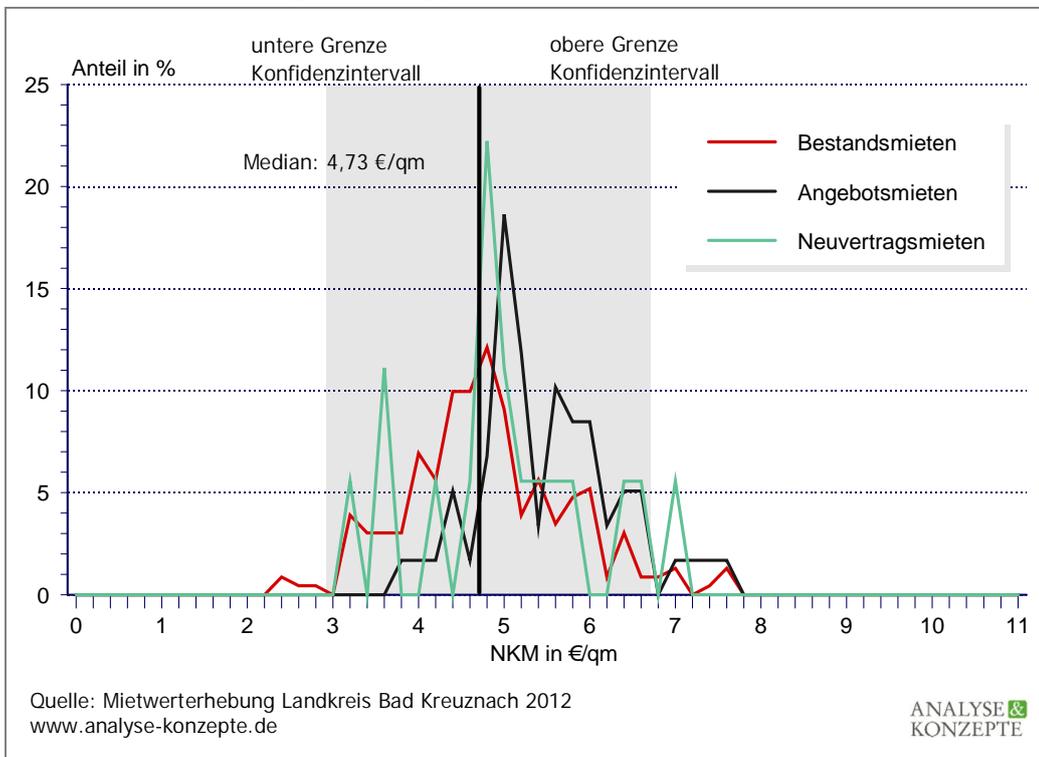
Median Bestandsmiete:	4,54 €/m ²
Untere Grenze Konfidenzintervall:	2,82 €/m ²
Obere Grenze Konfidenzintervall:	6,39 €/m ²
Median Angebotsmiete:	5,44 €/m ²
Median Neuvertragsmiete:	5,27 €/m ²
Anzahl Mieten Bestand/Angebote/Neuverträge:	402/101/27

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



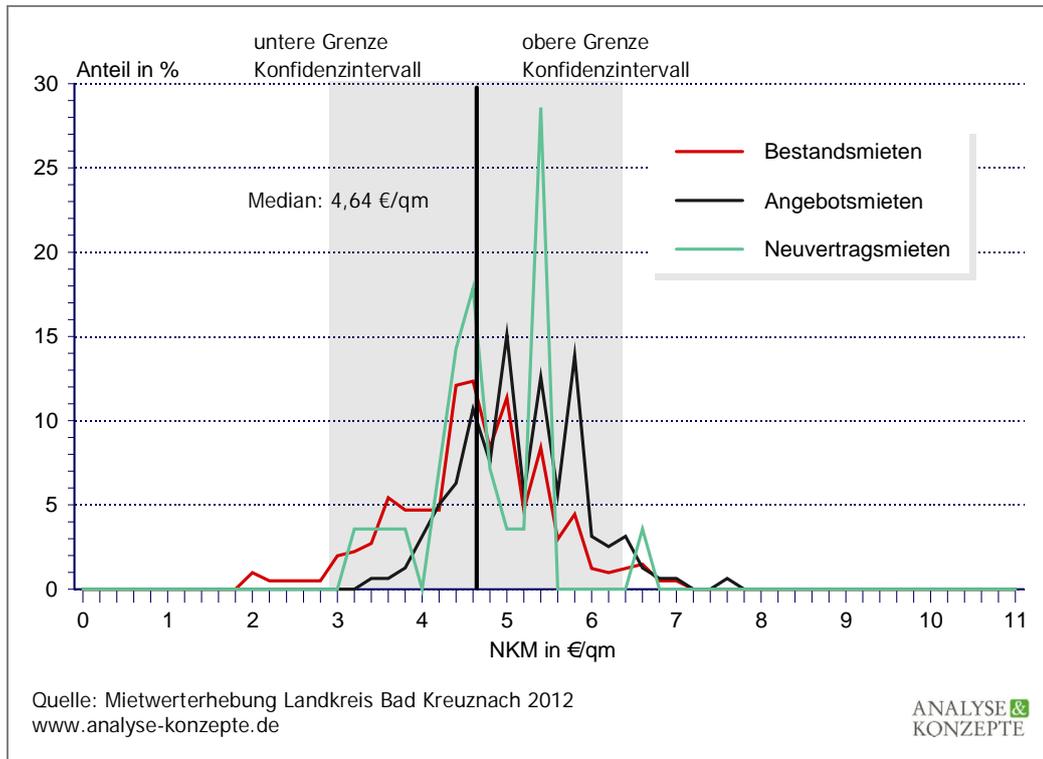
Median Bestandsmiete:	5,00 €/m ²
Untere Grenze Konfidenzintervall:	3,22 €/m ²
Obere Grenze Konfidenzintervall:	6,73 €/m ²
Median Angebotsmiete:	5,71 €/m ²
Median Neuvertragsmiete:	4,81 €/m ²
Anzahl Mieten Bestand/Angebote/Neuverträge:	202/57/10

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



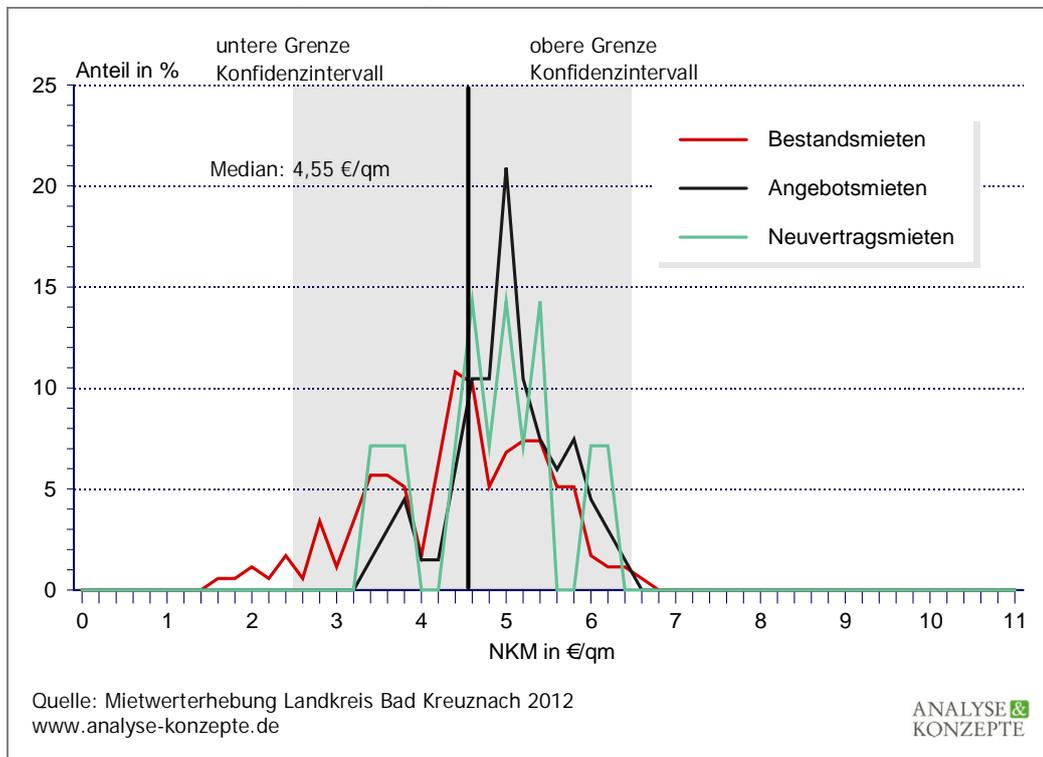
Median Bestandsmiete:	4,73 €/m ²
Untere Grenze Konfidenzintervall:	2,92 €/m ²
Obere Grenze Konfidenzintervall:	6,71 €/m ²
Median Angebotsmiete:	5,29 €/m ²
Median Neuvertragsmiete:	4,92 €/m ²
Anzahl Mieten Bestand/Angebote/Neuverträge:	231/59/18

Abb. A8 Wohnungsmarkttyp II, > 60 bis 80 m², Netto-Kaltmieten



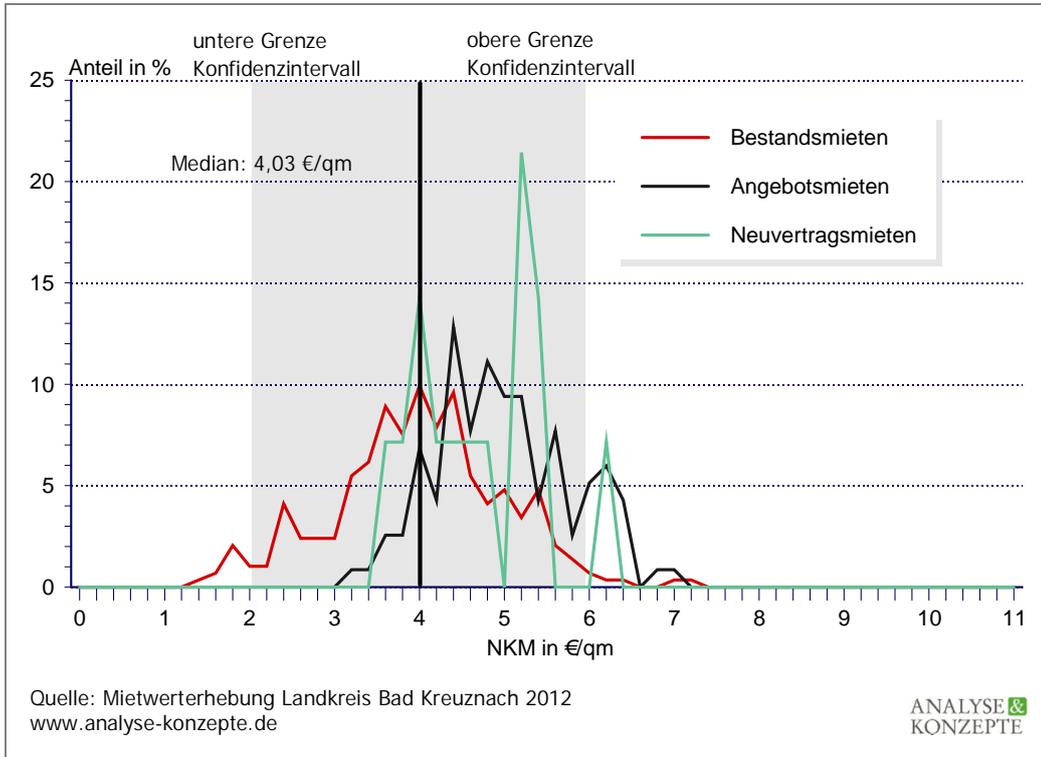
Median Bestandsmiete:	4,64 €/m ²
Untere Grenze Konfidenzintervall:	2,90 €/m ²
Obere Grenze Konfidenzintervall:	6,35 €/m ²
Median Angebotsmiete:	5,09 €/m ²
Median Neuvertragsmiete:	4,63 €/m ²
Anzahl Mieten Bestand/Angebote/Neuverträge:	405/159/28

Abb. A9 Wohnungsmarkttyp II, > 80 bis 90 m², Netto-Kaltmieten



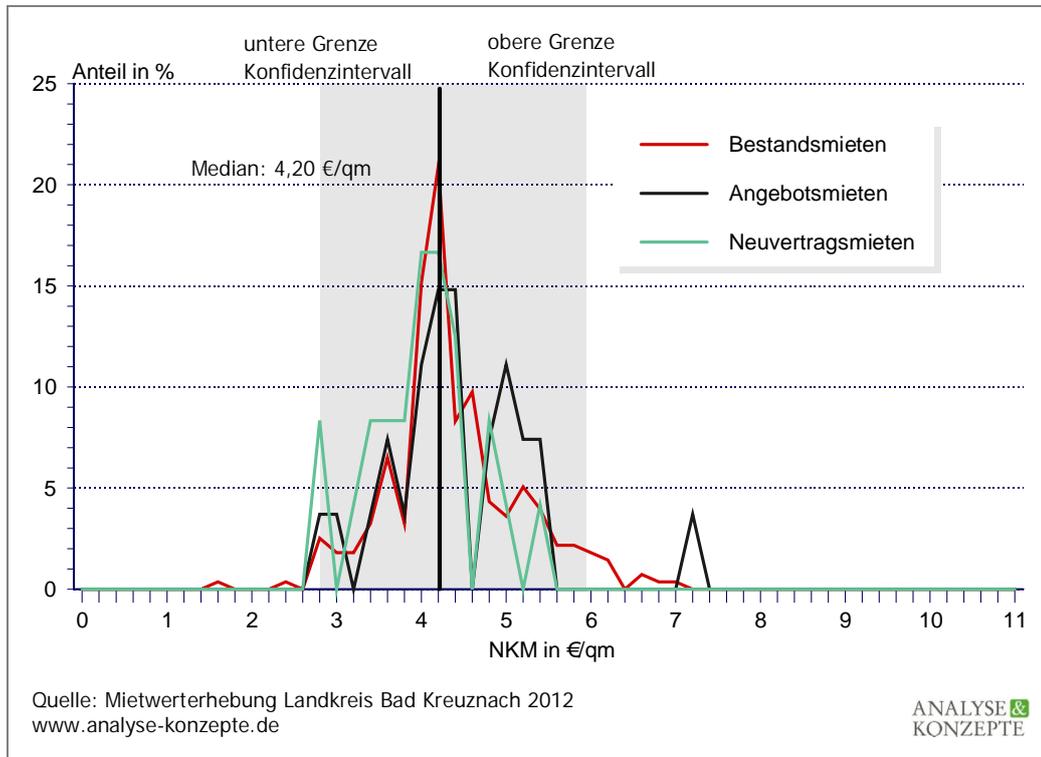
Median Bestandsmiete:	4,55 €/m ²
Untere Grenze Konfidenzintervall:	2,47 €/m ²
Obere Grenze Konfidenzintervall:	6,43 €/m ²
Median Angebotsmiete:	5,00 €/m ²
Median Neuvertragsmiete:	4,94 €/m ²
Anzahl Mieten Bestand/Angebote/Neuverträge:	176/67/14

Abb. A10 Wohnungsmarkttyp II, > 90 m², Netto-Kaltmieten



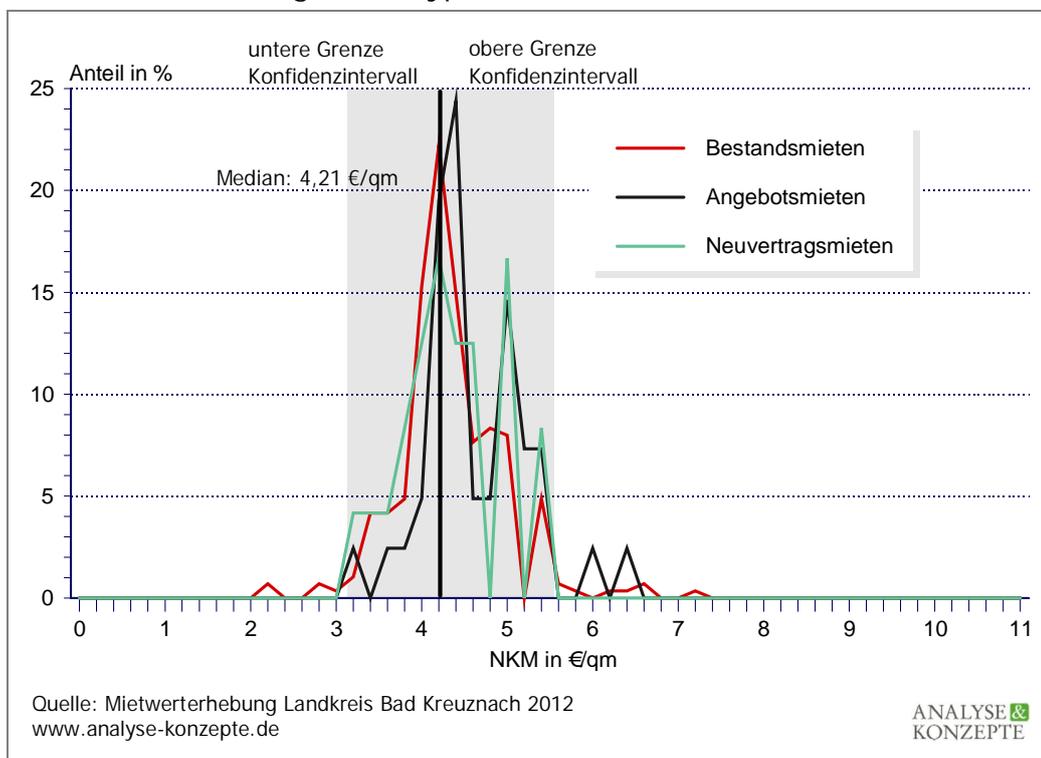
Median Bestandsmiete:	4,03 €/m ²
Untere Grenze Konfidenzintervall:	2,03 €/m ²
Obere Grenze Konfidenzintervall:	5,95 €/m ²
Median Angebotsmiete:	4,89 €/m ²
Median Neuvertragsmiete:	4,68 €/m ²
Anzahl Mieten Bestand/Angebote/Neuverträge:	292/117/14

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



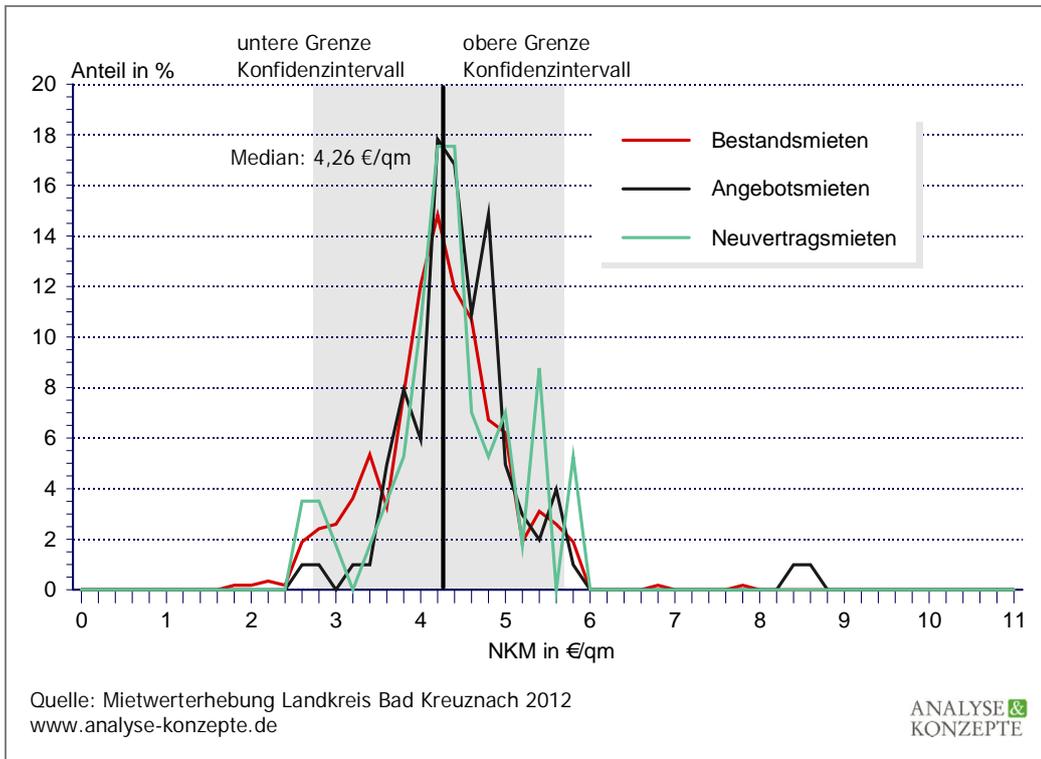
Median Bestandsmiete:	4,20 €/m ²
Untere Grenze Konfidenzintervall:	2,82 €/m ²
Obere Grenze Konfidenzintervall:	5,93 €/m ²
Median Angebotsmiete:	4,29 €/m ²
Median Neuvertragsmiete:	4,00 €/m ²
Anzahl Mieten Bestand/Angebote/Neuverträge:	277/27/24

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



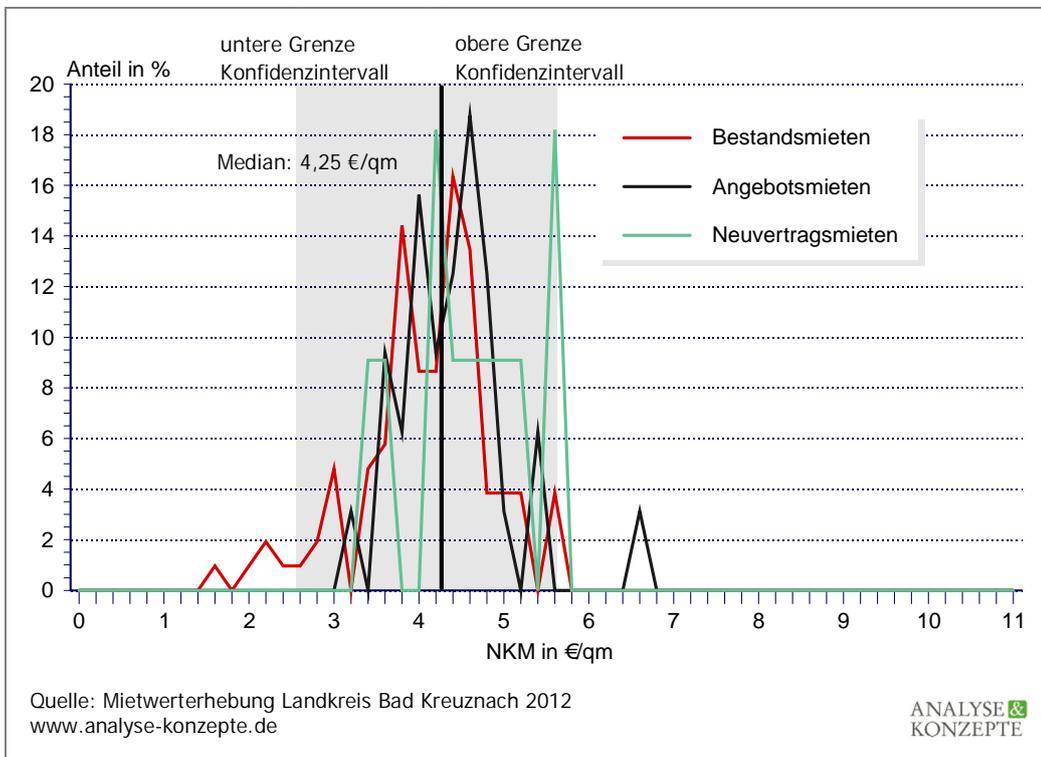
Median Bestandsmiete:	4,21 €/m ²
Untere Grenze Konfidenzintervall:	3,13 €/m ²
Obere Grenze Konfidenzintervall:	5,55 €/m ²
Median Angebotsmiete:	4,35 €/m ²
Median Neuvertragsmiete:	4,21 €/m ²
Anzahl Mieten Bestand/Angebote/Neuverträge:	288/41/24

Abb. A13 Wohnungsmarkttyp III, > 60 bis 80 m², Netto-Kaltmieten



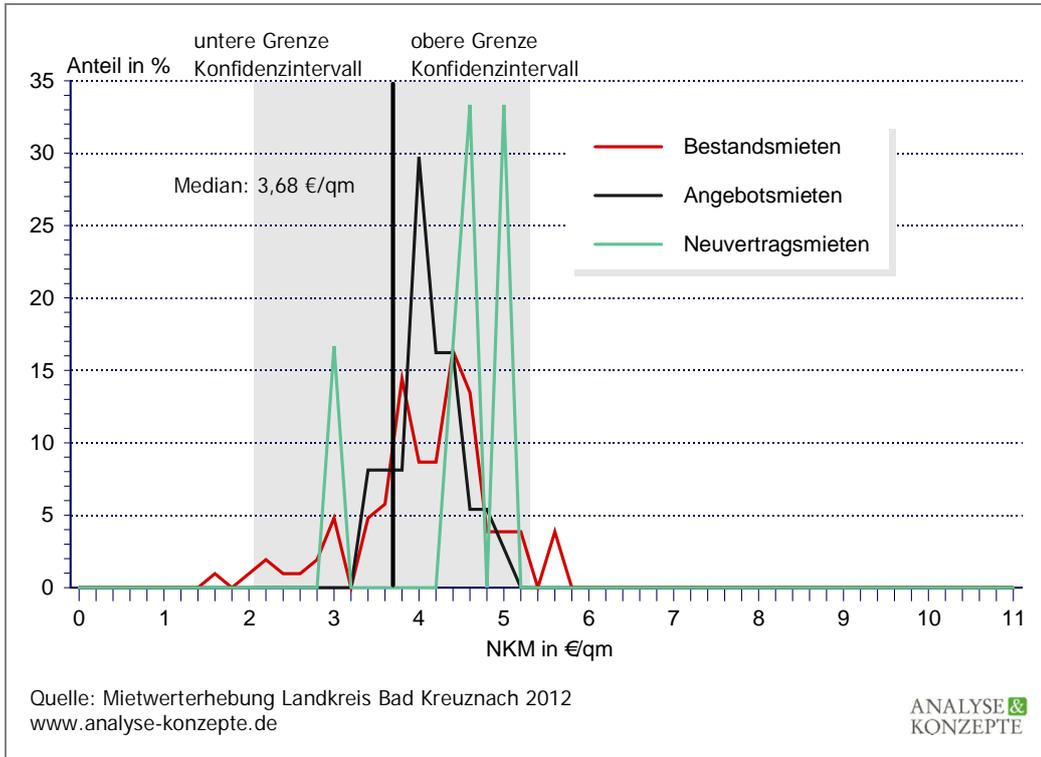
Median Bestandsmiete:	4,26 €/m ²
Untere Grenze Konfidenzintervall:	2,77 €/m ²
Obere Grenze Konfidenzintervall:	5,67 €/m ²
Median Angebotsmiete:	4,38 €/m ²
Median Neuvertragsmiete:	4,33 €/m ²
Anzahl Mieten Bestand/Angebote/Neuverträge:	580/101/57

Abb. A14 Wohnungsmarkttyp III, > 80 bis 90 m², Netto-Kaltmieten



Median Bestandsmiete:	4,25 €/m ²
Untere Grenze Konfidenzintervall:	2,54 €/m ²
Obere Grenze Konfidenzintervall:	5,63 €/m ²
Median Angebotsmiete:	4,40 €/m ²
Median Neuvertragsmiete:	4,66 €/m ²
Anzahl Mieten Bestand/Angebote/Neuverträge:	104/32/11

Abb. A15 Wohnungsmarkttyp III, > 90 m², Netto-Kaltmieten



Median Bestandsmiete:	3,68 €/m ²
Untere Grenze Konfidenzintervall:	2,05 €/m ²
Obere Grenze Konfidenzintervall:	5,30 €/m ²
Median Angebotsmiete:	4,00 €/m ²
Median Neuvertragsmiete:	4,58 €/m ²
Anzahl Mieten Bestand/Angebote/Neuverträge:	191/37/6

Anlage 4 Erläuterungen zur Clusteranalyse

Vorgehensweise der Clusteranalyse

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

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

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

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

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

Die Distanzwerte, die für sämtliche Zweier-Kombinationen der Städte und Verbandsgemeinden des Landkreises Bad Kreuznach berechnet werden, bilden die Grundlage der Clusteranalyse. Hier sind dies alle möglichen Paarungen, die sich aus den 10 Gebieten (2 Städte 8 Verbandsgemeinden) im Landkreis Bad Kreuznach bilden lassen.

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

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

mit

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

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

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

Im ersten Schritt werden also die beiden Cluster (Gebiete) zusammengeführt, die den geringsten Distanzwert aufweisen. Ausgangspunkt des zweiten Fusionierungsschrittes sind demzufolge nur noch 9 Cluster. Nachfolgend werden wiederum alle Distanzwerte der verbleibenden Clusterkombinationen bestimmt. Es werden wieder diejenigen Cluster fusioniert, deren gemeinsame Fehlerquadratsumme am geringsten ist, sprich deren einzelne Gebiete sich am meisten ähneln. Durch diese Vorgehensweise wird sichergestellt, dass die neu gebildeten Cluster in sich so homogen wie möglich sind. Diese Fusionierungsschritte werden so lange wiederholt, bis alle Gebiete in einem einzigen Cluster zusammengefasst werden können. Die Fehlerquadratsumme erreicht dann ihren höchsten Wert, was bedeutet, dass der letzte verbleibende Cluster in dem alle vorherigen Cluster zusammengeführt wurden, die höchste Heterogenität aufweist. Es gilt nun innerhalb dieses Verfahrens den Punkt zu bestimmen, an dem eine sinnvolle Anzahl von Clustern gebildet wurde, deren interne Heterogenität jedoch nicht zu hoch ist.

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

Abb. A16 Entwicklung der Fehlerquadratsumme der Clusterlösungen für die Wohnungsmarkttypen im Landkreis Bad Kreuznach

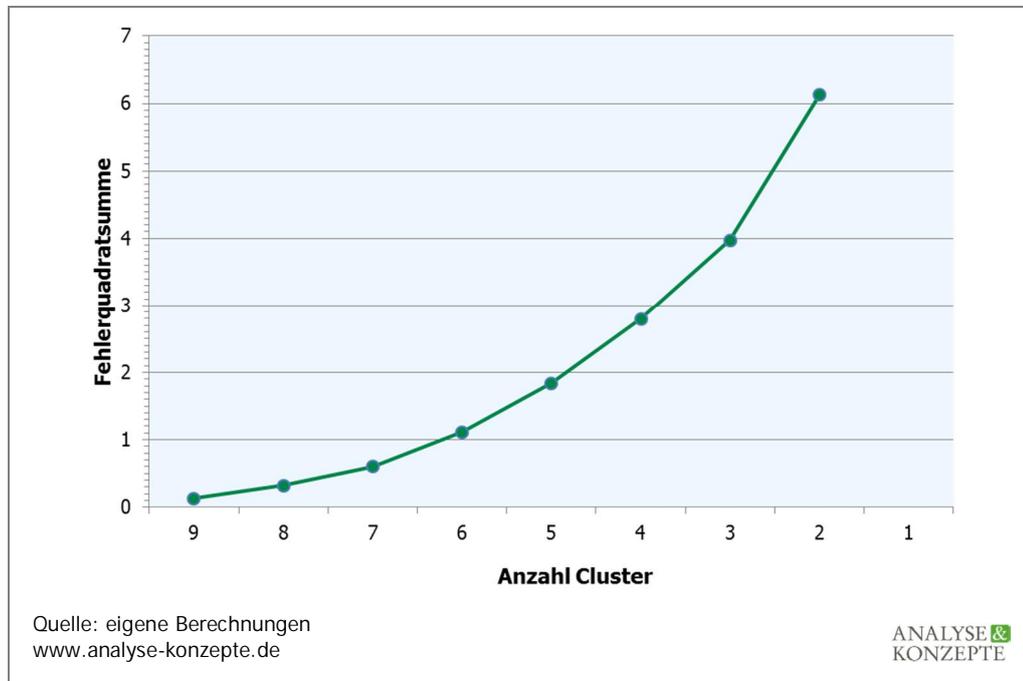


Abb. A 21 zeigt die jeweilige Fehlerquadratsumme für die entsprechende Clusteranzahl. Mit der Reduzierung der Cluster steigt die Fehlerquadratsumme an und somit die Varianz der Indikatorvariablen innerhalb der einzelnen Cluster. Eine höhere Heterogenität innerhalb der Cluster bedeutet, dass sich die einzelnen Gebiete, die einem Wohnungsmarkttyp zugeordnet werden, bezüglich der Indikatorvariablen stärker unterscheiden. Als Entscheidungshilfe zur Feststellung einer sinnvollen Clusteranzahl dient hier das sog. "Elbow-Kriterium": Ein überproportionaler Anstieg der Fehlerquadratsumme weist dabei auf eine mögliche und sinnvolle Anzahl von Clustern hin, wobei inhaltliche Überlegungen bei der Festlegung der Clusteranzahl im Vordergrund stehen.

Unter Berücksichtigung der Entwicklung der Fehlerquadratsumme und der regionalen Gegebenheiten im Landkreis Bad Kreuznach bietet sich hier eine Lösung mit drei Clustern an. Die Fehlerquadratsumme nimmt beim Übergang von einer 3-Clusterlösung zu einer 2-Clusterlösung überproportional zu, erkennbar an dem "Knick" (Elbow) im Diagramm (s. Abb. A16). Die Fehlerquadratsumme ist deutlich geringer als in einer Lösung mit zwei Clustern, die Ähnlichkeit der Gebiete innerhalb der Cluster ist also klar höher. Eine Gliederung in drei Cluster bietet außerdem den besten Kompromiss zwischen einer möglichst homogenen Clusterstruktur und einer niedrigen Anzahl an Clustern (unterschiedliche Wohnungsmarkttypen). Eine Differenzierung in vier oder mehr Cluster wäre mit einem geringen Qualitätsgewinn verbunden, der nötige Erhebungsaufwand für die Untersuchung wäre jedoch unangemessen erhöht.

Gegenwärtig plant das Land Rheinland-Pfalz eine Gebietsreform, in deren Rahmen sich die Stadt Bad Kreuznach und die Stadt Bad Münster am Stein-Ebernburg zu einer Fusion entschieden haben.

Vor diesem Hintergrund wurde die Stadt Bad Münster am Stein-Eberburg dem Wohnungsmarkttyp I (Stadt Bad Kreuznach) zugeordnet. Die enge Verzahnung (Verkehrsanbindung, räumliche Nachbarschaft, Versorgung mit öffentlichen Dienstleistungen) dieser beiden Gemeinden lassen eine Zusammenfassung zu einem gemeinsamen Wohnungsmarkt zu.

Die nachfolgend dargestellten Rechenergebnisse der Clusteranalyse basieren jeweils auf den Werten für die Städte bzw. gesamten Verbandsgemeinden.

Tab. Anlage 4.1 Normierte Ausgangsdaten zur Wohnungsmarkttypbildung									
	Bevölkerungs- entwicklung	Bevölkerungsdichte	Siedlungsstruktur	Pro-Kopf- Einkommen	Neubautätigkeit	Mietenstufe	Bodenpreis	Zentralität	Tourismus
Wohnungsmarkttyp I									
Bad Kreuznach, Stadt	0,93	1,00	1,00	0,57	0,18	1,00	1,00	0,03	0,35
Wohnungsmarkttyp II									
Bad Kreuznach, VG	1,00	0,28	0,03	0,01	0,00	0,00	0,51	0,17	0,03
Bad Sobernheim, VG	0,45	0,03	0,10	0,33	0,11	0,00	0,10	0,62	0,78
Langenlonsheim, VG	0,71	0,26	0,09	0,31	0,02	0,00	0,75	0,00	0,06
Rüdesheim, VG	0,76	0,22	0,07	0,39	0,06	0,00	0,35	0,34	0,32
Stromberg, VG	0,68	0,04	0,05	1,00	0,12	0,00	0,40	0,00	1,00
Wohnungsmarkttyp III									
Bad Münster a. St.-Eberburg, VG	0,71	0,21	0,23	0,91	0,22	0,00	0,42	0,55	0,00
Kirn, Stadt	0,05	0,51	0,45	0,00	0,19	0,00	0,09	0,97	0,21
Kirn-Land, VG	0,42	0,00	0,00	0,92	0,22	0,00	0,00	1,00	0,00
Meisenheim, VG	0,00	0,03	0,03	0,74	1,00	0,00	0,04	0,97	0,23
Quelle: Eigene Berechnungen								ANALYSE & KONZEPTE	

Tab. Anlage 4.2 Zusammengeführte Kommunen bei der Clusterbildung			
Schritte der Clusterbildung	Zusammengeführte Kommune (ID)		Fehlerquadratsumme
1	2	7	0,130
2	2	9	0,323
3	3	6	0,602
4	4	10	1,112
5	3	8	1,840
6	3	5	2,800
7	2	4	3,975
8	2	3	6,136
9	1	2	9,154

Quelle: Eigene Berechnungen

ANALYSE &
KONZEPTE

Tab. Anlage 4.3 Clusterzugehörigkeit der Kommunen im Landkreis Bad Kreuznach		
ID	Kommune	Clusterzugehörigkeit
1	Bad Kreuznach, Stadt	I
2	Bad Kreuznach Verbandsgemeinde	II
3	Bad Münster a. Stein-Ebernburg, Verbandsgemeinde	III
4	Bad Sobernheim, Verbandsgemeinde	II
5	Kirn, Stadt	III
6	Kirn-Land, Verbandsgemeinde	III
7	Langenlonsheim, Verbandsgemeinde	II
8	Meisenheim, Verbandsgemeinde	III
9	Rüdesheim, Verbandsgemeinde	II
10	Stromberg, Verbandsgemeinde	II

Quelle: Eigene Berechnungen

ANALYSE &
KONZEPTE

Tab. Anlage 4.4 Distanzmatrix der Kommunen ¹										
ID	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	-	3,16	3,11	4,37	4,35	5,44	2,67	6,26	3,08	3,86
2	3,16	-	1,13	1,41	2,01	2,24	0,26	3,48	0,35	2,13
3	3,11	1,13	-	1,18	1,73	0,56	0,85	1,59	0,47	1,38
4	4,37	1,41	1,18	-	1,07	1,14	1,46	1,60	0,49	1,02
5	4,35	2,01	1,73	1,07	-	1,51	2,15	1,61	1,37	3,43
6	5,44	2,24	0,56	1,14	1,51	-	2,16	0,87	1,13	2,25
7	2,67	0,26	0,85	1,46	2,15	2,16	-	3,19	0,36	1,56
8	6,26	3,48	1,59	1,60	1,61	0,87	3,19	-	2,11	2,96
9	3,08	0,35	0,47	0,49	1,37	1,13	0,36	2,11	-	1,00
10	3,86	2,13	1,38	1,02	3,43	2,25	1,56	2,96	1,00	-

¹ Unähnlichkeitsmatrix
Quelle: Eigene Berechnungen

ANALYSE &
KONZEPTE