



Landkreis Meißen  
Dezernat Arbeit und Bildung

## Konzept zur Ermittlung der Bedarfe für Unterkunft

Bericht, Juni 2016



ANALYSE &  
KONZEPTE

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

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

## Inhaltsverzeichnis

1	Überblick: Bedarfe für Unterkunft im Landkreis Meißen .....	2
2	Aufgabenstellung und Vorgehensweise .....	6
3	Datenverfügbarkeit und Datenschutz .....	9
4	Abstrakt angemessene Wohnungsgröße und Wohnungsstandard .....	11
4.1	Festlegung der abstrakt angemessenen Wohnungsgröße .....	11
4.2	Methodischer Ansatz zur Definition eines angemessenen Wohnungsstandards .....	12
5	Vergleichsraum und Mietkategorien .....	15
5.1	Vergleichsraum .....	15
5.2	Mietkategorien .....	20
6	Grundgesamtheit und Datenbasis des Wohnungsbestands .....	23
6.1	Grundgesamtheit .....	23
6.2	Erhebung von Bestandsmieten .....	24
6.3	Extremwertkappung .....	26
6.4	Erfassung der Angebotsmieten .....	28
7	Ableitung der Angemessenheitsgrenzen .....	31
7.1	Methodischer Ansatz zur Definition eines angemessenen Marktsegmentes .....	31
7.2	Iteratives Verfahren .....	34
7.3	Angemessenheitsrichtwerte .....	37
8	Auswertung zu den Kosten für Heizung und Warmwasser .....	46
	Anlage 1 Histogramme der erhobenen Mieten im Landkreis Meißen .....	47
	Anlage 2 Fragebögen der Mietwerterhebung .....	64
	Anlage 3 Wohnungsgrößenstruktur im Kreisgebiet .....	69

## Tabellenverzeichnis

Tab. 1	Angemessenheitsrichtwerte für Kosten der Unterkunft.....	5
Tab. 2	Grenzen im öffentlich geförderten Wohnungsbau des Landes Sachsen .....	11
Tab. 3	Meißen-Coswig: Verkehrstechnische Verbundenheit .....	18
Tab. 4	Dresdner Umland: Verkehrstechnische Verbundenheit .....	18
Tab. 5	erweiterte Großenhainer Pflege: Verkehrstechnische Verbundenheit .....	19
Tab. 6	Lommatzcher Pflege: Verkehrstechnische Verbundenheit .....	19
Tab. 7	Nord-West: Verkehrstechnische Verbundenheit .....	20
Tab. 8	Anzahl und Verteilung aller erhobenen Mietwerte.....	26
Tab. 9	Ergebnisse der Extremwertkappung .....	28
Tab. 10	Anzahl und Verteilung der relevanten Mietwerte.....	28
Tab. 11	Anzahl und Verteilung der Angebotsmieten.....	29
Tab. 12	Nachfragergruppen im unteren Marktsegment.....	32
Tab. 13	Beispiel: Mietvergleich für Wohnungen > 45 bis ≤ 60 m <sup>2</sup> .....	35
Tab. 14	Perzentilgrenzen.....	37
Tab. 15	Netto-Kaltmieten in €/m <sup>2</sup> .....	37
Tab. 16	Übersicht kalte Betriebskosten.....	38
Tab. 17	Mietkategorie Vergleichsraum I: Bestandsmieten.....	39
Tab. 18	Mietkategorie Vergleichsraum II: Bestandsmieten.....	39
Tab. 19	Mietkategorie Vergleichsraum III: Bestandsmieten .....	40
Tab. 20	Mietkategorie Vergleichsraum IV: Bestandsmieten.....	40
Tab. 21	Mietkategorie Vergleichsraum V: Bestandsmieten .....	41
Tab. 22	Mietkategorie Vergleichsraum VI bis VIII: Bestandsmieten .....	41
Tab. 23	Angemessene Brutto-Kaltmiete und tatsächliches Angebot .....	43
Tab. 24	Angemessenheitsrichtwerte für Kosten der Unterkunft .....	44
Tab. 25	Vergleich zwischen den neuen Angemessenheitsgrenzen und den bisher vom..... Landkreis Meißen angewendeten Werten.....	45
Tab. 26	Übersicht warme Betriebskosten.....	46

## Abbildungsverzeichnis

Karte 1	Vergleichsräume im Landkreis Meißen .....	16
Abb. 1	Definition des angemessenen Marktsegmentes.....	33
Abb. 2	Iterative Ermittlung von Angemessenheitsrichtwerten .....	36
Abb. 3	Mietkategorie I, $\geq 25$ bis $\leq 45$ m <sup>2</sup> , Netto-Kaltmieten.....	49
Abb. 4	Mietkategorie I, $> 45$ bis $\leq 60$ m <sup>2</sup> , Netto-Kaltmieten.....	49
Abb. 5	Mietkategorie I, $> 60$ bis $\leq 75$ m <sup>2</sup> , Netto-Kaltmieten.....	50
Abb. 6	Mietkategorie I, $> 75$ bis $\leq 85$ m <sup>2</sup> , Netto-Kaltmieten.....	50
Abb. 7	Mietkategorie I, $> 85$ m <sup>2</sup> , Netto-Kaltmieten .....	51
Abb. 8	Mietkategorie II, $\geq 25$ bis $\leq 45$ m <sup>2</sup> , Netto-Kaltmieten .....	51
Abb. 9	Mietkategorie II, $> 45$ bis $\leq 60$ m <sup>2</sup> , Netto-Kaltmieten .....	52
Abb. 10	Mietkategorie II, $> 60$ bis $\leq 75$ m <sup>2</sup> , Netto-Kaltmieten .....	52
Abb. 11	Mietkategorie II, $> 75$ bis $\leq 85$ m <sup>2</sup> , Netto-Kaltmieten .....	53
Abb. 12	Mietkategorie II, $> 85$ m <sup>2</sup> , Netto-Kaltmieten .....	53
Abb. 13	Mietkategorie III, $\geq 25$ bis $\leq 45$ m <sup>2</sup> , Netto-Kaltmieten .....	54
Abb. 14	Mietkategorie III, $> 45$ bis $\leq 60$ m <sup>2</sup> , Netto-Kaltmieten .....	54
Abb. 15	Mietkategorie III, $> 60$ bis $\leq 75$ m <sup>2</sup> , Netto-Kaltmieten .....	55
Abb. 16	Mietkategorie III, $> 75$ bis $\leq 85$ m <sup>2</sup> , Netto-Kaltmieten .....	55
Abb. 17	Mietkategorie III, $> 85$ m <sup>2</sup> , Netto-Kaltmieten.....	56
Abb. 18	Mietkategorie IV, $\geq 25$ bis $\leq 45$ m <sup>2</sup> , Netto-Kaltmieten.....	56
Abb. 19	Mietkategorie IV, $> 45$ bis $\leq 60$ m <sup>2</sup> , Netto-Kaltmieten.....	57
Abb. 20	Mietkategorie IV, $> 60$ bis $\leq 75$ m <sup>2</sup> , Netto-Kaltmieten.....	57
Abb. 21	Mietkategorie IV, $> 75$ bis $\leq 85$ m <sup>2</sup> , Netto-Kaltmieten.....	58
Abb. 22	Mietkategorie IV, $> 85$ m <sup>2</sup> , Netto-Kaltmieten .....	58
Abb. 23	Mietkategorie V, $\geq 25$ bis $\leq 45$ m <sup>2</sup> , Netto-Kaltmieten.....	59
Abb. 24	Mietkategorie V, $> 45$ bis $\leq 60$ m <sup>2</sup> , Netto-Kaltmieten.....	59
Abb. 25	Mietkategorie V, $> 60$ bis $\leq 75$ m <sup>2</sup> , Netto-Kaltmieten.....	60
Abb. 26	Mietkategorie V, $> 75$ bis $\leq 85$ m <sup>2</sup> , Netto-Kaltmieten.....	60
Abb. 27	Mietkategorie V, $> 85$ m <sup>2</sup> , Netto-Kaltmieten.....	61
Abb. 28	Mietkategorie VI, $\geq 25$ bis $\leq 45$ m <sup>2</sup> , Netto-Kaltmieten.....	61
Abb. 29	Mietkategorie VI, $> 45$ bis $\leq 60$ m <sup>2</sup> , Netto-Kaltmieten.....	62
Abb. 30	Mietkategorie VI, $> 60$ bis $\leq 75$ m <sup>2</sup> , Netto-Kaltmieten.....	62
Abb. 31	Mietkategorie VI, $> 75$ bis $\leq 85$ m <sup>2</sup> , Netto-Kaltmieten.....	63
Abb. 32	Mietkategorie VI, $> 85$ m <sup>2</sup> , Netto-Kaltmieten .....	63
Abb. 33	Merkblatt Wohnungsunternehmen .....	65
Abb. 34	Frageübersicht Wohnungsunternehmen.....	66
Abb. 35	Merkblatt private Vermieter.....	67
Abb. 36	Fragebogen private Vermieter .....	68
Abb. 37	Wohnungsgrößenstruktur im Landkreis Meißen.....	70

## 1 Überblick: Bedarfe für Unterkunft im Landkreis Meißen

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

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

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

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

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

- Vergleichsraum I: Stadt Riesa;
- Vergleichsraum II: Stadt Coswig, Stadt Meißen;
- Vergleichsraum III: Stadt Großenhain;
- Vergleichsraum IV: Stadt Radebeul;
- Vergleichsraum V: Dresdner Umland (Moritzburg, Niederau, Stadt Radeburg, Weinböhla);
- Vergleichsraum VI: erweiterte Großenhainer Pflege (Diera, Ebersbach, Lampertswalde, Priestewitz, Schönfeld, Thiendorf);
- Vergleichsraum VII: Lommatzcher Pflege (Hirschstein, Käbschütztal, Klipphausen, Stadt Lommatzsch, Stadt Nossen, Stauchitz, Zehren);
- Vergleichsraum VIII: Nord-West (Glaubitz, Stadt Gröditz, Nünchritz, Röderaue, Wülknitz, Stadt Strehla, Zeithain)

Aufgrund vergleichbar strukturierter Wohnungsmärkte wird für die Vergleichsräume VI-VIII ein einheitlicher Richtwert für die Angemessenheit der Bedarfe für Unterkunft ausgewiesen (siehe Kapitel 5.2).

Tab. 1 Angemessenheitsrichtwerte für Kosten der Unterkunft (Brutto-Kaltmieten)						
Bedarfsgemeinschaften mit ... Personen	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 Personen	Jede weitere Person
Vergleichsraum I	276,75	332,40	405,75	432,65	509,20	53,60
Vergleichsraum II	283,95	363,00	453,75	497,25	529,15	55,70
Vergleichsraum III	255,60	312,00	374,25	423,30	465,50	49,00
Vergleichsraum IV	305,55	388,20	477,00	548,25	669,75	70,50
Vergleichsraum V	279,00	366,00	427,50	487,05	566,20	59,60
Vergleichsraum VI-VIII	238,50	323,40	372,00	402,90	475,00	50,00
Quelle: Mietwerterhebung Landkreis Meißen 2015						ANALYSE & KONZEPTE

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

## 2 Aufgabenstellung und Vorgehensweise

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

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

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

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

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

Ausgangspunkt ist eine eigenständige Datenerhebung – die sogenannte Mietwerterhebung – die über den gesamten Vergleichsraum erfolgte. Die Datenerhebung umfasst sowohl Bestandsmieten, Neuvertragsmieten und Angebotsmieten.<sup>2</sup> Die Mietwerterhebung muss den relevanten Wohnungsmarkt repräsentativ und empirisch valide abbilden. Der so gewonnene Datensatz ist unter Einhaltung anerkannter mathematisch-statistischer Grundsätze auszuwerten. Dies beinhaltet unter anderem

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

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

---

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

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

von angemessenen Brutto-Kaltmieten berücksichtigt. Dieses Konzept basiert in seinen Grundzügen auf der allgemein anerkannten Vorgehensweise zur Erstellung von qualifizierten Mietspiegeln.

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

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

- **Datenschutz**  
Die Datenerhebung kann nur auf Basis freiwilliger Auskünfte von Vermietern erfolgen. Dies und der Umgang mit sensiblen Mietdaten erfordern ein eigenes Datenschutzkonzept (siehe Kapitel 3).
- **Abstrakt angemessene Wohnungsgröße und Wohnungsstandard**  
In einem ersten Schritt werden die abstrakt angemessene Wohnungsgröße und die Methode zur Herleitung des einfachen Wohnungsstandards dargestellt (siehe Kapitel 4).
- **Vergleichsraum und Mietkategorien**  
In einem zweiten Schritt ist der räumliche Vergleichsmaßstab zu bilden. Der Vergleichsraum ("homogener Lebens- und Wohnbereich") und unterschiedliche Mietkategorien werden im Kapitel 5 definiert.
- **Mietkategorien**  
Um sowohl möglichst repräsentative und marktgerechte Mieten zu ermitteln als auch Effekte sozialer Segregation<sup>3</sup> nicht zu befördern, hat Analyse & Konzepte die räumlichen Unterschiede von Mietpreisstrukturen innerhalb des Landkreises berücksichtigt (siehe Kapitel 5.2).
- **Grundgesamtheit und Datenbasis des Wohnungsbestands**  
Die Grundgesamtheit der einzubeziehenden Wohnungen sowie die erforderliche Stichprobengröße -bereinigt um verzerrende Extremwerte - ist vor der eigentlichen Datenerhebung zu bestimmen. Das planvolle und systematische Verfahren zur Datenerhebung sowie die Ergebnisse der Erhebung werden im Kapitel 6 beschrieben.
- **Ableitung der Angemessenheitsgrenzen**  
In einem dritten Schritt sind, entsprechend der Anforderungen des Bundessozialgerichts und des Rechtsgedankens in § 22c SGB II, für die Ermittlung der Richtwerte Bestands-, Neuvertrags- und Angebotsmieten heranzuziehen, um somit einerseits die bereits bestehende Wohnsituation von Bedarfsgemeinschaften und andererseits den Markt der Angebotsmieten richtig abzubilden. Hierbei sind der abstrakte Richtwert und die abstrakte Verfügbarkeit von Wohnraum zu überprüfen. Um sowohl zu niedrige Richtwerte - und da-

---

<sup>3</sup> Soziale Segregation bezieht sich hier auf die räumliche Konzentration von Leistungsempfängern.

mit ein zu geringes Wohnungsangebot - als auch zu hohe Richtwerte - und damit eine Fehlsubventionierung und Fehlsteuerung des Wohnungsmarktes - zu vermeiden, hat Analyse & Konzepte ein iteratives Verfahren entwickelt, mit dem der Richtwert nachfrageorientiert und passgenau abgeleitet wird (siehe Kapitel 7).

### 3 Datenverfügbarkeit und Datenschutz

Die Ermittlung angemessener Brutto-Kaltmieten erfordert eine Primärerhebung von Mietwerten im Vergleichsraum. Auf Erhebungen Dritter<sup>4</sup> - wie beispielsweise qualifizierte Mietspiegel - kann im Landkreis Meißen nicht flächendeckend zurückgegriffen werden, so dass Ableitungen in Bezug auf die Angemessenheitswerte für das gesamte Kreisgebiet nicht möglich sind. Für die Mietwerterhebung besteht keine gesetzliche Anspruchsgrundlage, sodass eine Datenerhebung nur auf freiwilliger Basis bei Vermietern durchgeführt werden kann.

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

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

Anwendung finden datenschutzrechtliche Aspekte bei der Adressgenerierung für die Anschreiben an private Kleinvermieter und der Verarbeitung dieser personenbezogenen Daten nach § 9 Sächsisches Datenschutzgesetz (SächsDSG) beziehungsweise nach § 9 des Bundesdatenschutzgesetzes (BDSG). Beide Arbeitsschritte sind durch den Landkreis Meißen durchgeführt worden, sodass Analyse & Konzepte zu keinem Zeitpunkt Zugriff oder Einsicht in personenbezogene Daten hatte.

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

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

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

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

---

<sup>4</sup> In Anlehnung an den Rechtsgedanken für Satzungen nach § 22c SGB II, sodass einerseits "geeignete eigene statistische Datenerhebungen und -auswertungen oder Erhebungen Dritter einzeln oder kombiniert [zu] berücksichtigen" sind und andererseits "sowohl Neuvertrags- als auch Bestandsmieten [in die Auswertung] einfließen".

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

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

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

Dieser Datensatz enthält keine weiteren Berechnungen.

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

Aufgrund des notwendigen sensiblen Umgangs liegen die Rohdaten nur bei Analyse & Konzepte vor. Die Ergebnisse werden ausschließlich in aggregierter Form dargestellt und Einzeldaten werden nicht veröffentlicht. Eigentümerspezifische Auswertungen sind nicht möglich.

Sollten im Rahmen eines gerichtlichen Verfahrens Nachfragen hinsichtlich der angestellten Berechnungen, ergänzende Analysen und Berechnungen oder weitere Erläuterungen gewünscht sein, kann Analyse & Konzepte diese jederzeit durchführen. Sofern Rohdaten<sup>5</sup> vom Gericht angefordert werden, kann eine Übersendung erfolgen, soweit eine Weitergabe ausgeschlossen ist und die Verwendung nur für den Zweck des Verfahrens datenschutzrechtlich sichergestellt werden kann.

---

<sup>5</sup> Die Mietwerterhebung stellt die bisher umfangreichste Mietensammlung im Landkreis Meißen dar.

## 4 Abstrakt angemessene Wohnungsgröße und Wohnungsstandard

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

### 4.1 Festlegung der abstrakt angemessenen Wohnungsgröße

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

Nach der Rechtsprechung des Bundessozialgerichts bilden die Grenzen des öffentlich geförderten Wohnungsbaus den Rahmen für die rechnerisch in Ansatz zu bringenden angemessenen Wohnflächen. Im Freistaat Sachsen hat sächsische Staatsministerium für Soziales und Verbraucherschutz (SMS) am 7. Juni 2010 eine Verordnung zur Regelung von Wohnflächenhöchstgrenzen (VwV Wohnflächenhöchstgrenzen) erlassen, die zwischenzeitlich außer Kraft getreten ist.

In Ermangelung anderer Erkenntnisgrundlagen werden die Größenklassen der zuletzt gültigen Verordnung für das Konzept des Landkreises Meißen unverändert übernommen. Diese Größenklassen entsprechen weitestgehend der Wohnungsgrößenstruktur im Kreisgebiet (siehe Anlage 3).

Tab. 2 Grenzen im öffentlich geförderten Wohnungsbau des Landes Sachsen	
Haushaltsgröße	Max. Wohnungsgröße
1 Person	≤ 45 m <sup>2</sup>
2 Personen	> 45 bis ≤ 60 m <sup>2</sup>
3 Personen	> 60 bis ≤ 75 m <sup>2</sup>
4 Personen	> 75 bis ≤ 85 m <sup>2</sup>
5 Personen	> 85 bis ≤ 95 m <sup>2</sup>
Jede weitere Person	+ 10 m <sup>2</sup>

Quelle: Mietwerterhebung Landkreis Meißen 2015

ANALYSE &  
KONZEPTE

Aufgrund der geringen Zahl sehr großer Bedarfsgemeinschaften einerseits und der relativ geringen Anzahl sehr großer Wohnungen andererseits wird für Haushalte mit mehr als fünf Personen eine Klasse gebildet. Hierbei sind für jede weitere Person 10 Quadratmeter zusätzlich zu berücksichtigen.

Bei der Mietwerterhebung wurden grundsätzlich Wohnungen aller Wohnungsgrößen erfasst und sind entsprechend im Datensatz enthalten. Hinsichtlich der Auswertung der Daten gibt es bei der Wohnungsgrößenklasse für 1-Personen-Haushalte eine Ausnahme: Hier wurden nur Wohnungen von 25-45 m<sup>2</sup> berücksichtigt. Mit dieser Definition einer Mindestwohnungsgröße, die bei der Erstellung von Mietspiegeln üblich ist, sollen quadratmeterspezifische Mietpreisverzerrungen reduziert werden, um so die Repräsentativität der Mietwerterhebung sicherzustellen.<sup>6</sup>

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

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

#### 4.2 Methodischer Ansatz zur Definition eines angemessenen Wohnungsstandards

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

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

---

<sup>6</sup> Der Ausschluss kleinster Wohnungen erfolgt nur hinsichtlich der Ermittlung des Angemessenheitsrichtwertes, nicht hinsichtlich der tatsächlichen Wohnraumversorgung, die im Sinne der Produkttheorie selbstverständlich möglich ist. Vergleiche auch Knickrehm, Sabine: "Schlüssiges Konzept 'Satzungslösung' und Anforderungen des BVerfG" in Sozialrecht aktuell 4/2011, S.129. Vergleiche auch Ministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen: "Hinweise zur Erstellung von Mietspiegeln", Berlin 2002.

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

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

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

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

Beim erstgenannten Erhebungsansatz wird lediglich auf das untere Wohnungsmarktsegment abgestellt. Das Wohnungsmarktsegment ist allerdings unbestimmt und von den regionalen Gegebenheiten als relativer Standard abhängig. Der einfache Wohnungsstandard könnte nur anhand eines umfangreichen Ausstattungskatalogs bestimmt werden, sodass zahlreiche Ausstattungsmerkmale erhoben werden müssten. Die Erhebung von zahlreichen Ausstattungsmerkmalen führt bei den befragten Vermietern zu erhöhtem Arbeitsaufwand beim Ausfüllen des Fragebogens. Da die Befragung die freiwillige Teilnahmebereitschaft voraussetzt, wird jeder zusätzliche Arbeitsaufwand die Teilnahmebereitschaft der Befragten senken. Sinkt allerdings die Teilnahmebereitschaft an der freiwilligen Befragung, reduziert sich die Datenbasis. Verweigern Vermieter mit relevanten Wohnungsbeständen die Teilnahme, ist sogar die Validität der Mietwerterhebung verletzt.<sup>7</sup> In der Folge erfüllt die Mietwerterhebung dann nicht mehr das vom Bundessozialgericht entwickelte Anforderungs- und Prüfungsschema (BSG, Urteil vom 22.09.2009 B 4 AS 18/09 R und BSG, Urteil vom 17.12.2009 - B 4 AS 50/09 R).

---

<sup>7</sup> Selbst große, professionelle Vermieter und Wohnungsverwaltungen verfügen nicht über EDV-basierte Daten zu Ausstattungsmerkmalen.

Im Anschluss an die Erhebung von Ausstattungsmerkmalen wäre des Weiteren eine Bewertung und damit Gewichtung der Merkmale zu erstellen. Das nötige Gewichtungsverfahren wäre jedoch aufgrund von Korrelationen in den Ausstattungsmerkmalen mathematisch kaum abzuleiten.<sup>8</sup>

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

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

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

---

<sup>8</sup> Ausstattungsmerkmale sind nicht unabhängig voneinander und nicht zufällig verteilt, sondern abhängig von der Bauweise. So sind für Wohnungen bei einfacher Bauweise zumeist ähnliche Ausstattungskombinationen wie beispielsweise schlechte Fensterisolierung, einfache Bodenbeläge, einfache Fassadendämmung und kleine, funktionale Badezimmer zu erwarten. Hinsichtlich der Auswahl von angemessenen Ausstattungskriterien wäre folglich schwer zu begründen, warum hinsichtlich der Gewichtung eine Fensterisolierung höhere Bedeutung hat als eine schlechte Fassadendämmung.

## 5 Vergleichsraum und Mietkategorien

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

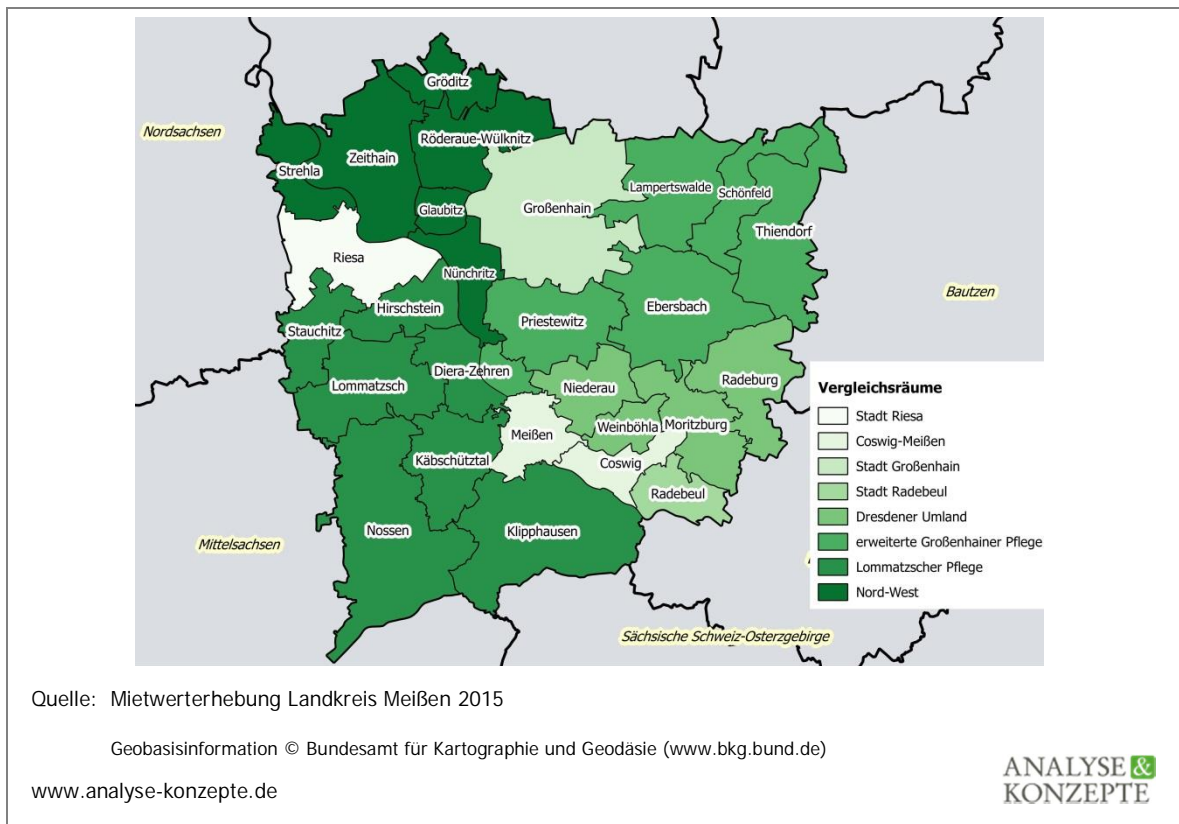
Was diese Aussage für inhomogene Landkreise bedeutet, wie die erforderlichen Referenzmieten empirisch gewonnen werden können und wie im konkreten Einzelfall der homogene Lebens- und Wohnbereich definiert wird, erfordert eine komplexe Betrachtungs- und Vorgehensweise, die im Folgenden näher erläutert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

### 5.1 Vergleichsraum

Ausgangspunkt ist die Festlegung des Bundessozialgerichts, dass ein maßgeblicher räumlicher Vergleichsmaßstab festzulegen ist, innerhalb dessen das Mietpreisniveau angemessener Wohnungen ermittelt wird (BSG, Urteil vom 19.02.2009 - B 4 AS 30/08 R und LSG Thüringen, Urteil vom 08.07.2015 L 4 AS 718/14).

Die für den Landkreis Meißen gebildeten Vergleichsräume sind in Karte 1 dargestellt.

Karte 1 Vergleichsräume im Landkreis Meißen



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

Für den Landkreis Meißen bedeutet dies, dass das zunächst die größeren Städte im Kreisgebiet (Riesa, Großenhain, Meißen, Coswig und Radebeul- analog zur Stadt Berlin als gerichtlich bestätigten Vergleichsraum (BSG, Urteil vom 19.10.2010 - B 14 AS 65/09 R) – jeweils einen eigenen Vergleichsraum bilden. Aufgrund ihrer infrastrukturellen Verbundenheit (siehe Tabelle 3) und der großen räumlichen Nähe zueinander können die Städte Meißen und Coswig in einem Vergleichsraum zusammengefasst werden.

Die Bildung der übrigen Vergleichsräume im Landkreis Meißen erfolgte in Anlehnung an die durch den Landkreis Meißen erstellte integrierte Sozialraumplanung. Die in der Sozialraumplanung gebildeten räumlichen Einheiten sollen "[...] zur Berücksichtigung von spezifischen Voraussetzungen und lokal verankerten Gegebenheiten, [...] dezentrale Grundeinheiten über Planungsregionen [zu]

schaffen." Diese Planungsregionen geben die sozialräumlichen Bezüge und Lebenswelten der darin lebenden Menschen wieder (vergleiche "Integrierte Sozialraumplanung", Anlage 1 zum Tagesordnungspunkt 4 der 7. Sitzung des Sozialausschusses des Kreistages Meißen am 09.09.2010, Vorlage 10/5/0536).

Die durch die Sozialraumplanung gebildeten räumlichen Einheiten bilden das Grundgerüst zur Bestimmung der Vergleichsräume. Die Zuordnung einzelner Gemeinden zu den Vergleichsräumen erfolgte mit folgenden Abweichungen von den Planungsregionen:

- Die Gemeinden Stauchitz und Hirschstein wurden dem südwestlich im Kreisgebiet liegenden Vergleichsraum "Lommatzcher Pflege" zugeordnet. Aufgrund der separaten Betrachtung der Stadt Riesa als eigener Vergleichsraum ist so ein größerer räumlicher Zusammenhang und eine bessere verkehrstechnische Erreichbarkeit hergestellt als bei einer Zusammenfassung dieser beiden Gemeinden in den Vergleichsraum "Nord-West".
- Innerhalb des Gemeindegebiets Diera-Zehren mit seinen links- und rechtselbischen Ortsteilen besteht keine ausreichende verkehrstechnische Verbindung, das Gemeindegebiet wird durch den Verlauf der Elbe getrennt. Die Gemeinde wird daher aufgeteilt: Diera wird in den Vergleichsraum "Lommatzcher Pflege" integriert, Zehren in den Vergleichsraum "erweiterte Großenhainer Pflege".
- Die Gemeinde Niederau wird aufgrund der großen räumlichen Nähe des Ortskerns zur Gemeinde Weinböhlen dem Vergleichsraum "Dresdner Umland" zugeordnet. Eine Analyse der erhobenen Bestandsmieten ergab außerdem, dass das durchschnittliche Mietniveau der Gemeinde Niederau vergleichbar ist mit dem der Gemeinden Moritzburg und Weinböhlen sowie der Stadt Radeburg.

Zum Nachweis der verkehrstechnischen Verbundenheit wurden die Fahrtzeiten zu den einzelnen Gemeinden innerhalb der Vergleichsräume überprüft (siehe Tabellen 3 bis 7).. Generell kann es einer Bedarfsgemeinschaft im Rahmen der abstrakten Prüfung zugemutet werden, innerhalb des Wohnortes beziehungsweise Vergleichsraumes Anfahrtswege mit öffentlichen Verkehrsmitteln hinzunehmen, wie sie etwa erwerbstätigen Pendlern als selbstverständlich zugemutet werden (BSG, Urteil vom 19.02.2009 - B 4 AS 30/08 R)<sup>9</sup>.

---

<sup>9</sup> Zumutbar sind nach § 140 Absatz 4 Satz 2 SGB III tägliche Pendelzeiten von bis zu zweieinhalb Stunden bei einer Arbeitszeit von mehr als sechs Stunden.

Tab. 3 Meißen-Coswig: Verkehrstechnische Verbundenheit (schnellste ÖPNV-Verbindung in Minuten)			
Kommune	Referenzpunkt	Meißen	Coswig
Meißen	Bahnhof	-	8
Coswig	Bahnhof	8	-

Erhoben am 26.04.2016 für Fahrten am 27.04.2016 zwischen 7.00-13.00Uhr laut Fahrplanauskunft  
www.bahn.de

Quelle: Mietwerterhebung Landkreis Meißen 2015

ANALYSE &  
KONZEPTE

Tab. 4 Dresdner Umland: Verkehrstechnische Verbundenheit (schnellste ÖPNV-Verbindung in Minuten)					
Kommune	Referenzpunkt	Moritzburg	Niederau	Radeburg	Weinböhla
Moritzburg	Bahnhof	-	38	21	42
Niederau	Bahnhof	35	-	57	2
Radeburg	Bahnhof	23	64		68
Weinböhla	Haltepunkt	32	2	54	-

Erhoben am 26.04.2016 für Fahrten am 27.04.2016 zwischen 7.00-13.00Uhr laut Fahrplanauskunft  
www.bahn.de

Quelle: Mietwerterhebung Landkreis Meißen 2015

ANALYSE &  
KONZEPTE

Tab. 5 erweiterte Großenhainer Pflege: Verkehrstechnische Verbundenheit (schnellste ÖPNV-Verbindung in Minuten)									
Kommune	Referenzpunkt	Diera	Ebersbach	Lamperts- walde	Nieder- rau	Pries- tewitz	Schön- feld	Tauscha	Thien- dorf
Diera	Nieschütz, Ringstraße	-	98	77	48	40	97	119	102
Ebersbach	Kalkreuth Gast- hof, Ebersbach b Großenhain	84	-	20	40	27	26	60	74
Lamperts- walde	Bahnhof	87	31	-	47	17	6	28	11
Nieder- rau	Bahnhof	40	50	44	-	7	63	83	68
Priestewitz	Bahnhof	56	28	18	7	-	27	60	43
Schönfeld	Schloß, Schön- feld b Großen- hain	114	29	6	65	35	-	22	5
Tauscha	Tauscha Dorf	141	51	28	87	57	22	-	17
Thiendorf	Thiendorf Gast- hof	119	34	11	70	40	5	17	-

Erhoben am 26.04.2016 für Fahrten am 27.04.2016 zwischen 7.00-13.00Uhr laut Fahrplanauskunft  
www.bahn.de

Quelle: Mietwerterhebung Landkreis Meißen 2015

Tab. 6 Lommatzcher Pflege: Verkehrstechnische Verbundenheit (schnellste ÖPNV-Verbindung in Minuten)								
Kommune	Referenzpunkt	Hirsch- stein	Käb- schütztal	Klipp- hausen	Lom- matzsch	Nossen	Stau- chitz	Zehren
Hirschstein	Kobeln	-	68	92	29	106	45	10
Käbschütztal	Krögis Gasthof, Käbschütztal	88	-	43	55	28	82	40
Klipphausen	OT Roitz- schen (Bus), Trie- bischtal- Miltitz	65	50	-	69	29	88	49
Lommatzsch	Busbahnhof	25	61	65	-	36	56	13
Nossen	Bahnhof	86	26	25	61	-	54	85
Stauchitz	Bahnhof	58	88	87	61	61	-	69
Zehren	Zehren, Schule	14	50	33	19	76	60	-

Erhoben am 26.04.2016 für Fahrten am 27.04.2016 zwischen 7.00-13.00Uhr laut Fahrplanauskunft  
www.bahn.de

Quelle: Mietwerterhebung Landkreis Meißen 2015

Tab. 7 Nord-West: Verkehrstechnische Verbundenheit (schnellste ÖPNV-Verbindung in Minuten)									
Kommune	Referenzpunkt	Glaubitz	Gröditz	Nünchritz	Röder- aue	Strehla	Wülk- nitz	Zeithain	Glaubitz
Glaubitz	Bahnhof	-	28	3	51	35	22	18	-
Gröditz	Busbahnhof	31	-	34	11	60	11	16	31
Nünchritz	Bahnhof	3	33	-	51	38	22	12	3
Röderaue	Frauenhain, Bahnhof	48	10	51	-	94	28	33	48
Strehla	Markt	26	43	34	64	-	66	47	26
Wülknitz	Bahnhof	20	10	23	28	66	-	5	20
Zeithain	Bahnhof	15	14	12	32	55	3	-	15

Erhoben am 26.04.2016 für Fahrten am 27.04.2016 zwischen 7.00-13.00Uhr laut Fahrplanauskunft  
www.bahn.de

Quelle: Mietwerterhebung Landkreis Meißen 2015

ANALYSE &  
KONZEPTE

Ob der gesamte Vergleichsraum einer Bedarfsgemeinschaft tatsächlich zugemutet werden kann, kann nur im Rahmen einer Einzelfallprüfung analysiert werden. So ist der Schulbesuch nur für einen vergleichsweise kleinen Teil der Bedarfsgemeinschaften relevant, nämlich für Haushalte mit Kindern, und kann daher nicht im Rahmen der abstrakten Prüfung berücksichtigt werden. Auch können Kindern mit zunehmendem Alter längere Wegstrecken zugemutet werden. Wesentlich wäre in diesen Fällen, wie die Schulen erreicht werden können. Für Empfänger von Grundsicherung im Alter nach SGB XII ist die Frage des Schulortes gänzlich hinfällig. Ähnlich argumentiert das Bundessozialgericht in seiner Entscheidung vom 11.12.2012 B 4 AS 44/12 R.

Dieses Beispiel verdeutlicht, dass sich der homogene Wohn- und Lebensbereich im Einzelfall zu-  
meist bestimmen lässt, die Einzelfälle insgesamt jedoch so unterschiedlich sind, dass sich

- zum einen kaum ein für eine Kommune verallgemeinerbarer Lebensbereich definieren lässt
- und zum anderen sich dieser empirisch nicht berechnen lässt, aufgrund der Vielzahl unterschiedlicher Indikatoren und Merkmalsausprägungen, für die zum Teil keine Daten vorliegen und die auch nicht sinnhaft zueinander in Beziehung gesetzt werden können.

Letztendlich ist die Bedarfsgemeinschaft frei in der Wahl ihres Wohnortes, sofern die jeweiligen Angemessenheitsrichtwerte eingehalten werden. Das heißt, im Falle der Unangemessenheit der Miete muss die Bedarfsgemeinschaft innerhalb des Vergleichsraumes nach angemessenem Wohnraum zu suchen.

## 5.2 Mietkategorien

Der Begriff Mietkategorie ist nicht dem "homogenen Lebens- und Wohnbereich" gleichzusetzen und unabhängig vom jeweiligen Vergleichsraum. Zentrales Ziel des vorliegenden Konzeptes ist, abstrakte Bedarfe für Unterkunft empirisch fundiert zu ermitteln. Das heißt, die Daten müssen repräsentativ

tiv, valide und nach den anerkannten mathematisch-statistischen Grundsätzen und Standards erhoben und verarbeitet sein (BSG, Urteil vom 22.09.2009 - B 4 AS 18/09 R).

Hierbei ist zu berücksichtigen, dass Landkreise in aller Regel keinen einheitlichen Wohnungsmarkt darstellen, sondern zumeist mehrere, verschiedene Märkte umfassen: Der Wohnungsmarkt in der Kreisstadt ist zumeist, sowohl hinsichtlich des Wohnungsangebotes als auch der Mietpreise, ein anderer als in ländlichen Bereichen oder den Randbereichen von Großstädten ("Speckgürtel"). Auf der anderen Seite ist auch nicht jede Kommune aufgrund ihrer Größe ein eigener Markt. Des Weiteren können sich auch räumlich voneinander entfernte Kommunen bezüglich ihrer Wohnungsmärkte strukturell gleichen. Aus diesem Grund ist es gerechtfertigt, für das Konzept und die Mietpreisermittlung, Kommunen empirisch zusammenzufassen.

Dieses Zusammenfassen von Gebieten gleicher Wohnungsmarkt- und Mietpreisstrukturen wird im Konzept von Analyse & Konzepte als Mietkategorisierung bezeichnet.

Neben diesem inhaltlichen Grund gibt es auch einen empirisch-methodischen Grund, mehrere Gemeinden zusammenzufassen. Insbesondere in kleinen, ländlichen Kommunen, die stark von selbst genutztem Wohneigentum geprägt sind, ist der Mietwohnungsmarkt oft sehr klein und die Fälle von Neuvermietungen sind relativ gering.<sup>10</sup> Es ist daher schwierig, für kleine Kommunen, im Sinne der mathematisch-statistischen Grundsätze, eine empirisch ausreichende und belastbare Fallzahl zu generieren. Methodisch üblich ist es daher, ähnlich strukturierte Gebiete zusammenzufassen und so repräsentative Fallzahlen für die Kommunen zu erhalten. Diese Vorgehensweise wird von der Rechtsprechung des Bundessozialgerichts explizit ermöglicht (BSG, Urteil vom 07.11.2006 - B 7b AS 18/06 R).

Das empirische Zusammenfassen von Kommunen bedeutet, dass die in einer Kommune ermittelten Mietwerte für sich allein nicht ausreichend sind, zusammen mit den Werten einer zweiten Kommune jedoch aussagekräftig sein können. Gleiches geschieht auch bei den anerkannten Verfahren zur Erstellung qualifizierter Mietspiegel, bei denen Wohnungen aus verschiedenen Stadtteilen durch ein und dasselbe Mietspiegelfeld repräsentiert werden. Es besteht sogar die Möglichkeit, ganze Mietspiegel auf andere Kommunen mit vergleichbaren Strukturen zu übertragen, ohne dass in der Kommune, die den Mietspiegel übernimmt, ein Mietwert erhoben wurde.<sup>11</sup> Voraussetzung hierfür ist lediglich, dass sich die Kommunen strukturell ähneln. Für die Übernahme der Mietwerte ist es nicht notwendig, dass die zusammengefassten Gebiete benachbart sein müssen.

Analyse & Konzepte berücksichtigt so strukturelle Unterschiede und ein einheitliches Verwaltungshandeln wird gewährleistet.

---

<sup>10</sup> Hierbei ist zu beachten, dass die Erhebung von Bestandsmieten auf freiwilligen Befragungen von Vermietern oder Mietern basiert. Die aktuelle Praxis zeigt derzeit nur eine relativ geringe Teilnahmebereitschaft (ca. 10-20 %), sodass die Fallzahlen entsprechend niedriger sind.

<sup>11</sup> Der Bundesgerichtshof hat in einer seiner Entscheidungen die Anwendung von Mietspiegeln in strukturell vergleichbaren Kommunen zugelassen (BGH, Urteil vom 16.06.2010 - VIII ZR 99/09).

Insgesamt werden durch die Mietkategorisierung empirisch valide und repräsentative Referenzmieten für die Ableitung abstrakt angemessener Bedarfe für Unterkunft ermittelt, die die unterschiedlichen Wohnungsmarktsituationen der Kommunen berücksichtigen. Auf der gleichen methodischen Grundlage wird anhand einer mehrmonatigen Erfassung von Angebotsmieten für die einzelnen Mietkategorien ermittelt, ob für diese Richtwerte ein ausreichendes Wohnungsangebot anmietbar ist.

Eine Analyse der erhobenen Bestandsmieten ergibt, dass für die gebildeten Vergleichsräume I bis V jeweils ein separater Richtwert abgeleitet werden kann, da hier ausreichende Fallzahlen sowohl von Bestands- als auch von Angebotsmieten vorliegen um statistisch belastbare Berechnungen durchzuführen. Für die Vergleichsräume VI bis VIII kann ein gemeinsamer Richtwert ausgewiesen werden, da die Wohnungsmärkte dieser Regionen strukturell vergleichbar sind und ein vergleichbares Mietniveau aufweisen.

## 6 Grundgesamtheit und Datenbasis des Wohnungsbestands

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

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

### 6.1 Grundgesamtheit

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

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

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

Die Abschätzung der Anzahl relevanter beziehungsweise nicht relevanter Wohnungen ist mithilfe der amtlichen Statistik<sup>12</sup> schwierig. Der in Betracht zu ziehende Mietwohnungsbestand kann wie folgt abgeschätzt werden:

- Der Landkreis Meißen verfügt über rund 56.300 Wohngebäude, davon entfallen auf den Geschosswohnungsbau rund 12.000 Wohngebäude.

---

<sup>12</sup> Nachfolgende Statistiken beziehen sich auf die Gebäude- und Wohnungszählung im Rahmen des Zensus 2011

- Laut Zensus 2011 sind rund 72.100 Wohnungen zu Wohnzwecken vermietet (auch mietfrei), hierunter befinden sich auch Werkwohnungen und Wohnungen, die zu Freundschaftsmieten und/oder Sonderkonditionen vermietet werden.

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

In der amtlichen Statistik ist das Merkmal einer Substandardwohnung letztmalig mit der Gebäude- und Wohnungszählung aufgenommen und seitdem nicht mehr aktualisiert worden. Entsprechend können hierfür keine konkreten Angaben für den Landkreis Meißen gemacht werden. Es ist aber davon auszugehen, dass der in Betracht zu ziehende Mietwohnungsmarkt mehrere Prozentpunkte niedriger liegt, als die oben abgeleiteten 72.100 Wohnungen.

## 6.2 Erhebung von Bestandsmieten

Für die Grundgesamtheit gilt es anhand der Mietwerterhebung eine repräsentative Datenbasis zu ermitteln. Die Mietwerterhebung für den Landkreis Meißen basiert auf einer umfangreichen Vermieterbefragung. Um die Mieten im Kreisgebiet umfassend abbilden zu können, wurden die Erhebungen in einem dreistufigen Verfahren durchgeführt:

### 1. Stufe

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

### 2. Stufe

Um einen möglichst umfassenden Überblick über das örtliche Mietniveau zu erlangen, war es notwendig, auch die Mieten kleinerer Vermieter in der Erhebung zu berücksichtigen, die nicht auf eine elektronische Datenverarbeitung und professionelle Wohnungsverwaltungssoftware zurückgreifen können. Diese wurden schriftlich befragt.

Für die Befragung der kleinen Vermieter wurden Adressdaten vom der Abfallwirtschaft des Landkreises Meißen zur Verfügung gestellt. Aus diesen wurden vorab diejenigen Adressen herausgefiltert, für die von den größeren Vermietern und Verwaltern Mietdaten bereits zur Verfügung gestellt

wurden (siehe 1. Stufe). Insgesamt wurden rund 6.000 kleinere Vermieter zufällig ausgewählt, angeschrieben und um eine freiwillige Teilnahme an der Befragung gebeten.

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

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

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

### 3. Stufe

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

Die von Analyse & Konzepte durchgeführte Datenerhebung fand im Landkreis Meißen von September 2015 bis Dezember 2016 statt. Die Mietdaten wurden unabhängig vom Erhebungsdatum jeweils zum Stichtag 01.08.2015 erhoben. Die stichtagsbezogene Befragung ermöglicht im Sinne einer systematischen Erhebung, dass die aktuellen Verhältnisse des örtlichen Mietwohnungsmarktes vergleichbar erhoben werden.

Im Ergebnis umfasst die Mietwerterhebung für den Landkreis Meißen 27.420 erhobene Mietwerte (vergleiche Tabelle 8).

Tab. 8 Anzahl und Verteilung aller erhobenen Mietwerte								
Mietkategorie	Wohnungsgröße							Summe
	< 25 m <sup>2</sup>	≥25 ≤45 m <sup>2</sup>	> 45 ≤ 60 m <sup>2</sup>	> 60 ≤ 75 m <sup>2</sup>	> 75 ≤ 85 m <sup>2</sup>	> 85 m <sup>2</sup>	nicht zuzuordnen	
Vergleichsraum I	24	1.107	4.586	2.579	877	254	25	9.452
Vergleichsraum II	97	1.370	2.853	2.160	582	294	54	7.410
Vergleichsraum III	5	380	919	746	159	104	22	2.335
Vergleichsraum IV	11	320	977	500	148	210	320	2.486
Vergleichsraum V	13	207	433	218	88	69	13	1.041
Vergleichsraum VI-VIII	28	788	2.004	1.172	364	288	44	4.688
nicht zuzuordnen	0	2	0	2	0	1	3	8
Summe	178	4.174	11.772	7.377	2.218	1.220	481	27.420

Quelle: Mietwerterhebung Landkreis Meißen 2015

ANALYSE &  
KONZEPTE

Hinsichtlich der Repräsentativität des Datensatzes hat das Bundessozialgericht in seiner Entscheidung vom 18. Juni 2008 festgestellt, dass dies dann der Fall ist, "wenn die Datenbasis auf mindestens 10 % des regional in Betracht zu ziehenden Mietwohnungsbestandes beruht" (BSG, Urteil vom 18.06.2008 - B 14/7b AS 44/06 R). Für den Landkreis Meißen bedeutet dies, dass mindestens 7.210 Mietwerte hätten erhoben werden müssen. Diesem Konzept liegen 27.420 Datensätze zu Bestandsmieten und 1.804 Angebotsmieten (vergleiche Kapitel 6.4) - also insgesamt 29.224 Mieten zugrunde. Damit kann von einer sehr guten, umfangreichen und repräsentativen Datenbasis gesprochen werden.

Von den 27.420 Bestandsmieten konnten 26.146 Mieten verwendet werden. Nicht relevante Angaben wurden bereits im Vorfeld ausgeschlossen oder anhand von Filterfragen (siehe Kapitel 6.1) ausgesondert.

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

### 6.3 Extremwertkappung

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

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

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

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

*Beim qualifizierten Mietspiegel ist auf eine statistisch fundierte Eliminierung von Ausreißern zu achten. Die Eliminierung darf nicht auf Basis willkürlicher Festlegungen, zum Beispiel durch den Arbeitskreis Mietspiegel, erfolgen.<sup>13</sup>*

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

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

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

Nach Durchführung der Extremwertkappung standen für die Auswertung insgesamt 24.939 Mieten zur Verfügung (vergleiche Tabelle 9).

---

<sup>13</sup> Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen: Hinweise zur Erstellung von Mietspiegeln, Berlin 2002, S. 42.

Tab. 9 Ergebnisse der Extremwertkappung	
Alle erhobenen Bestandsmieten	27.420
./. Ausschluss nicht relevanter Mietwerte	1.274
Vollgültige Mietwerte	26.146
./. Extremwertkappung	1.207
Mietwerte für weitere Auswertungen	24.939
Quelle: Mietwerkerhebung Landkreis Meißen 2015	

Sämtliche 30 Tabellenfelder weisen mit 62 bis 4.423 Mietwerten Fallzahlen auf, die ausreichend sind, um den Anforderungen an die Fallzahlen für qualifizierte Mietspiegel zu genügen.

Tab. 10 Anzahl und Verteilung der relevanten Mietwerte						
Mietkategorie	Wohnungsgröße					Summe
	≥25 ≤45 m <sup>2</sup>	> 45 ≤ 60 m <sup>2</sup>	> 60 ≤ 75 m <sup>2</sup>	> 75 ≤ 85 m <sup>2</sup>	> 85 m <sup>2</sup>	
Vergleichsraum I	1.031	4.423	2.436	820	222	8.932
Vergleichsraum II	1.294	2.685	2.020	535	261	6.795
Vergleichsraum III	353	887	651	145	93	2.129
Vergleichsraum IV	297	898	452	136	185	1.968
Vergleichsraum V	200	423	203	83	62	971
Vergleichsraum VI-VIII	710	1.836	1.044	313	241	4.144
Summe	3.885	11.152	6.806	2.032	1.064	24.939
Quelle: Mietwerkerhebung Landkreis Meißen 2015						

#### 6.4 Erfassung der Angebotsmieten

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

Die Recherche der Angebotsmieten wurde im Zeitraum Juni 2015 bis November 2015 durchgeführt. Dabei wurden die folgenden Quellen ausgewertet:

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

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

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

Während des Erhebungszeitraumes konnten insgesamt 1.804 Angebote ermittelt werden. Vor den weiteren Auswertungen der Quadratmetermieten wurde eine tabellenfeldbezogene Extremwertkappung auf Basis des Intervalls der 1,96-fachen Standardabweichung unter- und oberhalb des Mittelwerts über alle als relevant identifizierten Mieten vorgenommen. Nach Durchführung dieser Extremwertkappung standen für die Auswertung insgesamt 1.735 Mieten zur Verfügung (vergleiche Tabelle 11).

Tab. 11 Anzahl und Verteilung der Angebotsmieten						
Mietkategorie	Wohnungsgröße					Summe
	$\geq 25 \leq 45 \text{ m}^2$	$> 45 \leq 60 \text{ m}^2$	$> 60 \leq 75 \text{ m}^2$	$> 75 \leq 85 \text{ m}^2$	$> 85 \text{ m}^2$	
Vergleichsraum I	12	22	11	7	0	52
Vergleichsraum II	181	330	371	130	49	1.061
Vergleichsraum III	22	61	49	7	0	139
Vergleichsraum IV	61	95	58	20	24	258
Vergleichsraum V	23	44	35	7	6	115
Vergleichsraum VI-VIII	18	31	40	15	6	110
Summe	317	583	564	186	85	1735

Quelle: Mietwerterhebung Landkreis Meißen 2015

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

- In 6 Monaten wurden 1.735 verwertbare Angebote erfasst, was auf das Jahr hochgerechnet 3.470 wären.
- Im Landkreis Meißen gibt es laut Zensus 2011 rund 72.100 zu Wohnzwecken vermietete Wohnungen, die übliche Fluktuation (Zuzüge, Umzüge) liegt bei 8-10 % pro Jahr.
- Es werden also circa 5.768-7.210 Mietverhältnisse pro Jahr neu abgeschlossen, das veröffentlichte Angebot beträgt also rd. 60 %.
- Laut Zensus 2011 beträgt der Leerstand rund 12.131 Wohnungen, die ebenfalls nicht vollständig als Mietangebote öffentlich vermarktet werden.

Für diese Diskrepanz gibt es eine Reihe von Ursachen: So wird ein Teil des Angebotes direkt vermarktet, ohne Anzeigen zu schalten. Zum Beispiel bieten Wohnungsgesellschaften ihre Wohnungen zuerst ihnen bekannten Interessenten an. Auch werden gleichartige Wohnungen von Wohnungsunternehmen nur einmal inseriert, obwohl mehrere Wohnungen zur Verfügung stehen. Auch vermitteln Mieter ihre Wohnung an Bekannte als Nachmieter weiter.

Im Ergebnis stellen die mittels der Auswertung von Anzeigen im Internet und in den Printmedien erhobenen Angebotsmieten nur eine Stichprobe des Gesamtmarktes dar, die die Preisstruktur des Angebotsmarktes jedoch sehr gut abbildet. Das heißt, auch wenn absolut betrachtet - bezogen auf die Anzahl der Fälle - scheinbar kein ausreichendes Angebot öffentlich vermarktet wird, zeigt die Betrachtung des Anteils der tatsächlich verfügbaren Wohnungen (siehe Tabelle 23), wie hoch der Anteil des Angebotsmarktes ist, der zu den Richtwerten angemietet werden kann.

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

## 7 Ableitung der Angemessenheitsgrenzen

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

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

### 7.1 Methodischer Ansatz zur Definition eines angemessenen Marktsegmentes

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

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

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

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

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

Zur Festlegung des angemessenen Marktsegmentes geht Analyse & Konzepte so vor, dass zunächst für das Untersuchungsgebiet der konkrete Umfang der gesamten Nachfragergruppen nach preiswertem Wohnraum ermittelt wird (siehe Tabelle 12).

Tab. 12 Nachfragergruppen im unteren Marktsegment (gerundet)						
Haushalte mit ...	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 Personen	Summe
Bedarfsgemeinschaften nach SGB II <sup>1</sup>	7.160	2.660	1.230	610	370	12.030
Wohngeldempfänger <sup>2</sup>	1.940	370	200	280	200	2.990
Bedarfsgemeinschaften HLU/SGB XII <sup>3</sup>	2.150	720	340	210	130	3.550
Sonstige Nachfragergruppen <sup>4</sup>	4.930	5.050	1.630	910	210	12.730
Summe der Nachfrager im unteren Marktsegment	16.180	8.800	3.400	2.010	910	31.300
Haushalte insg. <sup>5</sup>	49.300	50.500	16.300	9.100	2.100	127.300
Anteil Nachfrager	33 %	17 %	21 %	22 %	43 %	25 %

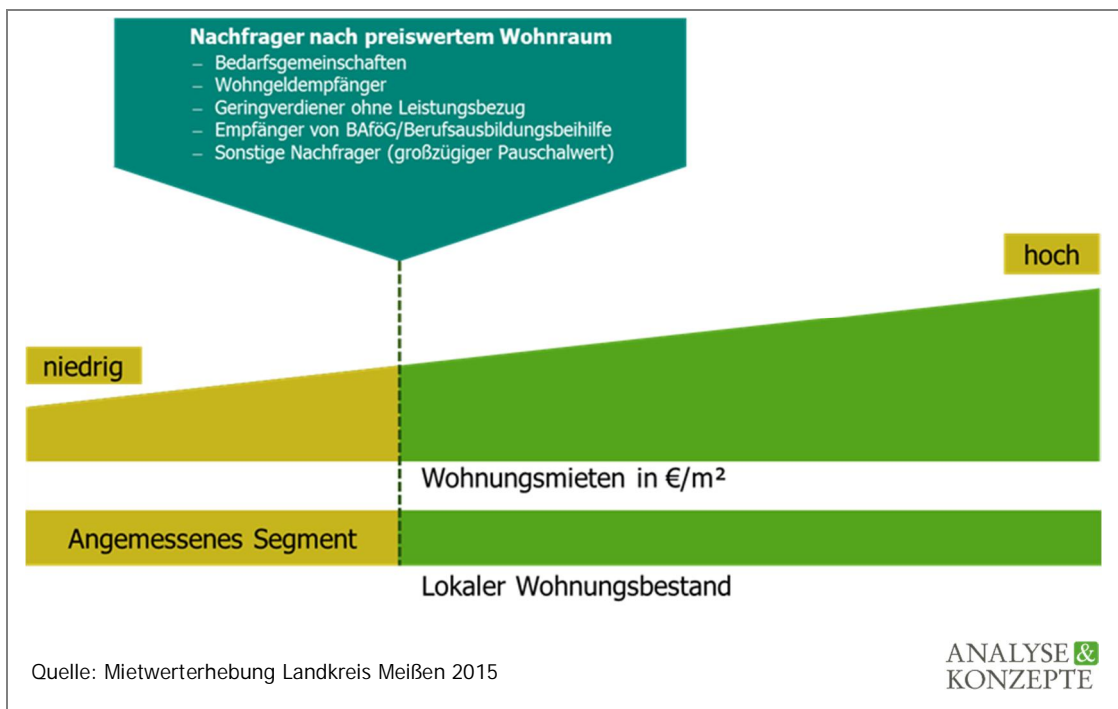
<sup>1</sup> Statistik der Bundesagentur für Arbeit (April 2015)  
<sup>2</sup> Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen (31.12.2013)  
<sup>3</sup> Statistische Ämter des Bundes und der Länder (www.regionalstatistik.de, 31.12.2013)  
<sup>4</sup> Bundesdurchschnitt nach BBR: Forschungsprojekt "Kosten der Unterkunft und die Wohnungsmärkte"  
<sup>5</sup> BBSR Raumordnungsprognose 2030, Landkreis Meißen, Stand 2015

Quelle: Mietwerterhebung Landkreis Meißen 2015

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

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

Abb. 1 Definition des angemessenen Marktsegmentes



Diese Abgrenzung ist jedoch eine vorläufige, denn sie erfolgt unter der Annahme, dass sich alle Haushalte bei ihrer Wohnungswahl an den Wohnungsgrößenvorgaben des geförderten Wohnungsbaus orientieren.<sup>14</sup> Deshalb können die berechneten Anteile der Nachfrager (vergleiche 'Anteil

<sup>14</sup> Unberücksichtigt bleibt die aufgrund der Produkttheorie mögliche Variante, sowohl größere als auch kleinere Wohnungen mit der angemessenen Brutto-Kaltmiete anzumieten.

Nachfrager' in Tabelle 12) nicht ohne weitere Prüfung als ausreichend zur Versorgung der Bedarfsgemeinschaften mit Wohnraum angewandt werden. Diese Prüfung erfolgt mit einem iterativen Verfahren, in dem der Anteil der verfügbaren Wohnungen auf dem Angebotsmarkt berücksichtigt wird.

## 7.2 Iteratives Verfahren

Bei der Ableitung der Angemessenheitsgrenzen muss berücksichtigt werden, dass einerseits ein den Bedarf deckender Wohnraum zur Verfügung steht, der sowohl für Bedarfsgemeinschaften als auch andere Nachfragergruppen, wie etwa Geringverdiener ohne Transferbezug, ausreichend sein muss. Andererseits ist jedoch auch zu berücksichtigen, dass aufgrund der von den Gerichten entwickelten Produkttheorie (angemessene Wohnfläche multipliziert mit der angemessenen Bruttokaltmiete in €/m<sup>2</sup>) die Angemessenheitsrichtwerte sich nicht negativ (preisstigernd) auf den gesamten Wohnungsmarkt auswirken dürfen.<sup>15</sup>

Um den Wohnungsmarkt durch die Höhe der Transferzahlungen so gering wie möglich zu beeinflussen, gleichzeitig aber auch ein ausreichendes Wohnungsangebot für die Leistungsempfänger zu gewährleisten, wurde der Umfang des zur Verfügung stehenden Wohnungsangebotes an die Nachfrage der Leistungsempfänger im unteren Wohnungsmarktsegment angepasst. Mit einem iterativen Verfahren können die Ungleichverteilungen zwischen Haushaltsgrößen und Wohnungsgrößen ausgeglichen werden, wenn zum Beispiel dem hohen Anteil an 1-Personen-Bedarfsgemeinschaften ein proportional kleinerer Anteil an Wohnungen bis 50 m<sup>2</sup> gegenübersteht. Auch können Besonderheiten der Anbieterstruktur oder Aspekte der sozialen Segregation berücksichtigt werden.

Ausgangspunkt des iterativen Verfahrens ist die in Kapitel 7.1 ermittelte Nachfrage nach preiswertem Wohnraum bezogen auf die jeweilige Haushaltsgröße. Dem gegenüber steht das relevante Wohnungsangebot bezogen auf die jeweilige angemessene Wohnungsgröße. Für das Wohnungsangebot können drei unterschiedliche Mietpreise bestimmt werden, und zwar die Bestandsmieten, die Neuvertragsmieten (= real abgeschlossene Bestandsmieten, die bis zu neun Monate vor dem Erhebungsstichtag, hier der Zeitraum vom November 2014 bis August 2015, abgeschlossen wurden) und die Angebotsmieten, die zueinander in Beziehung gesetzt werden müssen. Zwischen diesen Mieten bestehen deutliche Unterschiede (siehe Tabelle 13). In fast allen Fällen liegen die Neuvertragsmieten unterhalb der Angebotsmieten. Die Gründe hierfür sind, dass:

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

---

<sup>15</sup> Vergleiche hierzu Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung/ Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (Hrsg.): "Kosten der Unterkunft und die Wohnungsmärkte", Forschungen, Heft 142, Bonn 2009.

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

Tabelle 13 macht die preislichen Unterschiede zwischen Neuvertrags- und Angebotsmieten deutlich.

Tab. 13 Beispiel: Mietenvergleich für Wohnungen > 45 bis ≤ 60 m <sup>2</sup> (Median in €/m <sup>2</sup> , Netto-Kaltmiete)		
Mietkategorie	Neuvertragsmiete	Angebotsmiete
Vergleichsraum I	4,75	5,24
Vergleichsraum II	5,25	5,51
Vergleichsraum III	4,85	4,40
Vergleichsraum IV	5,85	6,98
Vergleichsraum V	5,08	6,38
Vergleichsraum VI-VIII	4,67	5,21

Quelle: Mietwerterhebung Landkreis Meißen 2015

ANALYSE &  
KONZEPTE

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

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

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

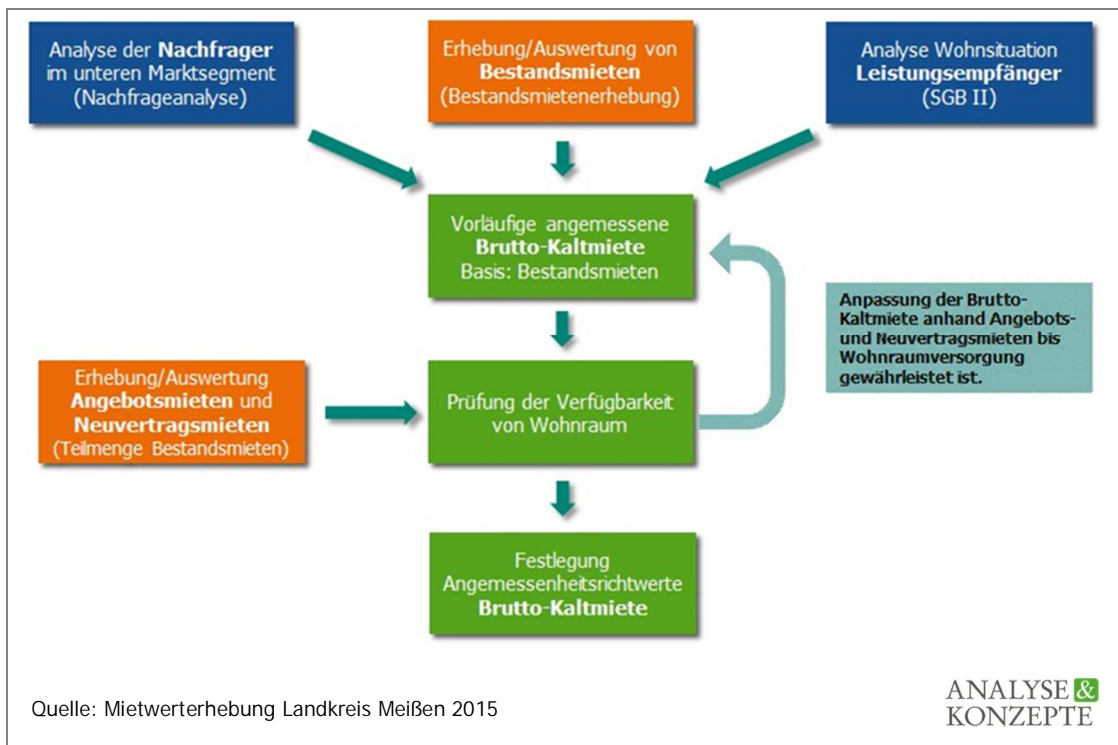
Zur Ableitung der Angemessenheitsgrenze (Quadratmetermiete) wird aus der Verteilung der Bestandsmieten ein Perzentil definiert, das die Ausgangssituation bestimmt. Dieser Anteil orientiert sich am Umfang dessen, was als theoretische Untergrenze bezüglich der Versorgung von Bedarfsgemeinschaften mit Wohnraum angesehen werden kann.

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

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

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

Abb. 2 Iterative Ermittlung von Angemessenheitsrichtwerten



Im Ergebnis dieses iterativen Prozesses wurden für den Landkreis Meißen folgende Perzentile bestimmt (vergleiche Tabelle 14):

Tab. 14 Perzentilgrenzen					
Größe der Bedarfsgemeinschaft	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 Personen
Wohnfläche	≥25 ≤45 m <sup>2</sup>	> 45 ≤ 60 m <sup>2</sup>	> 60 ≤ 75 m <sup>2</sup>	> 75 ≤ 85 m <sup>2</sup>	> 85 m <sup>2</sup>
Vergleichsraum I	35 %	30 %	40 %		
Vergleichsraum II	25 %				50 %
Vergleichsraum III	60 %	50 %	45 %	50 %	
Vergleichsraum IV	45 %		35 %	45 %	
Vergleichsraum V	40 %	50 %			40 %
Vergleichsraum VI-VIII	40 %		50 %		
Quelle: Mietwerterhebung Landkreis Meißen 2015					ANALYSE & KONZEPTE

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

Die konkrete Verteilung aller Mieten, differenziert nach Wohnungsgrößenklassen und Mietkategorien, ist in sogenannten Histogrammen in der Anlage 1 umfanglich dargestellt.

### 7.3 Angemessenheitsrichtwerte

Wendet man die genannten Perzentilgrenzen auf die Bestandsmieten an, ergeben sich die in Tabelle 15 dargestellten Netto-Kaltmieten in €/m<sup>2</sup>.

Tab. 15 Netto-Kaltmieten in €/m <sup>2</sup>					
Bedarfsgemeinschaft mit ... Personen	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 Personen
Wohnfläche	≥25 ≤ 45 m <sup>2</sup>	> 45 ≤ 60 m <sup>2</sup>	> 60 ≤ 75 m <sup>2</sup>	> 75 ≤ 85 m <sup>2</sup>	> 85 m <sup>2</sup>
Vergleichsraum I	4,87	4,41	4,29	4,01	4,35
Vergleichsraum II	4,94	4,80	4,80	4,60	4,55
Vergleichsraum III	4,66	4,20	3,97	4,00	4,00
Vergleichsraum IV	5,54	5,38	5,33	5,37	6,05
Vergleichsraum V	5,04	5,00	4,69	4,67	5,00
Vergleichsraum VI-VIII	4,06	4,42	4,00	3,75	4,00
Quelle: Mietwerterhebung Landkreis Meißen 2015					ANALYSE & KONZEPTE

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

Um die vom Bundessozialgericht präferierte Brutto-Kaltmiete ausweisen zu können (BSG, Urteil vom 19.10.2010 - B 14 AS 50/10 R), wurden im Rahmen der Erhebung die kalten Betriebskostenvorauszahlungen mit erhoben und mit den Betriebskostenvorauszahlungen der Leistungsempfänger abgeglichen. Für die weiteren Berechnungen wird entsprechend dieses Urteils des Bundessozialgerichts der Mittelwert (Median) aller Betriebskostenwerte differenziert nach Wohnungsgröße und Mietkategorie in Ansatz gebracht (siehe Tabelle 16). Da die Betriebskostenwerte der Mietwerterhebung mit den aus den SGB II-Daten ermittelten Werten vergleichbar sind, ist der jeweils angewendete Mittelwert der kalten Betriebskosten ausreichend um die tatsächlich beim Leistungsträger anfallenden Kosten zu decken.

Tab. 16 Übersicht kalte Betriebskosten (Median, €/m <sup>2</sup> )						
Größenklasse		≥25 ≤ 45 m <sup>2</sup>	> 45 ≤ 60 m <sup>2</sup>	> 60 ≤ 75 m <sup>2</sup>	> 75 ≤ 85 m <sup>2</sup>	> 85 m <sup>2</sup>
Mietkategorie						
Vergleichsraum I	Mittelwert	1,28	1,13	1,12	1,08	1,01
	Fallzahl	563	2.303	755	310	115
Vergleichsraum II	Mittelwert	1,37	1,25	1,25	1,25	1,25
	Fallzahl	367	1.070	797	253	83
Vergleichsraum III	Mittelwert	1,02	1,00	1,02	0,98	0,90
	Fallzahl	154	274	341	58	31
Vergleichsraum IV	Mittelwert	1,25	1,09	1,03	1,08	1,00
	Fallzahl	25	108	84	44	94
Vergleichsraum V	Mittelwert	1,16	1,10*	1,01	1,06	0,96
	Fallzahl	85	-	146	64	32
Vergleichsraum VI-VIII	Mittelwert	1,24	0,97	0,96	0,99	1,00
	Fallzahl	316	1.152	648	169	104
Mittelwert SGB II-Daten	Mittelwert	1,09	1,08	1,05	1,00	0,99
	Fallzahl	2.308	1.089	480	168	49
* Kreisdurchschnitt angewendet						
Quelle: Mietwerterhebung Landkreis Meißen 2015						

Aus den Netto-Kaltmieten je Quadratmeter und den kalten Betriebskosten je Quadratmeter wird nun das Produkt durch Multiplikation mit der angemessenen Wohnfläche je Haushaltsgröße gebildet. Die Einzelwerte und Ergebnisse sind als zusammenfassende Übersicht in den Tabellen 17-22 dargestellt.

Tab. 17 Mietkategorie Vergleichsraum I: Bestandsmieten (Stadt Riesa)						
Größe in m <sup>2</sup>	Personenzahl	Netto-Kaltmiete in €/m <sup>2</sup>	Kalte Betriebskosten in €/m <sup>2</sup> (Durchschnitt)	Brutto-Kaltmiete in €/m <sup>2</sup>	Max. Brutto-Kaltmiete in €	
					Neu MWE	Alt
>25 bis 45 m <sup>2</sup>	1	4,87	1,28	6,15	276,75	269,55
> 45 bis ≤ 60 m <sup>2</sup>	2	4,41	1,13	5,54	332,40	324,60
> 60 bis ≤ 75 m <sup>2</sup>	3	4,29	1,12	5,41	405,75	380,25
> 75 bis ≤ 85 m <sup>2</sup>	4	4,01	1,08	5,09	432,65	398,65
größer als 85 m <sup>2</sup>	5	4,35	1,01	5,36	509,20	498,75

Quelle: Mietwerterhebung Landkreis Meißen 2015

Tab. 18 Mietkategorie Vergleichsraum II: Bestandsmieten (Stadt Coswig, Stadt Meißen)						
Größe in m <sup>2</sup>	Personenzahl	Netto-Kaltmiete in €/m <sup>2</sup>	Kalte Betriebskosten in €/m <sup>2</sup> (Durchschnitt)	Brutto-Kaltmiete in €/m <sup>2</sup>	Max. Brutto-Kaltmiete in €	
					Neu MWE	Alt
>25 bis 45 m <sup>2</sup>	1	4,94	1,37	6,31	283,95	269,55
> 45 bis ≤ 60 m <sup>2</sup>	2	4,80	1,25	6,05	363,00	324,60
> 60 bis ≤ 75 m <sup>2</sup>	3	4,80	1,25	6,05	453,75	380,25
> 75 bis ≤ 85 m <sup>2</sup>	4	4,60	1,25	5,85	497,25	398,65
größer als 85 m <sup>2</sup>	5	4,55	1,02	5,57	529,15	498,75

Quelle: Mietwerterhebung Landkreis Meißen 2015

Tab. 19 Mietkategorie Vergleichsraum III: Bestandsmieten (Stadt Großenhain)						
Größe in m <sup>2</sup>	Personenzahl	Netto-Kaltmiete in €/m <sup>2</sup>	Kalte Betriebskosten in €/m <sup>2</sup> (Durchschnitt)	Brutto-Kaltmiete in €/m <sup>2</sup>	Max. Brutto-Kaltmiete in €	
					Neu MWE	Alt
>25 bis 45 m <sup>2</sup>	1	4,66	1,02	5,68	255,60	254,25
> 45 bis ≤ 60 m <sup>2</sup>	2	4,20	1,00	5,20	312,00	303,00
> 60 bis ≤ 75 m <sup>2</sup>	3	3,97	1,02	4,99	374,25	362,25
> 75 bis ≤ 85 m <sup>2</sup>	4	4,00	0,98	4,98	423,30	418,20
größer als 85 m <sup>2</sup>	5	4,00	0,90	4,90	465,50	449,35

Quelle: Mietwerterhebung Landkreis Meißen 2015

Tab. 20 Mietkategorie Vergleichsraum IV: Bestandsmieten (Stadt Radebeul)						
Größe in m <sup>2</sup>	Personenzahl	Netto-Kaltmiete in €/m <sup>2</sup>	Kalte Betriebskosten in €/m <sup>2</sup> (Durchschnitt)	Brutto-Kaltmiete in €/m <sup>2</sup>	Max. Brutto-Kaltmiete in €	
					Neu MWE	Alt
>25 bis 45 m <sup>2</sup>	1	5,54	1,25	6,79	305,55	304,65
> 45 bis ≤ 60 m <sup>2</sup>	2	5,38	1,09	6,47	388,20	363,60
> 60 bis ≤ 75 m <sup>2</sup>	3	5,33	1,03	6,36	477,00	471,75
> 75 bis ≤ 85 m <sup>2</sup>	4	5,37	1,08	6,45	548,25	507,45
größer als 85 m <sup>2</sup>	5	6,05	1,00	7,05	669,75	612,75

Quelle: Mietwerterhebung Landkreis Meißen 2015

Tab. 21 Mietkategorie Vergleichsraum V: Bestandsmieten (Moritzburg, Niederau, Stadt Radeburg, Weinböhla)								
Größe in m <sup>2</sup>	Personenzahl	Netto-Kaltmiete in €/m <sup>2</sup>	Kalte Betriebskosten in €/m <sup>2</sup> (Durchschnitt)	Brutto-Kaltmiete in €/m <sup>2</sup>	Max. Brutto-Kaltmiete in €			
					Neu MWE	Alt1	Alt2	Alt3
>25 bis 45 m <sup>2</sup>	1	5,04	1,16	6,20	279,00	261,90	269,55	254,25
> 45 bis ≤ 60 m <sup>2</sup>	2	5,00	1,10	6,10	366,00	344,40	324,60	303,00
> 60 bis ≤ 75 m <sup>2</sup>	3	4,69	1,01	5,70	427,50	429,75	380,25	362,25
> 75 bis ≤ 85 m <sup>2</sup>	4	4,67	1,06	5,73	487,05	483,65	398,65	418,20
größer als 85 m <sup>2</sup>	5	5,00	0,96	5,96	566,20	557,10	498,75	449,35

Alt1: Moritzburg, Stadt Radeburg  
Alt2: Weinböhla  
Alt3: Niederau

Quelle: Mietwerterhebung Landkreis Meißen 2015

Tab. 22 Mietkategorie Vergleichsraum VI bis VIII: Bestandsmieten (Diera-Zehren, Ebersbach, Glaubitz, Stadt Gröditz, Hirschstein, Käbschütztal, Klipphausen, Lampertswalde, Stadt Lommatzsch, Stadt Nossen, Nünchritz, Priestewitz, Röderau, Schönfeld, Thiendorf, Stauchitz, Stadt Strehla, Wülknitz, Zeithain)								
Größe in m <sup>2</sup>	Personenzahl	Netto-Kaltmiete in €/m <sup>2</sup>	Kalte Betriebskosten in €/m <sup>2</sup> (Durchschnitt)	Brutto-Kaltmiete in €/m <sup>2</sup>	Max. Brutto-Kaltmiete in €			
					Neu MWE	Alt1	Alt2	Alt3
>25 bis 45 m <sup>2</sup>	1	4,06	1,24	5,30	238,50	236,70	254,25	261,90
> 45 bis ≤ 60 m <sup>2</sup>	2	4,42	0,97	5,39	323,40	301,80	303,00	344,40
> 60 bis ≤ 75 m <sup>2</sup>	3	4,00	0,96	4,96	372,00	338,25	362,25	429,75
> 75 bis ≤ 85 m <sup>2</sup>	4	3,75	0,99	4,74	402,90	343,40	418,20	483,65
größer als 85 m <sup>2</sup>	5	4,00	1,00	5,00	475,00	467,40	449,35	557,10

Alt1: Hirschstein, Glaubitz, Gröditz, Nünchritz, Röderau, Stauchitz, Strehla, Wülknitz, Zeithain  
Alt2: Stadt Nossen, Käbschütztal, Lampertswalde, Stadt Lommatzsch, Priestewitz, Schönfeld, Thiendorf, Zehren  
Alt3: Klipphausen

Quelle: Mietwerterhebung Landkreis Meißen 2015

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

Tabelle 23 stellt dar, wie hoch der Anteil der Angebotsmieten ist, der zum Niveau der Angemessenheitsrichtwerte (Produkt aus angemessener Wohnfläche und angemessener Brutto-Kaltmiete je Quadratmeter) angemietet werden kann. Die Angebotsmieten werden hierbei ebenfalls als "Produkte" betrachtet. Die erhobenen tatsächlichen Netto-Kaltmieten in €/m<sup>2</sup> der Angebotsmieten zuzüglich der durchschnittlichen kalten Betriebskosten in €/m<sup>2</sup> werden mit den erhobenen tatsächlichen Wohnflächen der Angebote multipliziert.

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

Tab. 23 Angemessene Brutto-Kaltmiete (BKM) und tatsächliches Angebot <sup>1</sup>											
Mietkategorie		1 Person (bis 45 m <sup>2</sup> )		2 Personen (> 45 bis ≤ 60 m <sup>2</sup> )		3 Personen (> 60 bis ≤ 75 m <sup>2</sup> )		4 Personen (> 75 bis ≤ 85 m <sup>2</sup> )		5 Personen (> 85 bis ≤ 95 m <sup>2</sup> )	
		Max. BKM	Anteil Angebot	Max. BKM	Anteil Angebot	Max. BKM	Anteil Angebot	Max. BKM	Anteil Angebot	Max. BKM	Anteil Angebot
Vergleichs- raum I	Stadt Riesa	276,75	92 %	332,40	32 %	405,75	27 %	432,65	- <sup>2</sup>	509,20	- <sup>2</sup>
Vergleichs- raum II	Stadt Coswig, Stadt Meißen	283,95	66 %	363,00	60 %	453,75	59 %	497,25	40 %	529,15	47 %
Vergleichs- raum III	Stadt Großenhain	255,60	100 %	312,00	80 %	374,25	86 %	423,30	- <sup>2</sup>	465,50	- <sup>2</sup>
Vergleichs- raum IV	Stadt Radebeul	305,55	44 %	388,20	26 %	477,00	38 %	548,25	10 %	669,75	17 %
Vergleichs- raum V	Moritzburg, Niederau, Stadt Radeburg, Weinböhla	279,00	39 %	366,00	25 %	427,50	29 %	487,05	- <sup>2</sup>	566,20	- <sup>2</sup>
Vergleichs- raum VI-VIII	Diera-Zehren, Ebersbach, Glaubitz, Stadt Gröditz, Hirsch- stein, Käbschütztal, Klipphausen, Stadt Lommatzsch, u.a.	238,50	39 %	323,40	48 %	372,00	30 %	402,90	13 %	475,00	- <sup>2</sup>

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

Quelle: Mietwerterhebung Landkreis Meißen 2015

Die auf Grundlage des iterativen Verfahrens abgeleiteten Werte bilden die Richtwerte (siehe Tabelle 24), die im Falle des Überschreitens (Unangemessenheit) einer individuellen Prüfung innerhalb des homogenen Lebens- und Wohnbereichs unterzogen werden müssen.

Tab. 24 Angemessenheitsrichtwerte für Kosten der Unterkunft (Brutto-Kaltnieten)						
Bedarfsgemeinschaften mit ... Personen	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 Personen	Jede weitere Person
Vergleichsraum I	276,75	332,40	405,75	432,65	509,20	53,60
Vergleichsraum II	283,95	363,00	453,75	497,25	529,15	55,70
Vergleichsraum III	255,60	312,00	374,25	423,30	465,50	49,00
Vergleichsraum IV	305,55	388,20	477,00	548,25	669,75	70,50
Vergleichsraum V	279,00	366,00	427,50	487,05	566,20	59,60
Vergleichsraum VI-VIII	238,50	323,40	372,00	402,90	475,00	50,00
Quelle: Mietwerterhebung Landkreis Meißen 2015						ANALYSE & KONZEPTE

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

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

Tabelle 25 verdeutlicht noch einmal die preislichen Veränderungen der neuen Angemessenheitsgrenzen gegenüber den bisher vom Landkreis Meißen angewandten Werten.

Tab. 25 Vergleich zwischen den neuen Angemessenheitsgrenzen und den bisher vom Landkreis Meißen angewendeten Werten

Mietkategorie		1 Person			2 Personen			3 Personen			4 Personen			5 Personen		
		MWE	bisher	%	MWE	bisher	%	MWE	bisher	%	MWE	bisher	%	MWE	bisher	%
Vergleichsraum I		276,75	269,55	3 %	332,40	324,60	2 %	405,75	380,25	7 %	432,65	398,65	9 %	509,20	498,75	2 %
Vergleichsraum II		283,95	269,55	5 %	363,00	324,60	12 %	453,75	380,25	19 %	497,25	398,65	25 %	529,15	498,75	6 %
Vergleichsraum III		255,60	254,25	1 %	312,00	303,00	3 %	374,25	362,25	3 %	423,30	418,20	1 %	465,50	449,35	4 %
Vergleichsraum IV		305,55	304,65	0 %	388,20	363,60	7 %	477,00	471,75	1 %	548,25	507,45	8 %	669,75	612,75	9 %
Vergleichsraum V	Moritzburg, Radeburg	279,00	261,90	7 %	366,00	344,40	6 %	427,50	429,75	-1 %	487,05	483,65	1 %	566,20	557,10	2 %
	Weinböhla		269,55	4 %		324,60	13 %		380,25	12 %		398,65	22 %		498,75	14 %
	Niederau		254,25	10 %		303,00	21 %		362,25	18 %		418,20	16 %		449,35	26 %
Vergleichsraum VI-VIII	Hirschstein, Glaubitz, Gröditz, Nünchritz, Röderaue, Stauchitz, Strehla, Wülknitz, Zeithain	238,50	236,70	1 %	323,40	301,80	7 %	372,00	338,25	10 %	402,90	343,40	17 %	475,00	467,40	2 %
	Diera-Zehren, Stadt Nossen, Käbschütztal, Lampertswalde, Stadt Lommatzsch, Priestewitz, Schönfeld, Thiendorf		254,25	-6 %		303,00	7 %		362,25	3 %		418,20	-4 %		449,35	6 %
	Klipphausen		261,90	-9 %		344,40	-6 %		429,75	-13 %		483,65	-17 %		557,10	-15 %

Quelle: Mietwerterhebung Landkreis Meißen 2015

## 8 Auswertung zu den Kosten für Heizung und Warmwasser

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

Trotz dieser Einschränkungen haben die in der folgenden Tabelle (Tabelle 26) dargestellten Heizkostenwerte eine hohe Aussagekraft, da diesen 14.380 Heizkostenwerte zugrunde liegen und damit die umfangreichste lokale Datenbasis darstellen.

Tab. 26 Übersicht warme Betriebskosten (€/m <sup>2</sup> )*					
Größenklasse	≤ 45 m <sup>2</sup>	45 ≤ 60 m <sup>2</sup>	60 ≤ 75 m <sup>2</sup>	75 ≤ 85 m <sup>2</sup>	> 85 m <sup>2</sup>
Mittelwert	1,26	1,19	1,25	1,18	1,10
Fallzahl	1.644	6.865	4.187	1.255	429

\* inkl. Warmwasserbereitung

Quelle: Mietwerterhebung Landkreis Meißen 2015

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 sogenannten "angemessenen" Brutto-Warmmiete ist rechtlich nicht zulässig, da für die Prüfung der Angemessenheit der Kosten der Unterkunft und Heizung die Brutto-Kaltnietkosten getrennt von den Heizkosten zu betrachten sind. Sie können aber als Orientierungsgröße genutzt werden. Eine individuelle Angemessenheitsprüfung auf Basis dieser Mittelwerte ist - im Gegensatz zu den kalten Betriebskosten - kaum möglich, denn die konkreten Werte einer Wohnung sind unter anderem abhängig

- vom Verbrauchsverhalten,
- vom energetischen Zustand von Wohnung und Gebäude,
- von der Lage der Wohnung im Gebäude,
- von den Witterungsbedingungen in der Heizperiode.

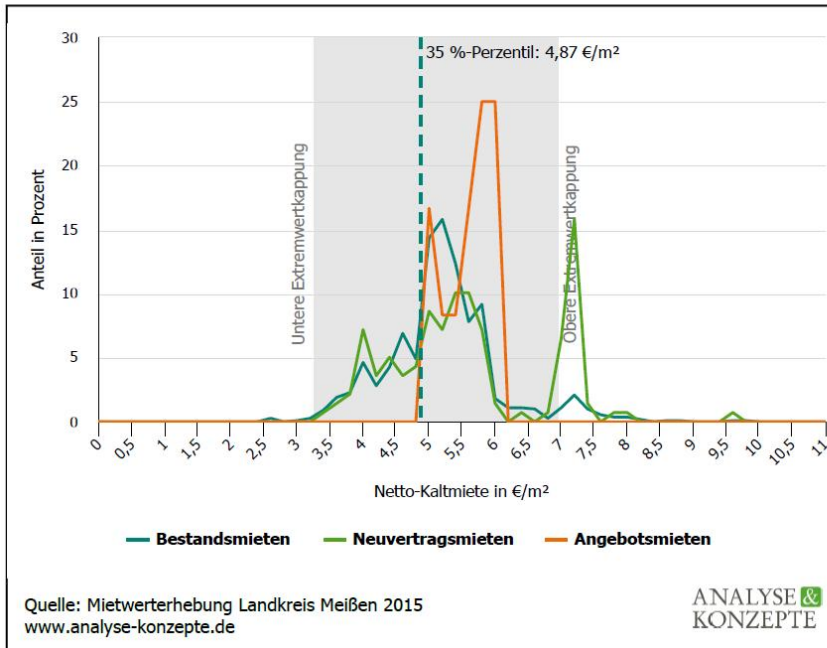
Zudem unterliegen die Heizkosten deutlich stärkeren Schwankungen als die kalten Betriebskosten, sodass die monatlichen Heizkostenvorauszahlungen deutlich von den realen Werten abweichen können.

Anlage 1  
Histogramme der erhobenen Mieten  
im Landkreis Meißen

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

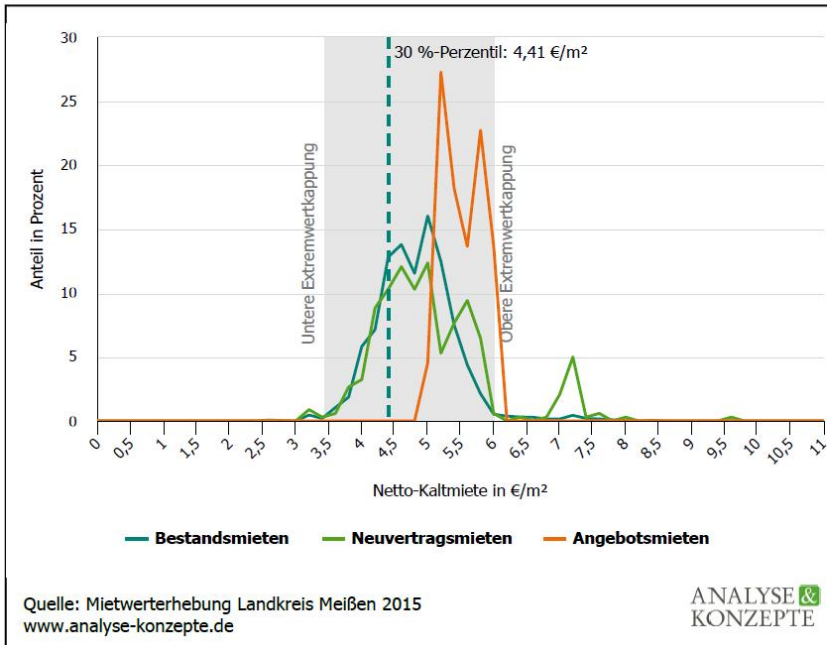
Bei einer Normalverteilung ("Glockenkurve") befinden sich in dem Bereich der 1,96-fachen Standardabweichung ober- und unterhalb des Mittelwerts 95 % aller Fälle (die Standardabweichung ist ein Maß für die Streubreite der Werte einer Verteilung). In Anlehnung hieran verwendet Analyse & Konzepte dieses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

**Abb. 3 Mietkategorie I,  $\geq 25$  bis  $\leq 45$  m<sup>2</sup>,  
Netto-Kaltmieten**



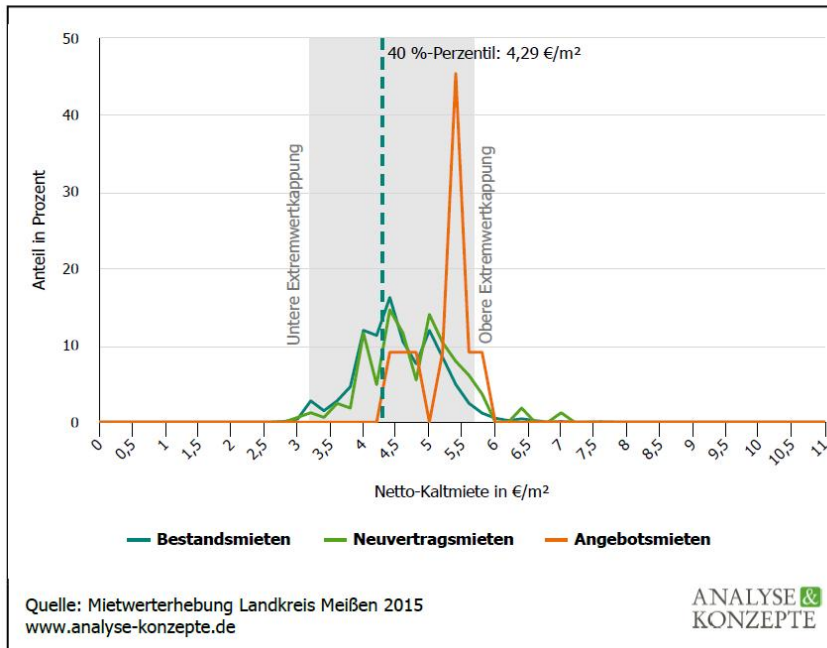
35 %-Perzentil Bestandsmiete:	4,87 €/m <sup>2</sup>
Untere Grenze Extremwertkappung:	3,26 €/m <sup>2</sup>
Obere Grenze Extremwertkappung:	6,97 €/m <sup>2</sup>
35 %-Perzentil Angebotsmiete:	5,26 €/m <sup>2</sup>
35 %-Perzentil Neuvertragsmiete:	4,92 €/m <sup>2</sup>
Anzahl Mieten Bestand/Angebote/Neuverträge:	1.102/12/139

**Abb. 4 Mietkategorie I,  $> 45$  bis  $\leq 60$  m<sup>2</sup>,  
Netto-Kaltmieten**



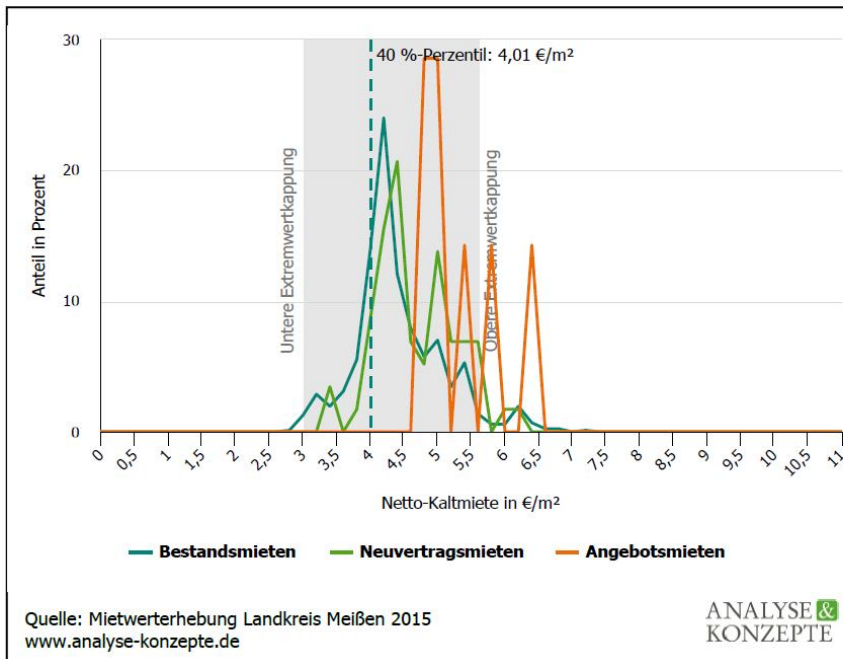
30 %-Perzentil Bestandsmiete:	4,41 €/m <sup>2</sup>
Untere Grenze Extremwertkappung:	3,44 €/m <sup>2</sup>
Obere Grenze Extremwertkappung:	6,03 €/m <sup>2</sup>
30 %-Perzentil Angebotsmiete:	5,01 €/m <sup>2</sup>
30 %-Perzentil Neuvertragsmiete:	4,43 €/m <sup>2</sup>
Anzahl Mieten Bestand/Angebote/Neuverträge:	4.572/22/340

**Abb. 5 Mietkategorie I, > 60 bis ≤ 75 m<sup>2</sup>,  
Netto-Kaltmieten**



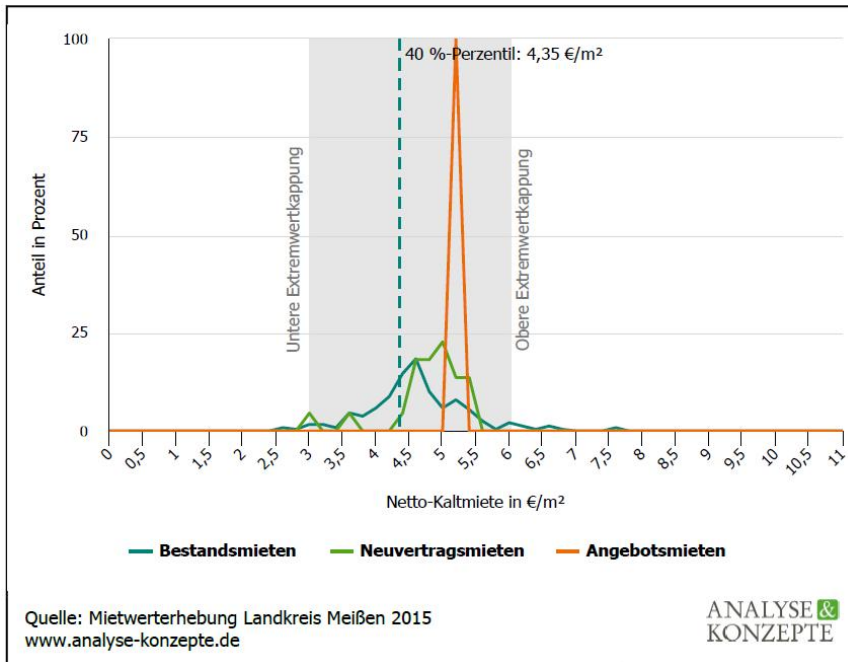
40 %-Perzentil Bestandsmiete:	4,29 €/m <sup>2</sup>
Untere Grenze Extremwertkappung:	3,19 €/m <sup>2</sup>
Obere Grenze Extremwertkappung:	5,69 €/m <sup>2</sup>
40 %-Perzentil Angebotsmiete:	5,13 €/m <sup>2</sup>
40 %-Perzentil Neuvertragsmiete:	4,48 €/m <sup>2</sup>
Anzahl Mieten Bestand/Angebote/Neuverträge:	2.570/11/164

**Abb. 6 Mietkategorie I, > 75 bis ≤ 85 m<sup>2</sup>,  
Netto-Kaltmieten**



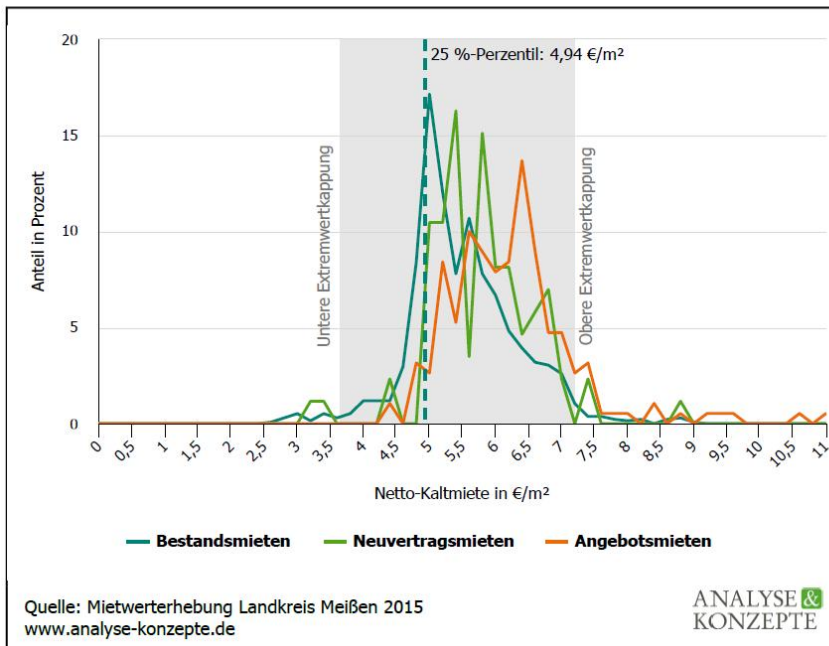
40 %-Perzentil Bestandsmiete:	4,01 €/m <sup>2</sup>
Untere Grenze Extremwertkappung:	3,02 €/m <sup>2</sup>
Obere Grenze Extremwertkappung:	5,63 €/m <sup>2</sup>
40 %-Perzentil Angebotsmiete:	4,75 €/m <sup>2</sup>
40 %-Perzentil Neuvertragsmiete:	4,30 €/m <sup>2</sup>
Anzahl Mieten Bestand/Angebote/Neuverträge:	870/7/58

**Abb. 7 Mietkategorie I, > 85 m<sup>2</sup>,  
Netto-Kaltmieten**



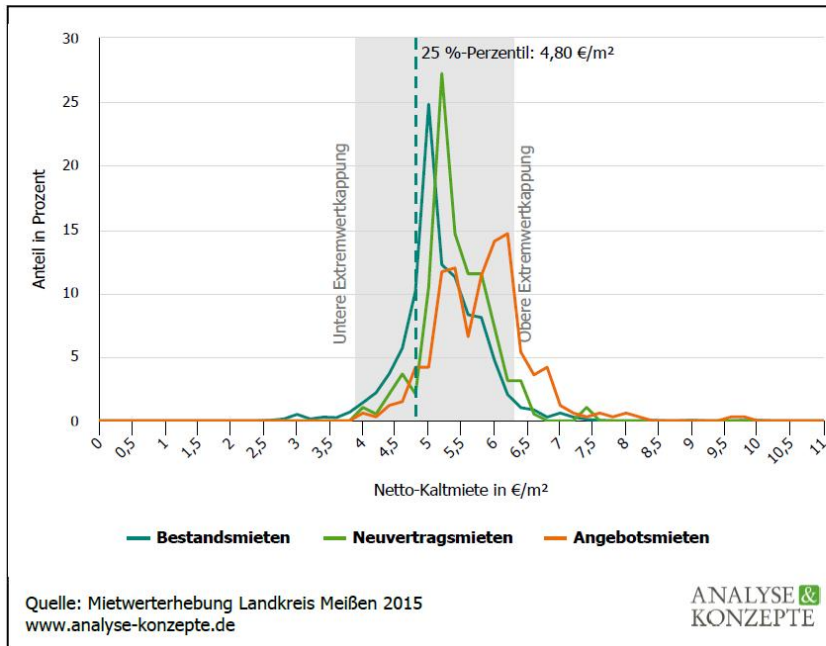
40 %-Perzentil Bestandsmiete:	4,35 €/m <sup>2</sup>
Untere Grenze Extremwertkappung:	3,02 €/m <sup>2</sup>
Obere Grenze Extremwertkappung:	6,03 €/m <sup>2</sup>
40 %-Perzentil Angebotsmiete:	0,00 €/m <sup>2</sup>
40 %-Perzentil Neuvertragsmiete:	4,77 €/m <sup>2</sup>
Anzahl Mieten Bestand/Angebote/Neuverträge:	239/1/22

**Abb. 8 Mietkategorie II, ≥ 25 bis ≤ 45 m<sup>2</sup>,  
Netto-Kaltmieten**



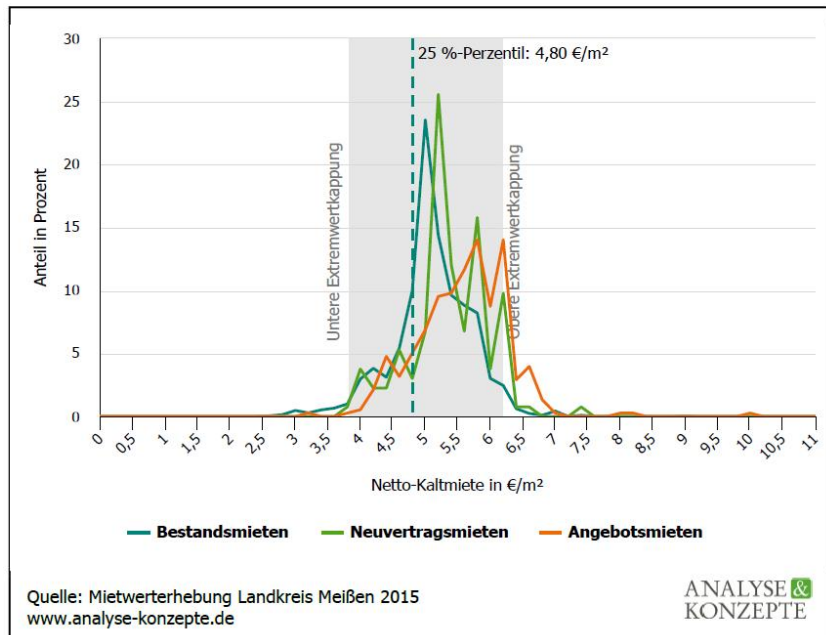
25 %-Perzentil Bestandsmiete:	4,94 €/m <sup>2</sup>
Untere Grenze Extremwertkappung:	3,66 €/m <sup>2</sup>
Obere Grenze Extremwertkappung:	7,19 €/m <sup>2</sup>
25 %-Perzentil Angebotsmiete:	5,27 €/m <sup>2</sup>
25 %-Perzentil Neuvertragsmiete:	5,22 €/m <sup>2</sup>
Anzahl Mieten Bestand/Angebote/Neuverträge:	1.349/190/86

**Abb. 9 Mietkategorie II, > 45 bis ≤ 60 m<sup>2</sup>, Netto-Kaltmieten**



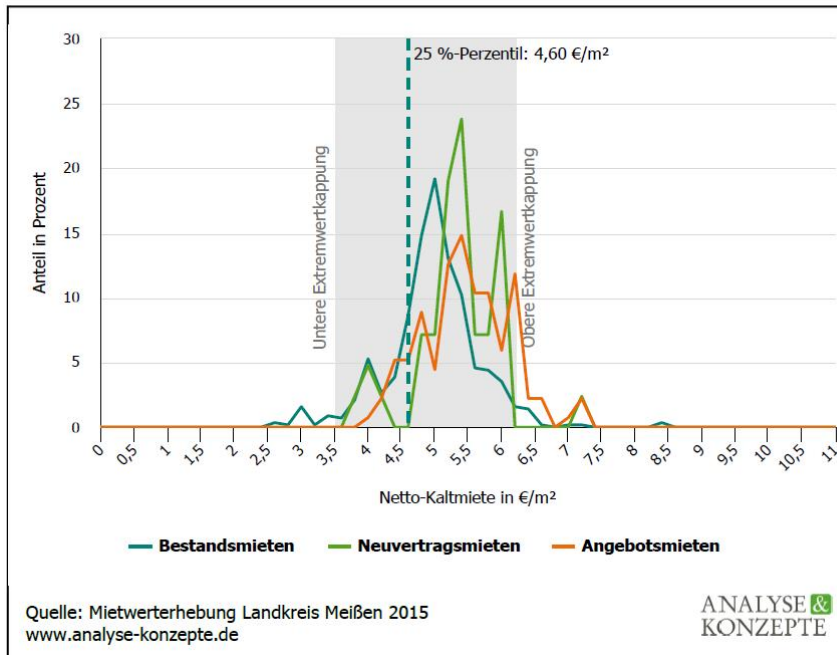
25 %-Perzentil Bestandsmiete:	4,80 €/m <sup>2</sup>
Untere Grenze Extremwertkappung:	3,90 €/m <sup>2</sup>
Obere Grenze Extremwertkappung:	6,30 €/m <sup>2</sup>
25 %-Perzentil Angebotsmiete:	5,05 €/m <sup>2</sup>
25 %-Perzentil Neuvertragsmiete:	5,05 €/m <sup>2</sup>
Anzahl Mieten Bestand/Angebote/Neuverträge:	2.829/335/191

**Abb. 10 Mietkategorie II, > 60 bis ≤ 75 m<sup>2</sup>, Netto-Kaltmieten**



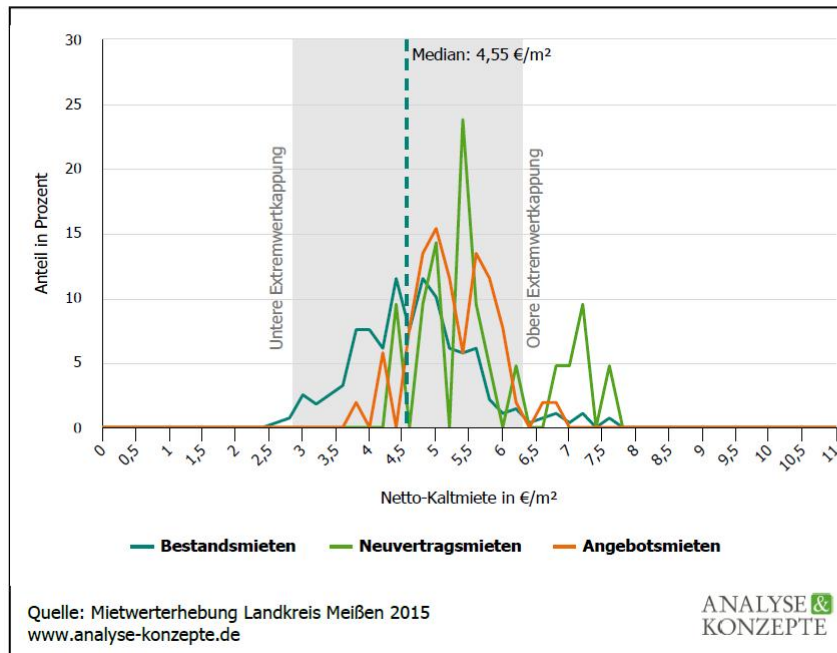
25 %-Perzentil Bestandsmiete:	4,80 €/m <sup>2</sup>
Untere Grenze Extremwertkappung:	3,83 €/m <sup>2</sup>
Obere Grenze Extremwertkappung:	6,20 €/m <sup>2</sup>
25 %-Perzentil Angebotsmiete:	4,91 €/m <sup>2</sup>
25 %-Perzentil Neuvertragsmiete:	5,05 €/m <sup>2</sup>
Anzahl Mieten Bestand/Angebote/Neuverträge:	2.120/379/133

**Abb. 11 Mietkategorie II, > 75 bis ≤ 85 m<sup>2</sup>,  
Netto-Kaltmieten**



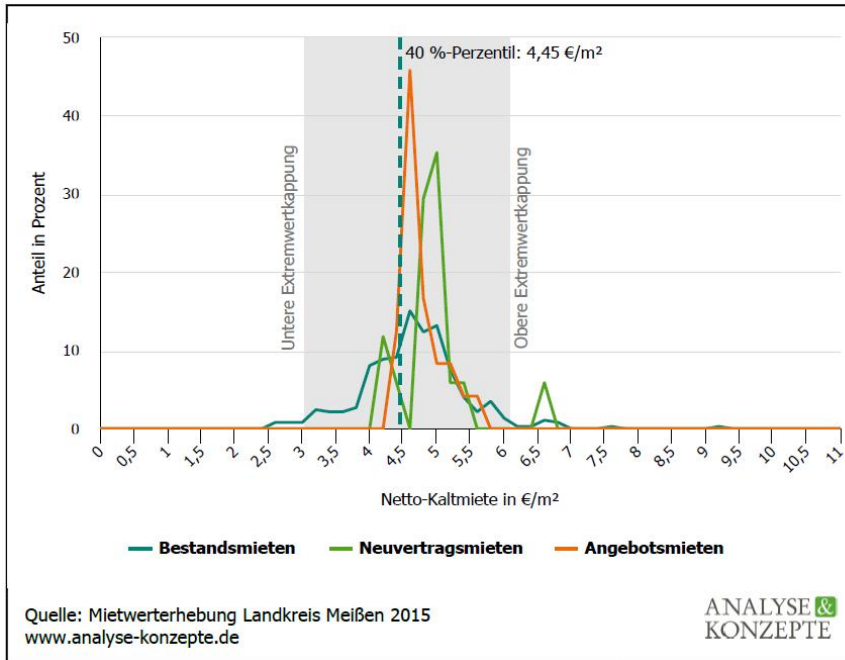
25 %-Perzentil Bestandsmiete:	4,60 €/m <sup>2</sup>
Untere Grenze Extremwertkappung:	3,52 €/m <sup>2</sup>
Obere Grenze Extremwertkappung:	6,23 €/m <sup>2</sup>
25 %-Perzentil Angebotsmiete:	4,75 €/m <sup>2</sup>
25 %-Perzentil Neuvertragsmiete:	5,10 €/m <sup>2</sup>
Anzahl Mieten Bestand/Angebote/Neuverträge:	568/135/42

**Abb. 12 Mietkategorie II, > 85 m<sup>2</sup>,  
Netto-Kaltmieten**



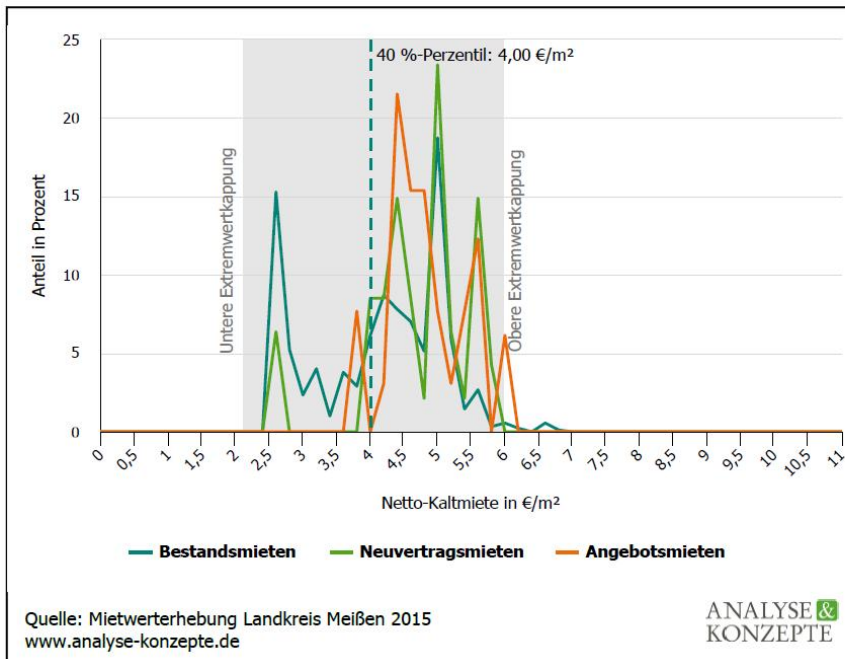
Median Bestandsmiete:	4,55 €/m <sup>2</sup>
Untere Grenze Extremwertkappung:	2,86 €/m <sup>2</sup>
Obere Grenze Extremwertkappung:	6,30 €/m <sup>2</sup>
Median Angebotsmiete:	4,89 €/m <sup>2</sup>
Median Neuvertragsmiete:	5,40 €/m <sup>2</sup>
Anzahl Mieten Bestand/Angebote/Neuverträge:	278/52/21

**Abb. 13 Mietkategorie III,  $\geq 25$  bis  $\leq 45$  m<sup>2</sup>,  
Netto-Kaltmieten**



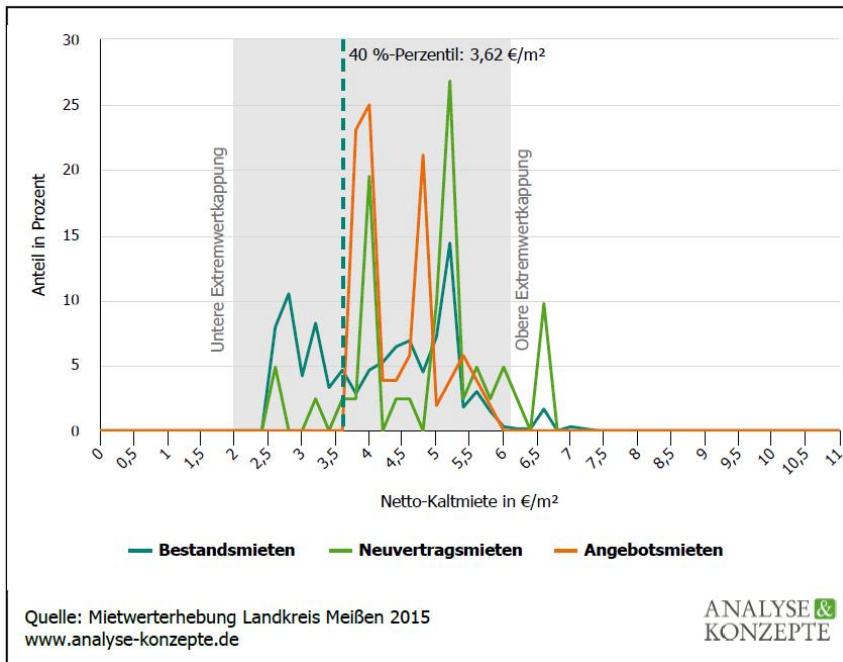
40 %-Perzentil	
Bestandsmiete:	4,45 €/m <sup>2</sup>
Untere Grenze	
Extremwertkappung:	3,04 €/m <sup>2</sup>
Obere Grenze	
Extremwertkappung:	6,09 €/m <sup>2</sup>
40 %-Perzentil	
Angebotsmiete:	4,25 €/m <sup>2</sup>
40 %-Perzentil	
Neuvertragsmiete:	4,69 €/m <sup>2</sup>
Anzahl Mieten	
Bestand/Angebote/ Neuverträge:	372/24/17

**Abb. 14 Mietkategorie III,  $> 45$  bis  $\leq 60$  m<sup>2</sup>,  
Netto-Kaltmieten**



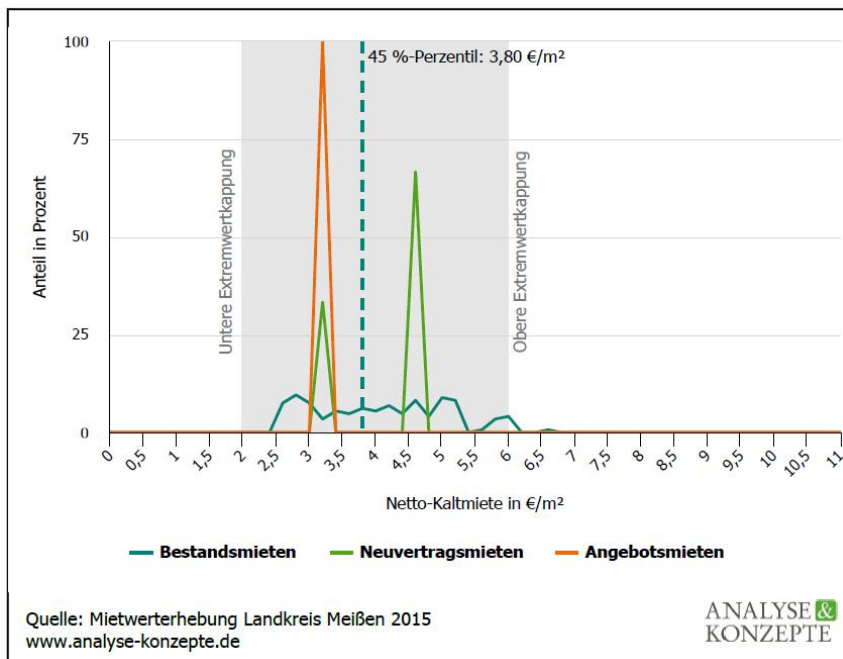
40 %-Perzentil	
Bestandsmiete:	4,00 €/m <sup>2</sup>
Untere Grenze	
Extremwertkappung:	2,13 €/m <sup>2</sup>
Obere Grenze	
Extremwertkappung:	5,98 €/m <sup>2</sup>
40 %-Perzentil	
Angebotsmiete:	4,35 €/m <sup>2</sup>
40 %-Perzentil	
Neuvertragsmiete:	4,58 €/m <sup>2</sup>
Anzahl Mieten	
Bestand/Angebote/ Neuverträge:	896/65/47

**Abb. 15 Mietkategorie III, > 60 bis ≤ 75 m<sup>2</sup>,  
Netto-Kaltmieten**



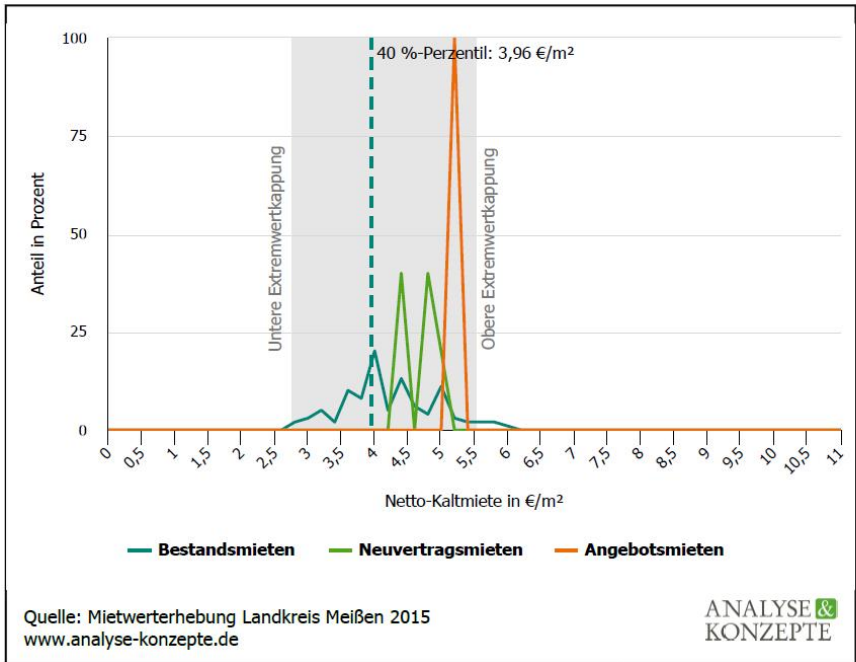
40 %-Perzentil Bestandsmiete:	3,62 €/m <sup>2</sup>
Untere Grenze Extremwertkappung:	1,99 €/m <sup>2</sup>
Obere Grenze Extremwertkappung:	6,11 €/m <sup>2</sup>
40 %-Perzentil Angebotsmiete:	3,75 €/m <sup>2</sup>
40 %-Perzentil Neuvertragsmiete:	5,00 €/m <sup>2</sup>
Anzahl Mieten Bestand/Angebote/Neuverträge:	667/52/41

**Abb. 16 Mietkategorie III, > 75 bis ≤ 85 m<sup>2</sup>,  
Netto-Kaltmieten**



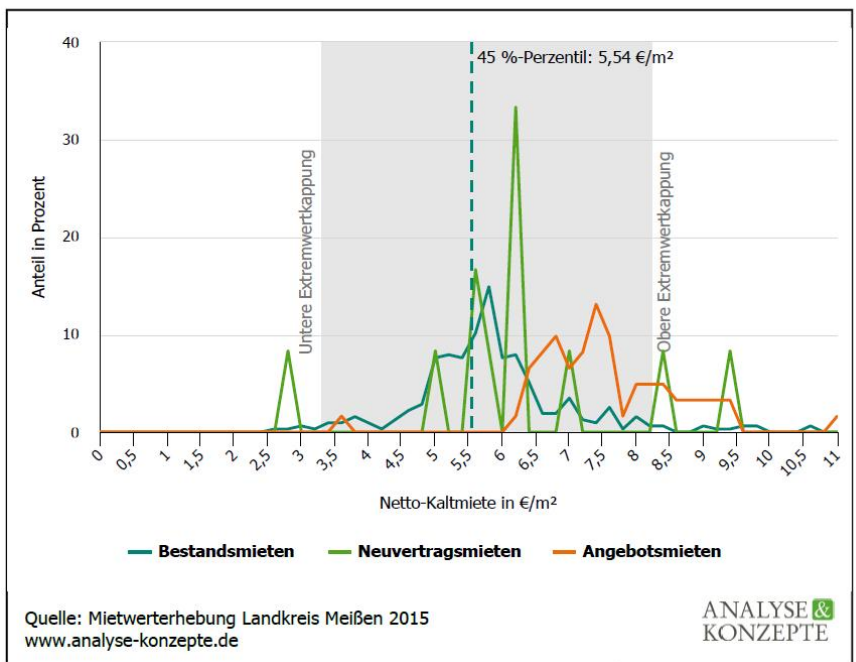
45 %-Perzentil Bestandsmiete:	3,80 €/m <sup>2</sup>
Untere Grenze Extremwertkappung:	1,99 €/m <sup>2</sup>
Obere Grenze Extremwertkappung:	6,00 €/m <sup>2</sup>
45 %-Perzentil Angebotsmiete:	3,00 €/m <sup>2</sup>
45 %-Perzentil Neuvertragsmiete:	4,43 €/m <sup>2</sup>
Anzahl Mieten Bestand/Angebote/Neuverträge:	146/7/3

**Abb. 17 Mietkategorie III, > 85 m<sup>2</sup>,  
Netto-Kaltmieten**



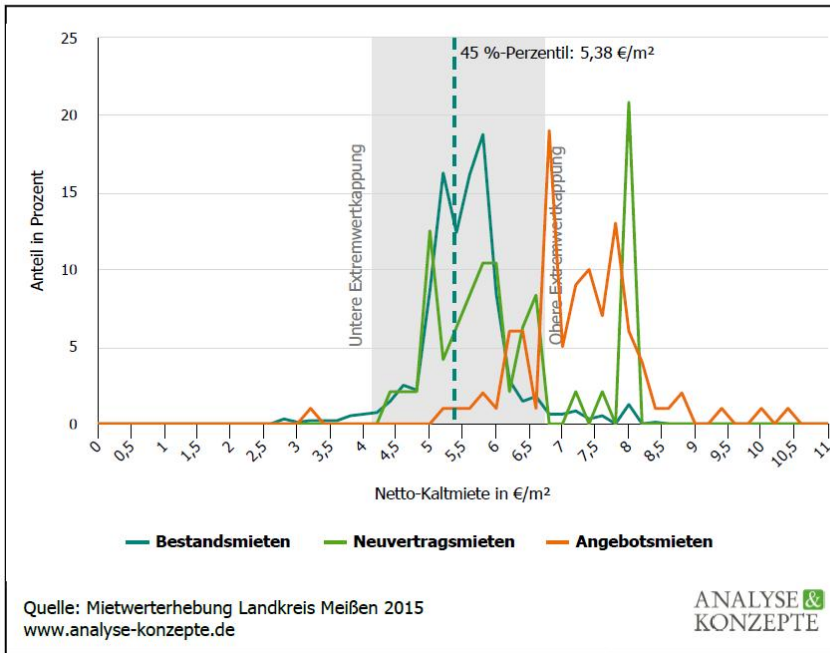
40 %-Perzentil	
Bestandsmiete:	3,96 €/m <sup>2</sup>
Untere Grenze	
Extremwertkappung:	2,77 €/m <sup>2</sup>
Obere Grenze	
Extremwertkappung:	5,53 €/m <sup>2</sup>
40 %-Perzentil	
Angebotsmiete:	0,00 €/m <sup>2</sup>
40 %-Perzentil	
Neuvertragsmiete:	4,51 €/m <sup>2</sup>
Anzahl Mieten	
Bestand/Angebote/	
Neuverträge:	99/1/5

**Abb. 18 Mietkategorie IV, ≥ 25 bis ≤ 45 m<sup>2</sup>,  
Netto-Kaltmieten**



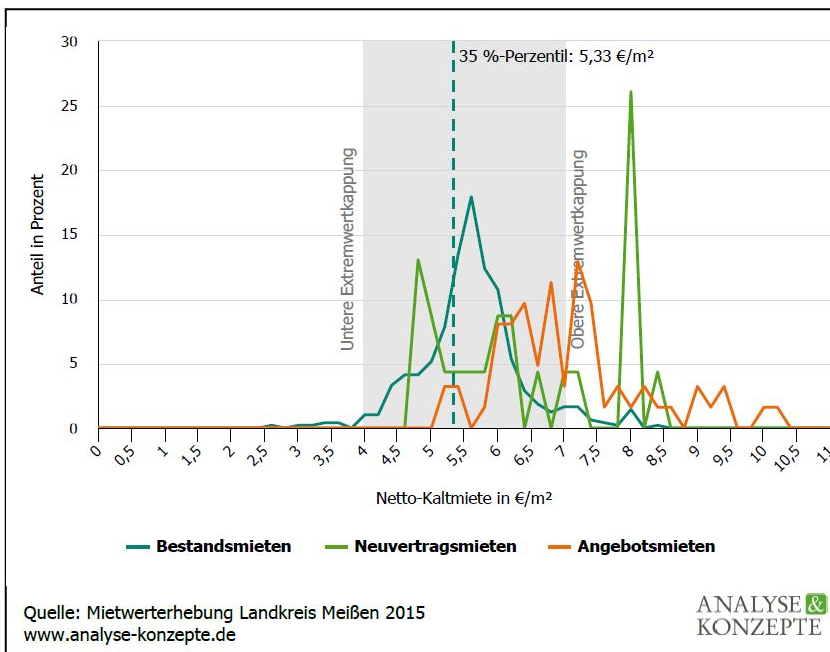
45 %-Perzentil	
Bestandsmiete:	5,54 €/m <sup>2</sup>
Untere Grenze	
Extremwertkappung:	3,31 €/m <sup>2</sup>
Obere Grenze	
Extremwertkappung:	8,25 €/m <sup>2</sup>
45 %-Perzentil	
Angebotsmiete:	7,05 €/m <sup>2</sup>
45 %-Perzentil	
Neuvertragsmiete:	6,10 €/m <sup>2</sup>
Anzahl Mieten	
Bestand/Angebote/	
Neuverträge:	316/63/12

**Abb. 19 Mietkategorie IV, > 45 bis ≤ 60 m<sup>2</sup>, Netto-Kaltmieten**



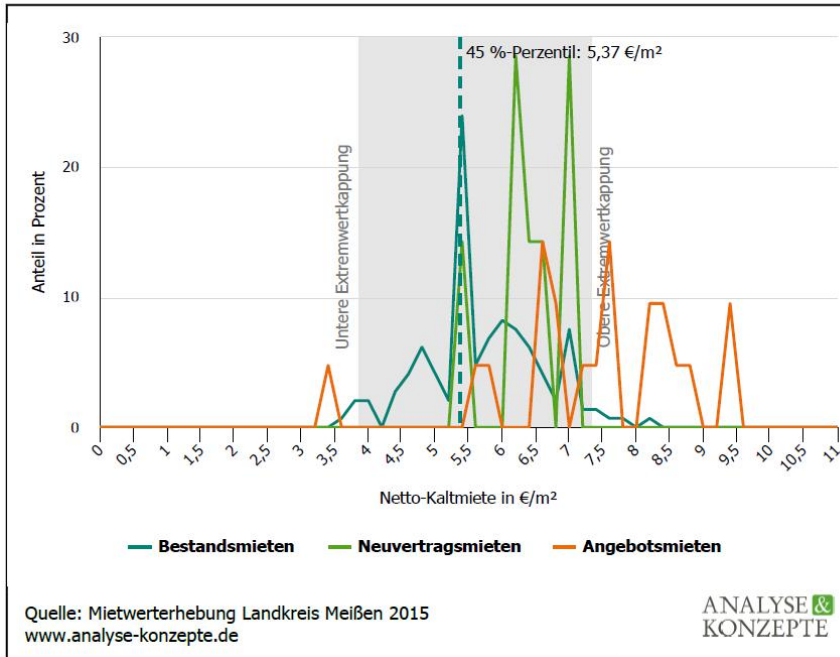
45 %-Perzentil Bestandsmiete:	5,38 €/m <sup>2</sup>
Untere Grenze Extremwertkappung:	4,14 €/m <sup>2</sup>
Obere Grenze Extremwertkappung:	6,75 €/m <sup>2</sup>
45 %-Perzentil Angebotsmiete:	6,86 €/m <sup>2</sup>
45 %-Perzentil Neuvertragsmiete:	5,74 €/m <sup>2</sup>
Anzahl Mieten Bestand/Angebote/Neuverträge:	960/100/48

**Abb. 20 Mietkategorie IV, > 60 bis ≤ 75 m<sup>2</sup>, Netto-Kaltmieten**



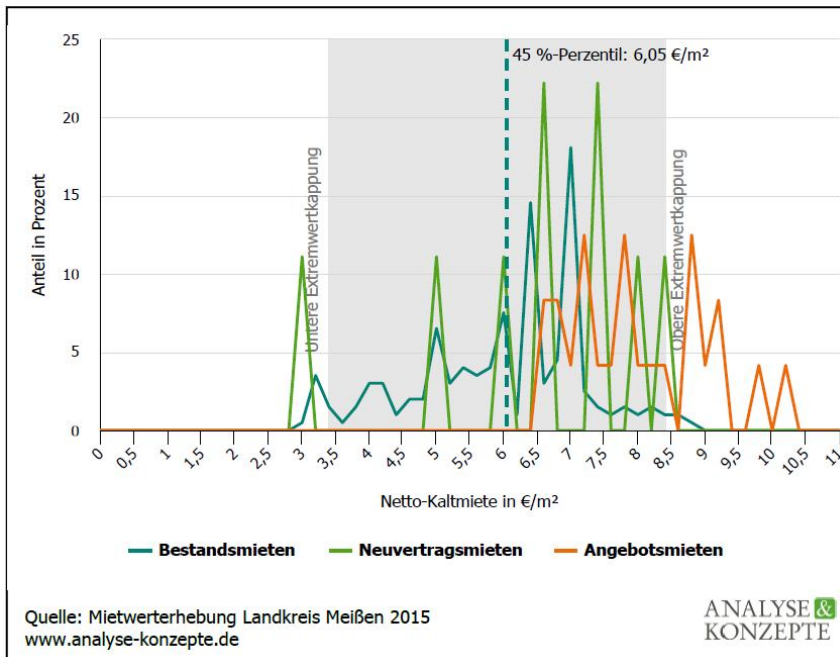
35 %-Perzentil Bestandsmiete:	5,33 €/m <sup>2</sup>
Untere Grenze Extremwertkappung:	3,99 €/m <sup>2</sup>
Obere Grenze Extremwertkappung:	7,03 €/m <sup>2</sup>
35 %-Perzentil Angebotsmiete:	6,18 €/m <sup>2</sup>
35 %-Perzentil Neuvertragsmiete:	5,61 €/m <sup>2</sup>
Anzahl Mieten Bestand/Angebote/Neuverträge:	485/62/23

**Abb. 21 Mietkategorie IV, > 75 bis ≤ 85 m<sup>2</sup>, Netto-Kaltmieten**



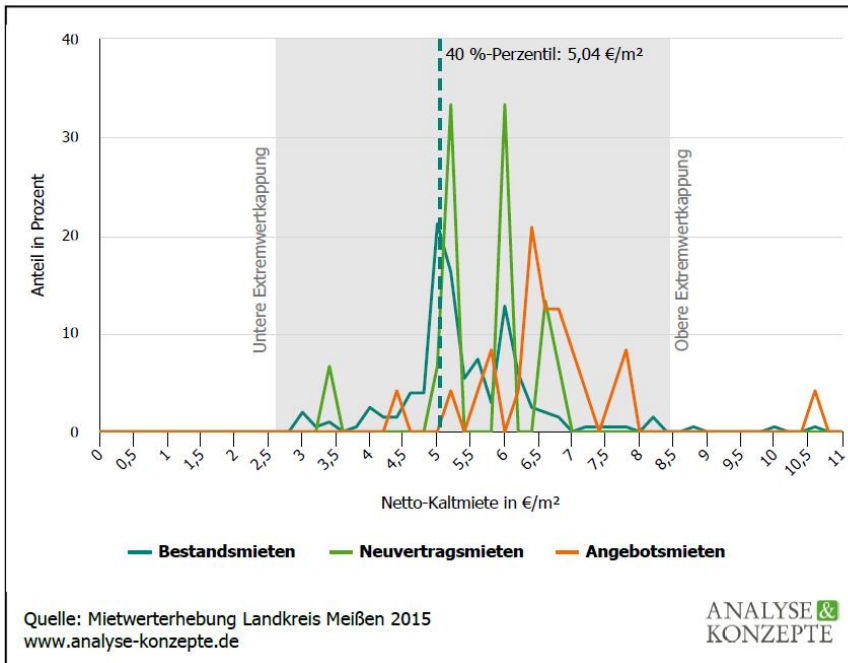
45 %-Perzentil Bestandsmiete:	5,37 €/m <sup>2</sup>
Untere Grenze Extremwertkappung:	3,86 €/m <sup>2</sup>
Obere Grenze Extremwertkappung:	7,35 €/m <sup>2</sup>
45 %-Perzentil Angebotsmiete:	7,14 €/m <sup>2</sup>
45 %-Perzentil Neuvertragsmiete:	6,17 €/m <sup>2</sup>
Anzahl Mieten Bestand/Angebote/Neuverträge:	146/21/7

**Abb. 22 Mietkategorie IV, > 85 m<sup>2</sup>, Netto-Kaltmieten**



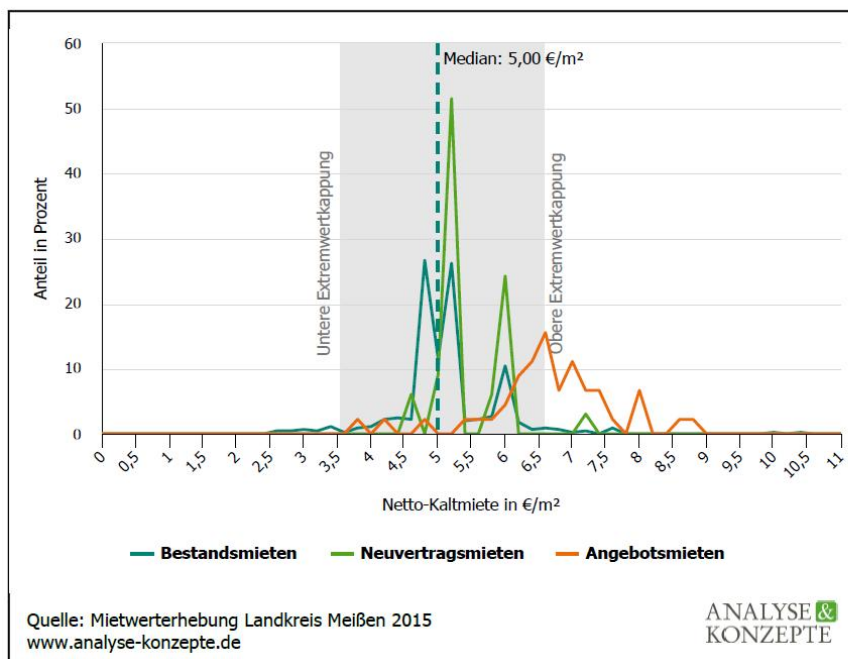
45 %-Perzentil Bestandsmiete:	6,05 €/m <sup>2</sup>
Untere Grenze Extremwertkappung:	3,41 €/m <sup>2</sup>
Obere Grenze Extremwertkappung:	8,42 €/m <sup>2</sup>
45 %-Perzentil Angebotsmiete:	7,47 €/m <sup>2</sup>
45 %-Perzentil Neuvertragsmiete:	6,67 €/m <sup>2</sup>
Anzahl Mieten Bestand/Angebote/Neuverträge:	199/25/9

**Abb. 23 Mietkategorie V,  $\geq 25$  bis  $\leq 45$  m<sup>2</sup>,  
Netto-Kaltmieten**



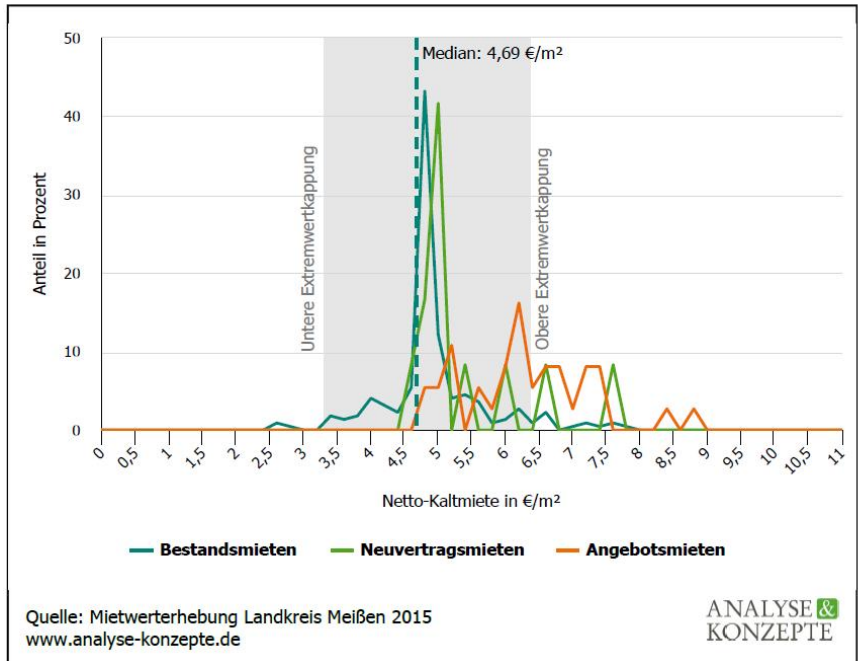
40 %-Perzentil	
Bestandsmiete:	5,04 €/m <sup>2</sup>
Untere Grenze	
Extremwertkappung:	2,62 €/m <sup>2</sup>
Obere Grenze	
Extremwertkappung:	8,46 €/m <sup>2</sup>
40 %-Perzentil	
Angebotsmiete:	6,15 €/m <sup>2</sup>
40 %-Perzentil	
Neuvertragsmiete:	5,34 €/m <sup>2</sup>
Anzahl Mieten	
Bestand/Angebote/ Neuverträge:	209/25/15

**Abb. 24 Mietkategorie V,  $> 45$  bis  $\leq 60$  m<sup>2</sup>,  
Netto-Kaltmieten**



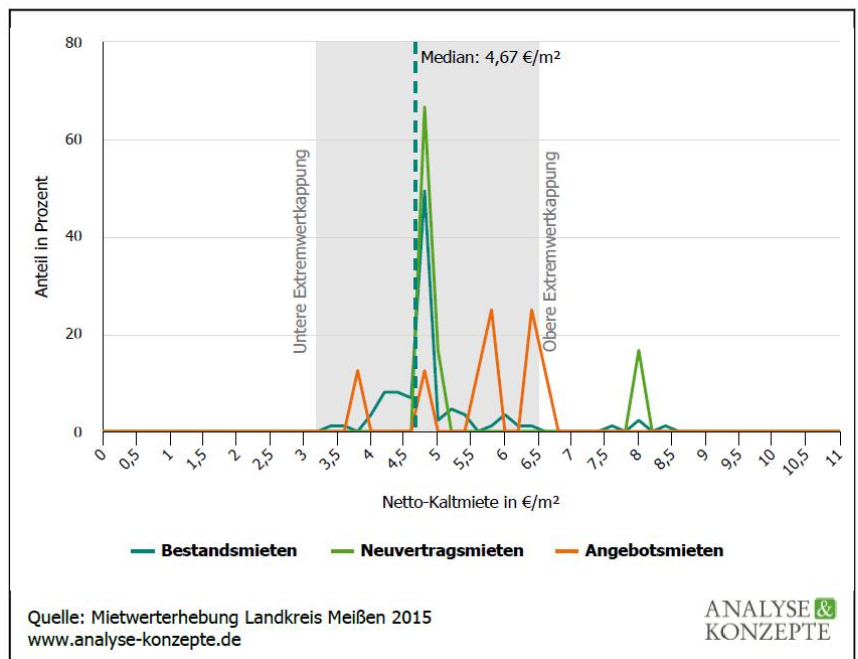
Median	
Bestandsmiete:	5,00 €/m <sup>2</sup>
Untere Grenze	
Extremwertkappung:	3,55 €/m <sup>2</sup>
Obere Grenze	
Extremwertkappung:	6,59 €/m <sup>2</sup>
Median	
Angebotsmiete:	6,38 €/m <sup>2</sup>
Median	
Neuvertragsmiete:	5,08 €/m <sup>2</sup>
Anzahl Mieten	
Bestand/Angebote/ Neuverträge:	450/46/33

**Abb. 25 Mietkategorie V, > 60 bis ≤ 75 m<sup>2</sup>,  
Netto-Kaltmieten**



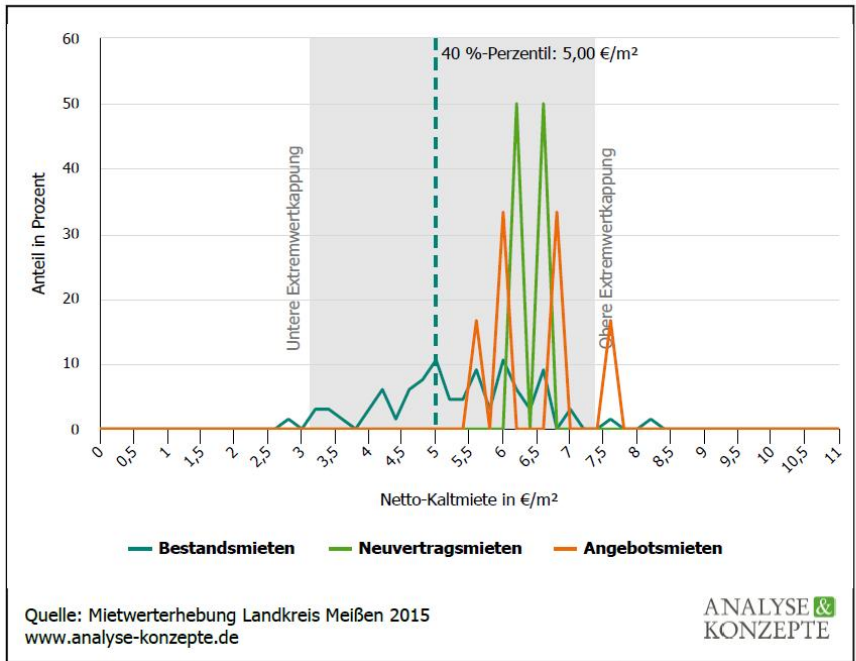
Median	
Bestandsmiete:	4,69 €/m <sup>2</sup>
Untere Grenze	
Extremwertkappung:	3,31 €/m <sup>2</sup>
Obere Grenze	
Extremwertkappung:	6,37 €/m <sup>2</sup>
Median	
Angebotsmiete:	5,90 €/m <sup>2</sup>
Median	
Neuvertragsmiete:	4,88 €/m <sup>2</sup>
Anzahl Mieten	
Bestand/Angebote/ Neuverträge:	222/37/12

**Abb. 26 Mietkategorie V, > 75 bis ≤ 85 m<sup>2</sup>,  
Netto-Kaltmieten**



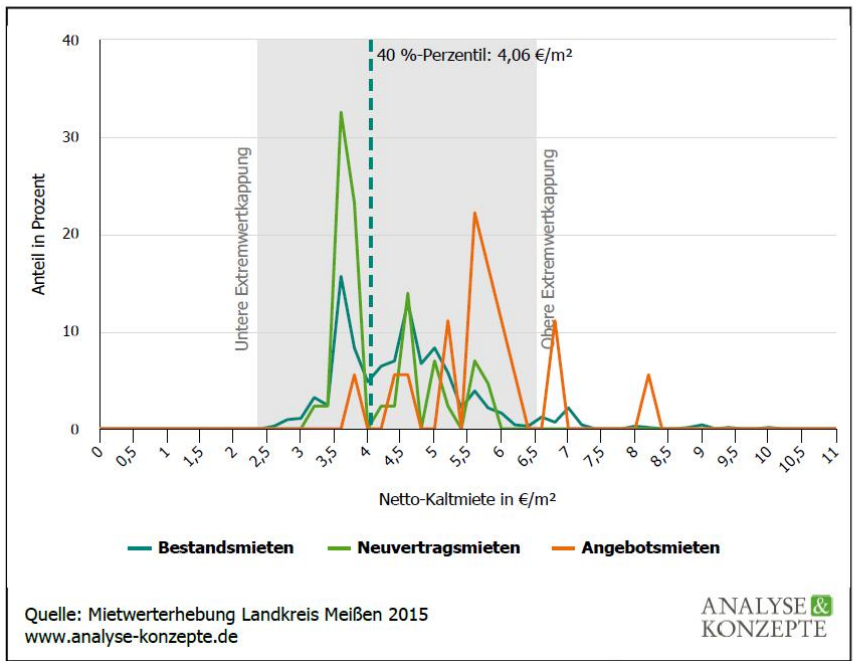
Median	
Bestandsmiete:	4,67 €/m <sup>2</sup>
Untere Grenze	
Extremwertkappung:	3,20 €/m <sup>2</sup>
Obere Grenze	
Extremwertkappung:	6,50 €/m <sup>2</sup>
Median	
Angebotsmiete:	5,56 €/m <sup>2</sup>
Median	
Neuvertragsmiete:	4,75 €/m <sup>2</sup>
Anzahl Mieten	
Bestand/Angebote/ Neuverträge:	87/8/6

**Abb. 27 Mietkategorie V, > 85 m<sup>2</sup>,  
Netto-Kaltmieten**



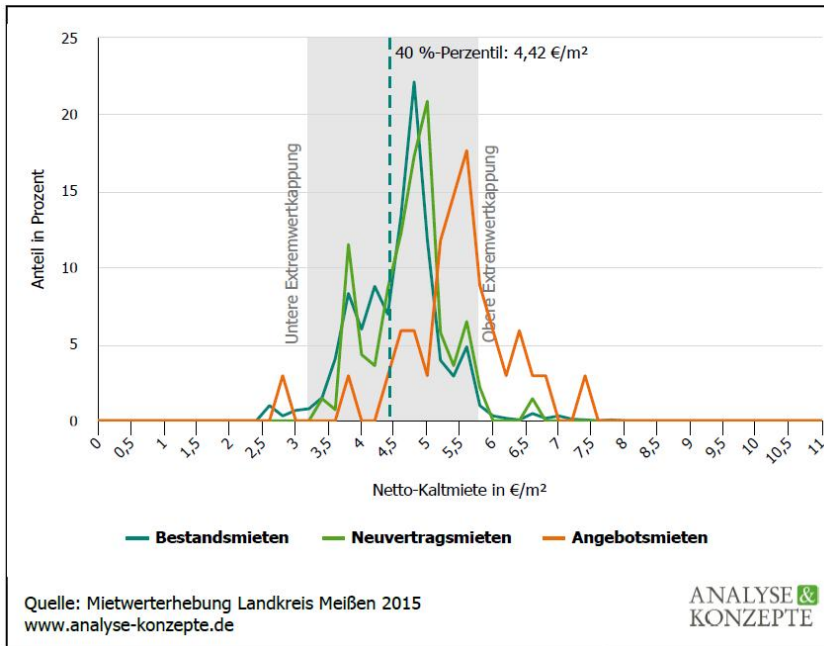
40 %-Perzentil Bestandsmiete:	5,00 €/m <sup>2</sup>
Untere Grenze Extremwertkappung:	3,13 €/m <sup>2</sup>
Obere Grenze Extremwertkappung:	7,38 €/m <sup>2</sup>
40 %-Perzentil Angebotsmiete:	5,67 €/m <sup>2</sup>
40 %-Perzentil Neuvertragsmiete:	6,31 €/m <sup>2</sup>
Anzahl Mieten Bestand/Angebote/Neuverträge:	66/6/2

**Abb. 28 Mietkategorie VI, ≥ 25 bis ≤ 45 m<sup>2</sup>,  
Netto-Kaltmieten**



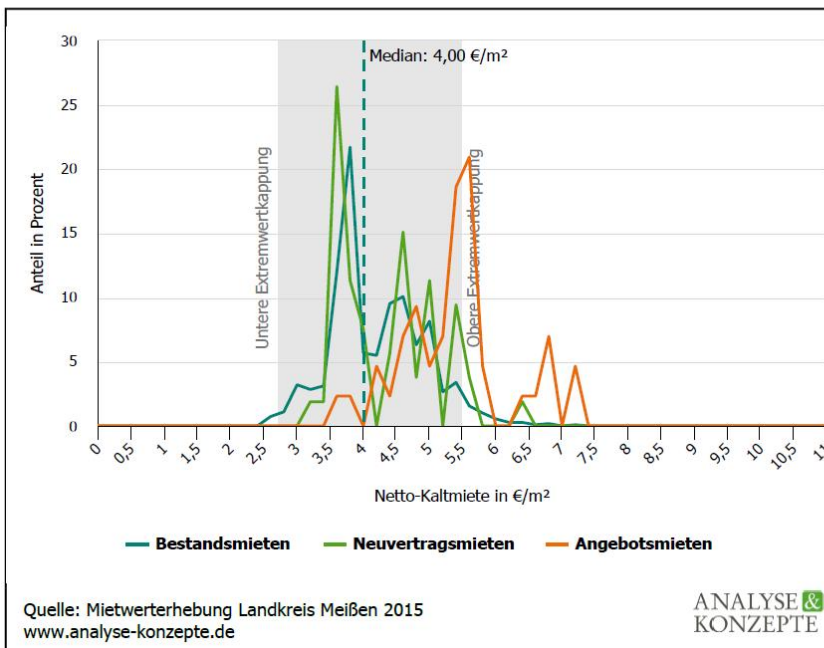
40 %-Perzentil Bestandsmiete:	4,06 €/m <sup>2</sup>
Untere Grenze Extremwertkappung:	2,38 €/m <sup>2</sup>
Obere Grenze Extremwertkappung:	6,54 €/m <sup>2</sup>
40 %-Perzentil Angebotsmiete:	5,23 €/m <sup>2</sup>
40 %-Perzentil Neuvertragsmiete:	3,65 €/m <sup>2</sup>
Anzahl Mieten Bestand/Angebote/Neuverträge:	747/19/43

**Abb. 29 Mietkategorie VI, > 45 bis ≤ 60 m<sup>2</sup>,  
Netto-Kaltmieten**



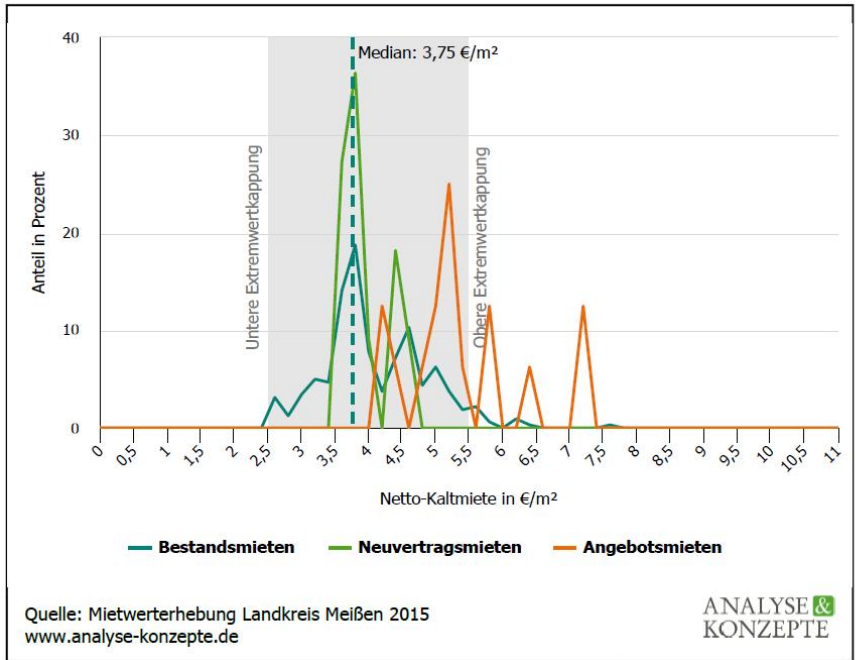
40 %-Perzentil Bestandsmiete:	4,42 €/m <sup>2</sup>
Untere Grenze Extremwertkappung:	3,20 €/m <sup>2</sup>
Obere Grenze Extremwertkappung:	5,77 €/m <sup>2</sup>
40 %-Perzentil Angebotsmiete:	5,03 €/m <sup>2</sup>
40 %-Perzentil Neuvertragsmiete:	4,55 €/m <sup>2</sup>
Anzahl Mieten Bestand/Angebote/Neuverträge:	1.925/34/139

**Abb. 30 Mietkategorie VI, > 60 bis ≤ 75 m<sup>2</sup>,  
Netto-Kaltmieten**



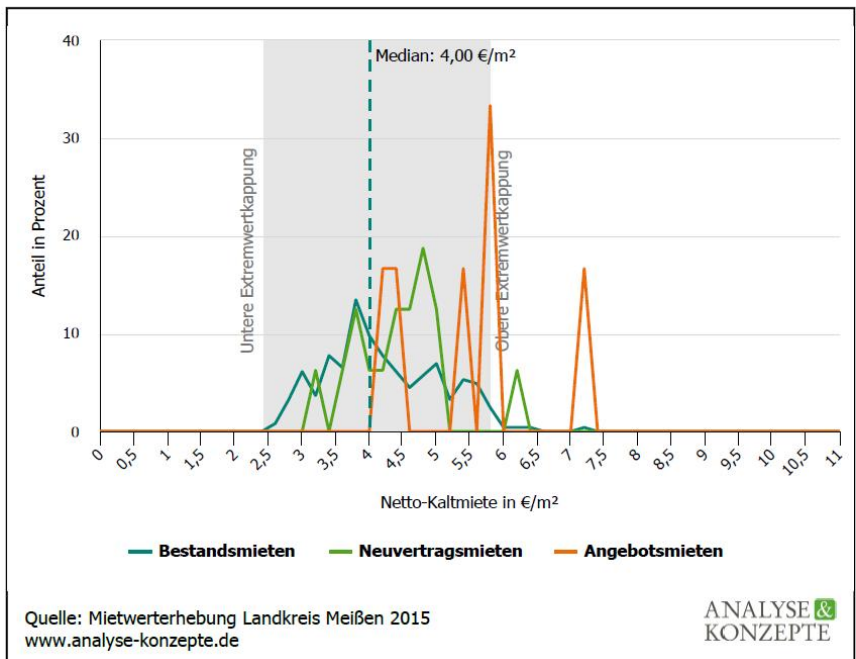
Median Bestandsmiete:	4,00 €/m <sup>2</sup>
Untere Grenze Extremwertkappung:	2,73 €/m <sup>2</sup>
Obere Grenze Extremwertkappung:	5,51 €/m <sup>2</sup>
Median Angebotsmiete:	5,09 €/m <sup>2</sup>
Median Neuvertragsmiete:	4,13 €/m <sup>2</sup>
Anzahl Mieten Bestand/Angebote/Neuverträge:	1.092/43/53

**Abb. 31 Mietkategorie VI, > 75 bis ≤ 85 m<sup>2</sup>,  
Netto-Kaltmieten**



Median	
Bestandsmiete:	3,75 €/m <sup>2</sup>
Untere Grenze	
Extremwertkappung:	2,51 €/m <sup>2</sup>
Obere Grenze	
Extremwertkappung:	5,51 €/m <sup>2</sup>
Median	
Angebotsmiete:	4,87 €/m <sup>2</sup>
Median	
Neuvertragsmiete:	3,76 €/m <sup>2</sup>
Anzahl Mieten	
Bestand/Angebote/ Neuverträge:	320/16/11

**Abb. 32 Mietkategorie VI, > 85 m<sup>2</sup>,  
Netto-Kaltmieten**




Median	
Bestandsmiete:	4,00 €/m <sup>2</sup>
Untere Grenze	
Extremwertkappung:	2,44 €/m <sup>2</sup>
Obere Grenze	
Extremwertkappung:	5,82 €/m <sup>2</sup>
Median	
Angebotsmiete:	5,27 €/m <sup>2</sup>
Median	
Neuvertragsmiete:	4,30 €/m <sup>2</sup>
Anzahl Mieten	
Bestand/Angebote/ Neuverträge:	245/6/16

## Anlage 2

### Fragebögen der Mietwerterhebung

Abb. 33 Merkblatt Wohnungsunternehmen



**Mietwerterhebung Landkreis Meißen 2015**

**Merkblatt: So verlaufen die Datenerhebungen**

Analyse & Konzepte wurde vom Landkreis Meißen beauftragt, eine Erhebung von aktuellen Mietwerten durchzuführen. Diese Übersicht wird benötigt, um bei den Beziehern des Arbeitslosengeldes II die Angemessenheit der Kosten der Unterkunft (KdU) feststellen zu können.


Erhoben werden Mieten von freifinanzierten sowie auch öffentlich geförderten Wohnungen.

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

Die Teilnahme ist selbstverständlich freiwillig, es werden alle Regelungen des Bundesdatenschutzgesetzes (BDSG) strengstens eingehalten. Sämtliche Angaben werden von Analyse & Konzepte ausschließlich für die Mietwerterhebung des Landkreis Meißen erfasst und ausgewertet; sie werden für keine anderen Zwecke verwendet. Zur Gewährleistung des Datenschutzes werden die Einzelergebnisse streng vertraulich behandelt.

Wenn Sie Rückfragen haben oder weitere Informationen zur Befragung erhalten möchten, wenden Sie sich gern an unser Info-Telefon: **040 / 485 00 98 - 88**

**Und so verläuft die Erhebung:**



Wir setzen uns in den nächsten Tagen mit Ihnen persönlich in Verbindung. Sollten Sie nicht der richtige Ansprechpartner sein, so wäre es sehr hilfreich, wenn Sie uns den richtigen Ansprechpartner nennen könnten.

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

Die zweite Liste umfasst Mietinformationen, wobei der Mietename und die Adresse nicht benötigt werden. Welche Informationen wir benötigen, können Sie der Rückseite dieses Schreibens entnehmen. Gern mailen wir Ihnen die Struktur der Erhebungstabellen zu. Wir hoffen und gehen davon aus, dass Ihnen Ihre EDV diese Informationen mittels einer Datenbankabfrage zur Verfügung stellen kann, so dass für Sie der Aufwand überschaubar sein sollte.

Damit die Vergleichbarkeit der Mieten gewährleistet ist, benötigen wir die Höhe der Nettokaltmiete und der zu zahlenden Vorauszahlungen für die kalten Betriebskosten und für die Heizkosten zum Stichtag **01.08.2015**.

Wir benötigen die Daten von Ihnen bis zum 30.09.2015. Die Art der Datenübergabe werden wir mit Ihnen im persönlichen Gespräch vereinbaren.

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

ANALYSE & KONZEPTE GmbH, Gasstraße 10, 22761 Hamburg, [www.analyse-konzepte.de](http://www.analyse-konzepte.de)

Quelle: Mietwerterhebung Landkreis Meißen 2015





Abb. 34 Frageübersicht Wohnungsunternehmen



- 2 -

**Musterfragebogen:**  
**Den Fragebogen stellen wir als Excel-Datei zur Verfügung**

**Tabelle 1 Bestandsübersicht**

Plz	Ort	Straße	Hausnr.	Hausnr.-Zusatz

**Tabelle 2 Mietwerterhebung**

Stadt/Gemeinde/Verwaltungsgemeinschaft	_____
Handelt es sich um ein Einfamilienhaus?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein
Baujahr des Wohngebäudes	_____
Energieverbrauch gemäß <b>verbrauchsorientiertem</b> Energieausweis (kWh/m <sup>2</sup> a)	_____
Verfügt die Wohnung über ein Bad <u>und</u> eine Sammelheizung?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein
Datum des Mietvertragsbeginns	____.____.____
Datum der letzten Mietänderung (bezogen auf die Netto-Kaltniete)	____.____.____
Wohnfläche der Wohnung	____/____ m <sup>2</sup>
Höhe der Nettokaltniete in € am <b>01.08.2015</b> (inkl. Modernisierungumlage, ohne Stellplatzmiete etc.)	____/____ €
Höhe der kalten Betriebskostenvorauszahlung am <b>01.08.2015</b> (ohne Sonderzahlungen wie z. B Nachzahlungen oder Garagenmiete)	____/____ €
Beinhaltet die Vorauszahlung für die kalten Betriebskosten auch die Kosten für Wasser- und Abwasser?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein
Höhe der Heiz- und Warmwasserkostenvorauszahlung am <b>01.08.2015</b>	____/____ €
Beinhaltet die Vorauszahlung für die Heizkosten auch die Kosten für die Bereitung von Warmwasser?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein
Energieträger	<input type="checkbox"/> Öl <input type="checkbox"/> Gas <input type="checkbox"/> Fernwärme <input type="checkbox"/> Holz <input type="checkbox"/> sonstiges

Quelle: Mietwerterhebung Landkreis Meißen 2015





Abb. 35 Merkblatt private Vermieter



**Mietwerterhebung Landkreis Meißen 2015**

**Merkblatt: So verlaufen die Datenerhebungen**

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

Erhoben werden Mieten von freifinanzierten sowie öffentlich geförderten Wohnungen.


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

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

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

Wenn Sie Rückfragen haben oder weitere Informationen zur Befragung erhalten möchten, wenden Sie sich gern an unser Info-Telefon: **040 / 485 00 98 - 88**

**Und so verläuft die Erhebung:**

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

Damit die Vergleichbarkeit der Mieten gewährleistet ist, benötigen wir zum Stichtag **01.08.2015** die Höhe der Netto-Kaltmiete und die Abschlagszahlungen für die kalten Betriebskosten sowie die Heizkosten.

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

Per Fax:           040 / 485 00 98 - 98  
Per E-Mail:       mieten@analyse-konzepte.de  
Per Post:         (bitte nutzen Sie den beiliegenden Freiumschlag)  
                      Analyse & Konzepte GmbH  
                      Gasstraße 10  
                      22761 Hamburg

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

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

ANALYSE & KONZEPTE GmbH, Gasstraße 10, 22761 Hamburg, [www.analyse-konzepte.de](http://www.analyse-konzepte.de), 040 / 485 00 98 - 0

Quelle: Mietwerterhebung Landkreis Meißen 2015




Abb. 36 Fragebogen private Vermieter

<b>Mietwerterhebung Landkreis Meißen 2015</b>		ANALYSE & KONZEPTE				
<b>Bitte zurücksenden bis zum 07.09.2015</b>		Wohnung 1	Wohnung 2	Wohnung 3	Wohnung 4	Wohnung 5
Gemeindename (Straßenname nicht notwendig!)	<b>Ort</b>					
Baujahr des Gebäudes	<b>Jahr</b>					
Nutzen Sie die Wohnung für sich selbst?	<b>Ja</b>					
	<b>Nein</b>					
Ist die Wohnung Teil eines Wohnheimes, eines sonstigen Heimes oder einer heimähnlichen Unterkunft?	<b>Ja</b>					
	<b>Nein</b>					
Handelt es sich bei der Wohnung um eine Werks-, Dienst- oder Bedienstetenwohnung für die eine <b>reduzierte</b> Miete gezahlt wird?	<b>Ja</b>					
	<b>Nein</b>					
Ist die Wohnung laut Mietvertrag zu (teil)gewerblichen Zwecken vermietet?	<b>Ja</b>					
	<b>Nein</b>					
Wird die Wohnung als möblierte oder teilmöblierte Wohnung vermietet? (nicht gemeint sind Küchenmöbel und/oder Einbauschränke)	<b>Ja</b>					
	<b>Nein</b>					
Ist die Wohnung an einen Angehörigen oder näheren Verwandten <b>preisgünstiger</b> vermietet?	<b>Ja</b>					
	<b>Nein</b>					
Verfügt die Wohnung über ein Bad?	<b>Ja</b>					
	<b>Nein</b>					
Ist eine Sammelheizung (Fernwärme, Etagen-Öl-, Gas-, Nachtspeicherheizung) vorhanden?	<b>Ja</b>					
	<b>Nein</b>					
Befindet sich ein WC in der Wohnung?	<b>Ja</b>					
	<b>Nein</b>					
Datum des Mietvertragsabschlusses	<b>tt.mm.jj</b>					
Datum der letzten Mieterhöhung	<b>tt.mm.jj</b>					
Wohnfläche der Wohnung	<b>In m<sup>2</sup></b>					
Nettokaltmiete (inklusive etwaiger Modernisierungszuschläge, ohne Untervermietungs-zuschläge, Stellplatzkosten) am <b>01.08.2015</b>	<b>In €</b>					
Höhe der monatlichen Vorauszahlung für die kalten Betriebskosten am <b>01.08.2015</b>	<b>In €</b>					
Enthalten die kalten Betriebskosten die Wasser- und Abwasserkosten?	<b>Ja</b>					
	<b>Nein</b>					
Höhe der monatlichen Vorauszahlung für die Heizkosten am <b>01.08.2015</b>	<b>In €</b>					
Sind in den Heizkosten die Kosten für die Erstellung von Warmwasser enthalten?	<b>Ja</b>					
	<b>Nein</b>					
Energieträger (1=Öl, 2=Gas, 3=Fernwärme, 4=Holz, 5=Sonstiges)	<b>1-5</b>					
Wenn vorhanden: Energieverbrauch gemäß verbrauchorientiertem Energieausweis	<b>kWh/m<sup>2</sup>a</b>					

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

Quelle: Mietwerterhebung Landkreis Meißen 2015

## Anlage 3

### Wohnungsgrößenstruktur im Kreisgebiet

Abb. 37 Wohnungsgrößenstruktur im Landkreis Meißen

