

Salzlandkreis

- Landrat -



Datum: 16. August 2012

Mitteilungsvorlage - M/397/2012

Öffentlichkeitsstatus	öffentlich
Einbringer	Jobcenter Salzlandkreis Betriebsleiterin Frau Völksch

BERATUNGSFOLGE	DATUM	TOP
Betriebsausschuss Jobcenter Salzlandkreis	05.09.2012	
Gesundheits- und Sozialausschuss	18.09.2012	

Ergebnisse aus dem schlüssigen Konzept zur Ermittlung der Bedarfe für Unterkunft und Heizung gemäß § 22 SGB II im Salzlandkreis

Sachverhalt

1. Nach § 22 SGB II werden die Bedarfe für Unterkunft und Heizung in Höhe der tatsächlichen Anwendungen anerkannt, soweit diese angemessen sind.
Die Angemessenheit im Geltungsbereich des Salzlandkreises wird in einer Handlungsanweisung festgelegt.
Die Richtwerte gelten auch für Leistungsberechtigte der Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung nach § 35 SGB XII und Leistungsberechtigte nach § 3 Abs. 2 AsylbLG.
Die Richtwerte gelten für Mieter und Eigentümer von selbst bewohntem Wohneigentum in gleicher Weise.
Die Werte gelten nicht für die Unterbringung in Gemeinschaftsunterkünften, Heimen etc. sowie Mietverhältnissen mit Betreuung.
2. Die Richtwerte für die Angemessenheit wurden **auf der Basis eines im August 2012 erstellten schlüssigen Konzeptes** und der Erhebung lokaler Mietwerte ermittelt.
3. Der Landkreis ist in verschiedene Wohnungsmärkte unterteilt, für die jeweils eigene Richtwerte festgestellt wurden. Im Einzelnen sind dies:

Wohnungsmarkt	Zugehörige Gemeinde
I	Aschersleben, Stadt Bernburg (Saale), Stadt Schönebeck (Elbe), Stadt
II	Barby, Stadt Calbe (Saale), Stadt Könnern, Stadt Nienburg (Saale), Stadt Saale-Wipper, Verbandsgemeinde Staßfurt, Stadt
III	Bördeland Egelner Mulde, Verbandsgemeinde Hecklingen, Stadt Seeland, Stadt

4. Gemäß der Rechtsprechung des Bundessozialgerichts wird die Produkttheorie angewendet, d. h. das Produkt aus Nettokaltmiete je m² und Betriebskosten je m² mal der angemessenen Wohnfläche ergibt die maximale Brutto-Kaltmiete, die der angemessenen Gesamtmiete entspricht. Hierbei wird nach der Zahl der Personen je Bedarfsgemeinschaft unterschieden. Die angegebene Wohnfläche ist dabei ein Richtwert: Es kann auch eine größere Wohnfläche bewohnt werden, solange die maximale Brutto-Kaltmiete nicht überschritten wird. Die Bedarfe für die Unterkunft sind angemessen, wenn die tatsächlichen Kosten die in der nachfolgenden Tabelle dargestellten Richtwerte nicht übersteigen. Sollten sie darüber liegen, werden sie im Einzelfall geprüft.

Bedarfsgemeinschaften mit ... Personen	1 Pers.	2 Pers.	3 Pers.	4 Pers.	5 Pers.	Jede weitere Person
Angemessene Wohnfläche	bis 50 m ²	bis 60 m ²	bis 70 m ²	bis 80 m ²	bis 90 m ²	+ 10 m ²
Wohnungsmarkt	Maximale Brutto-Kaltmiete (Kaltmiete + Betriebskosten)					
I	264,00 €	309,60 €	349,30 €	396,00 €	405,90 €	+ 45,10 €
II	272,00 €	312,00 €	346,50 €	392,80 €	418,50 €	+ 46,50 €
III	272,50 €	303,60 €	332,50 €	364,00 €	364,00 €	+ 37,10 €

Bedarfsge- meinschaften mit ... Personen	1 Pers.	2 Pers.	3 Pers.	4 Pers.	5 Pers.	Jede weitere Person
Angemes- sene Wohnflä- che	bis 50 m ²	bis 60 m ²	bis 70 m ²	bis 80 m ²	bis 90 m ²	+ 10 m ²
Wohnungs- markt	Maximale Brutto-Kaltmiete pro m² (1. Zeile Kaltmiete, 2. Zeile Betriebskosten)					
I	4,34 €	4,23 €	4,11 €	4,00 €	3,66 €	+ 3,66 €
	0,94 €	0,93 €	0,88 €	0,95 €	0,85 €	+0,85 €
II	4,35 €	4,19 €	3,93 €	3,89 €	3,65 €	+ 3,65 €
	1,09 €	1,01 €	1,02 €	1,02 €	1,00 €	+1,00 €
III	4,35 €	4,00 €	3,74 €	3,56 €	2,80 €	+ 2,80 €
	1,10 €	1,06 €	1,01 €	0,99 €	0,91 €	+ 0,91 €

Bei selbst bewohntem Wohneigentum werden die Aufwendungen für Schuldzinsen und dauernde Lasten (z. B. Erbbauzinsen), soweit sie mit dem Gebäude oder der Eigentumswohnung in unmittelbarem Zusammenhang stehen, sowie die Betriebskosten angerechnet.

Tilgungsbeträge werden grundsätzlich nicht übernommen, wenn diese zum Vermögenszuwachs führen.

Darüber hinaus können bei selbst bewohntem Wohneigentum im Einzelfall gemäß § 22 Abs. 2 SGB II auch unabweisbare Aufwendungen für Instandhaltung und Reparatur anerkannt werden, soweit diese unter Berücksichtigung der im laufenden sowie den darauffolgenden 11 Kalendermonaten anfallenden Aufwendungen insgesamt angemessen sind.

5. Die Bedarfe für Heizung und Warmwasser werden in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen anerkannt, soweit diese angemessen sind. In der Regel erfolgt dies durch monatliche Abschlagszahlungen bei laufenden Kosten, aber auch für einmalige Aufwendungen, die für die Beschaffung von Heizmaterial anfallen.

Die Bedarfe für Heizung und Warmwasser sind angemessen, soweit sie nicht die Obergrenzen des Heizspiegels überschreiten.

- Die Ergebnisse standen zum Redaktionsschluss 17.08.2012 noch aus.

Pressemeldung vom 21.09.2012 hier lesen

Völksch
Betriebsleiterin

Salzlandkreis
- Landrat -



Datum: 30. August 2012

Nachtrag zur Mitteilungsvorlage - M/397/2012/1

Öffentlichkeitsstatus	öffentlich
Einbringer	Jobcenter Salzlandkreis Betriebsleiterin Frau Völksch

BERATUNGSFOLGE	DATUM	TOP
Betriebsausschuss Jobcenter Salzlandkreis	05.09.2012	5
Gesundheits- und Sozialausschuss	18.09.2012	

Ergebnisse aus dem schlüssigen Konzept zur Ermittlung der Bedarfe für Unterkunft und Heizung gemäß § 22 SGB II im Salzlandkreis

Sachverhalt

Folgende Durchschnittswerte je m² Wohnfläche wurden ermittelt:

Wohnungsgröße	Heizkosten in Euro/m²
bis 50 m ²	1.28
> 50 □ 60 m ²	1.16
>60 □70 m ²	1.12
>70 □80 m ²	1.15
>80	1.13

Mit Hilfe der vorliegenden Daten ist zum einen eine zeitnähere Angemessenheitsprüfung möglich, zum anderen können die regionalen Verhältnisse im Kreis mit seinen individuellen klimatischen Verhältnissen besser dargestellt werden als im Bundesheizkostenspiegel, der nur einen bundesweiten Durchschnitt abbilden kann.

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
- Klimatische Bedingungen

Eine Verwendung von Mittelwerten im Rahmen einer Brutto-Warmmiete ist rechtlich nicht zulässig. Eine individuelle Angemessenheitsprüfung auf Basis von Mittelwerten wird, im Gegensatz zu den kalten Betriebskosten in der gerichtlichen Praxis aufgrund der oben aufgeführten Gründe nicht anerkannt.

Um dennoch eine entsprechende Angemessenheitsprüfung vornehmen zu können, muss ein alternativer Wert schlüssig abgeleitet werden, der die regionalen Voraussetzungen bezüglich Aktualität, Verbrauchsverhalten und klimatischer Voraussetzungen berücksichtigt, gleichzeitig aber auch das übliche regionale Heizverhalten und die hieraus resultierenden Heizkosten einbezieht.

Es wird deshalb empfohlen, in Anlehnung an den Bundesheizkostenspiegel einen Höchstwert je m² Wohnfläche von 1,23 m² festzulegen.

Bei entstehenden Bedarfen über diese Grenze sind jeweils Einzelentscheidungen herbeizuführen.

Die Handlungsanweisung mit den ergänzenden Hinweisen wird nun erarbeitet und am 01.01.2013 in Kraft treten.

Völksch
Betriebsleiterin

Sie sind hier: [Startseite](#) » [Nachrichten](#) » [Lokal](#) » [Schönebeck](#) » [Neue Berechnung der Mietpreise...](#)

[Login](#) | [Registrieren](#)

[Jobcenter erarbeitet neue Handlungsanweisung / Wohnungen kosten im Kreis unterschiedlich viel](#)

Neue Berechnung der Mietpreise für Hartz-IV-Leute

21.09.2012 04:15 Uhr

Von *Kathleen Radunsky*

Der Wohnmietpreis für Bedarfsgemeinschaften, den das Jobcenter im Salzlandkreis genehmigt, ist unterschiedlich hoch. Das besagt eine neue Handlungsanweisung, die am 1. Januar 2013 in Kraft tritt.

Schönebeck/Staßfurt | Wie viel darf eine Wohnung kosten, wenn man Hartz-IV-Empfänger ist? Mit dieser Frage hat sich das Jobcenter des Salzlandkreises beschäftigt. Da sich die Mietpreise im Kreis unterschiedlich gestalten und mit der Zeit verändern, ist die Handlungsanweisung, mit der die Jobcenter-Mitarbeiter seit 2010 gearbeitet haben, inzwischen überholt. Nun wurde eine neue Auflistung erarbeitet, die die Mitglieder des Betriebsausschusses auf der vergangenen Sitzung besprochen haben.

"Mit der neuen Auflistung haben wir eine ordentliche Grundlage", sagt Jobcenter-Chefin Edith Völsch auf Volksstimme-Nachfrage. Konkret geht es darum, wie die Bedarfe für Unterkunft und Heizung von Bedarfsgemeinschaften berechnet, beziehungsweise dann für die Wohnung genehmigt werden.

Waren zuvor jeweils vier Euro pro Quadratmeter Wohnfläche angesetzt gewesen, sind die neuen Werte sowohl nach oben als auch nach unten korrigiert. Um es auf die jeweilige Region genau zu münzen, wurde der gesamte Salzlandkreis in drei sogenannte Wohnungsmärkte unterteilt. Demnach werden im ersten Wohnungsmarkt (Aschersleben, Bernburg, Schönebeck) die höchsten möglichen Mietpreise veranschlagt. Die Staffelung nach unten erfolgt dann über den zweiten (Barby, Calbe Könnern, Nienburg, Saale-Wipper, Staßfurt) und dritten Wohnungsmarkt (Bördeland, Egeln Mulde, Hecklingen, Seeland). "Für diese Unterteilung wurden 23769 Wohnungen im Kreis erfasst", berichtet Edith Völsch.

Die neue Handlungsanweisung gilt ab dem 1. Januar 2013. Jedoch werden ab jetzt bereits Ausnahmeregelungen getroffen, kündigt die Betriebsleiterin im Ausschuss an. Sollten im aktuellen Jahr beispielsweise Bedarfsgemeinschaften eine neue Wohnung beziehen, so werde bereits die neue Handlungsanweisung angewendet, erklärt Völsch.

[Dokumentinfo](#)

1 Kommentar

Benutzername *: Passwort *:

Geben Sie hier Ihren Leserkommentar ein...

Bitte geben Sie den Sicherheitscode ein, um Ihren Leserkommentar abzusenden.



* Pflichtfelder (E-Mail-Adresse wird nicht veröffentlicht)

Bitte beachten Sie unsere [Nutzungshinweise!](#)

Ich bin mit Veröffentlichung meines Kommentars im Druck einverstanden.

LOL

Fast möchte man um eine Kiste Chardonnay wetten, dass die neue Regelung nach dem BSG-Urteil auch wieder rechtswidrig ist...

von **Free_Speech** am 21.09.2012 11:51 Uhr

[melden](#) [antworten](#)



Schönebeck

[Bilder aus Schönebeck](#)

Lokales

[Alle Regionen](#) | [Magdeburg](#) | [Burg](#) | [Gardelegen](#) | [Genthin](#) | [Halberstadt](#) | [Haldensleben](#) | [Havelberg](#) | [Klötze](#) | [Oschersleben](#) | [Osterburg](#) | [Salzwedel](#) | [Schönebeck](#) | [Staßfurt](#) | [Stendal](#) | [Wanzleben](#) | [Wernigerode](#) | [Wolmirstedt](#) | [Zerbst](#) | [Lokale Bildstrecken](#)

Stellenangebote in der Region Schönebeck



[Freie Jobs in der Region Schönebeck finden](#)

Wohnungsangebote in der Region Schönebeck



[Wohnungsangebote in Schönebeck ansehen](#)

Fahrzeugangebote aus der Region Schönebeck



[Autos, Motorräder und Transporter in der Region Schönebeck finden](#)

Immobilien in der Region Schönebeck



[Finden Sie Ihre Immobilie in der Region Schönebeck](#)

Trauerfälle in der Region Schönebeck



[Traueranzeigen in Schönebeck ansehen](#)



Salzlandkreis, Juni 2007

Wohnungswirtschaft im Salzlandkreis

Die unterzeichnenden Wohnungsunternehmen (Wohnungsgesellschaften und Wohnungsgenossenschaften) verwalten im Gebiet des Salzlandkreises einen Bestand von rund 40.000 Wohnungen. Dies entspricht in etwa zwei Drittel der vorhandenen Gesamtzahl aller Mietwohnungen. Damit sichern die Wohnungsunternehmen gutes und bezahlbares Wohnen für die Mehrheit der Mieterhaushalte im Salzlandkreis.

Die Wohnungsunternehmen zeichnen in und mit ihren Kommunen verantwortlich für den Stadtbau und die Stadtentwicklung insgesamt.

Darüber hinaus gewährleisten die Wohnungsunternehmen vornehmlich durch Aufträge an das heimische Handwerk mit ihren Investitionen in Millionenhöhe Arbeitsplätze und unterstützen viele Jugend-, Kultur-, Sport- und andere Projekte in zahllosen Einzelfällen.

Vor diesem Hintergrund möchten die Wohnungsunternehmen auch im neuen Salzlandkreis für eine sachgerechte Politik werben, die der Wohnungswirtschaft eine erfolgreiche Fortsetzung ihrer Aufgabenerfüllung ermöglicht. In diesem Zusammenhang stehen gegenüber dem Kreistag und dem Landrat für die Wohnungswirtschaft folgende Themen zunächst hauptsächlich und aktuell im Vordergrund:

I. ALG II/Kosten der Unterkunft

Circa 20 bis 25 Prozent aller Bestandsmieter sind ALG II-Empfänger. Deshalb spielt eine realistische Handhabung dieses Rechtsbereiches für die Wohnungsunternehmen eine wichtige Rolle.

1. Für den gesamten Kreis müssten zumindest folgende Werte als angemessene Unterkunfts-kosten festgelegt werden:

- a) Nettokaltmiete: 4,35 Euro/ m²
- b) Kalte Betriebskosten: 1,10 Euro/ m²
- c) Heizkosten: 1,30 Euro/ m²

2. Als angemessene Wohnungsgrößen sollten festgelegt werden:

- 1 Person: bis 50 m²
- 2 Personen: bis 60 m²
- 3 Personen: bis 75 m²
- pro weitere Person zusätzlich 10 m² Wohnfläche

Wegen der nicht gegebenen Verfügbarkeit von ausreichendem Wohnraum bis 45 m² sollte die Grenze auf 50 m² ausgedehnt werden, damit nicht bei der Vermietung von geringfügig größeren Wohnungen Probleme entstehen.

Insgesamt sollte ohnehin die Gesamtsumme aus Miete plus Nebenkosten als relevanter Richtwert gelten, so dass auch große Wohnungen mit geringerer Nettokaltmiete/Betriebskosten ebenso als angemessen gelten wie kleinere Wohnungen mit höherer Nettokaltmiete/Betriebskosten, so lange sich der Gesamtpreis innerhalb der Grenze bewegt.

3. Betriebskosten

Gemäß Mietvertrag ist der Mieter verpflichtet, die anfallenden Betriebskosten dem Wohnungsunternehmen zu erstatten. Dies gilt auch beim ALG II, so dass die entstehenden Betriebskosten vollständig zu erstatten sind. Es kann nicht sein, dass die Wohnungsunternehmen versuchen müssen, die eventuell nicht erstatteten Differenzen gegenüber den ALG II-Empfängern, die oftmals nicht zahlungsfähig sind, gerichtlich einzuklagen.

Für die Betriebs- und Heizkosten werden erst mit der jährlichen Abrechnung die tatsächlichen Kosten der Unterkunft festgestellt, die nach einschlägiger Rechtssprechung an die Leistungsempfänger zu zahlen sind. Daher ist es wichtig, dass die damit verbundenen Nachzahlungen oder Gutschriften durch das Amt übernommen und mit den Leitungsempfängern verrechnet werden.

4. Anpassung der Angemessenheitsrichtlinien

Für den Fall weiter steigender Kosten (z. B. Energiepreise, Kommunalgebühren, Steuern u. a.) müssen die Angemessenheitsrichtlinien zeitnah angepasst werden.

5. Abtretungserklärungen

Von Seiten der ARGE'n/KOBA sollte aktiv – insbesondere bei zu erwartenden Problemfällen – daraufhin gewirkt werden, dass eine Abtretung der Unterkunftskosten an die Wohnungsunternehmen von den ALG II-Empfängern vorgenommen wird. Dies sichert die Mietzahlung und damit die Wohnung für den ALG II-Empfänger und vermeidet Mietschulden.

6. Kautionen/Genossenschaftsanteile

Zum Mietvertragsabschluss gehört auch die Zahlung einer Kaution und bei Genossenschaften die Genossenschaftsanteile. Beides muss durch die ARGE'n/KOBA gewährleistet werden.

7. Zusammenarbeit zwischen ARGE´n/KOBA und Wohnungsunternehmen

Grundlage für den Salzlandkreis sollte eine einheitliche Behandlung der Kosten der Unterkunft sowohl hinsichtlich der Angemessenheitsrichtlinien als auch deren Handhabung in der Praxis sein. Für die Vergangenheit ist festzuhalten, dass aufgrund unterschiedlicher Auffassungen in Einzelfragen die Zusammenarbeit zwischen den ARGE´n/KOBA und den Wohnungsunternehmen sehr unterschiedlich ausgeprägt war. Die Wohnungsunternehmen würden es begrüßen, wenn regelmäßig Informationsgespräche mit den ARGE´n/KOBA stattfinden würden, um die anstehenden Problemfälle schnellstmöglich zu bearbeiten und auch generelle Tendenzen insbesondere bei Kostenentwicklungen vermitteln zu können. Mit Blick auf die neuen Kreisstrukturen ab 01.07.2007 würden es die Wohnungsunternehmen auch für sehr sinnvoll erachten, wenn rechtzeitig neue Zuständigkeiten und Ansprechpartner mitgeteilt werden, damit keine Informationsverluste entstehen.

In der Zusammenarbeit mit den zuständigen Ämtern ist es wünschenswert, dass die Sachbearbeiter einen gleich hohen Stand in der Sachkenntnis und Aussagefähigkeiten gegenüber den antragstellenden Bürgern haben und als Gesprächspartner bekannt sind und so direkt bei Einzelfallentscheidungen mitwirken können.

II. Abfallentsorgung

Auch wenn sicherlich zunächst die Besonderheiten der Regionen im Salzlandkreis beibehalten werden müssen, sollte doch bald über die Möglichkeiten einer verbesserten Abfallentsorgung nachgedacht werden.

Die Sperrmüllentsorgung sollte insgesamt auf Anforderung mit Kartensystem umgestellt werden und die Wohnungsunternehmen die Möglichkeit erhalten, von den Mietern zurückgelassenen Sperrmüll auf Anforderung entsorgen zu lassen.

Die Vereinbarung der Direktabrechnung der Müllgebühren zwischen Entsorger und Mieter sollte eröffnet werden, wie in den jetzigen Landkreisen Bernburg und Schönebeck. Über die Ausgestaltung einer eventuellen kreisweiten Neuregelung bezüglich der „braunen Tonne“ müsste aufgrund der bisherigen unterschiedlichen Verfahrensweisen noch eingehend diskutiert werden.

III. Salzlandkreis und Wohnungswirtschaft

Insgesamt bieten die unterzeichnenden Wohnungsunternehmen im Rahmen ihrer Möglichkeiten jegliche Unterstützung an, um das Thema Wohnen im Salzlandkreis für alle Beteiligten erfolgreich zu gestalten. Gleichzeitig wünschen sich die Wohnungsunternehmen die Einbeziehung in die Diskussion auf Kreisebene, soweit Themen aus dem Bereich der Wohnungswirtschaft betroffen sind.



Salzlandkreis

Jobcenter

Schlüssiges Konzept zur Ermittlung der Bedarfe für Unterkunft im Salzlandkreis

Bericht

Hamburg, August 2012

Ansprechpartner:
Matthias Klupp
Oliver Strege

ANALYSE & KONZEPTE
Beratungsgesellschaft für Wohnen,
Immobilien und Tourismus mbH
Gasstr. 10, 22761 Hamburg

Tel. 040/485 00 98-0
Fax 040/485 00 98-98
E-Mail info@analyse-konzepte.de

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	1
2	Datenschutz	2
3	Arbeitsschritte	3
3.1	Regionale Differenzierung der Wohnungsmärkte im Salzlandkreis	3
3.1.1	Indikatoren	4
3.1.2	Ergebnis der Clusteranalyse	6
3.2	Datenerhebungen	9
3.2.1	Grundgesamtheit und Stichprobe.....	9
3.2.2	Erhebung von Bestandsmieten	11
3.2.3	Erhebungsumfang.....	12
3.2.4	Auswertungen Bestandsmieten.....	12
4	Ergebnisse der Bestandsmietenauswertungen	14
4.1	Berechnung der Netto-Kaltmieten	15
4.2	Berechnung der durchschnittlichen kalten und warmen Betriebskosten.....	19
5	Konkrete Angemessenheit	21
5.1	Datenaufbereitung	21
5.2	Vergleich von Angebots- und Neuvertragsmieten	22
5.3	Auswertungen Angebotsmieten.....	24
Anlagen		
Anlage 1	Übersicht Bestands- und Angebotsmieten.....	28
Anlage 2	Vergleich Maximalförderung Mietwerterhebung vs. bisherige KdU-Richtwerte ..	32
Anlage 3	Histogramme der erhobenen Mieten im Salzlandkreis	34
Anlage 4	Erläuterungen zur Clusteranalyse.....	44
Anlage 5	Heizkostenverteilungen.....	51

Tabellenverzeichnis

Tab. 1	Indikatorenkatalog.....	5
Tab. 2	Salzlandkreis: Typisierung des Kreisgebietes.....	6
Tab. 3	Eigenschaften der Wohnungsmärkte.....	7
Tab. 4	Wohngebäude im Salzlandkreis.....	10
Tab. 5	Wohnungsbestand im Salzlandkreis.....	10
Tab. 6	Erhebungsumfang.....	12
Tab. 7	Angemessene Wohnungsgrößen.....	13
Tab. 8	Ergebnisse der Extremwertkappung.....	14
Tab. 9	Anzahl der relevanten Mietwerte.....	14
Tab. 10	Wohnungsmarkt I: Bestandsmieten.....	17
Tab. 11	Wohnungsmarkt II: Bestandsmieten.....	17
Tab. 12	Wohnungsmarkt III: Bestandsmieten.....	18
Tab. 13	Übersicht Kalte Betriebskosten.....	19
Tab. 14	Übersicht Warme Betriebskosten.....	20
Tab. 15	Angebotsmieten/Neuvertragsmieten.....	23
Tab. 16	Wohnungsmarkt I: Angebotsmieten und Neuvertragsmieten.....	25
Tab. 17	Wohnungsmarkt II: Angebotsmieten und Neuvertragsmieten.....	25
Tab. 18	Wohnungsmarkt III: Angebotsmieten und Neuvertragsmieten.....	26
Tab. 19	Maximale Bruttokaltmiete (Richtwert) und tatsächliches Angebot.....	27
Tab. Anlage 1.1	Mietwerttabelle Wohnungsmarkttyp I.....	29
Tab. Anlage 1.2	Mietwerttabelle Wohnungsmarkttyp II.....	30
Tab. Anlage 1.3	Mietwerttabelle Wohnungsmarkttyp III.....	31
Tab. Anlage 2	Bestandsmieten: Max. Brutto-Kaltmieten vs. bisherige Richtwerte.....	33
Tab. Anlage 4.1	Normierte Ausgangsdaten zur Wohnungsmarkttypbildung.....	48
Tab. Anlage 4.2	Zusammengeführte Kommunen bei der Clusterbildung.....	49
Tab. Anlage 4.3	Clusterzugehörigkeit der Kommunen im Salzlandkreis.....	49
Tab. Anlage 4.4	Distanzmatrix der Kommunen.....	50

Abbildungsverzeichnis

Karte 1	Clusteranalyse: Wohnungsmarkttypisierung Salzlandkreis.....	8
Abb. A1	Wohnungsmarkttyp I, bis 50 m ² , Netto-Kaltmieten	35
Abb. A2	Wohnungsmarkttyp I, > 50 bis 60 m ² , Netto-Kaltmieten	35
Abb. A3	Wohnungsmarkttyp I, > 60 bis 70 m ² , Netto-Kaltmieten	36
Abb. A4	Wohnungsmarkttyp I, > 70 bis 80 m ² , Netto-Kaltmieten	36
Abb. A5	Wohnungsmarkttyp I, > 80 m ² , Netto-Kaltmieten.....	37
Abb. A6	Wohnungsmarkttyp II, bis 50 m ² , Netto-Kaltmieten.....	38
Abb. A7	Wohnungsmarkttyp II, > 50 bis 60 m ² , Netto-Kaltmieten	38
Abb. A8	Wohnungsmarkttyp II, > 60 bis 70 m ² , Netto-Kaltmieten	39
Abb. A9	Wohnungsmarkttyp II, > 70 bis 80 m ² , Netto-Kaltmieten	39
Abb. A10	Wohnungsmarkttyp II, > 80 m ² , Netto-Kaltmieten.....	40
Abb. A11	Wohnungsmarkttyp III, bis 50 m ² , Netto-Kaltmieten.....	41
Abb. A12	Wohnungsmarkttyp III, > 50 bis 60 m ² , Netto-Kaltmieten.....	41
Abb. A13	Wohnungsmarkttyp III, > 60 bis 70 m ² , Netto-Kaltmieten.....	42
Abb. A14	Wohnungsmarkttyp III, > 70 bis 80 m ² , Netto-Kaltmieten.....	42
Abb. A15	Wohnungsmarkttyp III, > 80 m ² , Netto-Kaltmieten	43
Abb. A15	Entwicklung der Fehlerquadratsumme der Clusterlösungen für die..... Wohnungsmarkttypen im Salzlandkreis.....	47
Abb. A16	Heizkostenverteilung Größenklasse 1.....	52
Abb. A17	Heizkostenverteilung Größenklasse 2.....	52
Abb. A18	Heizkostenverteilung Größenklasse 3.....	53
Abb. A19	Heizkostenverteilung Größenklasse 4.....	53
Abb. A20	Heizkostenverteilung Größenklasse 5.....	54

Erläuterungen

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

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

Richtwerte für angemessenen Wohnraum im Salzlandkreis

Für Bedarfsgemeinschaften werden die Kosten für Unterkunft und Heizung übernommen, soweit diese angemessen sind. Für den Salzlandkreis wurden die in untenstehender Tabelle dargestellten Werte für angemessene Miethöhen ermittelt. Gemäß der Rechtsprechung des Bundessozialgerichts wird die Produkttheorie angewendet, d. h. das Produkt aus Nettokaltmiete je m² und Betriebskosten je m² multipliziert mit der angemessenen Wohnfläche ergibt die maximale Brutto-Kaltmiete, die der angemessenen Miete entspricht. Hierbei wird nach der Zahl der Personen je Bedarfsgemeinschaft unterschieden. Die angegebene Wohnfläche ist dabei ein Richtwert: Es kann auch eine größere Wohnfläche bewohnt werden, solange die maximal angemessene Brutto-Kaltmiete nicht überschritten wird.

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

- Wohnungsmarkttyp I: Aschersleben, Bernburg (Saale), Schönebeck (Elbe)
- Wohnungsmarkttyp II: Barby, Calbe (Saale), Könnern, Nienburg (Saale), VG Saale-Wipper, Staßfurt
- Wohnungsmarkttyp III: Bördeland, VG Egelner Mulde, Hecklingen, Seeland

Salzlandkreis: Angemessenheitsrichtwerte für Kosten der Unterkunft (Brutto-Kaltmieten)					
Bedarfsgemeinschaften mit ... Personen	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 Personen
Wohnfläche	bis 50 m ²	50-60 m ²	60-70 m ²	70-80 m ²	80-90 m ²
Wohnungsmarkttyp I	264,00	309,60	349,30	396,00	405,90
Wohnungsmarkttyp II	272,00	312,00	346,50	392,80	418,50
Wohnungsmarkttyp III	272,50	303,60	332,50	364,00	364,00 ¹
Quelle: Mietwernerhebung Salzlandkreis 2012					ANALYSE & KONZEPTE

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

- Wohnungsmarkttyp I: 45,10 €
- Wohnungsmarkttyp II: 46,50 €
- Wohnungsmarkttyp III: 37,10 €

¹ Da das aus der Erhebung und Berechnung resultierende maximale Produkt für 5-Personen-Bedarfsgemeinschaften aufgrund regionaler Wohnungsmarktverhältnisse geringfügig niedriger ist als die der 4-Personen-Bedarfsgemeinschaften, empfiehlt Analyse & Konzepte hier eine Übernahme der Grenzwerte für 4-Personen-Haushalte auch für 5-Personen-Haushalte. Bezogen auf das Produkt bedeutete dies eine Anhebung um 30,10 € (Wohnungsmarkttyp III).

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 Mietpreisrichtwerte 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 Salzlandkreis 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".²

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

Die Untersuchung enthält die folgenden Bausteine:

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

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

² 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 Salzlandkreis 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 Salzlandkreis

Sicherung der betroffenen Verzeichnisse und Dateibereiche durch Passwörter

Umgehende Löschung aller nicht mehr benötigten personenbezogenen Daten (Adressdaten)

Verpflichtung aller beteiligten Mitarbeiter zur Einhaltung des Datenschutzes gemäß § 5 BDSG

Löschung sämtlicher Erhebungsdaten nach Beendigung der Auswertungen.

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

Die befragten Vermieter wurden in den Anschreiben über die Freiwilligkeit der Teilnahme an der Befragung informiert. Darüber hinaus wurden sie darauf hingewiesen, dass die von ihnen zur Verfügung gestellten Daten einzig für die Erstellung der Mietwertübersicht genutzt werden und niemand außer Analyse & Konzepte Zugang zu den Originaldaten erhält. Die Daten werden ausschließlich in anonymisierter Form für den Fall einer gerichtlichen Prüfung zugriffsbeschränkt gespeichert. Analyse & Konzepte hat sich hierzu schriftlich gegenüber dem Salzlandkreis verpflichtet.

3 Arbeitsschritte

3.1 Regionale Differenzierung der Wohnungsmärkte im Salzlandkreis

Der Salzlandkreis 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.³ Dabei müssen die Kommunen eines Wohnungsmarkttyps nicht zwingend räumlich nebeneinander liegen, sondern können sich über das Untersuchungsgebiet (Salzlandkreis) 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.⁴

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

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

³ 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).

⁴ 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 Salzlandkreises alleinig auf Basis der regionalen Gliederung durch das Wohngeldgesetz (WoGG). Diese Differenzierung wird den Unterschieden auf den örtlichen Wohnungsmärkten nicht gerecht, da sie im Wesentlichen auf Abweichungen der Einwohnerzahlen beruht und andere Faktoren, die den Wohnungsmarkt z.T. deutlich stärker als die Einwohnerzahl einer Kommune beeinflussen, außer Betracht lässt.

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

Für die Definition von Wohnungsmarkttypen (Zusammenfassung von Kommunen mit vergleichbaren Strukturen) werden nur amtliche Indikatoren berücksichtigt, sodass deren Herkunft und Datenqualität den methodischen Ansprüchen an Nachvollziehbarkeit und Reproduzierbarkeit gerecht werden. Die Typisierung des Kreisgebiets erfolgt auf Ebene der Städte, Gemeinden und Verbandsgemeinden. Die Einstufung der Kommunen in die Wohngeld-Mietenstufen wurde geprüft und die Verwendung als Indikator zur Typisierung des Wohnungsmarktes verworfen. Alle Kommunen im Salzlandkreis werden derselben Mietenstufe zugeordnet, mit Ausnahme der Stadt Calbe. Dieses Alleinstellungsmerkmal der Stadt Calbe würde zu einer verzerrten Berechnung der Clusteranalyse führen.

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

Weiterhin wird die Attraktivität einer Kommune durch die **Bevölkerungsdichte** beeinflusst. Dieser Indikator trennt ländliche von eher städtisch geprägten Kommunen. Die Dichte wird nur 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.

Der Gemeindeanteil an den Einkommenssteuereinnahmen pro Einwohner bilden einen Indikator für das **Pro-Kopf-Einkommen** und dienen zur näherungsweisen 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.

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.

Tab. 1 Indikatorenkatalog	
Parameter	Einflussgröße
Bevölkerungsentwicklung	Bevölkerungsentwicklung auf Kommunenebene 2006-2010 ¹
Bevölkerungsdichte	Einwohner pro Hektar Siedlungs- und Verkehrsfläche ¹
Siedlungsstruktur	Anteil der Mehrfamilienhäuser (3 und mehr Wohneinheiten) ¹
Pro-Kopf-Einkommen	Gemeindeanteil Einkommenssteuer je Einwohner 2010 ¹
Neubautätigkeit	Durchschnittliche Baufertigstellung neuer Wohngebäude ¹
Bodenpreis	Durchschnittlicher Bodenrichtwert der Kommune ²
¹ Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt ² eigene Berechnungen basierend auf Daten des Landesamts für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt Quelle: Mietwerterhebung Salzlandkreis 2012	
ANALYSE & KONZEPTE	

3.1.2 Ergebnis der Clusteranalyse

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

Tab. 2 Salzlandkreis: Typisierung des Kreisgebietes	
Wohnungsmarkttyp	Kommune
I	Aschersleben, Stadt
	Bernburg (Saale), Stadt
	Schönebeck (Elbe), Stadt
II	Barby, Stadt
	Calbe (Saale), Stadt
	Könnern, Stadt
	Nienburg (Saale), Stadt
	Saale-Wipper, Verbandsgemeinde
	Staßfurt, Stadt
III	Bördeland
	Egelter Mulde, Verbandsgemeinde
	Hecklingen, Stadt
	Seeland, Stadt

Quelle: Mietwerterhebung Salzlandkreis 2012

Tab. 3 Eigenschaften der Wohnungsmärkte¹						
Wohnungsmarkttyp	Bevölkerungs- entwicklung	Bevölkerungsdichte	Siedlungsstruktur	Pro-Kopf- Einkommen	Neubautätigkeit	Bodenpreis
I	+	+	+	∅	+	+
II	-	-	∅	-	-	-
III	∅	-	-	+	+	∅

¹ im Vergleich zum Mittelwert im Salzlandkreis
Quelle: Mietwerterhebung Salzlandkreis 2012

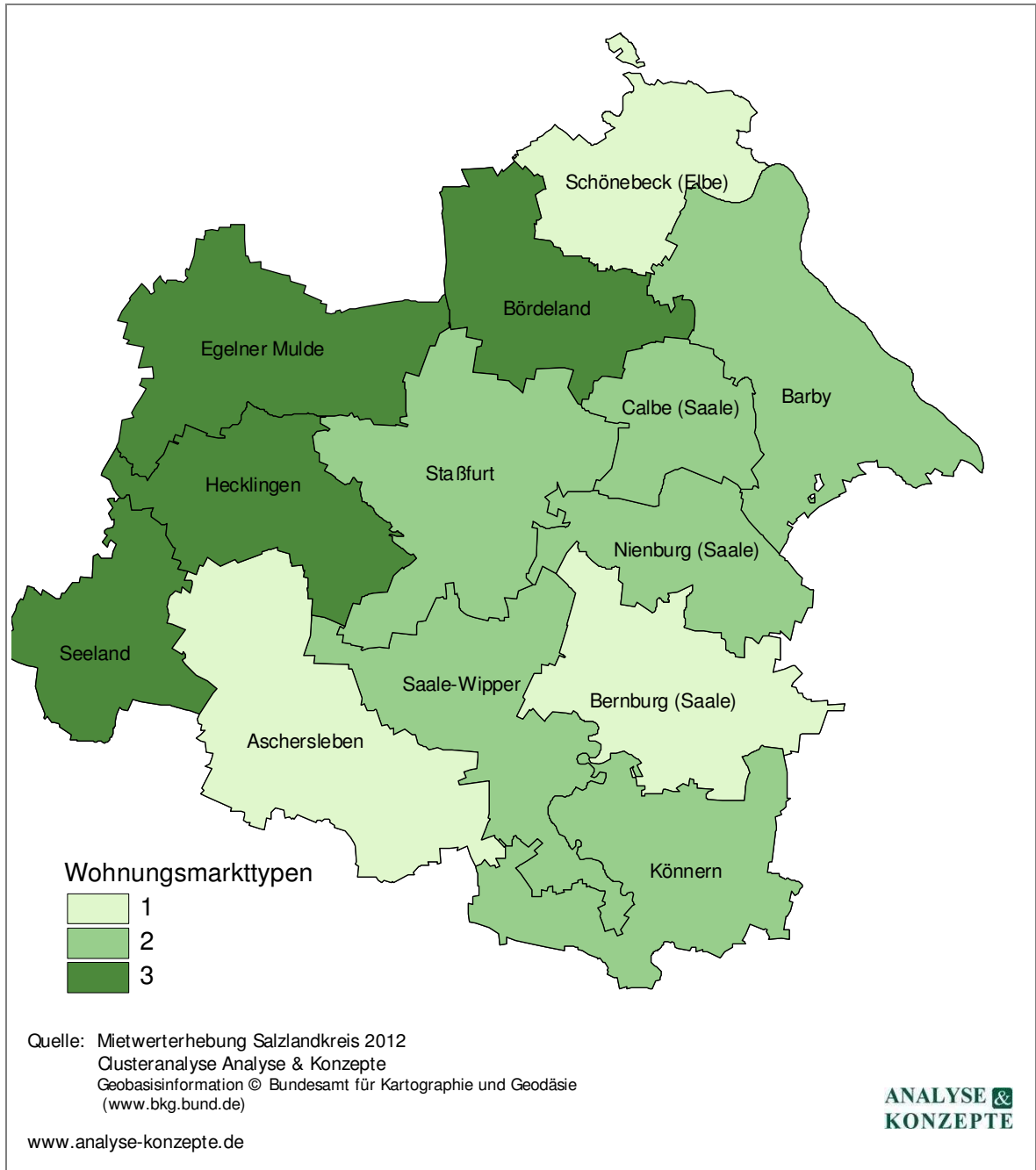
**ANALYSE &
KONZEPTE**

Der aufgrund der Clusteranalyse definierte **Wohnungsmarkt Typ I** wird gebildet durch die Städte Aschersleben, Bernburg (Saale) und Schönebeck (Elbe). Dieser Wohnungsmarkttyp ist gekennzeichnet durch eine deutlich überdurchschnittliche Siedlungsstruktur (hoher Anteil Mehrfamilienhäuser) und damit einhergehend einer klar überdurchschnittlichen Bevölkerungsdichte. Die Neubautätigkeit bewegt sich nur leicht oberhalb des Kreisdurchschnitts während die Bodenpreise klar überdurchschnittlich ausfallen.

Der **Wohnungsmarkttyp II** besteht aus den Städten Barby, Calbe (Saale), Könnern, Nienburg (Saale) und Staßfurt sowie aus der Verbandsgemeinde Saale-Wipper. Dieser Wohnungsmarkttyp fällt gegenüber dem ersten deutlich ab. Er ist geprägt durch unterdurchschnittliche Bodenpreise und unterdurchschnittliche Pro-Kopf-Einkommen. Bevölkerungsentwicklung und Bevölkerungsdichte sind nur leicht unterdurchschnittlich ausgeprägt. Die Bevölkerungsentwicklung ist dabei leicht inhomogen verteilt: In Calbe (Saale) herrscht der stärkste Bevölkerungsrückgang im Kreisgebiet, die Bevölkerungsentwicklung der übrigen Kommunen dieses Wohnungsmarkttyps entspricht eher dem Durchschnitt im Kreisgebiet.

Die Städte Hecklingen und Seeland, die Gemeinde Bördeland und die Verbandsgemeinde Egelner Mulde bilden den **Wohnungsmarkttyp III**. Charakteristisch für diesen Wohnungsmarkttyp ist die unterdurchschnittliche Siedlungsstruktur und die überdurchschnittlichen Pro-Kopf-Einkommen. Die Bevölkerungsdichte ist leicht nur unterdurchschnittlich ausgeprägt. Insgesamt betrachtet ist die Neubautätigkeit in diesem Wohnungsmarkttyp überdurchschnittlich hoch, Inhomogenitäten zeigen sich jedoch für Hecklingen und Seeland. Hier werden unterdurchschnittlich viele neue Wohngebäude errichtet, in Bördeland und Egelner Mulde hingegen bewegt sich die Neubautätigkeit auf einem relativ hohen Niveau.

**Karte 1 Clusteranalyse: Wohnungsmarkttypisierung
Salzlandkreis**



3.2 Datenerhebungen

3.2.1 Grundgesamtheit und Stichprobe

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

Das BSG hat in seiner Entscheidung zu den Anforderungen an ein schlüssiges Konzept als Grundlage zur Bestimmung von Mietpreisrichtwerten die Möglichkeiten aufgezeigt, entweder Wohnungsmieten des unteren Marktsegmentes zu erheben oder Wohnungsmieten des einfachen bis gehobenen Wohnungsmarktes.⁵

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

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

Nicht berücksichtigt wurden zudem folgende Wohnungen:

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

Aufgrund ihres Spezialcharakters blieben Apartments (möblierte Wohnungen) bei den Auswertungen unberücksichtigt. In diesem Spezialsegment ist eine Unterscheidung zwischen Netto-Kaltmiete und den Zahlungen für die Möblierung nicht möglich. Ebenfalls unberücksichtigt blieben Mieten von Wohnungen mit einer Wohnfläche von weniger als 30 m². Diese Mindestgröße wird allgemein als unterste zumutbare Wohnfläche für einen 1-Personenhaushalt angesehen.⁶ Diese Mindestgröße berücksichtigt zudem die Größenstruktur von 1-Zimmerwohnungen in Ostdeutschland.

⁵ Vgl. Urteil des Bundessozialgerichts vom 22.09.2009, Az. B 4 AS 18/19 R, Randnummer 21

⁶ Die Mindestgröße von 30 m² wird nur bei der Berechnung der Richtwerte bei 1-Personenhaushalten berücksichtigt. Dies heißt nicht, dass Wohnungen unter 30 m² im Bedarfsfall nicht von Leistungsempfängern angemietet werden können.

Der Salzlandkreis verfügt über rd. 56.200 Wohngebäude, davon entfallen auf den Geschosswohnungsbau rd. 10.700 Wohngebäude.

Insgesamt stehen im Salzlandkreis rd. 119.000 Wohnungen zur Verfügung. Hiervon befinden sich 37.000 in Einfamilienhäusern. Somit verbleiben rd. 82.000 Wohnungen, die sich in Zwei- und Mehrfamilienhäusern befinden. Davon liegen rd. 16.800 Wohnungen in Zweifamilienhäusern. Bei der Berechnung des potenziell als Wohnungsangebot zur Verfügung stehenden Volumens muss berücksichtigt werden, dass in Zweifamilienhäusern in ländlichen Räumen eine Wohnung i.d.R. vom Eigentümer genutzt wird. Damit stehen meist nur die Hälfte des sich in diesen Gebäudebeständen befindlichen Wohnungsbestandes als Mietwohnung zur Verfügung.

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

Tab. 4 Wohngebäude im Salzlandkreis				
	Wohngebäude	Einfamilienhäuser	Zweifamilienhäuser	Geschosswohnungsbau
Salzlandkreis	56.157	37.095	8.395	10.667
Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt: Fortschreibung des Wohngebäude- und Wohnungsbestandes 2010				ANALYSE & KONZEPTE

Tab. 5 Wohnungsbestand im Salzlandkreis				
	Gesamtwohnungsbestand	in Einfamilienhäusern	in Zweifamilienhäusern	im Geschosswohnungsbau
Salzlandkreis	119.178	37.095	16.790	65.293
Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt: Fortschreibung des Wohngebäude- und Wohnungsbestandes 2010				ANALYSE & KONZEPTE

Die Mietwerterhebung für den Salzlandkreis 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 Salzlandkreis angeschrieben und anschließend von Analyse & Konzepte gebeten, die für die Erhebung benötigten Informationen zur Verfügung zu stellen. Im Rahmen intensiver telefonischer Kontakte mit den Entscheidungsträgern konnten insbesondere die großen Wohnungsunternehmen für eine Mitwirkung an der Erhebung gewonnen werden.

2. Stufe

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

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

Für die Befragung der kleinen Vermieter wurden entsprechende Adressdaten des Kreiswirtschaftsbetriebs Salzlandkreis zur Verfügung gestellt. Aus diesen wurden vorab diejenigen Adressen herausgefiltert, für die von den Vermietern und Verwaltern Mietdaten zur Verfügung gestellt wurden. Es erfolgte die Ziehung einer Zufallsstichprobe, d. h. aus allen als kleine Vermieter identifizierbaren Haushalten wurden insgesamt rd. 2.000 kleinere Vermieter zufällig ausgewählt und angeschrieben.

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

3.2.2 Erhebung von Bestandsmieten

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

Datum des Mietvertragsbeginns

Datum der letzten Mietänderung

Wohnungsgröße

Netto-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 März bis Juni 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

Der Gesamtumfang der erhobenen Wohnungsmieten umfasste insgesamt 27.069 Werte. Hiervon konnten jedoch nicht alle Mieten für die Auswertung verwendet werden.

Tab. 6 Erhebungsumfang	
Mieten insgesamt	27.069
./. unvollständig ausgefüllte Fragebögen	66
./. Filterfragen	1.756
./. unplausible Werte	2
Tabellenrelevante Mieten	25.245
Quelle: Mietwerterhebung Salzlandkreis 2012	
ANALYSE & KONZEPTE	

3.2.4 Auswertungen Bestandsmieten

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

Umrechnung der ermittelten Mietdaten auf den einheitlichen Begriff der Netto-Kaltmiete pro Quadratmeter

Zuordnung der Mieten zu den jeweiligen Wohnungsmarkttypen und Wohnungsgrößenklassen

Die Basis für die Auswertung bildete ein Tabellenraster, welches auf den Wohnungsgrößen der Wohnungsbauförderungsbestimmungen (RdErl. des Ministeriums für Raumordnung, Städtebau und Wohnungswesen (MRS) vom 23. Februar 1993, MBl. LSA Nr. 27/1993, S. 1281) und die dazu erlassenen Richtlinien aus den Jahren 1993 und 1995 (Richtlinie über die Gewährung von Zuwendungen zur Förderung des Mietwohnungsneubaus in Sachsen-Anhalt, RdErl. des MRS vom 23. Februar 1993, MBl. LSA Nr. 27/1993, S. 1285, RdErl. des Ministeriums für Wohnungswesen, Städtebau und Verkehr (MWV) vom 10. März 1995, MBl. LSA Nr. 31/1995, S. 1133) zurückzugreifen.⁷

⁷ Vgl. LSG Halle vom 09.05.2012, Az. L 5 AS 2/09

Tab. 7 Angemessene Wohnungsgrößen	
Haushaltsgröße	Max. Wohnungsgröße
1 Person	bis 50 m ²
2 Personen	> 50 bis ≤ 60 m ²
3 Personen	> 60 bis ≤ 70 m ²
4 Personen	> 70 bis ≤ 80 m ²
Weitere Person	10 m ²
Quelle: Mietwerterhebung Salzlandkreis 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 80 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 auf Basis eines 95 %-Konfidenzintervalls vorgenommen. Bei Extremwerten handelt es sich um Mietwerte, die sich signifikant von anderen Werten eines Tabellenfeldes unterscheiden und deshalb nicht in die Auswertungen einbezogen werden sollen ("Ausreißer").

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

*"Beim qualifizierten Mietspiegel ist auf eine statistisch fundierte Eliminierung von Ausreißern zu achten. Die Eliminierung darf nicht auf Basis willkürlicher Festlegungen, z.B. durch den Arbeitskreis Mietspiegel, erfolgen."*⁸

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.⁹

Im Rahmen der Mietwerterhebung im Salzlandkreis wurde das in der Wissenschaft gebräuchliche 95 %-Konfidenzintervall verwendet. Aufgrund der Extremwertkappung wurden 1420 Mieten bei den weiteren Auswertungen nicht berücksichtigt.

⁸ Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen: Hinweise zur Erstellung von Mietspiegeln. Berlin 2002, S. 42.

⁹ Dieser Ansatz beruht auf der Prämisse, dass jeder Mietwert in einem Tabellenfeld zufällig vom Mittelwert abweicht. Je weiter die Entfernung des Mietwertes vom Mittelwert ist, desto geringer ist jedoch die Wahrscheinlichkeit, dass es sich um eine zufällige Abweichung handelt. Mietwerte mit einer sehr großen Abweichung lassen sich deshalb dann als Extremwerte bezeichnen, wenn deren Abweichungen vom Mittelwert nicht mehr zufällig sind. Dieses Verfahren wird u. a. bei den qualifizierten Mietspiegeln in Berlin und Hamburg eingesetzt.

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

Nach Durchführung der Extremwertkappung standen für die eigentliche Auswertung insgesamt 23.825 Mieten zur Verfügung.

Tab. 8 Ergebnisse der Extremwertkappung	
Vollgültige Mietwerte	25.245
./. Extremwertkappung	1420
Mietwerte für weitere Auswertungen	23.825
Quelle: Mietwernerhebung Salzlandkreis 2012	
ANALYSE & KONZEPTE	

15 von 15 Tabellenfeldern weisen mit 233 bis 4.720 Mietwerten Fallzahlen auf, die ausreichend sind, um den Anforderungen an die Fallzahlen für qualifizierte Mietspiegel zu genügen.¹⁰

Tab. 9 Anzahl der relevanten Mietwerte						
Wohnungs- markttyp	Wohnungsgröße					Summe
	$\geq 30 \leq 50 \text{ m}^2$	$> 50 \leq 60 \text{ m}^2$	$> 60 \leq 70 \text{ m}^2$	$> 70 \leq 80 \text{ m}^2$	$> 80 \text{ m}^2$	
I	4.384	4.720	3.357	864	584	13.909
II	2.578	2.493	1.651	376	233	7.331
III	838	659	580	258	250	2.585
Summe	7.800	7.872	5.588	1.498	1.067	23.825
Quelle: Mietwernerhebung Salzlandkreis 2012						ANALYSE & KONZEPTE

4 Ergebnisse der Bestandsmietenauswertungen

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

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

¹⁰ So basiert der qualifizierte Mietspiegel der Hansestadt Lübeck auf einer Mindestanzahl von 15 Mietwerten je Tabellenfeld.

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

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

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

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

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

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

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

4.1 Berechnung der Netto-Kaltmieten

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

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

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

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

Dieses Mindestvolumen besteht aus

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

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 Salzlandkreis 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- und 2-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 Haushaltgrößen statt. Analyse & Konzepte geht für die Richtwerte von folgenden Wohnungsmarktanteilen aus:

- 1-Personen-Haushalte: 40 %
- 2-Personen-Haushalte: 30 %
- 3- und mehr Personen-Haushalte: 25 %

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

Tab. 10 Wohnungsmarkt I: Bestandsmieten (Aschersleben, Bernburg (Saale), Schönebeck (Elbe))								
Größe in m ²	Personen- zahl	Anzahl der Mieten	Netto-Kaltmiete in €/ m ²	Kalte Betriebs- kosten in €/ m ² (Durchschnitt)	Heizkosten in €/ m ² (Durchschnitt)	Brutto-Kaltmiete in €/ m ²	Brutto-Kaltmiete in €	
							Neu	Alt
bis 50	1	4.384	4,34 (40 %)	0,94	1,28	5,28	264,00	255,00
> 50 bis ≤ 60	2	4.720	4,23 (30 %)	0,93	1,16	5,16	309,60	306,00
> 60 bis ≤ 70	3	3.357	4,11 (25 %)	0,88	1,12	4,99	349,30	357,00
> 70 bis ≤ 80	4	864	4,00 (25 %)	0,95	1,15	4,95	396,00	408,00
größer als 80*	5	584	3,66 (25 %)	0,85	1,13	4,51	405,90	459,00

* bezogen auf 90 m²

Quelle: Mietwerterhebung Salzlandkreis 2012

ANALYSE &
KONZEPTE

Tab. 11 Wohnungsmarkt II: Bestandsmieten (Barby, Calbe (Saale), Könnern, Nienburg (Saale), VG Saale-Wipper, Staßfurt)								
Größe in m ²	Personen- zahl	Anzahl der Mieten	Netto-Kaltmiete in €/ m ²	Kalte Betriebs- kosten in €/ m ² (Durchschnitt)	Heizkosten in €/ m ² (Durchschnitt)	Brutto-Kaltmiete in €/ m ²	Brutto-Kaltmiete in €	
							Neu	Alt
bis 50	1	2.578	4,35 (40 %)	1,09	1,28	5,44	272,00	255,00
> 50 bis ≤ 60	2	2.493	4,19 (30 %)	1,01	1,16	5,20	312,00	306,00
> 60 bis ≤ 70	3	1651	3,93 (25 %)	1,02	1,12	4,95	346,50	357,00
> 70 bis ≤ 80	4	376	3,89 (25 %)	1,02	1,15	4,91	392,80	408,00
größer als 80*	5	233	3,65 (25 %)	1,00	1,13	4,65	418,50	459,00

* bezogen auf 90 m²

Quelle: Mietwerterhebung Salzlandkreis 2012

ANALYSE &
KONZEPTE

Tab. 12 Wohnungsmarkt III: Bestandsmieten (Bördeland, VG Egelner Mulde, Hecklingen, Seeland)								
Größe in m ²	Personen- zahl	Anzahl der Mieten	Netto-Kaltmiete in €/ m ²	Kalte Betriebs- kosten in €/ m ² (Durchschnitt)	Heizkosten in €/ m ² (Durchschnitt)	Brutto-Kaltmiete in €/ m ²	Brutto-Kaltmiete in €	
							Neu	Alt
bis 50	1	838	4,35 (40 %)	1,10	1,28	5,45	272,50	255,00
> 50 bis ≤ 60	2	659	4,00 (30 %)	1,06	1,16	5,06	303,60	306,00
> 60 bis ≤ 70	3	580	3,74 (25 %)	1,01	1,12	4,75	332,50	357,00
> 70 bis ≤ 80	4	258	3,56 (25 %)	0,99	1,15	4,55	364,00	408,00
größer als 80*	5	250	2,80 (25 %)	0,91	1,13	3,71	333,90	459,00

* bezogen auf 90 m²

Quelle: Mietwerterhebung Salzlandkreis 2012

**ANALYSE &
KONZEPTE**

4.2 Berechnung der durchschnittlichen kalten und warmen 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. 13 Übersicht Kalte Betriebskosten (m² / €)						
Wohnungs- markttyp		≤ 50 m²	50 ≤ 60 m²	60 ≤ 70 m²	70 ≤ 80 m²	> 80 m²
I	Mittelwert	0,94	0,93	0,88	0,95	0,85
	Fallzahl	1.593	1.486	1.592	485	267
II	Mittelwert	1,09	1,01	1,02	1,02	1,00
	Fallzahl	2.409	2.155	1.552	353	231
III	Mittelwert	1,10	1,06	1,01	0,99	0,91
	Fallzahl	210	269	156	65	69
Gesamt	Mittelwert	1,01	0,99	0,96	0,99	0,91
	Fallzahl	4.212	3.910	3.300	903	567

Quelle: Mietwerterhebung Salzlandkreis 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. 14 Übersicht Warme Betriebskosten (m²/ €)						
Wohnungs- markttyp		≤ 50 m²	50 ≤ 60 m²	60 ≤ 70 m²	70 ≤ 80 m²	> 80 m²
I	Mittelwert	1,35	1,32	1,17	1,28	1,26
	Fallzahl	3.019	2.721	2.294	590	346
II	Mittelwert	1,12	1,09	1,10	1,10	1,10
	Fallzahl	2.160	1.988	1.241	291	175
III	Mittelwert	1,21	1,06	1,10	1,03	1,03
	Fallzahl	176	188	105	52	40
Gesamt	Mittelwert	1,28	1,16	1,12	1,15	1,13
	Fallzahl	5.355	4.897	3.640	933	561

* Werte für weniger als zehn Fälle werden nicht ausgewiesen

Quelle: Mietwerterhebung Salzlandkreis 2012

**ANALYSE &
KONZEPTE**

5 Konkrete Angemessenheit

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

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

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

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

5.1 Datenaufbereitung

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

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

Zuordnung der Mieten zu den jeweiligen Wohnungsmarkttypen

Umrechnung der ermittelten Mietdaten auf den einheitlichen Begriff der Netto-Kaltmiete pro Quadratmeter

Eliminierung von Extremwerten durch die Durchführung einer Extremwertkappung auf Basis des 95 %-Konfidenzintervalls

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

Während des Erhebungszeitraumes konnten insgesamt 956 bzw. 902 (nach Berücksichtigung der Extremwertkappung) Angebote ermittelt werden. Diese Anzahl liegt unter dem tatsächlichen Angebotsvolumen, da nicht alle Wohnungen über diese Medien vermarktet werden. So bieten z.B. Wohnungsgesellschaften ihre Wohnungen zuerst ihren bekannten Interessenten an. Erst wenn eine Wohnung so nicht vermietet werden kann, gelangt sie in eine "öffentliche" Vermarktung. Auch

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

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

5.2 Vergleich von Angebots- und Neuvertragsmieten

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

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

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

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

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

Tab. 15 Angebotsmieten/ Neuvertragsmieten (in €/ m²)											
Größenklasse		1		2		3		4		5	
Wohnungs- markttyp		Angebots- miete	Neu- vertrags- miete	Angebots- miete	Neu- vertrags- miete	Angebots- miete	Neu- vertrags- miete	Angebots- miete	Neu- vertrags- miete	Angebots- miete	Neu- vertrags- miete
I	Perzentil nach Größenklasse	4,63	4,35	4,40	4,00	4,10	4,20	4,26	4,16	4,14	3,85
	<i>Gültige Fallzahl</i>	<i>163</i>	<i>203</i>	<i>160</i>	<i>107</i>	<i>134</i>	<i>102</i>	<i>74</i>	<i>24</i>	<i>107</i>	<i>37</i>
II	Perzentil nach Größenklasse	4,42	4,30	4,28	4,39	3,96	4,29	4,17	3,99	3,85	3,73
	<i>Gültige Fallzahl</i>	<i>186</i>	<i>260</i>	<i>204</i>	<i>175</i>	<i>173</i>	<i>134</i>	<i>96</i>	<i>33</i>	<i>99</i>	<i>28</i>
III	Perzentil nach Größenklasse	4,55	4,99	4,36	4,86	4,28	4,40	4,40	-*	3,24	3,73
	<i>Gültige Fallzahl</i>	<i>60</i>	<i>27</i>	<i>46</i>	<i>22</i>	<i>72</i>	<i>13</i>	<i>25</i>	<i>9</i>	<i>29</i>	<i>10</i>

* Werte für weniger als zehn Fälle werden nicht ausgewiesen

Quelle: Mietwerterhebung Salzlandkreis 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 902 Mieten zur Verfügung.

Die Tabellen 16 bis 18 beinhalten – neben der Fallzahl und dem berechneten Netto-Kaltmietenwert für die jeweiligen Perzentilgrenzen – den Anteil der Angebotsmieten und der Neuvertragsmieten innerhalb der vorgesehenen Mietrichtwerte. Die Prozentzahl gibt an, wie groß der Anteil der angebotenen Wohnungen ist, der für den entsprechenden Perzentilwert der Bestandsmieten (vgl. Tab. 10 bis 12) angemietet werden kann.

Alternativ zum verfügbaren Mietangebot auf Basis der Nettokaltmiete pro Quadratmeter (vgl. Tab. 16 bis 18) zeigt Tab. 19 den Anteil des anmietbaren Angebots, der aufgrund des errechneten Produkts gemäß der Produkttheorie tatsächlich angemietet werden kann. Die dargestellte Bruttokaltmiete errechnet sich aus dem jeweiligen Perzentil der Nettokaltmiete pro Quadratmeter zuzüglich der, auf Basis der Bestandsmietenerhebung, durchschnittlichen kalten Betriebskosten pro Quadratmeter, multipliziert mit der maximal möglichen Wohnfläche (Produkttheorie).

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

Die kalten Betriebskosten werden in Mietangeboten häufig zu niedrig veranschlagt um geringere Gesamtmieten zu suggerieren. Weiterhin bleibt anzumerken, dass mit den errechneten Bruttokaltmieten Wohnungen angemietet werden können, die nicht der jeweiligen Größenklasse entsprechen. Somit stünde real ein größeres Angebot als der angegebene Anteil zur Verfügung. In Tab. 19 lässt sich ablesen, ob aktuell hinreichend viele Wohnungen unterhalb der Mietpreisrichtwerte als konkretes Angebot in der jeweiligen Größenklasse zur Verfügung stehen.

Tab. 16 Wohnungsmarkt I: Angebotsmieten und Neuvertragsmieten (Aschersleben, Bernburg (Saale), Schönebeck (Elbe))							
	Angebotsmieten			Neuvertragsmieten			Bestandsmieten
Größe in m²	Anzahl der Mieten	Netto-Kaltmiete in €/ m²	Anteil bis Perzentil Bestandsmieten	Anzahl der Mieten	Netto-Kaltmiete in €/ m²	Anteil bis Perzentil Bestandsmieten	Netto-Kaltmiete in €/ m²
bis 50	163	4,63 (40 %)	21 %	203	4,35 (40 %)	38 %	4,34 (40 %)
> 50 bis ≤ 60	160	4,40 (30 %)	24 %	107	4,00 (30 %)	40 %	4,23 (30 %)
> 60 bis ≤ 70	134	4,10 (25 %)	26 %	102	4,20 (25 %)	25 %	4,11 (25 %)
> 70 bis ≤ 80	74	4,26 (25 %)	15 %	24	4,16 (25 %)	21 %	4,00 (25 %)
größer als 80	107	4,14 (25 %)	7 %	37	3,85 (25 %)	19 %	3,66 (25 %)

Quelle: Mietwerterhebung Salzlandkreis 2012

ANALYSE &
KONZEPTE

Tab. 17 Wohnungsmarkt II: Angebotsmieten und Neuvertragsmieten (Barby, Calbe (Saale), Könnern, Nienburg (Saale), VG Saale-Wipper, Staßfurt)							
	Angebotsmieten			Neuvertragsmieten			Bestandsmieten
Größe in m²	Anzahl der Mieten	Netto-Kaltmiete in €/ m²	Anteil bis Perzentil Bestandsmieten	Anzahl der Mieten	Netto-Kaltmiete in €/ m²	Anteil bis Perzentil Bestandsmieten	Netto-Kaltmiete in €/ m²
bis 50	186	4,42 (40 %)	33 %	260	4,30 (40 %)	45 %	4,35 (40 %)
> 50 bis ≤ 60	204	4,28 (30 %)	21 %	175	4,39 (30 %)	18 %	4,19 (30 %)
> 60 bis ≤ 70	173	3,96 (25 %)	24 %	134	4,29 (25 %)	10 %	3,93 (25 %)
> 70 bis ≤ 80	96	4,17 (25 %)	13 %	33	3,99 (25 %)	15 %	3,89 (25 %)
größer als 80	99	3,85 (25 %)	8 %	28	3,73 (25 %)	14 %	3,65 (25 %)

Quelle: Mietwerterhebung Salzlandkreis 2012

ANALYSE &
KONZEPTE

**Tab. 18 Wohnungsmarkt III: Angebotsmieten und Neuvertragsmieten
(Bördeland, VG Egelner Mulde, Hecklingen, Seeland)**

Größe in m ²	Angebotsmieten			Neuvertragsmieten			Bestandsmieten
	Anzahl der Mieten	Netto-Kaltmiete in €/ m ²	Anteil bis Perzentil Bestandsmieten	Anzahl der Mieten	Netto-Kaltmiete in €/ m ²	Anteil bis Perzentil Bestandsmieten	Netto-Kaltmiete in €/ m ²
bis 50	60	4,55 (40 %)	27 %	27	4,99 (40 %)	4 %	4,35 (40 %)
> 50 bis ≤ 60	46	4,36 (30 %)	13 %	22	4,86 (30 %)	0 %	4,00 (30 %)
> 60 bis ≤ 70	72	4,28 (25 %)	1 %	13	4,40 (25 %)	8 %	3,74 (25 %)
> 70 bis ≤ 80	25	4,40 (25 %)	4 %	9	-*	-	3,56 (25 %)
größer als 80	29	3,24 (25 %)	7 %	10	3,73 (25 %)	0 %	2,80 (25 %)

* Werte für weniger als zehn Fälle werden nicht ausgewiesen

Quelle: Mietwerterhebung Salzlandkreis 2012

Tab. 19 Maximale Bruttokaltmiete (Richtwert) und tatsächliches Angebot											
Wohnungsmarkttyp		1 Person (bis 50 m²)		2 Personen (> 50 bis ≤ 60 m²)		3 Personen (> 60 bis ≤ 70 m²)		4 Personen (> 70 bis ≤ 80 m²)		5 Personen (größer als 80 m²)	
		Max. BKM	Anteil Angebot*	Max. BKM	Anteil Angebot*	Max. BKM	Anteil Angebot*	Max. BKM	Anteil Angebot*	Max. BKM	Anteil Angebot*
I	Aschersleben, Bernburg (Saale) Schönebeck (Elbe)	264,00	71 %	309,60	47 %	349,30	51 %	396,00	32 %	405,90	6 %
II	Barby, Calbe (Saale), Könnern, Nienburg (Saale), VG Saale-Wipper, Staßfurt	272,00	82 %	312,00	67 %	346,50	48 %	392,80	32 %	418,50	17 %
III	Bördeland, VG Egelner Mulde, Hecklingen, Seeland	272,50	85 %	303,60	37 %	332,50	35 %	364,00	0 %	333,90	10 %

* Angebotsmieten: Basis sind alle erhobenen Angebotsmieten der Größenklasse (inkl. durchschnittlicher kalter Betriebskosten aus Bestandsmietenerhebung)

Quelle: Mietwerterhebung Salzlandkreis 2012

Anlage 1 Übersicht Bestands- und Angebotsmieten

Tab. Anlage 1.1 Mietwerttabelle Wohnungstyp I

Wohnungsmarkt I: Bestandsmieten (Aschersleben, Bernburg (Saale), Schönebeck (Elbe))								
Größe in m ²	Personen- zahl	Anzahl der Mieten	Netto-Kaltmiete in €/ m ²	Kalte Betriebs- kosten in €/ m ² (Durchschnitt)	Heizkosten in €/ m ² (Durchschnitt)	Brutto-Kaltmiete in €/ m ²	Brutto-Kaltmiete in €	
							Neu	Alt
bis 50	1	4.384	4,34 (40 %)	0,94	1,28	5,28	264,00	255,00
> 50 bis ≤ 60	2	4.720	4,23 (30 %)	0,93	1,16	5,16	309,60	306,00
> 60 bis ≤ 70	3	3.357	4,11 (25 %)	0,88	1,12	4,99	349,30	357,00
> 70 bis ≤ 80	4	864	4,00 (25 %)	0,95	1,15	4,95	396,00	408,00
größer als 80*	5	584	3,66 (25 %)	0,85	1,13	4,51	405,90	459,00

* bezogen auf 90 m²

Quelle: Mietwerterhebung Salzlandkreis 2012

ANALYSE & KONZEPTE

Wohnungsmarkt I: Angebotsmieten und Neuvertragsmieten (Aschersleben, Bernburg (Saale), Schönebeck (Elbe))							
Größe in m ²	Angebotsmieten			Neuvertragsmieten			Bestandsmieten
	Anzahl der Mieten	Netto-Kaltmiete in €/ m ²	Anteil bis Perzentil Bestandsmieten	Anzahl der Mieten	Netto-Kaltmiete in €/ m ²	Anteil bis Perzentil Bestandsmieten	Netto-Kaltmiete in €/ m ²
bis 50	163	4,63 (40 %)	21 %	203	4,35 (40 %)	38 %	4,34 (40 %)
> 50 bis ≤ 60	160	4,40 (30 %)	24 %	107	4,00 (30 %)	40 %	4,23 (30 %)
> 60 bis ≤ 70	134	4,10 (25 %)	26 %	102	4,20 (25 %)	25 %	4,11 (25 %)
> 70 bis ≤ 80	74	4,26 (25 %)	15 %	24	4,16 (25 %)	21 %	4,00 (25 %)
größer als 80	107	4,14 (25 %)	7 %	37	3,85 (25 %)	19 %	3,66 (25 %)

Quelle: Mietwerterhebung Salzlandkreis 2012

ANALYSE & KONZEPTE

Tab. Anlage 1.2 Mietwerttabelle Wohnungsmarkttyp II

Wohnungsmarkt II : Bestandsmieten (Barby, Calbe (Saale), Könnern, Nienburg (Saale), VG Saale-Wipper, Staßfurt)								
Größe in m ²	Personen- zahl	Anzahl der Mieten	Netto-Kaltmiete in €/ m ²	Kalte Betriebs- kosten in €/ m ² (Durchschnitt)	Heizkosten in €/ m ² (Durchschnitt)	Brutto-Kaltmiete in €/ m ²	Brutto-Kaltmiete in €	
							Neu	Alt
bis 50	1	2.578	4,35 (40 %)	1,09	1,28	5,44	272,00	255,00
> 50 bis ≤ 60	2	2.493	4,19 (30 %)	1,01	1,16	5,20	312,00	306,00
> 60 bis ≤ 70	3	1651	3,93 (25 %)	1,02	1,12	4,95	346,50	357,00
> 70 bis ≤ 80	4	376	3,89 (25 %)	1,02	1,15	4,91	392,80	408,00
größer als 80*	5	233	3,65 (25 %)	1,00	1,13	4,65	418,50	459,00

* bezogen auf 90 m²

Quelle: Mietwerterhebung Salzlandkreis 2012

ANALYSE & KONZEPTE

Wohnungsmarkt II : Angebotsmieten und Neuvertragsmieten (Barby, Calbe (Saale), Könnern, Nienburg (Saale), VG Saale-Wipper, Staßfurt)							
Größe in m ²	Angebotsmieten			Neuvertragsmieten			Bestandsmieten
	Anzahl der Mieten	Netto-Kaltmiete in €/ m ²	Anteil bis Perzentil Bestandsmieten	Anzahl der Mieten	Netto-Kaltmiete in €/ m ²	Anteil bis Perzentil Bestandsmieten	Netto-Kaltmiete in €/ m ²
bis 50	186	4,42 (40 %)	33 %	260	4,30 (40 %)	45 %	4,35 (40 %)
> 50 bis ≤ 60	204	4,28 (30 %)	21 %	175	4,39 (30 %)	18 %	4,19 (30 %)
> 60 bis ≤ 70	173	3,96 (25 %)	24 %	134	4,29 (25 %)	10 %	3,93 (25 %)
> 70 bis ≤ 80	96	4,17 (25 %)	13 %	33	3,99 (25 %)	15 %	3,89 (25 %)
größer als 80	99	3,85 (25 %)	8 %	28	3,73 (25 %)	14 %	3,65 (25 %)

Quelle: Mietwerterhebung Salzlandkreis 2012

ANALYSE & KONZEPTE

Tab. Anlage 1.3 Mietwerttabelle Wohnungstyp III

Wohnungsmarkt III : Bestandsmieten (Bördeland, VG Egelner Mulde, Hecklingen, Seeland)								
Größe in m ²	Personen- zahl	Anzahl der Mieten	Netto-Kaltmiete in €/ m ²	Kalte Betriebs- kosten in €/ m ² (Durchschnitt)	Heizkosten in €/ m ² (Durchschnitt)	Brutto-Kaltmiete in €/ m ²	Brutto-Kaltmiete in €	
							Neu	Alt
bis 50	1	838	4,35 (40 %)	1,10	1,28	5,45	272,50	255,00
> 50 bis ≤ 60	2	659	4,00 (30 %)	1,06	1,16	5,06	303,60	306,00
> 60 bis ≤ 70	3	580	3,74 (25 %)	1,01	1,12	4,75	332,50	357,00
> 70 bis ≤ 80	4	258	3,56 (25 %)	0,99	1,15	4,55	364,00	408,00
größer als 80*	5	250	2,80 (25 %)	0,91	1,13	3,71	333,90	459,00

* bezogen auf 90 m²

Quelle: Mietwerterhebung Salzlandkreis 2012

ANALYSE &
KONZEPTE

Wohnungsmarkt III : Angebotsmieten und Neuvertragsmieten (Bördeland, VG Egelner Mulde, Hecklingen, Seeland)							
Größe in m ²	Angebotsmieten			Neuvertragsmieten			Bestandsmieten
	Anzahl der Mieten	Netto-Kaltmiete in €/ m ²	Anteil bis Perzentil Bestandsmieten	Anzahl der Mieten	Netto-Kaltmiete in €/ m ²	Anteil bis Perzentil Bestandsmieten	Netto-Kaltmiete in €/ m ²
bis 50	60	4,55 (40 %)	27 %	27	4,99 (40 %)	4 %	4,35 (40 %)
> 50 bis ≤ 60	46	4,36 (30 %)	13 %	22	4,86 (30 %)	0 %	4,00 (30 %)
> 60 bis ≤ 70	72	4,28 (25 %)	1 %	13	4,40 (25 %)	8 %	3,74 (25 %)
> 70 bis ≤ 80	25	4,40 (25 %)	4 %	9	-*	-	3,56 (25 %)
größer als 80	29	3,24 (25 %)	7 %	10	3,73 (25 %)	0 %	2,80 (25 %)

* Werte für weniger als zehn Fälle werden nicht ausgewiesen

Quelle: Mietwerterhebung Salzlandkreis 2012

ANALYSE &
KONZEPTE

Anlage 2
Vergleich Maximalförderung Mietwerterhebung
vs. bisherige KdU-Richtwerte

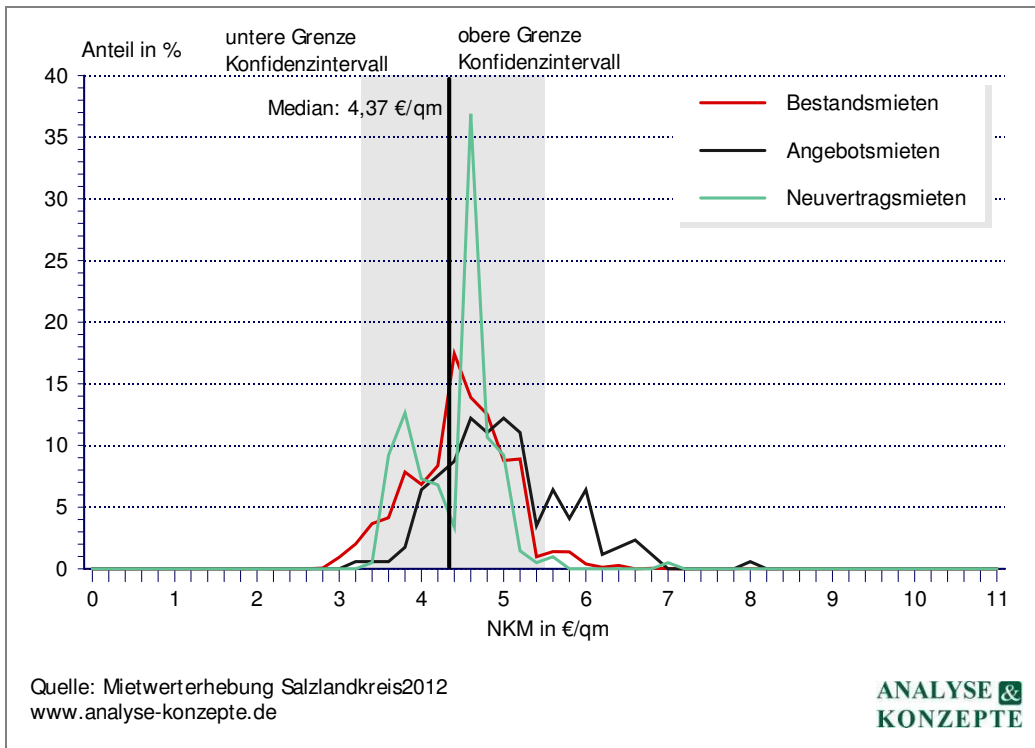
Tab. Anlage 2 Bestandsmieten: Max. Brutto-Kaltmieten vs. bisherige Richtwerte																
Wohnungsmarkttyp		1 Person (bis 50 m²)			2 Personen (> 50 bis ≤ 60 m²)			3 Personen (> 60 bis ≤ 70 m²)			4 Personen (> 70 bis ≤ 80 m²)			5 Personen (größer als 80 m²)*		
		MWE	bisher	%	MWE	bisher	%	MWE	bisher	%	MWE	bisher	%	MWE	bisher	%
I	Aschersleben, Bernburg (Saale) Schönebeck (Elbe)	264,00	255,00	+ 3,5	309,60	306,00	+ 1,2	349,30	357,00	-2,2	396,00	408,00	-2,9	405,90	459,00	-11,6
II	Barby, Calbe (Saale), Könnern, Nienburg (Saale), VG Saale-Wipper, Staßfurt	272,00	255,00	+ 6,7	312,00	306,00	+ 2,0	346,50	357,00	-2,9	392,80	408,00	-3,7	418,50	459,00	-8,8
III	Bördeland, VG Egelner Mulde, Hecklingen, Seeland	272,50	255,00	+ 6,9	303,60	306,00	-0,8	332,50	357,00	-6,9	364,00	408,00	-10,8	333,90	459,00	-27,3

* bezogen auf 90 m²

Quelle: Mietwerterhebung Salzlandkreis 2012

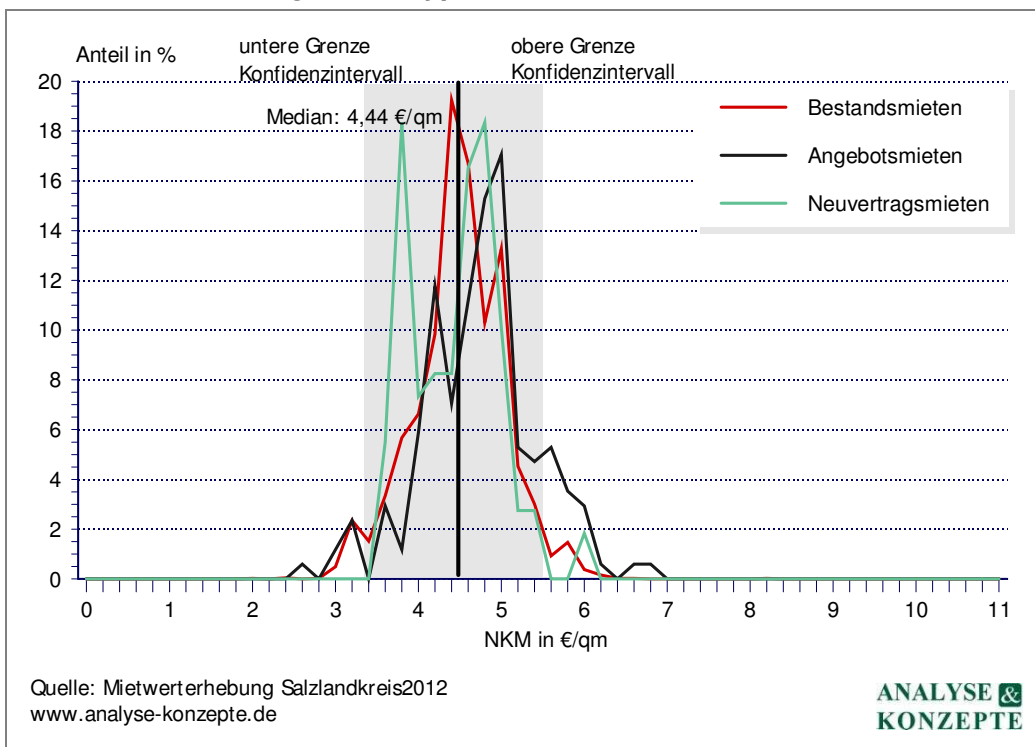
**Anlage 3
Histogramme der erhobenen Mieten
im Salzlandkreis**

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



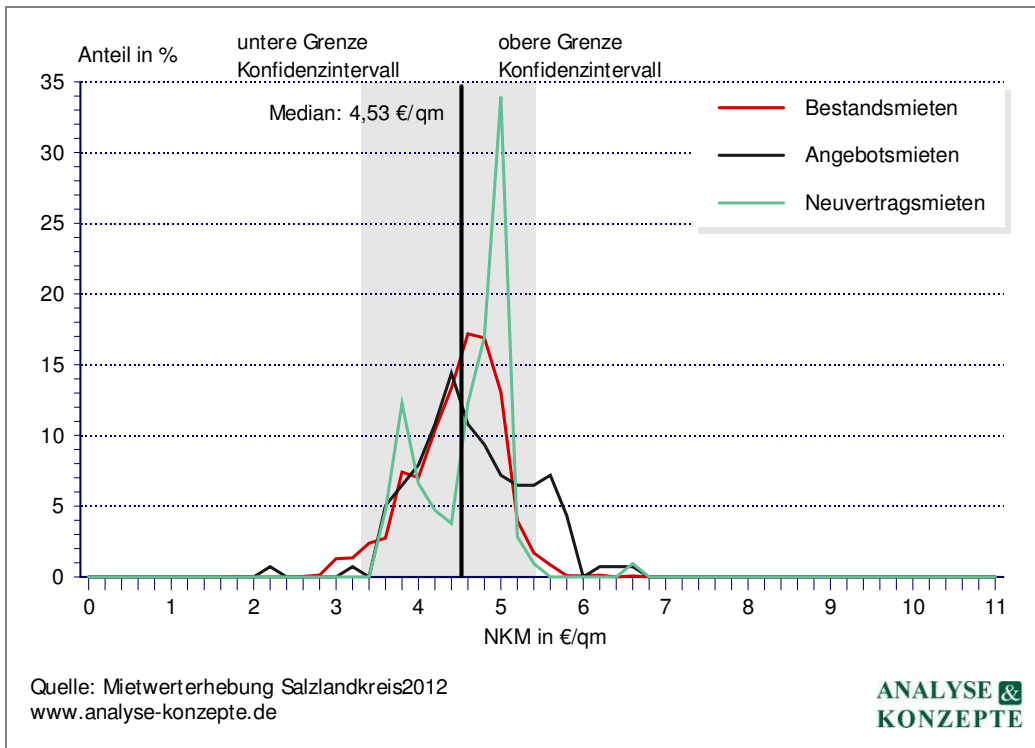
Median Bestandsmiete:	4,37 €/m ²
Untere Grenze Konfidenzintervall:	3,23 €/m ²
Obere Grenze Konfidenzintervall:	5,52 €/m ²
Median Angebotsmiete:	4,79 €/m ²
Median Neuvertragsmiete:	4,55 €/m ²
Anzahl Mieten Bestand/ Angebote/ Neuverträge:	4650/172/206

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



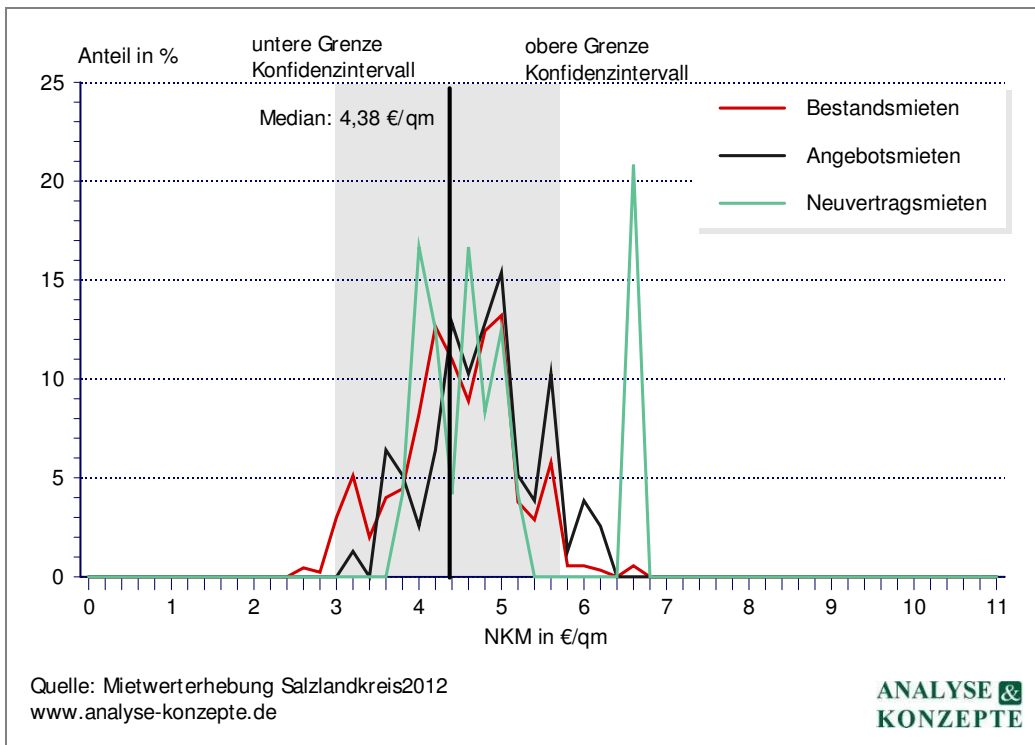
Median Bestandsmiete:	4,44 €/m ²
Untere Grenze Konfidenzintervall:	3,35 €/m ²
Obere Grenze Konfidenzintervall:	5,48 €/m ²
Median Angebotsmiete:	4,68 €/m ²
Median Neuvertragsmiete:	4,43 €/m ²
Anzahl Mieten Bestand/ Angebote/ Neuverträge:	5056/170/109

Abb. A3 Wohnungsmarkttyp I, > 60 bis 70 m², Netto-Kaltmieten



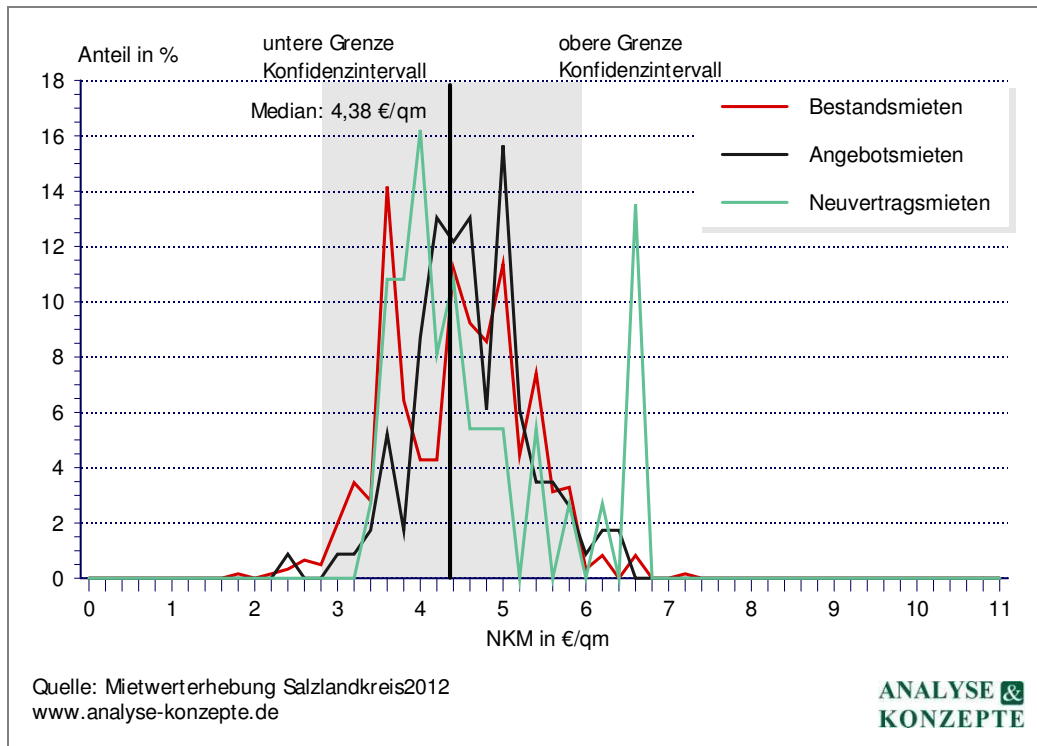
Median Bestandsmiete:	4,53 €/m ²
Untere Grenze Konfidenzintervall:	3,36 €/m ²
Obere Grenze Konfidenzintervall:	5,41 €/m ²
Median Angebotsmiete:	4,46 €/m ²
Median Neuvertragsmiete:	4,76 €/m ²
Anzahl Mieten Bestand/ Angebote/ Neuverträge:	3575/ 139/ 106

Abb. A4 Wohnungsmarkttyp I, > 70 bis 80 m², Netto-Kaltmieten



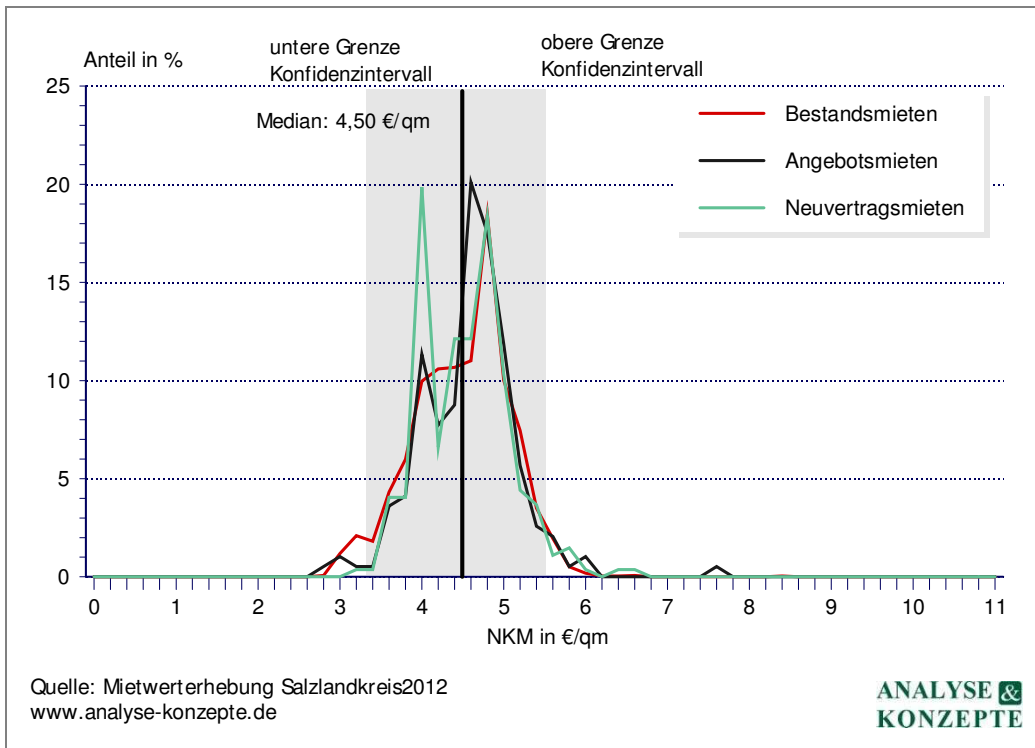
Median Bestandsmiete:	4,38 €/m ²
Untere Grenze Konfidenzintervall:	2,99 €/m ²
Obere Grenze Konfidenzintervall:	5,74 €/m ²
Median Angebotsmiete:	4,61 €/m ²
Median Neuvertragsmiete:	4,60 €/m ²
Anzahl Mieten Bestand/ Angebote/ Neuverträge:	901/ 78/ 24

Abb. A5 Wohnungsmarkttyp I, > 80 m², Netto-Kaltmieten



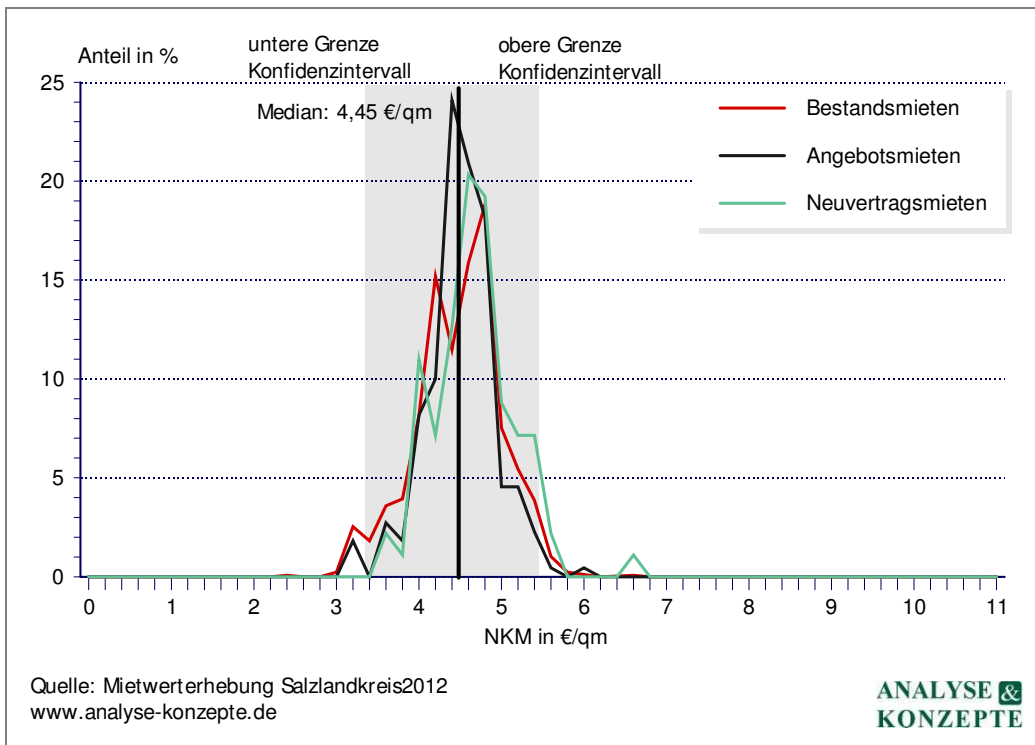
Median Bestandsmiete:	4,38 €/m ²
Untere Grenze Konfidenzintervall:	2,78 €/m ²
Obere Grenze Konfidenzintervall:	5,94 €/m ²
Median Angebotsmiete:	4,49 €/m ²
Median Neuvertragsmiete:	4,35 €/m ²
Anzahl Mieten Bestand/ Angebote/ Neuverträge:	607/115/37

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



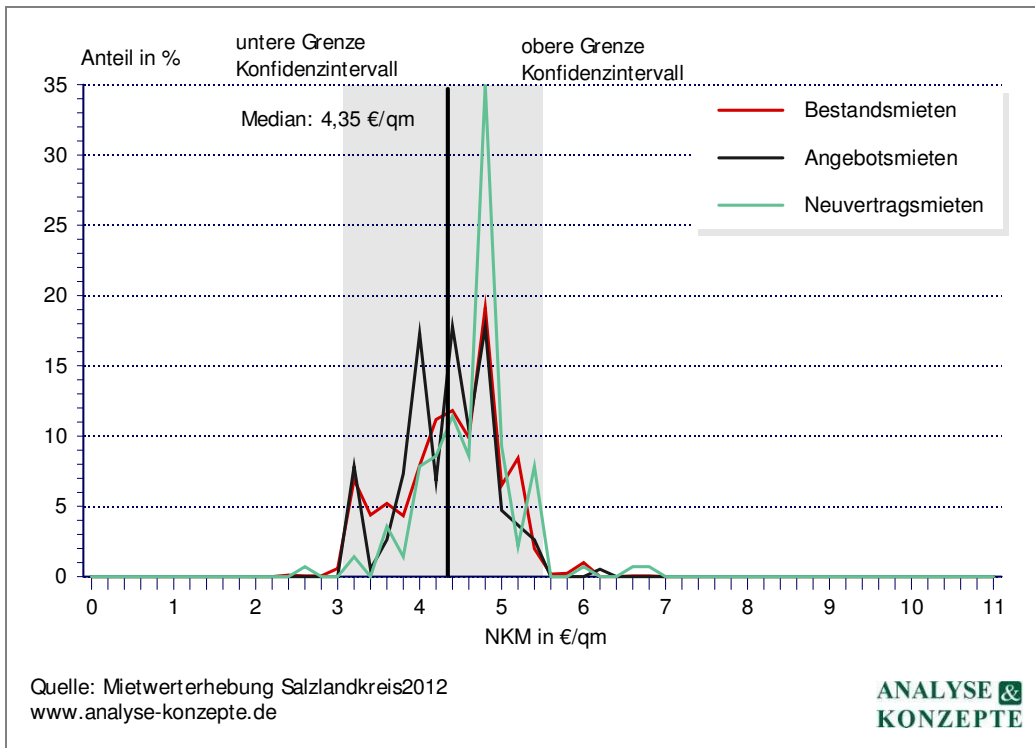
Median Bestandsmiete:	4,50 €/m ²
Untere Grenze Konfidenzintervall:	3,27 €/m ²
Obere Grenze Konfidenzintervall:	5,54 €/m ²
Median Angebotsmiete:	4,51 €/m ²
Median Neuvertragsmiete:	4,47 €/m ²
Anzahl Mieten Bestand/ Angebote/ Neuverträge:	2708/194/272

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



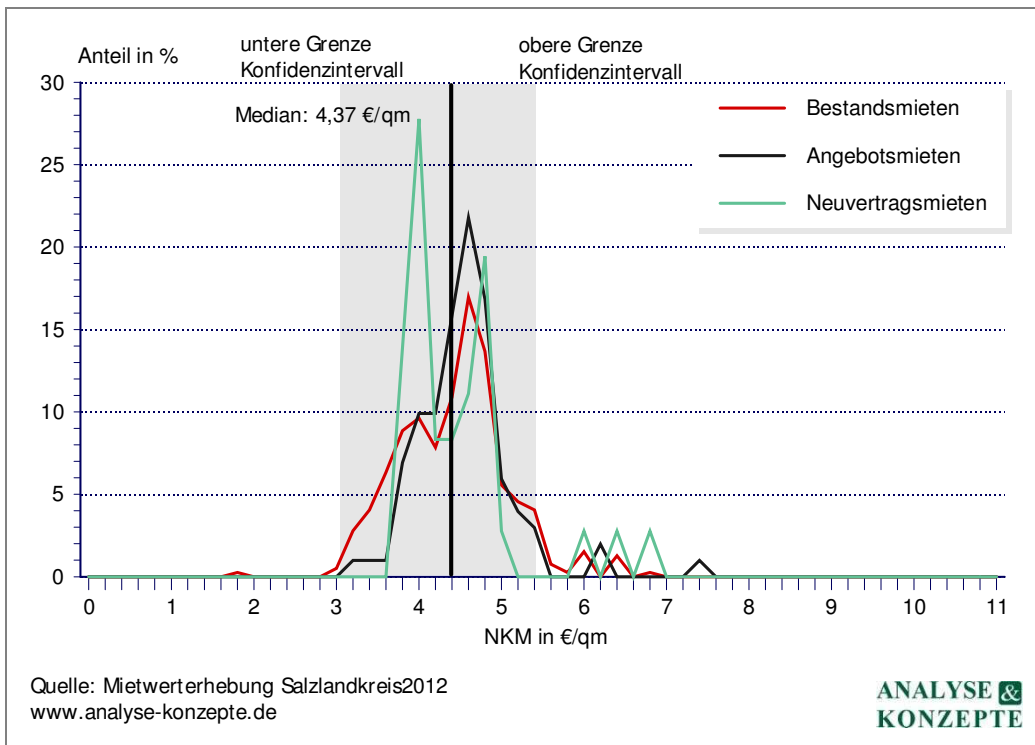
Median Bestandsmiete:	4,45 €/m ²
Untere Grenze Konfidenzintervall:	3,37 €/m ²
Obere Grenze Konfidenzintervall:	5,42 €/m ²
Median Angebotsmiete:	4,41 €/m ²
Median Neuvertragsmiete:	4,60 €/m ²
Anzahl Mieten Bestand/ Angebote/ Neuverträge:	2646/220/182

Abb. A8 Wohnungsmarkttyp II, > 60 bis 70 m², Netto-Kaltmieten



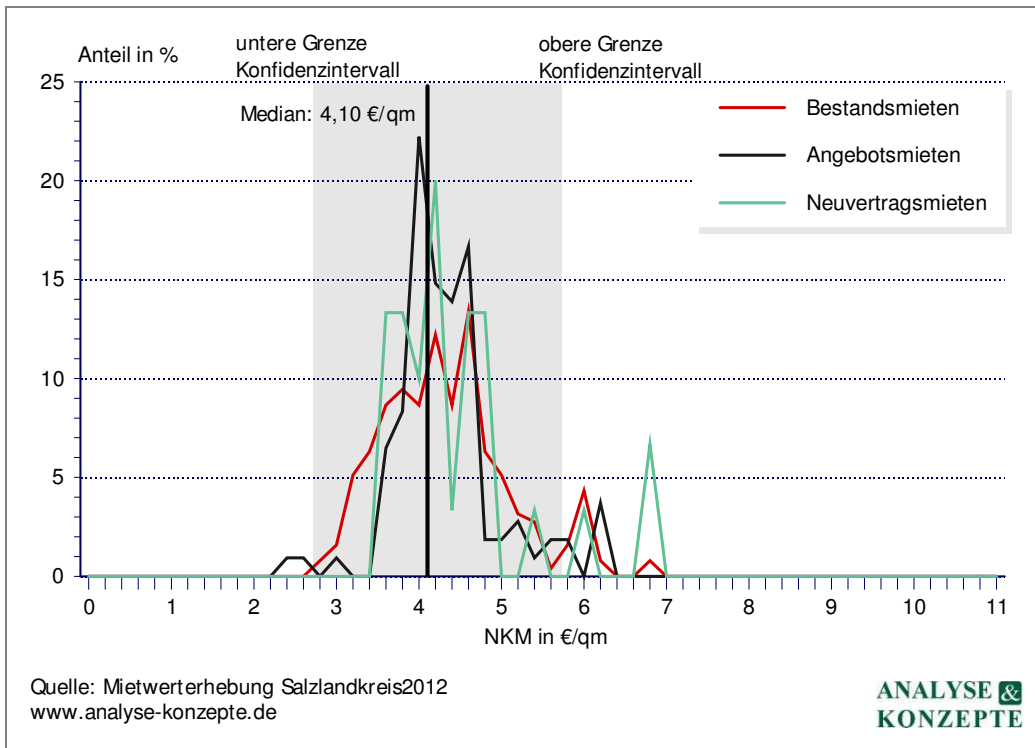
Median Bestandsmiete:	4,35 €/m ²
Untere Grenze Konfidenzintervall:	3,06 €/m ²
Obere Grenze Konfidenzintervall:	5,52 €/m ²
Median Angebotsmiete:	4,35 €/m ²
Median Neuvertragsmiete:	4,60 €/m ²
Anzahl Mieten Bestand/ Angebote/ Neuverträge:	1709/191/140

Abb. A9 Wohnungsmarkttyp II, > 70 bis 80 m², Netto-Kaltmieten



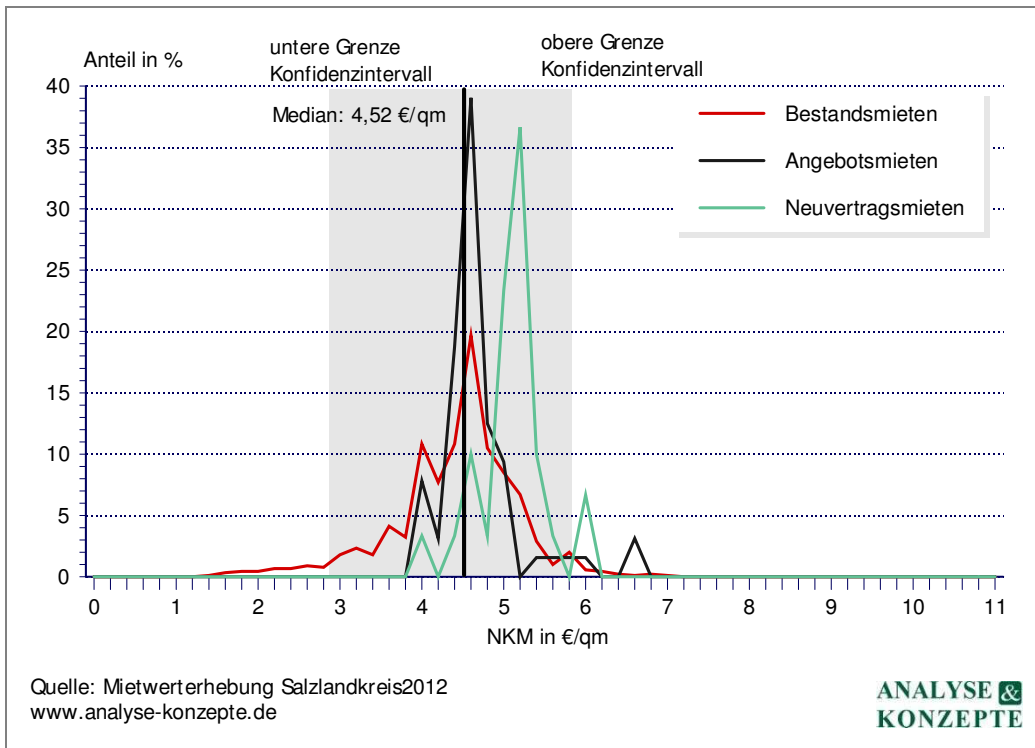
Median Bestandsmiete:	4,37 €/m ²
Untere Grenze Konfidenzintervall:	3,02 €/m ²
Obere Grenze Konfidenzintervall:	5,64 €/m ²
Median Angebotsmiete:	4,44 €/m ²
Median Neuvertragsmiete:	4,12 €/m ²
Anzahl Mieten Bestand/ Angebote/ Neuverträge:	395/101/36

Abb. A10 Wohnungsmarkttyp II, > 80 m², Netto-Kaltmieten



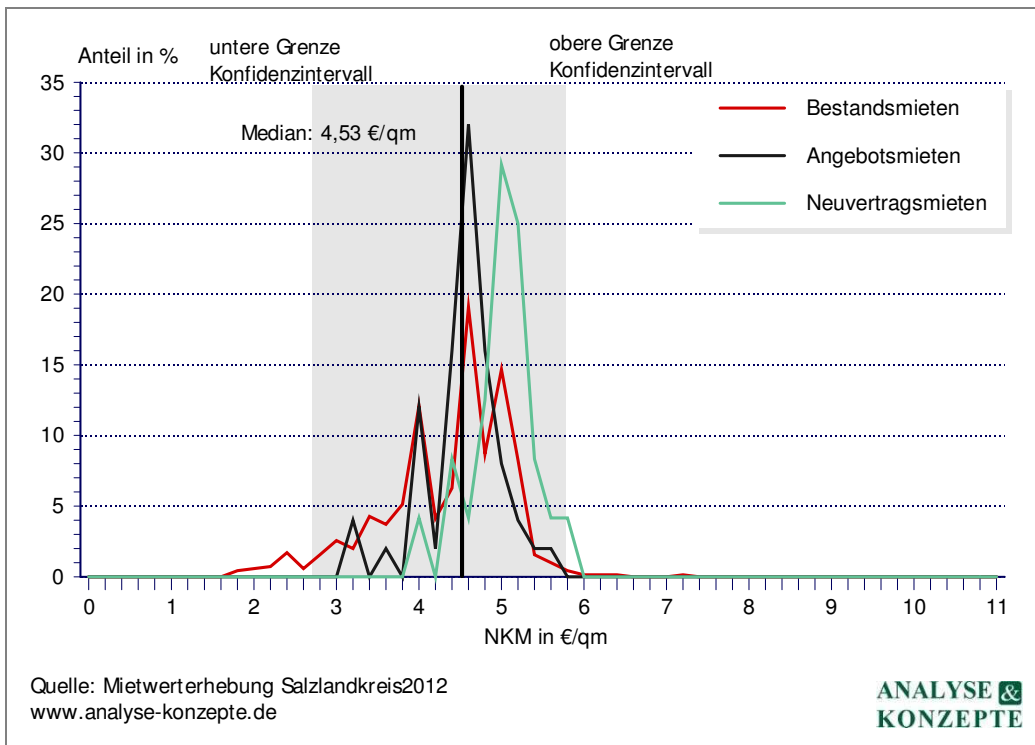
Median Bestandsmiete:	4,10 €/m ²
Untere Grenze Konfidenzintervall:	2,71 €/m ²
Obere Grenze Konfidenzintervall:	5,76 €/m ²
Median Angebotsmiete:	4,05 €/m ²
Median Neuvertragsmiete:	4,15 €/m ²
Anzahl Mieten Bestand/Angebote/Neuverträge:	254/108/30

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



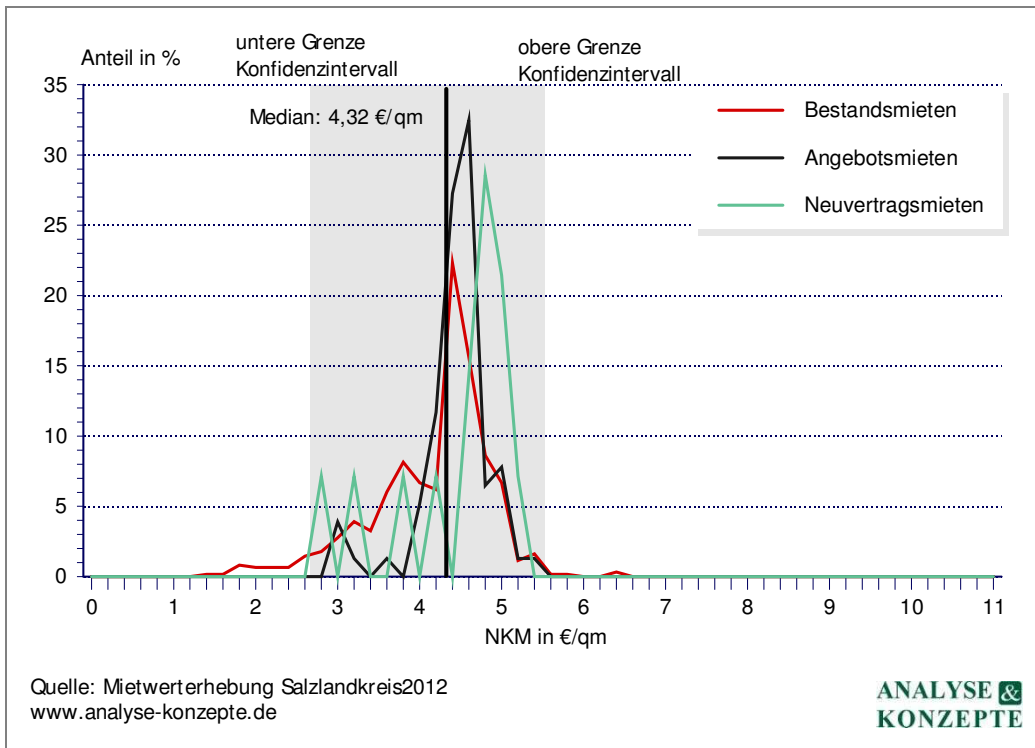
Median Bestandsmiete:	4,52 €/m ²
Untere Grenze Konfidenzintervall:	2,84 €/m ²
Obere Grenze Konfidenzintervall:	5,83 €/m ²
Median Angebotsmiete:	4,55 €/m ²
Median Neuvertragsmiete:	5,03€/m ²
Anzahl Mieten Bestand/ Angebote/ Neuverträge:	895/64/30

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



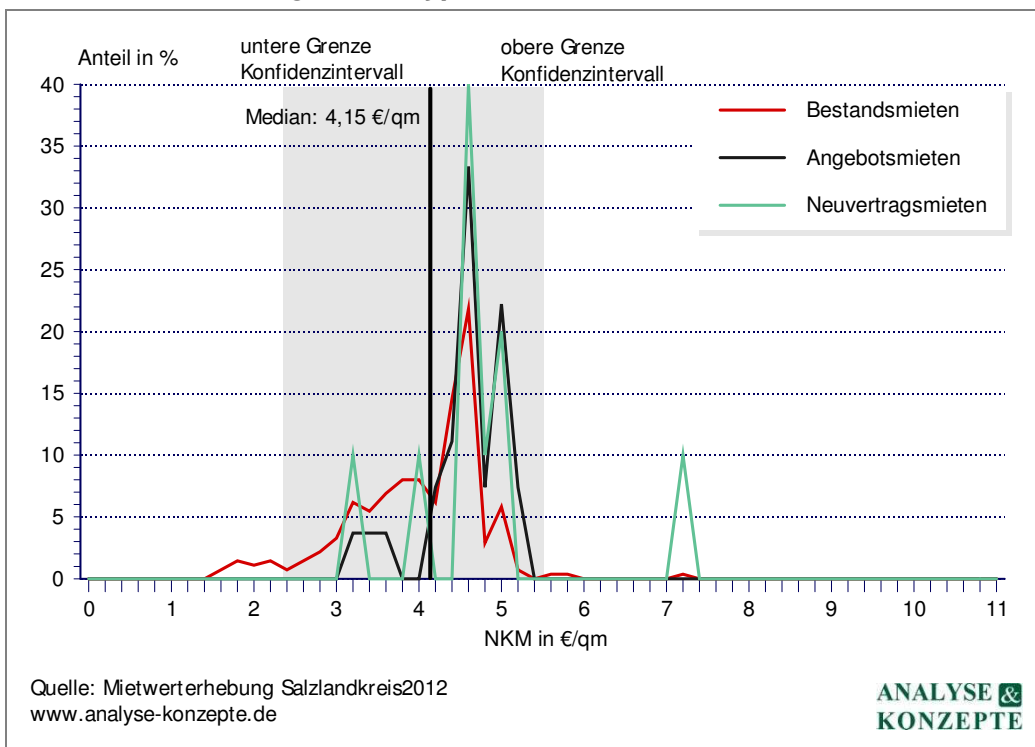
Median Bestandsmiete:	4,53 €/m ²
Untere Grenze Konfidenzintervall:	2,73 €/m ²
Obere Grenze Konfidenzintervall:	5,78 €/m ²
Median Angebotsmiete:	4,53 €/m ²
Median Neuvertragsmiete:	4,99 €/m ²
Anzahl Mieten Bestand/ Angebote/ Neuverträge:	702/50/24

Abb. A13 Wohnungsmarkttyp III, > 60 bis 70 m², Netto-Kaltmieten



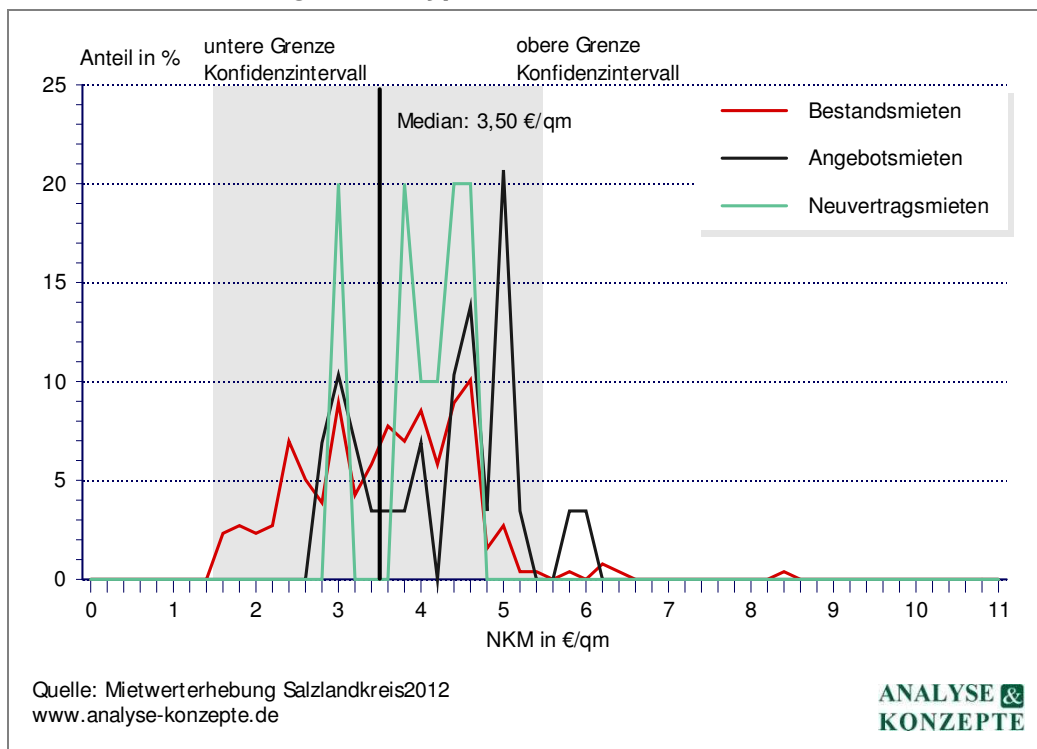
Median Bestandsmiete:	4,32 €/m ²
Untere Grenze Konfidenzintervall:	2,65 €/m ²
Obere Grenze Konfidenzintervall:	5,49 €/m ²
Median Angebotsmiete:	4,41 €/m ²
Median Neuvertragsmiete:	4,62 €/m ²
Anzahl Mieten Bestand/ Angebote/ Neuverträge:	614/77/14

Abb. A14 Wohnungsmarkttyp III, > 70 bis 80 m², Netto-Kaltmieten



Median Bestandsmiete:	4,15 €/m ²
Untere Grenze Konfidenzintervall:	2,36 €/m ²
Obere Grenze Konfidenzintervall:	5,48 €/m ²
Median Angebotsmiete:	4,55 €/m ²
Median Neuvertragsmiete:	4,46 €/m ²
Anzahl Mieten Bestand/ Angebote/ Neuverträge:	275/27/10

Abb. A15 Wohnungsmarkttyp III, > 80 m², Netto-Kaltmieten



Median Bestandsmiete:	3,50 €/m ²
Untere Grenze Konfidenzintervall:	1,51 €/m ²
Obere Grenze Konfidenzintervall:	5,44 €/m ²
Median Angebotsmiete:	4,38 €/m ²
Median Neuvertragsmiete:	3,96 €/m ²
Anzahl Mieten Bestand/ Angebote/ Neuverträge:	258/29/10

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, Gemeinden und Verbandsgemeinden des Salzlandkreises berechnet werden, bilden die Grundlage der Clusteranalyse. Hier sind dies alle möglichen Paarungen, die sich aus den 13 Gebieten (10 Städte, 1 Gemeinde, 2 Verbandsgemeinden) im Salzlandkreis 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 zwölf 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. A15 Entwicklung der Fehlerquadratsumme der Clusterlösungen für die Wohnungsmarkttypen im Salzlandkreis

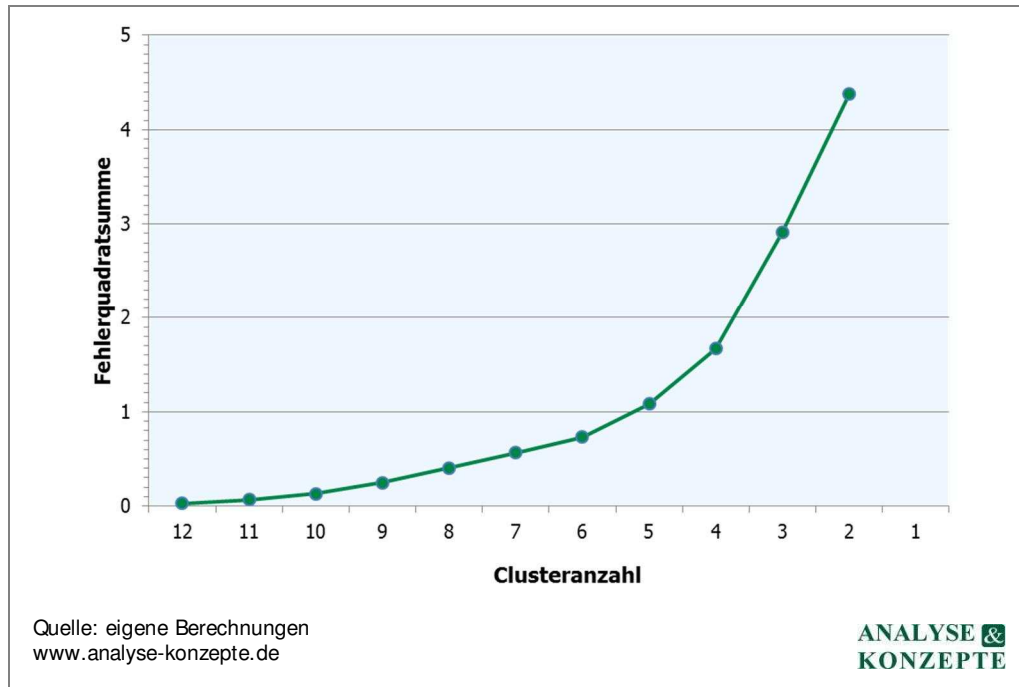


Abb. A21 zeigt die jeweilige Fehlerquadratsumme für die entsprechende Clusteranzahl. Mit der Reduzierung der Cluster steigt die Fehlerquadratsumme an und somit die Varianz der Indikatorvariablen innerhalb der einzelnen Cluster. Eine höhere Heterogenität innerhalb der Cluster bedeutet, dass sich die einzelnen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

Bei ausschließlicher Betrachtung der Entwicklung der Fehlerquadratsumme wäre eine vier Clusterlösung angezeigt. Unter inhaltlicher Berücksichtigung regionaler Gegebenheiten im Salzlandkreis (Clusterstrukturen) sollte jedoch eine Lösung mit drei Clustern gewählt werden. Die Fehlerquadratsumme ist deutlich geringer als in einer Lösung mit zwei Clustern, die Ähnlichkeit der Gebiete innerhalb der Cluster ist klar höher. Eine Gliederung in drei Cluster bietet zudem den besten Kompromiss zwischen einer möglichst homogenen Clusterstruktur, klar voneinander unterscheidbaren Clustern und einer niedrigen Anzahl an Clustern (unterschiedlichen Wohnungsmarkttypen). Eine Differenzierung in vier oder mehr Cluster wäre hier nur mit einem geringen Qualitätsgewinn verbunden, der nötige Erhebungsaufwand für die Untersuchung wäre jedoch unangemessen erhöht.

Tab. Anlage 4.1 Normierte Ausgangsdaten zur Wohnungsmarkttypbildung						
	Bevölkerungs- entwicklung	Bevölkerungs- dichte	Siedlungs- struktur	Pro-Kopf- Einkommen	Neubautätig- keit	Bodenpreis
Wohnungsmarkttyp 1						
Aschersleben, Stadt	0,81	0,71	0,85	0,35	0,19	0,99
Bernburg (Saale), Stadt	1,00	1,00	0,85	0,55	0,44	1,00
Schönebeck (Elbe), Stadt	0,95	0,98	1,00	0,42	0,63	0,97
Wohnungsmarkttyp 2						
Barby, Stadt	0,66	0,15	0,03	0,23	0,10	0,20
Calbe (Saale), Stadt	0,00	0,52	0,68	0,00	0,05	0,33
Könnern, Stadt	0,73	0,07	0,00	0,05	0,33	0,00
Nienburg (Saale), Stadt	0,57	0,00	0,07	0,22	0,00	0,11
Saale-Wipper, Vgem	0,87	0,26	0,09	0,02	0,09	0,06
Staßfurt, Stadt	0,41	0,57	0,67	0,33	0,15	0,50
Wohnungsmarkttyp 3						
Bördeland	0,90	0,30	0,06	1,00	1,00	0,72
Egelner Mulde, Vgem	0,59	0,30	0,21	0,36	0,59	0,45
Hecklingen, Stadt	0,91	0,17	0,12	0,46	0,22	0,68
Seeland, Stadt	0,39	0,28	0,11	0,95	0,09	0,45
Quelle: Eigene Berechnungen						ANALYSE & KONZEPTE

Tab. Anlage 4.2 Zusammengeführte Kommunen bei der Clusterbildung			
Schritte der Clusterbildung	Zusammengeführte Kommune (ID)		Fehlerquadratsumme
1	2	8	,026
2	3	9	,068
3	7	13	,129
4	2	7	,246
5	6	12	,405
6	5	11	,565
7	1	3	,731
8	6	10	1,082
9	4	6	1,668
10	2	5	2,911
11	2	4	4,383
12	1	2	7,661

Quelle: Eigene Berechnungen ANALYSE &
KONZEPTE

Tab. Anlage 4.3 Clusterzugehörigkeit der Kommunen im Salzlandkreis		
ID	Kommune	Clusterzugehörigkeit
1	Aschersleben, Stadt	1
2	Barby, Stadt	2
3	Bernburg (Saale), Stadt	1
4	Bördeland	3
5	Calbe (Saale), Stadt	2
6	Hecklingen, Stadt	3
7	Könnern, Stadt	2
8	Nienburg (Saale), Stadt	2
9	Schönebeck (Elbe), Stadt	1
10	Seeland, Stadt	3
11	Staßfurt, Stadt	2
12	Egelner Mulde, Verbandsgemeinde	3
13	Saale-Wipper, Verbandsgemeinde	2

Quelle: Eigene Berechnungen ANALYSE &
KONZEPTE

Tab. Anlage 4.4 Distanzmatrix der Kommunen¹													
ID	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
1	-	1,65	0,23	1,97	1,30	0,95	2,23	1,98	0,31	1,57	0,45	1,07	1,77
2	1,65	-	2,36	1,76	1,07	0,36	0,13	0,05	2,61	0,67	0,75	0,38	0,12
3	0,23	2,36	-	1,72	2,17	1,38	2,92	2,87	0,08	2,01	0,94	1,42	2,43
4	1,97	1,76	1,72	-	3,31	0,91	1,95	2,18	1,90	1,17	1,92	0,77	2,22
5	1,30	1,07	2,17	3,31	-	1,63	1,39	1,06	2,13	1,45	0,32	1,05	1,24
6	0,95	0,36	1,38	0,91	1,63	-	0,69	0,57	1,69	0,58	0,77	0,32	0,60
7	2,23	0,13	2,92	1,95	1,39	0,69	-	0,18	3,04	1,22	1,17	0,49	0,12
8	1,98	0,05	2,87	2,18	1,06	0,57	0,18	-	3,12	0,76	0,89	0,59	0,21
9	0,31	2,61	0,08	1,90	2,13	1,69	3,04	3,12	-	2,43	1,02	1,48	2,63
10	1,57	0,67	2,01	1,17	1,45	0,58	1,22	0,76	2,43	-	0,79	0,63	1,23
11	0,45	0,75	0,94	1,92	0,32	0,77	1,17	0,89	1,02	0,79	-	0,51	0,93
12	1,07	0,38	1,42	0,77	1,05	0,32	0,49	0,59	1,48	0,63	0,51	-	0,61
13	1,77	0,12	2,43	2,22	1,24	0,60	0,12	0,21	2,63	1,23	0,93	0,61	-

¹ Unähnlichkeitsmatrix
Quelle: Eigene Berechnungen

**ANALYSE &
KONZEPTE**

Anlage 5 Heizkostenverteilungen

Abb. A16 Heizkostenverteilung Größenklasse 1, €/ m²

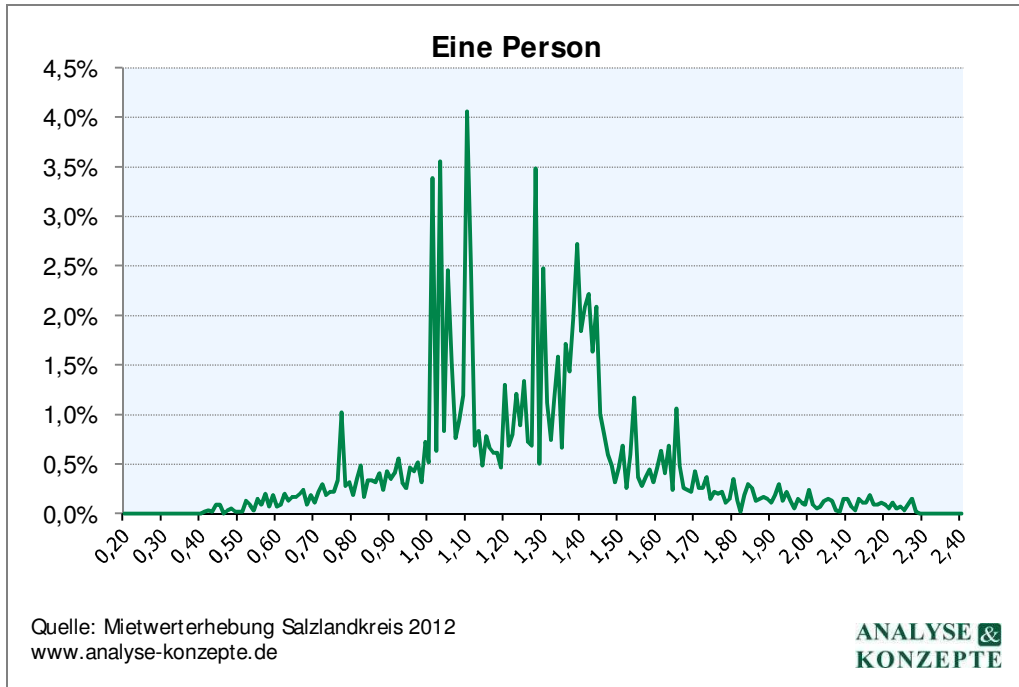


Abb. A17 Heizkostenverteilung Größenklasse 2, €/ m²

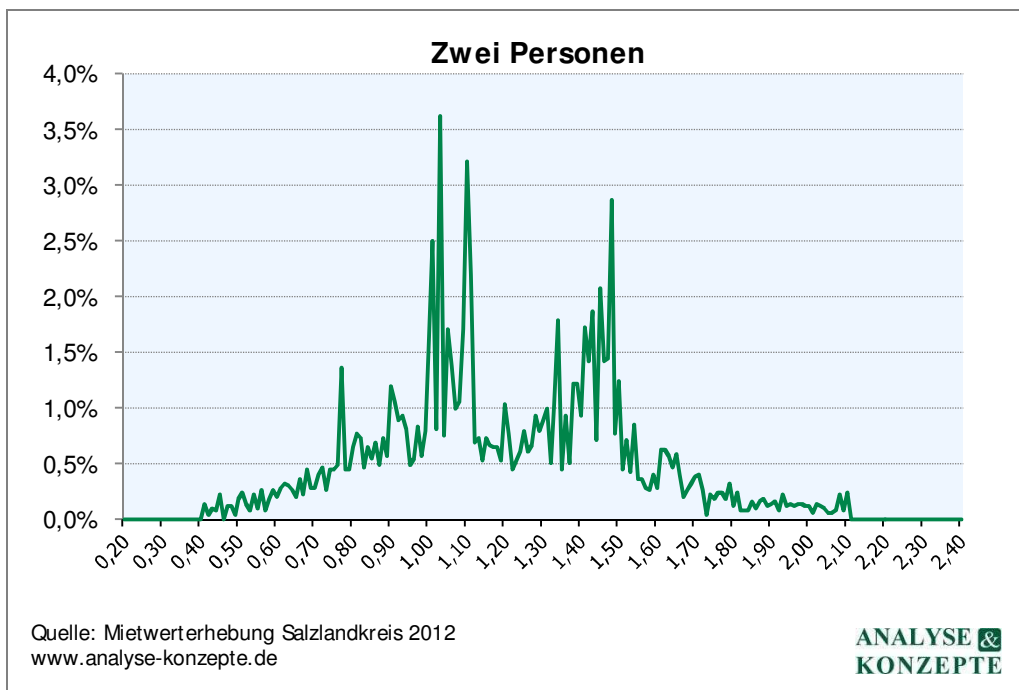


Abb. A18 Heizkostenverteilung Größenklasse 3, €/ m²

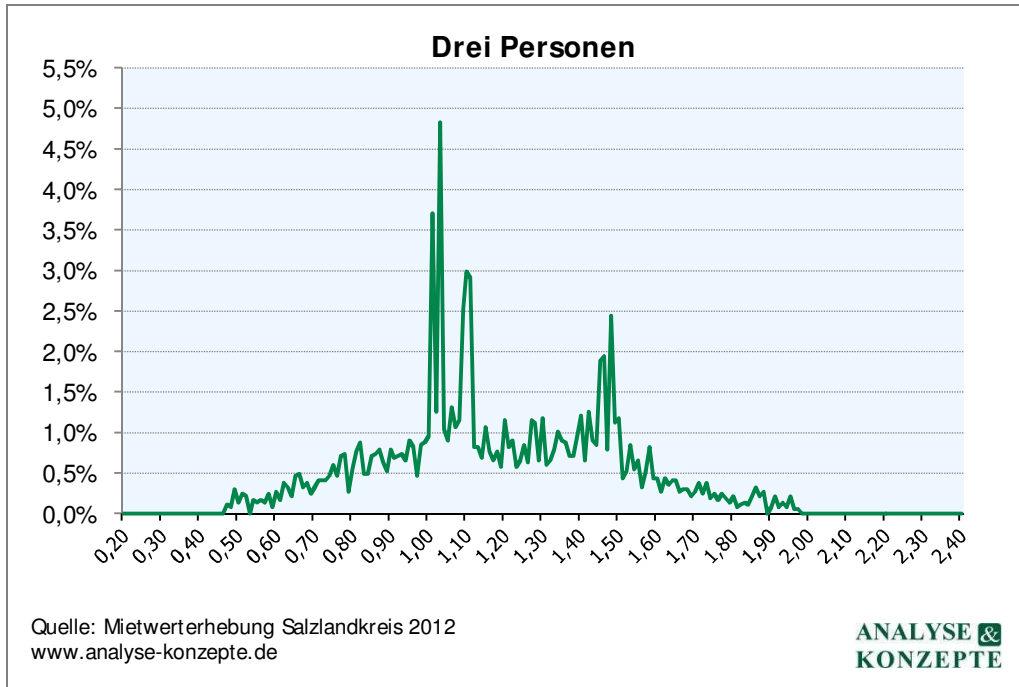


Abb. A19 Heizkostenverteilung Größenklasse 4, €/ m²

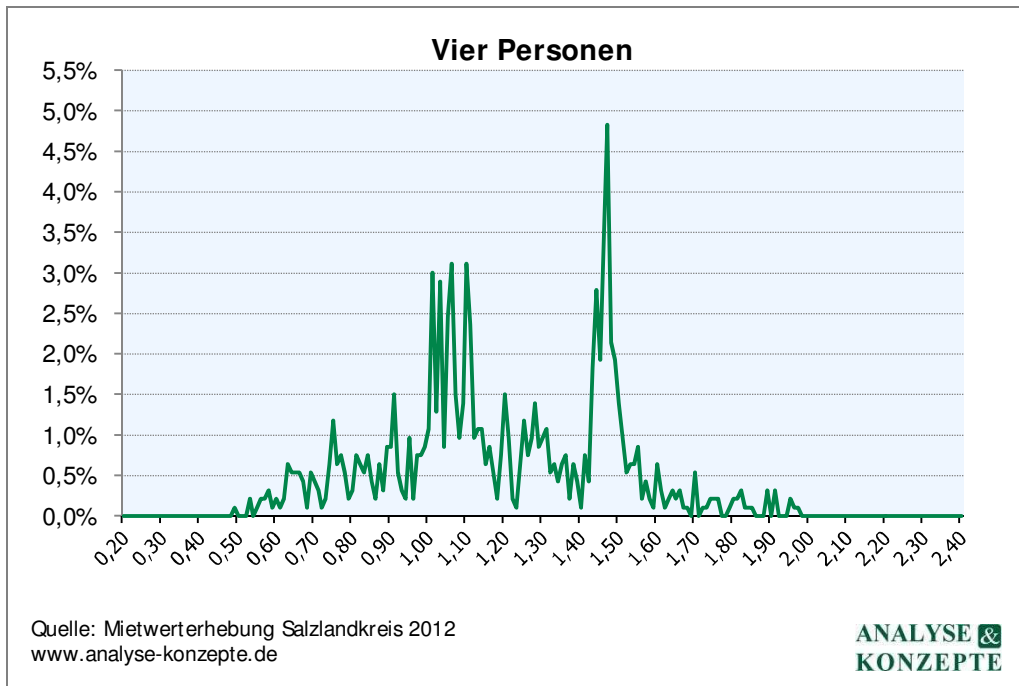


Abb. A20 Heizkostenverteilung Größenklasse 5, €/ m²

