



Landkreis Mittelsachsen

Geschäftskreis Soziales und Gesundheit  
Fachbereich Zentrale Aufgaben

## Schlüssiges Konzept zur Ermittlung der Bedarfe für Unterkunft im Landkreis Mittelsachsen

Bericht

Hamburg, November 2012

Ansprechpartner:  
Oliver Strege  
Matthias Klupp

---

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

Tel. 040/485 00 98-0  
Fax 040/485 00 98-98  
E-Mail [info@analyse-konzepte.de](mailto:info@analyse-konzepte.de)

## Inhaltsverzeichnis

0	Richtwerte für angemessenen Wohnraum im Landkreis Mittelsachsen .....	1
1	Einleitung .....	2
2	Datenschutz .....	3
3	Arbeitsschritte.....	4
3.1	Regionale Differenzierung der Wohnungsmärkte im Landkreis Mittelsachsen.....	4
3.1.1	Indikatoren .....	6
3.1.2	Ergebnis der Clusteranalyse .....	8
3.2	Datenerhebungen .....	12
3.2.1	Grundgesamtheit und Stichprobe.....	12
3.2.2	Erhebung von Bestandsmieten .....	14
3.2.3	Erhebungsumfang.....	15
3.2.4	Auswertungen Bestandsmieten.....	16
4	Ergebnisse der Bestandsmietenauswertungen .....	20
4.1	Berechnung der Netto-Kaltmieten .....	21
4.2	Berechnung der durchschnittlichen Betriebskosten.....	25
5	Konkrete Angemessenheit .....	27
5.1	Datenaufbereitung .....	27
5.2	Vergleich von Angebots- und Neuvertragsmieten .....	28
5.3	Auswertungen Angebotsmieten.....	30
Anlagen		
Anlage 1	Übersicht Bestands- und Angebotsmieten.....	34
Anlage 2	Vergleich Maximalförderung Mietwerterhebung vs. bisherige KdU-Obergrenzen .....	39
Anlage 3	Histogramme der erhobenen Mieten im Landkreis Mittelsachsen .....	41
Anlage 4	Erläuterungen zur Clusteranalyse .....	50
Anlage 5	Wohnungsgrößenverteilung .....	58

## Tabellenverzeichnis

Tab. 1	Indikatorenkatalog .....	7
Tab. 2	Landkreis Mittelsachsen: Typisierung des Kreisgebietes .....	8
Tab. 3	Eigenschaften der Wohnungsmärkte .....	9
Tab. 4	Wohngebäude im Landkreis Mittelsachsen .....	13
Tab. 5	Wohnungsbestand im Landkreis Mittelsachsen.....	13
Tab. 6	Erhebungsumfang .....	16
Tab. 7	Angemessene Wohnungsgrößen .....	17
Tab. 8	Ergebnisse der Extremwertkappung .....	18
Tab. 9	Anzahl der relevanten Mietwerte.....	19
Tab. 10	Wohnungsmarkt I: Bestandsmieten.....	23
Tab. 11	Wohnungsmarkt II: Bestandsmieten .....	23
Tab. 12	Wohnungsmarkt III: Bestandsmieten .....	24
Tab. 13	Wohnungsmarkt IV: Bestandsmieten.....	24
Tab. 14	Übersicht Kalte Betriebskosten.....	25
Tab. 15	Übersicht Warme Betriebskosten.....	26
Tab. 16	Angebotsmieten/Neuvertragsmieten.....	29
Tab. 17	Wohnungsmarkt I: Angebotsmieten und Neuvertragsmieten .....	31
Tab. 18	Wohnungsmarkt II: Angebotsmieten und Neuvertragsmieten.....	31
Tab. 19	Wohnungsmarkt III: Angebotsmieten und Neuvertragsmieten.....	32
Tab. 20	Wohnungsmarkt IV: Angebotsmieten und Neuvertragsmieten .....	32
Tab. 21	Maximale Brutto-Kaltmiete und tatsächliches Angebot .....	33
Tab. Anlage 1.1	Mietwerttabelle Wohnungsmarkttyp I .....	35
Tab. Anlage 1.2	Mietwerttabelle Wohnungsmarkttyp II .....	36
Tab. Anlage 1.3	Mietwerttabelle Wohnungsmarkttyp III.....	37
Tab. Anlage 1.4	Mietwerttabelle Wohnungsmarkttyp IV .....	38
Tab. Anlage 4.1:	Normierte Ausgangsdaten zur Wohnungsmarkttypbildung.....	54
Tab. Anlage 4.2:	Zusammengeführte Kommunen bei der Clusterbildung .....	56
Tab. Anlage 4.3:	Clusterzugehörigkeit der Kommunen im Landkreis Mittelsachsen .....	57

## Abbildungsverzeichnis

Karte 1	Clusteranalyse: Wohnungsmarkttypisierung Landkreis Mittelsachsen .....	11
Abb. A1	Wohnungsmarkttyp I, bis 50 m <sup>2</sup> , Netto-Kaltmieten .....	42
Abb. A2	Wohnungsmarkttyp I, > 50 bis 60 m <sup>2</sup> , Netto-Kaltmieten.....	42
Abb. A3	Wohnungsmarkttyp I, > 60 bis 75 m <sup>2</sup> , Netto-Kaltmieten.....	43
Abb. A4	Wohnungsmarkttyp I, > 75 bis 85 m <sup>2</sup> , Netto-Kaltmieten.....	43
Abb. A6	Wohnungsmarkttyp II, bis 50 m <sup>2</sup> , Netto-Kaltmieten .....	44
Abb. A7	Wohnungsmarkttyp II, > 50 bis 60 m <sup>2</sup> , Netto-Kaltmieten .....	44
Abb. A8	Wohnungsmarkttyp II, > 60 bis 75 m <sup>2</sup> , Netto-Kaltmieten .....	45
Abb. A9	Wohnungsmarkttyp II, > 75 bis 85 m <sup>2</sup> , Netto-Kaltmieten .....	45
Abb. A11	Wohnungsmarkttyp III, bis 50 m <sup>2</sup> , Netto-Kaltmieten .....	46
Abb. A12	Wohnungsmarkttyp III, > 50 bis 60 m <sup>2</sup> , Netto-Kaltmieten .....	46
Abb. A13	Wohnungsmarkttyp III, > 60 bis 75 m <sup>2</sup> , Netto-Kaltmieten .....	47
Abb. A14	Wohnungsmarkttyp III, > 75 bis 85 m <sup>2</sup> , Netto-Kaltmieten .....	47
Abb. A16	Wohnungsmarkttyp IV, bis 50 m <sup>2</sup> , Netto-Kaltmieten .....	48
Abb. A17	Wohnungsmarkttyp IV, > 50 bis 60 m <sup>2</sup> , Netto-Kaltmieten.....	48
Abb. A18	Wohnungsmarkttyp IV, > 60 bis 75 m <sup>2</sup> , Netto-Kaltmieten.....	49
Abb. A19	Wohnungsmarkttyp IV, > 75 bis 85 m <sup>2</sup> , Netto-Kaltmieten.....	49
Abb. A21	Entwicklung der Fehlerquadratsumme der Clusterlösungen für die Wohnungsmarkttypen im Landkreis Mittelsachsen.....	53
Abb. A22	Wohnungsgrößenverteilung im Landkreis Mittelsachsen.....	59

## Erläuterungen

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

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

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

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

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

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

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

## 0 Richtwerte für angemessenen Wohnraum im Landkreis Mittelsachsen

Für Personen, die Anspruch auf Übernahme der sie treffenden Kosten der Unterkunft und Heizung nach den SGB II und XII haben, werden die Bedarfe für Unterkunft und Heizung übernommen, soweit diese angemessen sind. Für den Landkreis Mittelsachsen wurden die in untenstehender Tabelle dargestellten Richtwerte für angemessene Miethöhen ermittelt. Gemäß der Rechtsprechung des Bundessozialgerichts wird die Produkttheorie angewendet, d. h. das Produkt aus Nettokaltmiete je m<sup>2</sup> und Betriebskosten je m<sup>2</sup> multipliziert mit der angemessenen Wohnfläche ergibt die maximale Brutto-Kaltmiete, die der angemessenen Miete entspricht. Hierbei wird nach der Zahl der Personen je Bedarfsgemeinschaft unterschieden. Die angegebene Wohnfläche ist dabei ein Richtwert: Es kann auch eine größere oder kleinere Wohnfläche bewohnt werden, solange die maximal angemessene Brutto-Kaltmiete nicht überschritten wird. Die Werte können im begründeten Einzelfall überschritten werden.

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

- Wohnungsmarkttyp I: Augustusburg, Brand-Erbisdorf, VG Burgstädt, Döbeln, Frankenberg/Sa., Hartmannsdorf, Lichtenau, Niederwiesa, VG Waldheim
- Wohnungsmarkttyp II: Bobritzsch-Hilbersdorf, Claußnitz, Erlau, Großschirma, Halsbrücke, Königshain-Wiederau, VG Lichtenberg/Erzgeb., Mochau, Oberschöna, Rossau
- Wohnungsmarkttyp III: Eppendorf, Frauenstein, Geringswalde, Großhartmannsdorf, Großweitzschen, Hainichen, Hartha, Kriebstein, Leisnig, Leubsdorf, Lunzenau, Mulda/Sa., Neuhausen/Erzgeb., Oederan, VG Ostrau, Penig, Rechenberg-Bienenmühle, Reinsberg, VG Rochlitz, VG Roßwein, VG Sayda, Striegistal, Wechselburg
- Wohnungsmarkttyp IV: Flöha, Freiberg, VG Mittweida

Landkreis Mittelsachsen: Angemessenheitsrichtwerte für Bedarfe für Unterkunft (Brutto-Kaltmieten)					
Bedarfsgemeinschaften mit ... Personen	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	Jede weitere Person
Wohnfläche	bis 50 m <sup>2</sup>	50-60 m <sup>2</sup>	60-75 m <sup>2</sup>	75-85 m <sup>2</sup>	10 m <sup>2</sup>
Wohnungsmarkttyp I	271,50	322,80	391,50	414,80	48,80
Wohnungsmarkttyp II	274,00	324,60	391,50	423,30	49,80
Wohnungsmarkttyp III	266,50	309,60	378,00	369,75	43,50
Wohnungsmarkttyp IV	272,00	313,20	393,75	430,95	50,70

Quelle: Mietwerterhebung Landkreis Mittelsachsen 2012

**ANALYSE &  
KONZEPTE**

## 1 Einleitung

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

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

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

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

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

Die Untersuchung enthält die folgenden Bausteine:

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

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

---

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

## 2 Datenschutz

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

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

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

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

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

Die befragten Vermieter und Verwalter wurden in den Anschreiben über die Freiwilligkeit der Teilnahme an der Befragung informiert. Darüber hinaus wurden sie darauf hingewiesen, dass die von ihnen zur Verfügung gestellten Daten einzig für die Erstellung der Mietwertübersicht genutzt werden. Die anonymisierten Originaldaten werden nur für Streitfälle zur Verfügung gestellt. Dabei muss sichergestellt werden, dass die Daten nur von berechtigten Personen genutzt werden können. Diese Personen sind auf die Einhaltung des Datenschutzes zu verpflichten, so dass auszuschließen ist, dass die Originaldaten den Kreis der berechtigten Personen verlassen.

### 3 Arbeitsschritte

#### 3.1 Regionale Differenzierung der Wohnungsmärkte im Landkreis Mittelsachsen

Der Landkreis Mittelsachsen verfügt über keinen einheitlichen Wohnungsmarkt und weist größere regionale Unterschiede auf, die sich in unterschiedlichen Mietniveaus im Kreis niederschlagen. Daher ist es notwendig, vor Ermittlung der Mieten regionale bzw. strukturell homogene Untereinheiten zu bilden. Dadurch werden Mietwerte auf Kreisebene vermieden, die weder den attraktiveren Regionen des Kreises gerecht werden (Unterförderung durch Richtwerte unterhalb des Marktniveaus) noch den nicht so attraktiven Regionen gerecht werden (Überförderung durch Richtwerte oberhalb des Marktniveaus). Zusätzlich verbunden wäre mit einem einheitlichen Richtwert eine staatlich geförderte Segregation innerhalb des Kreisgebietes.

In der Realität weisen die Gemeinden in Kreisen unterschiedliche Wohnungsmärkte mit einer unterschiedlichen Angebotsstruktur und signifikant unterschiedlichen Mietniveaus auf. Entsprechend sind differenzierte Richtwerte erforderlich, um die lokalen Verhältnisse bestmöglich wider zu spiegeln. Wird eine entsprechende Differenzierung der Wohnungsmärkte nicht vorgenommen, so würden aus dem Gesamtmarkt abgeleitete Angemessenheitsgrenzen zu Werten führen, die den Marktverhältnissen nicht gerecht werden würden. Die auszuweisenden Werte wären für die höherwertigen Bereiche zu niedrig, während sie für die preisgünstigeren Mietregionen zu hoch wären. Folge hieraus wären unerwünschte Eingriffe in den Wohnungsmarkt (z. B. Segregationswirkungen, Ghettobildung).

Die Clusteranalyse ist ein anerkanntes statistisches Instrument, um Kommunen mit ähnlichen Strukturen zu ermitteln und zu Wohnungsmarkttypen zusammenzufassen und somit Bedarfsgemeinschaften, die innerhalb eines Kreises umziehen, nicht schlechter zu stellen, als diejenigen, die das Kreisgebiet verlassen. Eine derartige Zusammenfassung von Kommunen ist erforderlich, um eine sinnvolle und handhabbare Anzahl an Richtwerten zu erhalten, denen jeweils eine ausreichend große Datenmenge zugrunde liegen kann. Insbesondere in ländlichen Bereichen ist auf der Gemeindeebene oftmals keine den Anforderungen des BSGs entsprechende Fallzahl zu erreichen.

Da es aus erhebungstechnischen Gründen (z. B. zu geringes Mietwohnungsangebot in einzelnen Kommunen aufgrund zu geringer Einwohnerzahlen oder durch sehr hohe Anteile von selbstgenutztem Wohneigentum) nicht möglich ist, für jede einzelne Kommune eine separate Mietpreisübersicht zu erstellen, lässt es der Gesetzgeber bei der Erstellung von Mietpreisübersichten zu, Bereiche mit strukturell vergleichbaren Wohnungsmärkten zu Wohnungsmarkttypen zusammenzufassen und für diese Mietwerte zu ermitteln.<sup>2</sup> Dabei müssen die Kommunen eines Wohnungsmarkttyps nicht zwin-

---

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

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

gend räumlich nebeneinander liegen, sondern können sich über das Untersuchungsgebiet (Landkreis Mittelsachsen) verteilen.

Es ist zu berücksichtigen, dass der Wohnungsmarkttyp nicht dem "homogenen Lebens- und Wohnbereich" entspricht, sondern eine abstrakte teilräumliche Differenzierung abbildet. Sollten die tatsächliche Wohnkosten über den für die Gemeinde ermittelten Richtwerten liegen, also unangemessen sein, so ist im Einzelfall zu prüfen, ob der Lebensbereich der Bedarfsgemeinschaft von benachbarten - ggf. teureren - Gemeinden geprägt ist. Auch wird kein Leistungsberechtigter bei einer unangemessenen Miete bei einer Wohnungssuche auf den seiner Gemeinde zugehörigen Wohnungsmarkt beschränkt. Im Zuge einer Einzelfallbetrachtung wird üblicherweise geprüft, ob ein ausreichendes unter dem Richtwert liegendes Wohnungsangebot im homogenen Lebens- und Wohnbereich zur Verfügung steht.

Das BSG selbst hat - nach eigenen Worten - hinsichtlich der Bestimmung von Vergleichsräumen nur einen ersten Vorschlag und keine systematische Vorgehensweise entworfen und dies auch nur mit Bezug auf Fälle in Großstädten. Die nachvollziehbare Forderung, die verkehrstechnische Verbundenheit zu berücksichtigen, ist jedoch in Kreisen fast immer aufgrund der Art des Liniennetzes, der unterschiedlichen Bedienungshäufigkeiten etc. empirisch valide nicht möglich. Daher kann die persönliche Betroffenheit immer nur im Rahmen des Einzelfalls geprüft werden. Die Betrachtung der Erreichbarkeit als Durchschnittswert wird dem Einzelfall nicht gerecht.

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

Die verschiedenen Wohnungsmarkttypen mit ihren vergleichsweise homogenen Mietpreisniveaus wurden mittels des multivariaten Verfahrens "Clusteranalyse" auf Basis der in Kapitel 3.1.1 beschriebenen Indikatoren definiert. Damit wird sichergestellt, dass die Zuordnung der Kommunen zu den einzelnen Wohnungsmarkttypen frei von subjektiven Einschätzungen und reproduzierbar (schlüssig) erfolgt.

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

---

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

### 3.1.1 Indikatoren

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

Nicht zielführend ist eine Untergliederung des Landkreis Mittelsachsens alleinig auf Basis der regionalen Gliederung durch das Wohngeldgesetz (WoGG). Diese Differenzierung wird den Unterschieden auf den örtlichen Wohnungsmärkten nicht gerecht, da sie im Wesentlichen auf Abweichungen der Einwohnerzahlen beruht und andere Faktoren, die den Wohnungsmarkt z. T. deutlich stärker beeinflussen, außer Betracht lässt. Als ein Indikator von mehreren Indikatoren ist die Verwendung der Einstufung einer Kommune in die 6 Regionalklassen jedoch sinnvoll. Bei der Interpretation der Einstufungen muss jedoch berücksichtigt werden, dass diese zum einen auf Abweichungen des Bundesdurchschnittes beruhen und zum anderen nur für Kommunen mit mehr als 10.000 Einwohnern differenziert ausgewiesen werden. Für Kommunen mit weniger als 10.000 Einwohnern erfolgt die Einstufung auf Basis des Kreisdurchschnittes, unabhängig vom jeweiligen Wohnungsmarkt und unabhängig davon, ob diese räumlich benachbart sind. Das WoGG untergliedert das Kreisgebiet in zwei unterschiedliche Typen.

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

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

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

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

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

Der Gesamtbetrag der Einkünfte pro Steuerpflichtigen bildet einen Indikator zur Bestimmung des Pro-Kopf-Einkommens und damit der Mietkaufkraft. In Kommunen mit höheren Mieten ist i.d.R. auch ein höheres durchschnittliches Pro-Kopf-Einkommen festzustellen.

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

Die Wohngeldeinstufung dient als Indikator zur Berücksichtigung der bisherigen Einstufung der Kommunen in die Mietenstufen nach WoGG.

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

Die Zentralität (durchschnittliche Fahrtdauer mit dem PKW bis Chemnitz-/Dresden-/Leipzig-Mitte in Minuten) bildet einen Indikator für die Beeinflussung des Wohnungsmarktes durch die Nähe zum nächsten Oberzentrum. Eine zeitliche Nähe zum jeweiligen Oberzentrum übt einen wesentlichen Einfluss auf den regionalen Wohnungsmarkt aus.

Tab. 1 Indikatorenkatalog	
Parameter	Einflussgröße
Bevölkerungsentwicklung	Bevölkerungsentwicklung auf Kommunenebene 2005-2010 <sup>1</sup>
Bevölkerungsdichte	Einwohner pro Hektar Siedlungs- und Verkehrsfläche <sup>1</sup>
Siedlungsstruktur	Anteil der Mehrfamilienhäuser (3 und mehr Wohneinheiten) <sup>1</sup>
Pro-Kopf-Einkommen	Gesamtbetrag der Einkünfte je Steuerpflichtigen 2004 <sup>1</sup>
Neubautätigkeit	Baufertigstellungen neuer Wohngebäude <sup>1</sup>
Wohngeldeinstufung	Mietenstufe laut WoGG
Bodenpreis	Durchschnittlicher Bodenrichtwert der Kommune <sup>2</sup>
Zentralität	Durchschnittliche Fahrtdauer mit dem PKW nach Chemnitz, Dresden, bzw. Leipzig in Minuten <sup>3</sup>
<sup>1</sup> Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen <sup>2</sup> eigene Berechnungen nach Daten des Gutachterausschusses für die Ermittlung von Grundstückswerten im Landkreis Mittelsachsen <sup>3</sup> Routenplanung auf <a href="http://www.maps.google.de">www.maps.google.de</a> Quelle: Mietwerterhebung Landkreis Mittelsachsen 2012	

3.1.2 Ergebnis der Clusteranalyse

Tab. 2 gibt die Zuordnung der Kommunen zu den definierten Wohnungstypen wider. Die Berechnungen haben für den Landkreis Mittelsachsen vier Wohnungsmärkte als bestmögliche Gliederung ergeben.

Tab. 2 Landkreis Mittelsachsen: Typisierung des Kreisgebietes		
Wohnungstyp	Kommune	
I	Augustusburg, Stadt	
	Brand-Erbisdorf, Stadt	
	Burgstädt, Verwaltungsgemeinschaft	
	Döbeln, Stadt	
	Frankenberg/Sa., Stadt	
	Hartmannsdorf	
	Lichtenau	
	Niederwiesa	
	Waldheim, Verwaltungsgemeinschaft	
	II	Bobritzsch-Hilbersdorf
Claußnitz		
Erlau		
Großschirma, Stadt		
Halsbrücke		
Königshain-Wiederau		
Lichtenberg/Erzgeb., Verwaltungsgemeinschaft		
Mochau		
Oberschöna		
Rossau		
III		Eppendorf
	Frauenstein, Stadt	Oederan, Stadt
	Geringswalde, Stadt	Ostrau, Verwaltungsgemeinschaft
	Großhartmannsdorf	Penig, Stadt
	Großweitzschen	Rechenberg-Bienenmühle
	Hainichen, Stadt	Reinsberg
	Hartha, Stadt	Rochlitz, Verwaltungsgemeinschaft
	Kriebstein	Roßwein, Verwaltungsgemeinschaft
	Leisnig, Stadt	Sayda, Verwaltungsgemeinschaft
	Leubsdorf	Striegistal
	Lunzenau, Stadt	Wechselburg
	Mulda/Sa.	
	IV	Flöha, Stadt
Freiberg, Stadt		
Mittweida, Verwaltungsgemeinschaft		

Quelle: Mietwerterhebung Landkreis Mittelsachsen 2012

Tab. 3 Eigenschaften der Wohnungsmärkte <sup>1</sup>								
Wohnungsmarkttyp	Bevölkerungs- entwicklung	Bevölkerungsdichte	Siedlungsstruktur	Pro-Kopf- Einkommen	Neubautätigkeit	Wohngeldestufung	Bodenpreis	Zentralität (Entfernung zum nächsten Oberzentrum)
I	+	+	+	+	∅	∅	+	-
II	+	-	-	+	∅	∅	∅	∅
III	-	-	∅	-	∅	∅	-	+
IV	∅	+	+	∅	∅	+	+	-

<sup>1</sup> im Vergleich zum Mittelwert Landkreis Mittelsachsen  
Quelle: Mietwerterhebung Landkreis Mittelsachsen 2012

**ANALYSE &  
KONZEPTE**

Die nachfolgende Beschreibung versucht die Eigenschaften der einzelnen Kommunen in Bezug auf die einzelnen Ausprägungen der Indikatoren zu beschreiben und zu charakterisieren. Die Zuordnung der Gemeinden zu den einzelnen Wohnungsmarkttypen basiert allein auf den Ergebnissen der Clusteranalyse. Innerhalb eines Wohnungsmarkttyps kann es zwischen einzelnen Kommunen zu Abweichungen der Indikatoreausprägungen kommen. Die Kommunen sind jedoch bei einer Gesamtbetrachtung strukturell, bezogen auf ihre Situation am Wohnungsmarkt, vergleichbar (vgl. Tab. Anlage 4.1).

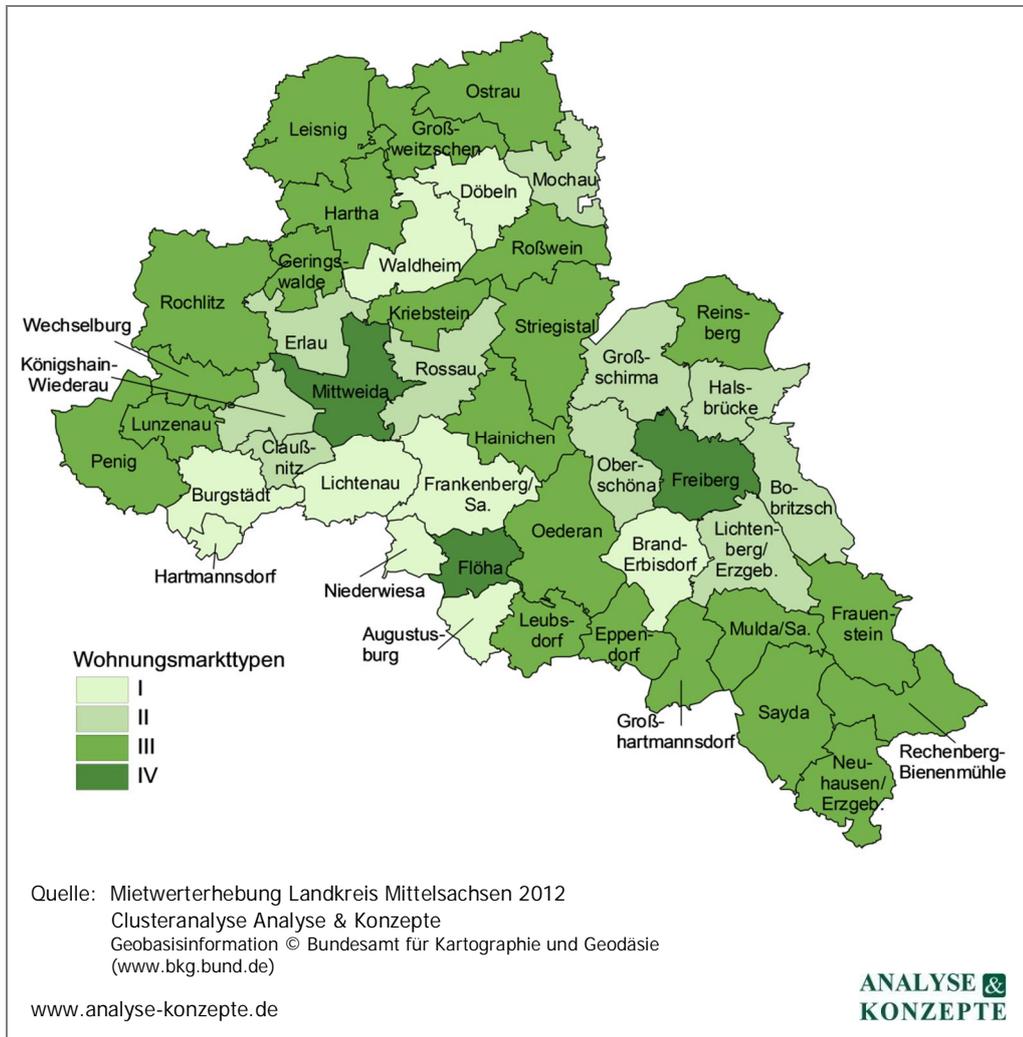
Der Wohnungsmarkttyp I besteht aus den Städten Augustusburg, Brand-Erbisdorf, Döbeln, Frankenberg/Sa., den Gemeinden Hartmannsdorf, Lichtenau und Niederwiesa sowie den Verwaltungsgemeinschaften, Burgstädt und Waldheim. Er ist geprägt durch überdurchschnittliche Bodenpreise und eine unterdurchschnittliche Entfernung zum jeweils nächsten Oberzentrum. Die Bevölkerungsentwicklung liegt nur leicht oberhalb des Kreisdurchschnitts. Leicht inhomogen verteilt sind die Pro-Kopf-Einkommen und die Neubautätigkeit. Während in Augustusburg, Hartmannsdorf, Lichtenau und Niederwiesa überdurchschnittliche Pro-Kopf-Einkommen erzielt werden, liegen diese in den übrigen Kommunen dieses Wohnungsmarkttyps eher im Bereich des Kreisdurchschnitts. Mit Ausnahme der Stadt Frankenberg/Sa., wo eine deutlich unterdurchschnittliche Neubautätigkeit vorherrscht bewegt sich die Neubautätigkeit auf dem Niveau des Durchschnitts im Kreisgebiet, teilweise auch deutlich darüber.

Der aufgrund der Clusteranalyse definierte Wohnungsmarkt Typ II wird gebildet durch die Stadt Großschirma, die Gemeinden Bobritzsch-Hilbersdorf, Claußnitz, Erlau, Halsbrücke, Königshain-Wiederau, Mochau, Oberschöna und Rossau sowie der Verwaltungsgemeinschaft Lichtenberg/Erzgeb. Dieser Wohnungsmarkttyp ist gekennzeichnet durch eine überdurchschnittliche Bevölkerungsentwicklung und einen unterdurchschnittlichen Anteil von Mehrfamilienhäusern (Siedlungsstruktur).

Die Städte Frauenstein, Geringswalde, Hainichen, Hartha, Leisnig, Lunzenau, Oederan und Penig und die Gemeinden Eppendorf, Großhartmannsdorf, Großweitzschen, Kriebstein, Leubsdorf, Mulda/Sa., Neuhausen/Erzgeb., Rechenberg-Bienenmühle, Reinsberg, Striegistal und Wechselburg sowie die Verwaltungsgemeinschaften Ostrau, Rochlitz, Roßwein und Sayda bilden den Wohnungsmarkttyp III. Dieser eher ländlich geprägte Wohnungsmarkttyp ist gekennzeichnet durch unterdurchschnittliche bis durchschnittliche Indikatorausprägungen. Die Bevölkerungsentwicklung, die Pro-Kopf-Einkommen sowie die Bodenpreise fallen klar unterdurchschnittlich aus. Die Bevölkerungsdichte liegt jedoch nur leicht unterhalb des Kreisdurchschnitts. Die Entfernungen der zugehörigen Kommunen zum jeweils nächsten Oberzentrum (Zentralität) sind insgesamt betrachtet im Kreisvergleich überdurchschnittlich hoch.

Der Wohnungsmarkttyp IV besteht aus den Städten Flöha und Freiberg sowie der Verwaltungsgemeinschaft Mittweida. Dieser Wohnungsmarkttyp zeichnet sich aus durch eine klar überdurchschnittliche Bevölkerungsdichte und eine deutlich überdurchschnittliche Siedlungsstruktur sowie überdurchschnittliche Bodenpreise. Mit Ausnahme eines Teils der Verwaltungsgemeinschaft Mittweida werden alle Kommunen der Mietenstufe 3 (WoGG) zugeordnet (übrige Kommunen im Kreisgebiet: Stufe 2).

Karte 1 Clusteranalyse: Wohnungsmarkttypisierung  
Landkreis Mittelsachsen



## 3.2 Datenerhebungen

### 3.2.1 Grundgesamtheit und Stichprobe

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

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

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

Im Landkreis Mittelsachsen leben ca. 10 bis 15 % der Bedarfsgemeinschaften in Ein-Familien-Häusern. Ein-Familien-Häuser wurden durch die Datenerhebung ebenfalls berücksichtigt.

Nicht berücksichtigt wurden durch entsprechende Filterfragen zudem folgende Wohnungen:

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

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

Aufgrund ihres Spezialcharakters blieben Apartments (möblierte Wohnungen) bei den Auswertungen unberücksichtigt. In diesem Spezialsegment ist eine Unterscheidung zwischen Netto-Kaltmiete und den Zahlungen für die Möblierung nicht möglich. Ebenfalls unberücksichtigt blieben Mieten von Wohnungen mit einer Wohnfläche von weniger als 30 m<sup>2</sup>. Diese Mindestgröße wird allgemein als

---

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

unterste zumutbare Wohnfläche für einen 1-Personenhaushalt angesehen.<sup>5</sup> Diese Mindestgröße berücksichtigt zudem die Marktrelevanz von 1-Zimmerwohnungen im Kreisgebiet.

Der Landkreis Mittelsachsen verfügt über rd. 74.600 Wohngebäude, davon entfallen auf den Geschosswohnungsbau rd. 16.900 Wohngebäude.

Insgesamt stehen im Landkreis Mittelsachsen rd. 178.800 Wohnungen zur Verfügung. Hiervon befinden sich rd. 41.400 in Einfamilienhäusern. Somit verbleiben rd. 137.400 Wohnungen, die sich in Zwei- und Mehrfamilienhäusern befinden. Davon liegen rd. 32.600 Wohnungen in Zweifamilienhäusern. Bei der Berechnung des potenziell als Wohnungsangebot zur Verfügung stehenden Volumens muss berücksichtigt werden, dass in Zweifamilienhäusern in ländlichen Räumen eine Wohnung i.d.R. vom Eigentümer genutzt wird. Damit stehen meist nur die Hälfte des sich in diesen Gebäudebeständen befindlichen Wohnungsbestandes als Mietwohnung zur Verfügung. Weiterhin stehen dem Wohnungsmarkt, die aufgrund der oben aufgeführten Filterfragen ausgeschlossenen Wohnungen nicht zur Verfügung.

Ein genauer Anteil von selbst genutzten Eigentumswohnungen wird in der amtlichen Statistik kleinräumig nicht erfasst. Der Eigentumsanteil betrug sachsenweit lt. dem Mikrozensus (2010) 33,7 %.

Tab. 4 Wohngebäude im Landkreis Mittelsachsen				
	Wohngebäude	Einfamilienhäuser	Zweifamilienhäuser	Geschosswohnungsbau
Landkreis Mittelsachsen	74.626	41.422	16.283	16.921
Quelle: Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen: Fortschreibung des Wohngebäude- und Wohnungsbestandes in Sachsen am 31.12.2010				<b>ANALYSE &amp; KONZEPTE</b>

Tab. 5 Wohnungsbestand im Landkreis Mittelsachsen				
	Gesamtwohnungsbestand*	in Einfamilienhäusern	in Zweifamilienhäusern	im Geschosswohnungsbau
Landkreis Mittelsachsen	178.803	41.422	32.566	104.815
* in Wohngebäuden				
Quelle: Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen: Fortschreibung des Wohngebäude- und Wohnungsbestandes in Sachsen am 31.12.2010				<b>ANALYSE &amp; KONZEPTE</b>

<sup>5</sup> Die Mindestgröße von 30 m<sup>2</sup> wird nur bei der Berechnung der Richtwerte bei 1-Personenhaushalten berücksichtigt. Die Mindestgröße stellt sicher, dass nur Wohnungen berücksichtigt werden, die eine entsprechende Marktrelevanz aufweisen und auf die gleichzeitig seitens des Leistungsträgers verweisen werden kann. Dies heißt jedoch nicht, dass Wohnungen unter 30 m<sup>2</sup> im Bedarfsfall nicht von Leistungsempfängern angemietet werden können. In diesem Fall liegt die Entscheidung beim Leistungsberechtigten, ob er eine derartige Wohnung beziehen möchte.

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

#### 1. Stufe

Im ersten Schritt wurden von Analyse & Konzepte die größeren Vermieter und Verwalter identifiziert. Diese wurden vom Landkreis Mittelsachsen angeschrieben und anschließend von Analyse & Konzepte gebeten, die für die Erhebung benötigten Informationen zur Verfügung zu stellen. Im Rahmen intensiver telefonischer Kontakte mit den Entscheidungsträgern konnten insbesondere die großen Wohnungsunternehmen für eine Mitwirkung an der Erhebung gewonnen werden.

#### 2. Stufe

Um einen möglichst umfassenden Überblick über das örtliche Mietniveau zu erlangen, ist es notwendig, auch die Mieten kleinerer Vermieter in der Erhebung zu berücksichtigen. Daher wurden neben den von den großen Vermietern und Verwaltern zur Verfügung gestellten Daten auch Mieten von kleineren Vermietern erhoben.

Für die Befragung der kleinen Vermieter wurden entsprechende Adressdaten der Entsorgungsdienste Kreis Mittelsachsen GmbH zur Verfügung gestellt. Aus diesen wurden vorab diejenigen Adressen herausgefiltert, für die von den Vermietern und Verwaltern Mietdaten zur Verfügung gestellt wurden. Es erfolgte eine Zufallsstichprobenziehung, aus Haushalten, die als kleine Vermieter identifiziert werden konnten. Insgesamt wurden rd. 3.500 kleinere Vermieter angeschrieben und um eine freiwillige Teilnahme an der Befragung gebeten.

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

#### 3.2.2 Erhebung von Bestandsmieten

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

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

Die von Analyse & Konzepte durchgeführte Datenerhebung fand von Mai bis September 2012 statt. Die Mietdaten wurden unabhängig vom Erhebungsdatum jeweils zum Stichtag 01.06.2012 erhoben.

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

### 3.2.3 Erhebungsumfang

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

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

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

Analyse & Konzepte versucht, in Anbetracht der gerichtlichen Unsicherheit, immer umfangreiche Anzahlen von Mietwerten zu erheben. Der Gesamtumfang an Daten von kleinen und großen Vermietern sowie ergänzenden SGB II Daten umfasst im Landkreis Mittelsachsen insgesamt 30.734 Werte. Die 10 % "des regional in Betracht zu ziehenden Mietwohnungsbestandes" sind somit erfüllt.<sup>6</sup> Hiervon konnten jedoch nicht alle Mieten für die Auswertung verwendet werden. Analyse & Konzepte hat im Vorfeld Wohnungen nicht mit erhoben, die nicht relevant sind (s. Filterfragen Kap. 3.2.1). Bezogen auf den Gesamtbestand (inklusive Eigennutzer und aller nicht relevanten Wohnungen) wurden mehr als 17 % aller Wohnungen im Rahmen der Mietwerterhebung erhoben.

---

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

Tab. 6 Erhebungsumfang	
Mieten insgesamt	30.734
./. unvollständig ausgefüllte Fragebögen	253
./. Filterfragen	2.620
./. unplausible Werte	17
Tatsächlich berücksichtigte Mietwerte	27.844
Quelle: Mietwerkerhebung Landkreis Mittelsachsen 2012	
<b>ANALYSE &amp; KONZEPTE</b>	

### 3.2.4 Auswertungen Bestandsmieten

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

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

Die Basis für die Auswertung bildete ein Tabellenraster, welches auf verschiedene Wohnungsgrößenklassen je nach Größe der Bedarfsgemeinschaft abstellt. Bei den angemessenen Wohnflächen wird in aller Regel auf die maximalen Wohnflächen, wie sie in den Verordnungen zur sozialen Wohnraumförderung der Länder verankert sind, abgestellt. Im Freistaat Sachsen gibt es derzeit jedoch keine derartige gültige Verordnung, sodass das sächsische Staatsministerium für Soziales und Verbraucherschutz (SMS) am 7. Juni 2010 eine Verordnung zur Regelung von Wohnflächenhöchstgrenzen (VwV Wohnflächenhöchstgrenzen) erlassen hat.

Das Sozialgericht Dresden war in einem Urteil vom 12.03.2012 (S 20 AS 2670/11) der Ansicht, dass dieses Ministerium nicht befugt sei, solch eine Festlegung zu treffen, und daher auf die Wohnflächen der nicht mehr gültigen Verordnung zur Wohnraumförderung abzustellen sei. Das Landessozialgericht Sachsen hingegen hat in einem ER-Verfahren (L 7 AS 24/12 B ER) die Rechtmäßigkeit der Anwendung der SMS-Verordnung bestätigt. Das Bundessozialgericht hat auch stets darauf hingewiesen, dass der Bezug zur sozialen Wohnraumförderung nur in Ermangelung anderer Grundlagen erfolgte. Insofern wurden diese angemessenen Wohnflächen zugrunde gelegt. Allerdings wurde aufgrund der regionalen Wohnungsgrößenstruktur (s. Anhang 5) die Wohnflächenabgrenzung für 1-Person-Haushalte auf 50 m<sup>2</sup> angehoben.

Tab. 7 Angemessene Wohnungsgrößen	
Haushaltsgröße	Max. Wohnungsgröße
1 Person	bis 50 m <sup>2</sup>
2 Personen	> 50 bis ≤ 60 m <sup>2</sup>
3 Personen	> 60 bis ≤ 75 m <sup>2</sup>
4 Personen	> 75 bis ≤ 85 m <sup>2</sup>
Weitere Person	10 m <sup>2</sup>
Quelle: Mietwerterhebung Landkreis Mittelsachsen 2012	
<b>ANALYSE &amp; KONZEPTE</b>	

Die Wohnungsgrößenklassen orientieren sich an der jeweiligen maximal zulässigen Wohnungsgröße (Wohnfläche) pro Person. So entspricht die Größenklasse "bis 50 m<sup>2</sup>" einem 1-Personen-Haushalt. Nicht berücksichtigt ist der zusätzliche Platzbedarf aufgrund von körperlichen Einschränkungen oder sonstigen Sonderbedingungen.

Vor den weiteren Auswertungen der m<sup>2</sup>-Mieten wurde für jedes Tabellenfeld eine Extremwertkappung vorgenommen. Bei Extremwerten handelt es sich um Mietwerte, die sich signifikant von anderen Werten eines Tabellenfeldes unterscheiden und deshalb nicht in die Auswertungen einbezogen werden sollen ("Ausreißer").

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

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

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

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

---

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

als Extremwerte bezeichnen, wenn deren Abweichungen vom Mittelwert mit hoher Wahrscheinlichkeit nicht mehr zufällig sind.

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

Nach Durchführung der Extremwertkappung standen für die eigentliche Auswertung insgesamt 26.297 Mieten zur Verfügung.

Tab. 8 Ergebnisse der Extremwertkappung	
Vollgültige Mietwerte	27.844
./. Extremwertkappung	1.547
Mietwerte für weitere Auswertungen	26.297
Quelle: Mietwerkerhebung Landkreis Mittelsachsen 2012	
<b>ANALYSE &amp; KONZEPTE</b>	

Sämtliche 20 Tabellenfelder weisen mit 48 bis 5.351 Mietwerten Fallzahlen auf, die ausreichend sind, um den Anforderungen an die Fallzahlen für qualifizierte Mietspiegel zu genügen.<sup>8</sup>

---

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

Tab. 9 Anzahl der relevanten Mietwerte					
Wohnungs- markttyp	Wohnungsgröße				Summe
	$\geq 30 \leq 50 \text{ m}^2$	$> 50 \leq 60 \text{ m}^2$	$> 60 \leq 75 \text{ m}^2$	$> 75 \leq 85 \text{ m}^2$	
I	2.846	2.780	1.717	362	7.705
II	246	269	230	48	793
III	1.255	1.777	1.247	232	4.511
IV	4.683	5.351	2.767	487	13.288
Summe	8.793	10.016	5.801	1.085	26.297

Quelle: Mietwerkerhebung Landkreis Mittelsachsen 2012

**ANALYSE &  
KONZEPTE**

## 4 Ergebnisse der Bestandsmietenauswertungen

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

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

Bei der Definition der Richtwerte muss berücksichtigt werden, dass einerseits ein den Bedarf deckender Wohnraum zur Verfügung steht, der sowohl für Bedarfsgemeinschaften als auch für Geringverdiener ohne Transferbezug ausreichend sein muss. Andererseits ist jedoch auch zu berücksichtigen, dass aufgrund der von den Gerichten entwickelten Produkttheorie (maximale Wohnfläche multipliziert mit der Miete/m<sup>2</sup>) die Mieten sich nicht negativ (preissteigernd) auf den gesamten Wohnungsmarkt auswirken dürfen.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### 4.1 Berechnung der Netto-Kaltmieten

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

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

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

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

Dieses Mindestvolumen besteht aus

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

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

Während der Anteil der Bedarfsgemeinschaften von der amtlichen Statistik erhoben wird (15.991 Bedarfsgemeinschaften SGB II (Stand: 05/2012)) und derzeit im Landkreis Mittelsachsen etwa bei 11 % aller Haushalte liegt, stehen über den Anteil von Haushalten mit niedrigem Lohn ohne Leistungsbezug keine entsprechenden statistischen Werte zur Verfügung. Bundesweit betrug dieser Anteil 2009 rd. 8 %.<sup>9</sup> Da dieser Wert ein bundesweiter Durchschnittswert ist, dürfte er für den Landkreis Mittelsachsen aufgrund der Arbeitslosenquote sowie der regionalen Lohnverhältnisse etwas höher liegen. Für die Ableitung des für die Versorgung notwendigen Wohnungsmarktvolumens ergibt sich hieraus ein Mindestgrundbedarf von rd. 19 %.

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

Dabei ist zu berücksichtigen, dass

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

Vor diesem Hintergrund findet eine Differenzierung des zu berücksichtigenden Wohnungsmarktanteils nach Haushaltsgrößen statt. Analyse & Konzepte geht für die Richtwerte insgesamt von einem ausreichenden Wohnungsmarktanteil von 33 % aus.

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

---

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

Tab. 10 Wohnungsmarkt I: Bestandsmieten (Augustsburg, Brand-Erbisdorf, VG Burgstädt, Döbeln, Frankenberg/Sa., Hartmannsdorf, Lichtenau, Niederwiesa u.a.)											
Größe in m <sup>2</sup>	Personenzahl	Anzahl der Mieten	Netto-Kaltmiete in €/m <sup>2</sup>	Kalte Betriebskosten in €/m <sup>2</sup> (Durchschnitt)	Heizkosten in €/m <sup>2</sup> (Durchschnitt)	Brutto-Kaltmiete in €/m <sup>2</sup>	Max. Brutto-Kaltmiete in €				
							Neu MWE	Alt			
								Kat. A	Kat. B	Kat. C	Kat. D
bis 50	1	2846	4,31	1,12	1,10	5,43	271,50	240,00	265,00	245,00	244,00
> 50 bis ≤ 60	2	2780	4,29	1,09	1,02	5,38	322,80	313,00	331,00	307,00	305,00
> 60 bis ≤ 75	3	1717	4,15	1,07	1,00	5,22	391,50	348,00	354,00	354,00	368,00
> 75 bis ≤ 85	4	362	3,83	1,05	1,01	4,88	414,80	464,00	345,00	414,00	385,00

Quelle: Mietwerterhebung Landkreis Mittelsachsen 2012

Tab. 11 Wohnungsmarkt II: Bestandsmieten (Bobritzsch-Hilbersdorf, Claußnitz, Erlau, Großschirma, Halsbrücke, Königshain-Wiederau, VG Lichtenberg/Erzgeb. u.a.)									
Größe in m <sup>2</sup>	Personenzahl	Anzahl der Mieten	Netto-Kaltmiete in €/m <sup>2</sup>	Kalte Betriebskosten in €/m <sup>2</sup> (Durchschnitt)	Heizkosten in €/m <sup>2</sup> (Durchschnitt)	Brutto-Kaltmiete in €/m <sup>2</sup>	Max. Brutto-Kaltmiete in €		
							Neu MWE	Alt	
								Kat. A	Kat. C
bis 50	1	246	4,44	1,04	1,10	5,48	274,00	240,00	245,00
> 50 bis ≤ 60	2	269	4,38	1,03	1,02	5,41	324,60	313,00	307,00
> 60 bis ≤ 75	3	230	4,18	1,04	1,00	5,22	391,50	348,00	354,00
> 75 bis ≤ 85	4	48	3,99	0,99	1,01	4,98	423,30	464,00	414,00

Quelle: Mietwerterhebung Landkreis Mittelsachsen 2012

Tab. 12 Wohnungsmarkt III: Bestandsmieten (Eppendorf, Frauenstein, Geringswalde, Großhartmannsdorf, Großweitzschen, Hainichen, Hartha, Kriebstein, Leisnig u.a.)										
Größe in m <sup>2</sup>	Personen- zahl	Anzahl der Mieten	Netto- Kaltmiete in €/m <sup>2</sup>	Kalte Betriebs- kosten in €/m <sup>2</sup> (Durchschnitt)	Heizkosten in €/m <sup>2</sup> (Durchschnitt)	Brutto- Kaltmiete in €/m <sup>2</sup>	Max. Brutto-Kaltmiete in €			
							Neu MWE	Alt		
								Kat. A	Kat. B	Kat. C
bis 50	1	1255	4,22	1,11	1,10	5,33	266,50	240,00	265,00	245,00
> 50 bis ≤ 60	2	1777	4,10	1,06	1,02	5,16	309,60	313,00	331,00	307,00
> 60 bis ≤ 75	3	1247	4,00	1,04	1,00	5,04	378,00	348,00	354,00	354,00
> 75 bis ≤ 85	4	232	3,29	1,06	1,01	4,35	369,75	464,00	345,00	414,00

Quelle: Mietwerterhebung Landkreis Mittelsachsen 2012

Tab. 13 Wohnungsmarkt IV: Bestandsmieten (Freiberg, Flöha, VG Mittweida)										
Größe in m <sup>2</sup>	Personen- zahl	Anzahl der Mieten	Netto- Kaltmiete in €/m <sup>2</sup>	Kalte Betriebs- kosten in €/m <sup>2</sup> (Durchschnitt)	Heizkosten in €/m <sup>2</sup> (Durchschnitt)	Brutto- Kaltmiete in €/m <sup>2</sup>	Max. Brutto-Kaltmiete in €			
							Neu MWE	Alt		
								Kat. D	Kat. E	
bis 50	1	4683	4,45	0,99	1,10	5,44	272,00	244,00	231,00	
> 50 bis ≤ 60	2	5351	4,32	0,90	1,02	5,22	313,20	305,00	288,00	
> 60 bis ≤ 75	3	2767	4,33	0,92	1,00	5,25	393,75	368,00	335,00	
> 75 bis ≤ 85	4	487	4,13	0,94	1,01	5,07	430,95	385,00	410,00	

\* Quelle: Mietwerterhebung Landkreis Mittelsachsen 2012

#### 4.2 Berechnung der durchschnittlichen Betriebskosten

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

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

Tab. 14 Übersicht Kalte Betriebskosten (m <sup>2</sup> /€)					
Wohnungs- markttyp		≥30 ≤ 50 m <sup>2</sup>	> 50 ≤ 60 m <sup>2</sup>	> 60 ≤ 75 m <sup>2</sup>	> 75 ≤ 85 m <sup>2</sup>
I	Mittelwert	1,12	1,09	1,07	1,05
	Fallzahl	1.910	2.094	1.296	203
II	Mittelwert	-*	1,03	1,04	-*
	Fallzahl	4	106	64	2
III	Mittelwert	1,11	1,06	1,04	1,06
	Fallzahl	898	1.483	994	137
IV	Mittelwert	0,99	0,90	0,92	0,94
	Fallzahl	4.410	4.917	2.512	463
Gesamt	Mittelwert	1,04	0,98	1,00	0,99
	Fallzahl	7.222	8.600	4.866	805
* Werte für weniger als zehn Fälle werden nicht ausgewiesen					ANALYS KONZE
Quelle: Mietwerterhebung Landkreis Mittelsachsen 2012					

Hinsichtlich der berechneten Mittelwerte für die Heizungs- und Warmwasserkosten muss darauf hingewiesen werden, dass diese keinen bindenden Charakter im Sinne von Grenzwerten besitzen. Eine Verwendung der ermittelten Werte im Rahmen einer Brutto-Warmmiete ist rechtlich nicht zulässig. Sie können aber als Orientierungsgröße genutzt werden. Eine individuelle Angemessenheitsprüfung auf Basis dieser Mittelwerte ist, im Gegensatz zu den kalten Betriebskosten, u. a. aus folgenden Gründen nicht möglich:

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

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

Tab. 15 Übersicht Warme Betriebskosten (m <sup>2</sup> /€)					
Wohnungs- markttyp		≥30 ≤ 50 m <sup>2</sup>	> 50 ≤ 60 m <sup>2</sup>	> 60 ≤ 75 m <sup>2</sup>	> 75 ≤ 85 m <sup>2</sup>
I	Mittelwert	0,98	1,00	1,00	1,00
	Fallzahl	1.630	1.567	939	163
II	Mittelwert	-*	0,76	0,75	-*
	Fallzahl	2	102	66	2
III	Mittelwert	1,08	1,03	0,98	0,95
	Fallzahl	725	1.143	844	69
IV	Mittelwert	1,15	1,04	1,02	1,04
	Fallzahl	4.324	4.915	2.444	435
Gesamt	Mittelwert	1,10	1,02	1,00	1,01
	Fallzahl	6.681	7.727	4.293	669
* Werte für weniger als zehn Fälle werden nicht ausgewiesen					ANALYSE KONZEPTE
Quelle: Mietwerterhebung Landkreis Mittelsachsen 2012					

## 5 Konkrete Angemessenheit

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

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

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

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

### 5.1 Datenaufbereitung

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

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

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

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

Während des Erhebungszeitraumes konnten insgesamt 2.442 bzw. 2.332 (nach Berücksichtigung der Extremwertkappung) Angebote ermittelt werden. Diese Anzahl liegt unter dem tatsächlichen Angebotsvolumen, da nicht alle Wohnungen über diese Medien vermarktet werden. So bieten z. B. Wohnungsgesellschaften ihre Wohnungen zuerst ihren bekannten Interessenten an. Erst wenn eine Wohnung so nicht vermietet werden kann, gelangt sie in eine "öffentliche" Vermarktung. Auch

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

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

## 5.2 Vergleich von Angebots- und Neuvertragsmieten

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

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

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

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

Sollten durchschnittliche Neuvertragsmieten höher ausfallen als durchschnittliche Angebotsmieten, so ist davon auszugehen, dass sich in diesen Marktsegmenten der Wohnungsmarkt in seiner aktuellen Entwicklung entspannt und das allgemeine Mietniveau eine sinkende Tendenz aufweist.

Bei einer Überprüfung der konkreten Angemessenheit müssen daher nicht nur Angebotsmieten, sondern auch Neuvertragsmieten in die Betrachtung einbezogen werden, um die realen Marktverhältnisse besser abbilden zu können

Tab. 16 Angebotsmieten/Neuvertragsmieten in €/m <sup>2</sup>									
Größenklasse		1 Person (bis 50 m <sup>2</sup> )		2 Personen (> 50 bis ≤ 60 m <sup>2</sup> )		3 Personen (> 60 bis ≤ 75 m <sup>2</sup> )		4 Personen (> 75 bis ≤ 85 m <sup>2</sup> )	
Wohnungsmarkt- typ		Angebots- miete	Neuvertrags- miete	Angebots- miete	Neuvertrags- miete	Angebots- miete	Neuvertrags- miete	Angebots- miete	Neuvertrags- miete
I	33 %-Perzentil	4,36	4,30	4,30	4,50	4,09	4,49	4,10	4,06
	<i>Gültige Fallzahl</i>	277	135	220	81	272	58	100	16
II	33 %-Perzentil	4,76	-*	4,56	-*	4,25	-*	4,30	-
	<i>Gültige Fallzahl</i>	20	0	28	0	29	0	11	0
III	33 %-Perzentil	4,33	4,33	4,35	4,70	4,35	3,80	4,12	-*
	<i>Gültige Fallzahl</i>	157	23	188	30	198	21	61	5
IV	33 %-Perzentil	4,83	5,00	4,84	4,87	4,60	4,81	4,50	4,53
	<i>Gültige Fallzahl</i>	313	272	233	223	175	112	50	26

\* Werte für weniger als zehn Fälle werden nicht ausgewiesen

Quelle: Mietwerterhebung Landkreis Mittelsachsen 2012

**ANALYSE &  
KONZEPTE**

### 5.3 Auswertungen Angebotsmieten

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

Vor den weiteren Auswertungen der m<sup>2</sup>-Mieten wurde eine tabellenfeldbezogene Extremwertkappung auf Basis des 95 %-Konfidenzintervalls über alle als mietwerterhebungsrelevant identifizierten Mieten vorgenommen.

Nach Durchführung der Extremwertkappung standen für die eigentliche Auswertung insgesamt 2.332 Mieten zur Verfügung.

Die Tabellen 17 bis 20 beinhalten – neben der Fallzahl und dem berechneten Netto-Kaltmietenwert für die jeweiligen Perzentilgrenzen – den Anteil der Angebotsmieten und der Neuvertragsmieten innerhalb der vorgesehenen Mietobergrenzen. Die Prozentzahl gibt an, wie groß der Anteil der angebotenen Wohnungen ist, der für den entsprechenden Perzentilwert der Bestandsmieten (vgl. Tab. 10 bis 13) angemietet werden kann. Hier lässt sich ablesen, ob aktuell hinreichend viele Wohnungen unterhalb der Mietpreisrichtwerte, bezogen auf den Quadratmeterpreis, als konkretes Angebot zur Verfügung stehen.

Die Tabelle 21 stellt einen Vergleich des Produktes der Bruttokaltmiete im Vergleich zur den berechneten Bruttokaltmieten auf Basis der erhobenen Nettokaltmiete zzgl. den erhobenen durchschnittlichen kalten Betriebskosten dar. Durch den Verzicht der Wohnfläche wird aufgrund der Produkttheorie bei den leistungsberechtigten Haushalten ein höherer m<sup>2</sup>-Mietpreis akzeptiert. Hieraus resultiert ein tatsächlich zur Verfügung stehendes größeres Wohnungsangebot.

**Tab. 17 Wohnungsmarkt I: Angebotsmieten und Neuvertragsmieten**  
(Augustsburg, Brand-Erbisdorf, VG Burgstädt, Döbeln, Frankenberg/Sa., Hartmannsdorf, Lichtenau, Niederwiesa u.a.)

Größe in m <sup>2</sup>	Angebotsmieten			Neuvertragsmieten			Bestandsmieten
	Anzahl der Mieten	Netto-Kaltmiete in €/m <sup>2</sup>	Anteil bis Perzentil Bestandsmieten	Anzahl der Mieten	Netto-Kaltmiete in €/m <sup>2</sup>	Anteil bis Perzentil Bestandsmieten	Netto-Kaltmiete in €/m <sup>2</sup>
bis 50	277	4,36	32%	135	4,30	35%	4,31
> 50 bis ≤ 60	220	4,30	30%	81	4,50	26%	4,29
> 60 bis ≤ 75	272	4,09	36%	58	4,49	21%	4,15
> 75 bis ≤ 85	100	4,10	8%	16	4,06	19%	3,83

Quelle: Mietwerterhebung Landkreis Mittelsachsen 2012

**ANALYSE &  
KONZEPTE**

**Tab. 18 Wohnungsmarkt II: Angebotsmieten und Neuvertragsmieten**  
(Bobritzsch-Hilbersdorf, Claußnitz, Erlau, Großschirma, Halsbrücke, Königshain-Wiederau, VG Lichtenberg/Erzgeb. u.a.)

Größe in m <sup>2</sup>	Angebotsmieten			Neuvertragsmieten			Bestandsmieten
	Anzahl der Mieten	Netto-Kaltmiete in €/m <sup>2</sup>	Anteil bis Perzentil Bestandsmieten	Anzahl der Mieten	Netto-Kaltmiete in €/m <sup>2</sup>	Anteil bis Perzentil Bestandsmieten	Netto-Kaltmiete in €/m <sup>2</sup>
bis 50	20	4,76	20%	0	-*	-*	4,44
> 50 bis ≤ 60	28	4,56	18%	0	-*	-*	4,38
> 60 bis ≤ 75	29	4,25	31%	0	-*	-*	4,18
> 75 bis ≤ 85	11	4,58	0 %	0	-*	-*	3,99

\* Werte für weniger als zehn Fälle werden nicht ausgewiesen

Quelle: Mietwerterhebung Landkreis Mittelsachsen 2012

**ANALYSE &  
KONZEPTE**

**Tab. 19 Wohnungsmarkt III: Angebotsmieten und Neuvertragsmieten**  
(Eppendorf, Frauenstein, Geringswalde, Großhartmannsdorf, Großweitzschen, Hainichen, Hartha, Kriebstein, Leisnig u.a.)

Größe in m <sup>2</sup>	Angebotsmieten			Neuvertragsmieten			Bestandsmieten
	Anzahl der Mieten	Netto-Kaltmiete in €/m <sup>2</sup>	Anteil bis Perzentil Bestandsmieten	Anzahl der Mieten	Netto-Kaltmiete in €/m <sup>2</sup>	Anteil bis Perzentil Bestandsmieten	Netto-Kaltmiete in €/m <sup>2</sup>
bis 50	157	4,33	29%	23	4,33	26%	4,22
> 50 bis ≤ 60	188	4,35	7%	30	4,70	17%	4,10
> 60 bis ≤ 75	198	4,35	21%	21	3,80	48%	4,00
> 75 bis ≤ 85	61	4,12	0%	5	-*	-*	3,29

\* Werte für weniger als zehn Fälle werden nicht ausgewiesen

Quelle: Mietwerterhebung Landkreis Mittelsachsen 2012

**Tab. 20 Wohnungsmarkt IV: Angebotsmieten und Neuvertragsmieten**  
(Freiberg, Flöha, VG Mittweida)

Größe in m <sup>2</sup>	Angebotsmieten			Neuvertragsmieten			Bestandsmieten
	Anzahl der Mieten	Netto-Kaltmiete in €/m <sup>2</sup>	Anteil bis Perzentil Bestandsmieten	Anzahl der Mieten	Netto-Kaltmiete in €/m <sup>2</sup>	Anteil bis Perzentil Bestandsmieten	Netto-Kaltmiete in €/m <sup>2</sup>
bis 50	313	4,83	24%	272	5,00	5%	4,45
> 50 bis ≤ 60	233	4,84	12%	223	4,87	8%	4,32
> 60 bis ≤ 75	175	4,60	25%	112	4,81	9%	4,33
> 75 bis ≤ 85	50	4,50	10%	26	4,53	12%	4,13

Quelle: Mietwerterhebung Landkreis Mittelsachsen 2012

Tab. 21 Maximale Brutto-Kaltmiete (33 %-Perzentil) und tatsächliches Angebot*									
Wohnungstyp		1 Person (bis 50 m <sup>2</sup> )		2 Personen (> 50 bis ≤ 60 m <sup>2</sup> )		3 Personen (> 60 bis ≤ 75 m <sup>2</sup> )		4 Personen (> 75 bis ≤ 85 m <sup>2</sup> )	
		Max. BKM	Anteil Angebot	Max. BKM	Anteil Angebot	Max. BKM	Anteil Angebot	Max. BKM	Anteil Angebot
I	Augustusburg, Brand-Erbisdorf, VG Burgstädt, Döbeln, Frankenberg/Sa., Hartmannsdorf, Lichtenau, Niederwiesa, VG Waldheim	271,50	78 %	322,80	65 %	391,50	72 %	414,80	36 %
II	Bobritzsch-Hilbersdorf, Claußnitz, Erlau, Großschirma, Halsbrücke, Königshain-Wiederau, VG Lichtenberg/Erzgeb., Mochau, Oberschöna, Rossau	274,00	50 %	324,60	39 %	391,50	62 %	423,30	9 %
III	Eppendorf, Frauenstein, Geringswalde, Großhartmannsdorf, Großweitzschen, Hainichen, Hartha, Kriebstein, Leisnig, Leubsdorf, Lunzenau u.a.	266,50	64 %	309,60	34 %	378,00	55 %	369,75	3 %
IV	Freiberg, Flöha, VG Mittweida	272,00	64 %	313,20	28 %	393,75	55 %	430,95	28 %

\* Angebotsmieten: Basis sind alle Angebotsmieten der Größenklassen inkl. wohnungstypspezifischer kalter Betriebskosten aus Erhebung (BKM)

Quelle: Mietwerterhebung Landkreis Mittelsachsen 2012

Anlage 1  
Übersicht Bestands- und Angebotsmieten

Tab. Anlage 1.1 Mietwerttabelle Wohnungsmarkttyp I, alle Mieten, spezifische KBK – 33 %-Perzentil

Wohnungsmarkt I: Bestandsmieten (Augustusburg, Brand-Erbisdorf, VG Burgstädt, Döbeln, Frankenberg/Sa., Hartmannsdorf, Lichtenau, Niederwiesa u.a.)											
Größe in m <sup>2</sup>	Personenzahl	Anzahl der Mieten	Netto-Kaltmiete in €/m <sup>2</sup>	Kalte Betriebskosten in €/m <sup>2</sup> (Durchschnitt)	Heizkosten in €/m <sup>2</sup> (Durchschnitt)	Brutto-Kaltmiete in €/m <sup>2</sup>	Max. Brutto-Kaltmiete in €				
							Neu MWE	Alt			
								Kat. A	Kat. B	Kat. C	Kat. D
bis 50	1	2846	4,31	1,12	1,10	5,43	271,50	240,00	265,00	245,00	244,00
> 50 bis ≤ 60	2	2780	4,29	1,09	1,02	5,38	322,80	313,00	331,00	307,00	305,00
> 60 bis ≤ 75	3	1717	4,15	1,07	1,00	5,22	391,50	348,00	354,00	354,00	368,00
> 75 bis ≤ 85	4	362	3,83	1,05	1,01	4,88	414,80	464,00	345,00	414,00	385,00

Quelle: Mietwerterhebung Landkreis Mittelsachsen 2012

**ANALYSE & KONZEPTE**

Wohnungsmarkt I: Angebotsmieten und Neuvertragsmieten (Augustusburg, Brand-Erbisdorf, VG Burgstädt, Döbeln, Frankenberg/Sa., Hartmannsdorf, Lichtenau, Niederwiesa u.a.)							
Größe in m <sup>2</sup>	Angebotsmieten			Neuvertragsmieten			Bestandsmieten
	Anzahl der Mieten	Netto-Kaltmiete in €/m <sup>2</sup>	Anteil bis Perzentil Bestandsmieten	Anzahl der Mieten	Netto-Kaltmiete in €/m <sup>2</sup>	Anteil bis Perzentil Bestandsmieten	Netto-Kaltmiete in €/m <sup>2</sup>
bis 50	277	4,36	32%	135	4,30	35%	4,31
> 50 bis ≤ 60	220	4,30	30%	81	4,50	26%	4,29
> 60 bis ≤ 75	272	4,09	36%	58	4,49	21%	4,15
> 75 bis ≤ 85	100	4,10	8%	16	4,06	19%	3,83

Quelle: Mietwerterhebung Landkreis Mittelsachsen 2012

**ANALYSE & KONZEPTE**

Tab. Anlage 1.2 Mietwerttabelle Wohnungsmarkttyp II, alle Mieten, spezifische KBK – 33 %-Perzentil

Wohnungsmarkt II: Bestandsmieten (Bobritzsch-Hilbersdorf, Claußnitz, Erlau, Großschirma, Halsbrücke, Königshain-Wiederau, VG Lichtenberg/Erzgeb. u.a.)									
Größe in m <sup>2</sup>	Personen- zahl	Anzahl der Mieten	Netto- Kaltmiete in €/m <sup>2</sup>	Kalte Betriebs- kosten in €/m <sup>2</sup> (Durchschnitt)	Heizkosten in €/m <sup>2</sup> (Durchschnitt)	Brutto- Kaltmiete in €/m <sup>2</sup>	Max. Brutto-Kaltmiete in €		
							Neu MWE	Alt	
								Kat. A	Kat. C
bis 50	1	246	4,44	1,04	1,10	5,48	274,00	240,00	245,00
> 50 bis ≤ 60	2	269	4,38	1,03	1,02	5,41	324,60	313,00	307,00
> 60 bis ≤ 75	3	230	4,18	1,04	1,00	5,22	391,50	348,00	354,00
> 75 bis ≤ 85	4	48	3,99	0,99	1,01	4,98	423,30	464,00	414,00

Quelle: Mietwerterhebung Landkreis Mittelsachsen 2012

**ANALYSE & KONZEPTE**

Wohnungsmarkt II: Angebotsmieten und Neuvertragsmieten (Bobritzsch-Hilbersdorf, Claußnitz, Erlau, Großschirma, Halsbrücke, Königshain-Wiederau, VG Lichtenberg/Erzgeb. u.a.)							
Größe in m <sup>2</sup>	Angebotsmieten			Neuvertragsmieten			Bestandsmieten
	Anzahl der Mieten	Netto-Kaltmiete in €/m <sup>2</sup>	Anteil bis Perzentil Bestandsmieten	Anzahl der Mieten	Netto-Kaltmiete in €/m <sup>2</sup>	Anteil bis Perzentil Bestandsmieten	Netto-Kaltmiete in €/m <sup>2</sup>
bis 50	20	4,76	20%	0	-*	-*	4,44
> 50 bis ≤ 60	28	4,56	18%	0	-*	-*	4,38
> 60 bis ≤ 75	29	4,25	31%	0	-*	-*	4,18
> 75 bis ≤ 85	11	4,58	0 %	0	-*	-*	3,99

\* Werte für weniger als zehn Fälle werden nicht ausgewiesen

Quelle: Mietwerterhebung Landkreis Mittelsachsen 2012

**ANALYSE & KONZEPTE**

Tab. Anlage 1.3 Mietwerttabelle Wohnungsmarkttyp III, alle Mieten, spezifische KBK – 33 %-Perzentil

Wohnungsmarkt III: Bestandsmieten (Eppendorf, Frauenstein, Geringswalde, Großhartmannsdorf, Großweitzschen, Hainichen, Hartha, Kriebstein, Leisnig u.a.)										
Größe in m <sup>2</sup>	Personen- zahl	Anzahl der Mieten	Netto- Kaltmiete in €/m <sup>2</sup>	Kalte Betriebs- kosten in €/m <sup>2</sup> (Durchschnitt)	Heizkosten in €/m <sup>2</sup> (Durchschnitt)	Brutto- Kaltmiete in €/m <sup>2</sup>	Max. Brutto-Kaltmiete in €			
							Neu MWE	Alt		
								Kat. A	Kat. B	Kat. C
bis 50	1	1255	4,22	1,11	1,10	5,33	266,50	240,00	265,00	245,00
> 50 bis ≤ 60	2	1777	4,10	1,06	1,02	5,16	309,60	313,00	331,00	307,00
> 60 bis ≤ 75	3	1247	4,00	1,04	1,00	5,04	378,00	348,00	354,00	354,00
> 75 bis ≤ 85	4	232	3,29	1,06	1,01	4,35	369,75	464,00	345,00	414,00

Quelle: Mietwerterhebung Landkreis Mittelsachsen 2012

Wohnungsmarkt III: Angebotsmieten und Neuvertragsmieten (Eppendorf, Frauenstein, Geringswalde, Großhartmannsdorf, Großweitzschen, Hainichen, Hartha, Kriebstein, Leisnig u.a.)							
Größe in m <sup>2</sup>	Angebotsmieten			Neuvertragsmieten			Bestandsmieten
	Anzahl der Mieten	Netto-Kaltmiete in €/m <sup>2</sup>	Anteil bis Perzentil Bestandsmieten	Anzahl der Mieten	Netto-Kaltmiete in €/m <sup>2</sup>	Anteil bis Perzentil Bestandsmieten	Netto-Kaltmiete in €/m <sup>2</sup>
bis 50	157	4,33	29%	23	4,33	26%	4,22
> 50 bis ≤ 60	188	4,35	7%	30	4,70	17%	4,10
> 60 bis ≤ 75	198	4,35	21%	21	3,80	48%	4,00
> 75 bis ≤ 85	61	4,12	0%	5	-*	-*	3,29

\* Werte für weniger als zehn Fälle werden nicht ausgewiesen

Quelle: Mietwerterhebung Landkreis Mittelsachsen 2012

Tab. Anlage 1.4 Mietwerttabelle Wohnungstyp IV, alle Mieten, spezifische KBK – 33 %-Perzentil

Wohnungsmarkt IV: Bestandsmieten (Freiberg, Flöha, VG Mittweida)									
Größe in m <sup>2</sup>	Personen- zahl	Anzahl der Mieten	Netto- Kaltmiete in €/m <sup>2</sup>	Kalte Betriebs- kosten in €/m <sup>2</sup> (Durchschnitt)	Heizkosten in €/m <sup>2</sup> (Durchschnitt)	Brutto- Kaltmiete in €/m <sup>2</sup>	Max. Brutto-Kaltmiete in €		
							Neu MWE	Alt	
								Kat. D	Kat. E
bis 50	1	4683	4,45	0,99	1,10	5,44	272,00	244,00	231,00
> 50 bis ≤ 60	2	5351	4,32	0,90	1,02	5,22	313,20	305,00	288,00
> 60 bis ≤ 75	3	2767	4,33	0,92	1,00	5,25	393,75	368,00	335,00
> 75 bis ≤ 85	4	487	4,13	0,94	1,01	5,07	430,95	385,00	410,00

\* Quelle: Mietwerterhebung Landkreis Mittelsachsen 2012

**ANALYSE & KONZEPTE**

Wohnungsmarkt IV: Angebotsmieten und Neuvertragsmieten (Freiberg, Flöha, VG Mittweida)							
Größe in m <sup>2</sup>	Angebotsmieten			Neuvertragsmieten			Bestandsmieten
	Anzahl der Mieten	Netto-Kaltmiete in €/m <sup>2</sup>	Anteil bis Perzentil Bestandsmieten	Anzahl der Mieten	Netto-Kaltmiete in €/m <sup>2</sup>	Anteil bis Perzentil Bestandsmieten	Netto-Kaltmiete in €/m <sup>2</sup>
bis 50	313	4,83	24%	272	5,00	5%	4,45
> 50 bis ≤ 60	233	4,84	12%	223	4,87	8%	4,32
> 60 bis ≤ 75	175	4,60	25%	112	4,81	9%	4,33
> 75 bis ≤ 85	50	4,50	10%	26	4,53	12%	4,13

Quelle: Mietwerterhebung Landkreis Mittelsachsen 2012

**ANALYSE & KONZEPTE**

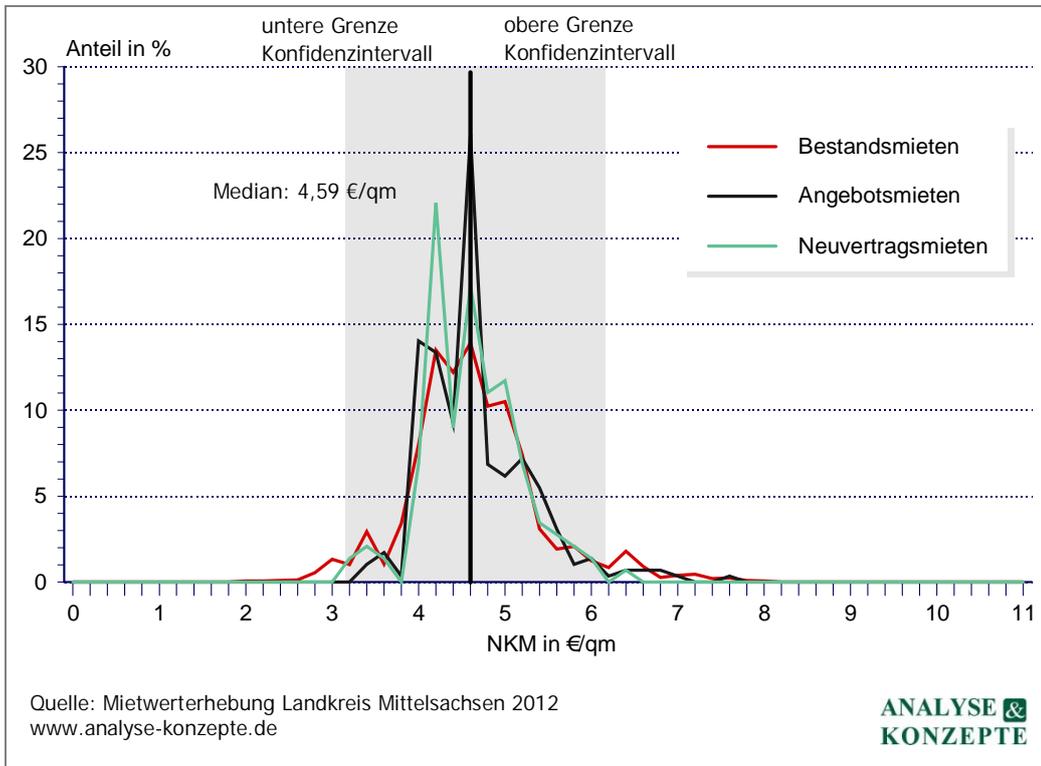
Anlage 2  
Vergleich Maximalförderung Mietwerterhebung  
vs. bisherige KdU-Obergrenzen

Bestandsmieten: Empfehlung MWE-Grenzwerte (33 %-Perzentil, max. BKM, spez. KBK) vs. bisherige Obergrenzen													
Wohnungstyp		1 Person (bis 50 m <sup>2</sup> )			2 Personen (> 50 bis ≤ 60 m <sup>2</sup> )			3 Personen (> 60 bis ≤ 75 m <sup>2</sup> )			4 Personen (> 75 bis ≤ 85 m <sup>2</sup> )		
		MWE	bisher	%	MWE	bisher	%	MWE	bisher	%	MWE	bisher	%
I	Hartmannsdorf, Niederwiesa <sup>1</sup>	271,50	240,00	+13,1	322,80	313,00	+3,1	391,50	348,00	+12,5	414,80	464,00	-10,6
	Augustusburg, Lichtenau <sup>2</sup>		265,00	+2,5		331,00	-2,5		354,00	+10,6		345,00	+20,2
	VG Waldheim <sup>3</sup>		245,00	+10,8		307,00	+5,1		354,00	+10,6		414,00	+0,2
	Brand-Erbisdorf, VG Burgstädt, Döbeln u.a. <sup>4</sup>		244,00	+11,3		305,00	+5,8		368,00	+6,4		385,00	+7,7
II	Bobrizsch-Hilbersdorf, Claußnitz, Erlau, Halsbrücke u.a. <sup>1</sup>	274,00	240,00	+14,2	324,60	313,00	+3,7	391,50	348,00	+12,5	423,30	464,00	-8,8
	Großschirma <sup>3</sup>		245,00	+11,8		307,00	+5,7		354,00	+10,6		414,00	+2,2
III	Eppendorf, Großhartmannsdorf, Kriebstein u.a. <sup>1</sup>	266,50	240,00	+11,0	309,60	313,00	-1,1	378,00	348,00	+8,6	369,75	464,00	-20,3
	Frauenstein, Geringswalde, Lunzenau <sup>2</sup>		265,00	+0,6		331,00	-6,5		354,00	+6,8		345,00	+7,2
	Hainichen, Hartha, Leisnig, Oederan, Penig u.a. <sup>3</sup>		245,00	+8,8		307,00	+0,8		354,00	+6,8		414,00	-10,7
IV	Flöha, VG Mittweida <sup>4</sup>	272,00	244,00	+11,5	313,20	305,00	+2,7	393,75	368,00	+7,0	430,95	385,00	+11,9
	Freiberg <sup>5</sup>		231,00	+17,7		288,00	+8,8		335,00	+17,5		410,00	+5,1

<sup>1</sup> bish. Preiskategorie A; <sup>2</sup> bish. Preiskategorie B; <sup>3</sup> bish. Preiskategorie C; <sup>4</sup> bish. Preiskategorie D; <sup>5</sup> bish. Preiskategorie E

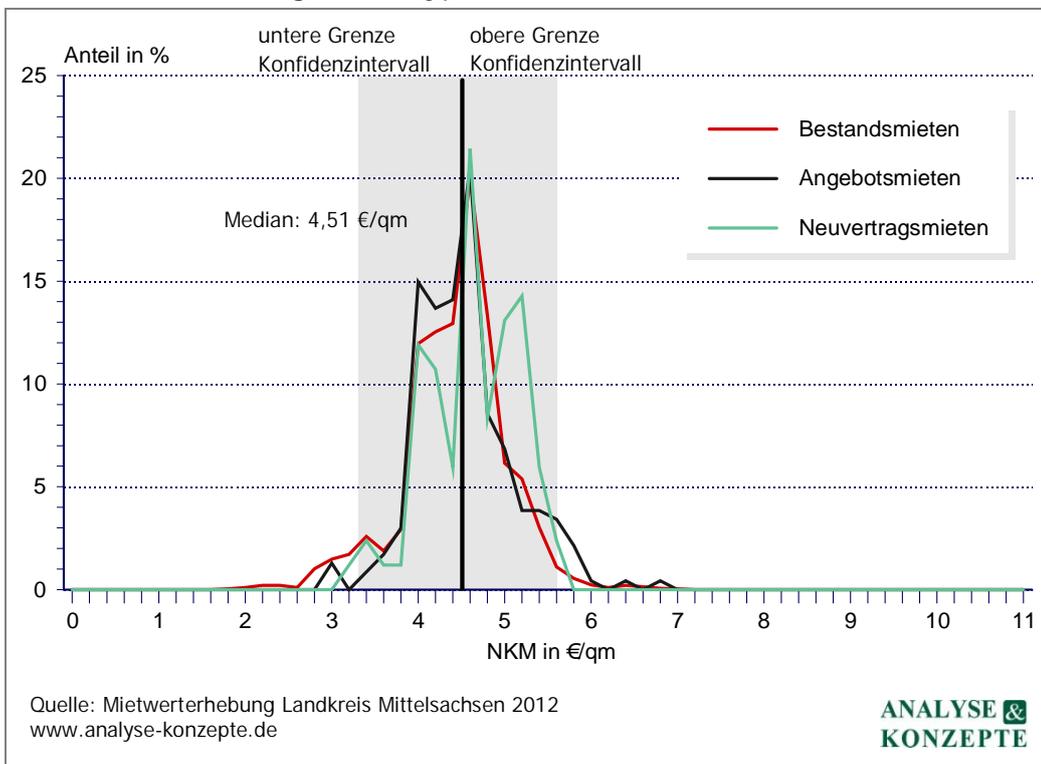
Anlage 3  
Histogramme der erhobenen Mieten  
im Landkreis Mittelsachsen

Abb. A1 Wohnungsmarkttyp I, bis 50 m<sup>2</sup>, Netto-Kaltmieten



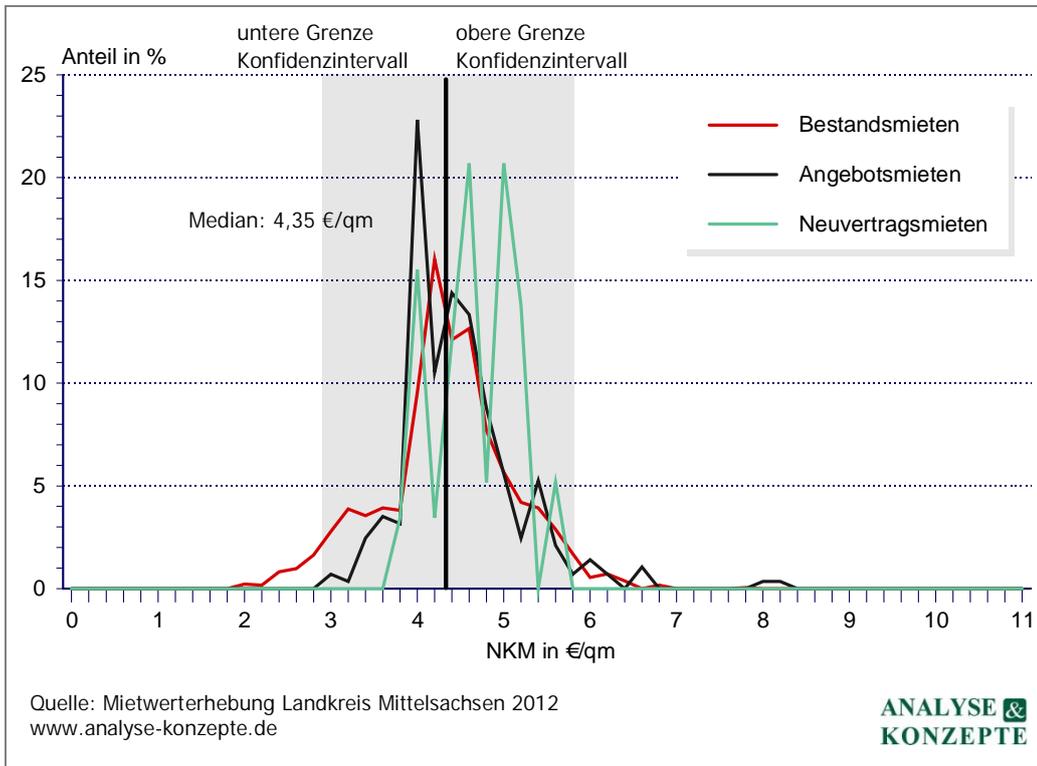
Median Bestandsmiete:	4,59 €/m <sup>2</sup>
Untere Grenze Konfidenzintervall:	3,15 €/m <sup>2</sup>
Obere Grenze Konfidenzintervall:	6,15 €/m <sup>2</sup>
Median Angebotsmiete:	4,24 €/m <sup>2</sup>
Median Neuvertragsmiete:	4,21 €/m <sup>2</sup>
Anzahl Mieten Bestand/Angebote/Neuverträge:	3074/292/145

Abb. A2 Wohnungsmarkttyp I, > 50 bis 60 m<sup>2</sup>, Netto-Kaltmieten



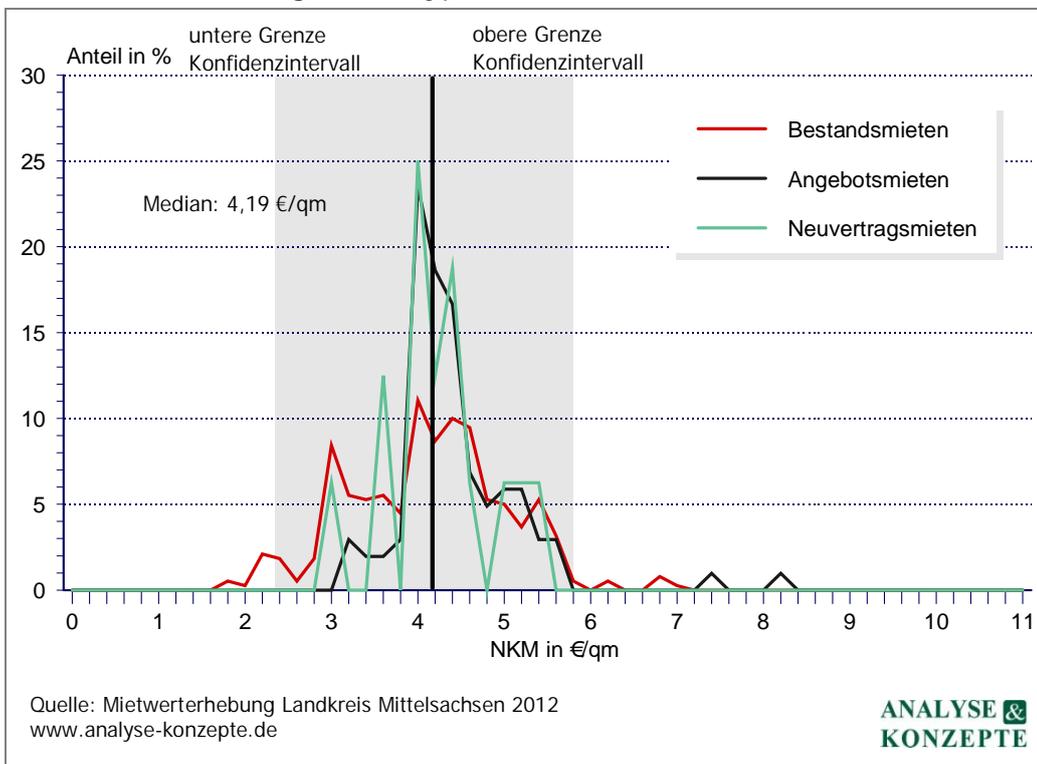
Median Bestandsmiete:	4,51 €/m <sup>2</sup>
Untere Grenze Konfidenzintervall:	3,28 €/m <sup>2</sup>
Obere Grenze Konfidenzintervall:	5,60 €/m <sup>2</sup>
Median Angebotsmiete:	4,20 €/m <sup>2</sup>
Median Neuvertragsmiete:	4,29 €/m <sup>2</sup>
Anzahl Mieten Bestand/Angebote/Neuverträge:	2976/234/84

Abb. A3 Wohnungsmarkttyp I, > 60 bis 75 m<sup>2</sup>, Netto-Kaltmieten



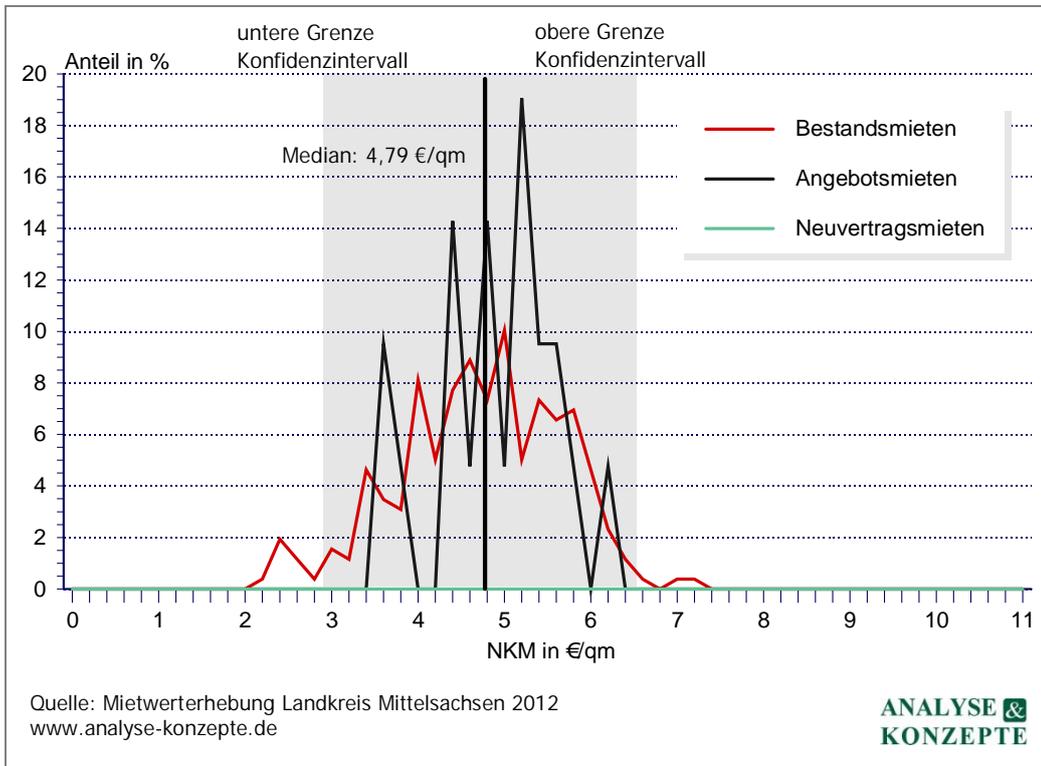
Median Bestandsmiete:	4,35 €/m <sup>2</sup>
Untere Grenze Konfidenzintervall:	2,87 €/m <sup>2</sup>
Obere Grenze Konfidenzintervall:	5,82 €/m <sup>2</sup>
Median Angebotsmiete:	4,00 €/m <sup>2</sup>
Median Neuvertragsmiete:	4,35 €/m <sup>2</sup>
Anzahl Mieten Bestand/Angebote/Neuverträge:	1834/285/58

Abb. A4 Wohnungsmarkttyp I, > 75 bis 85 m<sup>2</sup>, Netto-Kaltmieten



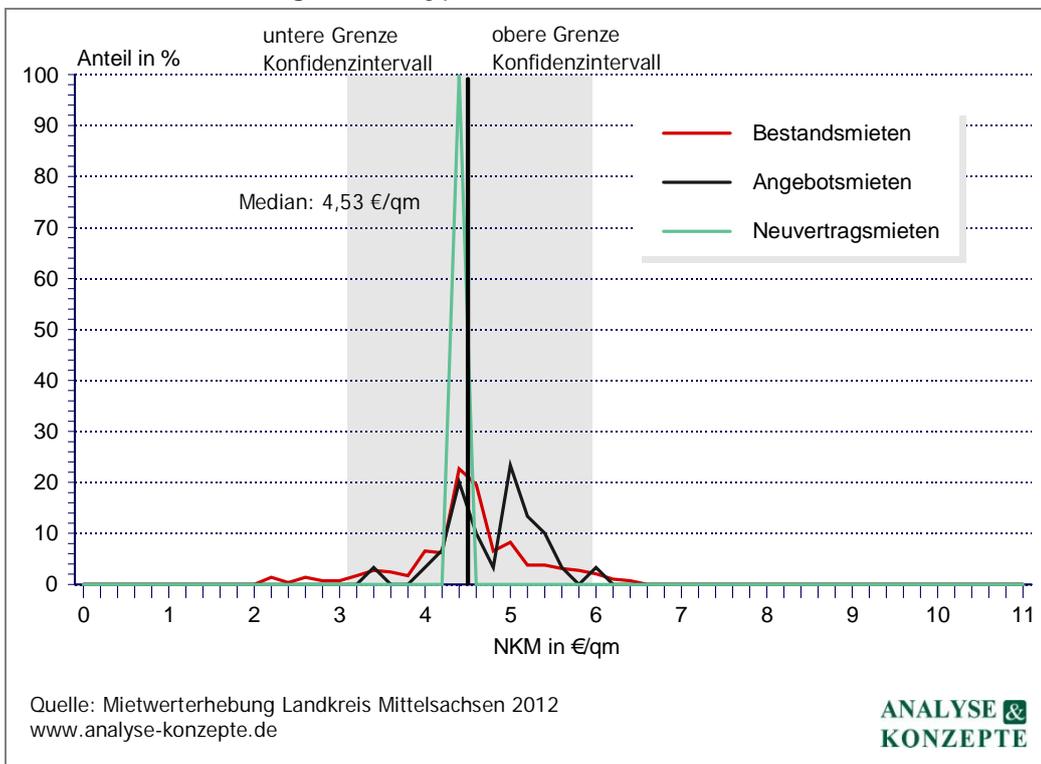
Median Bestandsmiete:	4,19 €/m <sup>2</sup>
Untere Grenze Konfidenzintervall:	2,35 €/m <sup>2</sup>
Obere Grenze Konfidenzintervall:	5,89 €/m <sup>2</sup>
Median Angebotsmiete:	4,02 €/m <sup>2</sup>
Median Neuvertragsmiete:	4,00 €/m <sup>2</sup>
Anzahl Mieten Bestand/Angebote/Neuverträge:	380/102/16

Abb. A6 Wohnungsmarkttyp II, bis 50 m<sup>2</sup>, Netto-Kaltmieten



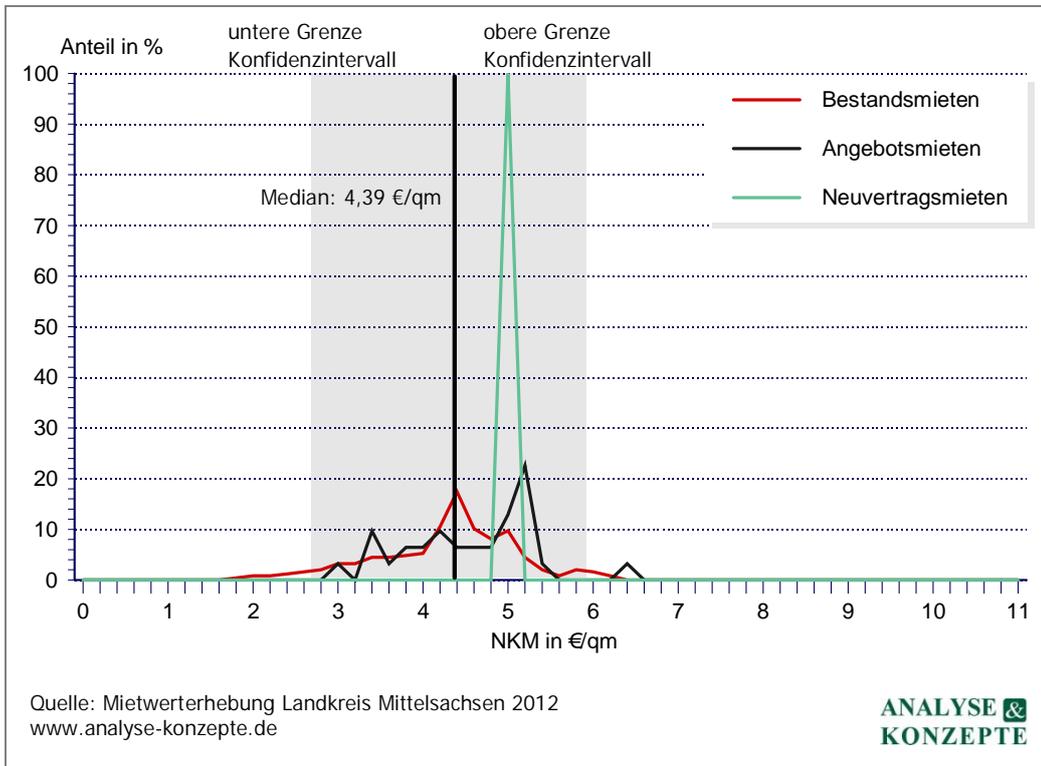
Median Bestandsmiete:	4,79 €/m <sup>2</sup>
Untere Grenze Konfidenzintervall:	2,91 €/m <sup>2</sup>
Obere Grenze Konfidenzintervall:	6,53 €/m <sup>2</sup>
Median Angebotsmiete:	4,55 €/m <sup>2</sup>
Median Neuvertragsmiete:	k.A.
Anzahl Mieten Bestand/Angebote/Neuverträge:	259/21/0

Abb. A7 Wohnungsmarkttyp II, > 50 bis 60 m<sup>2</sup>, Netto-Kaltmieten



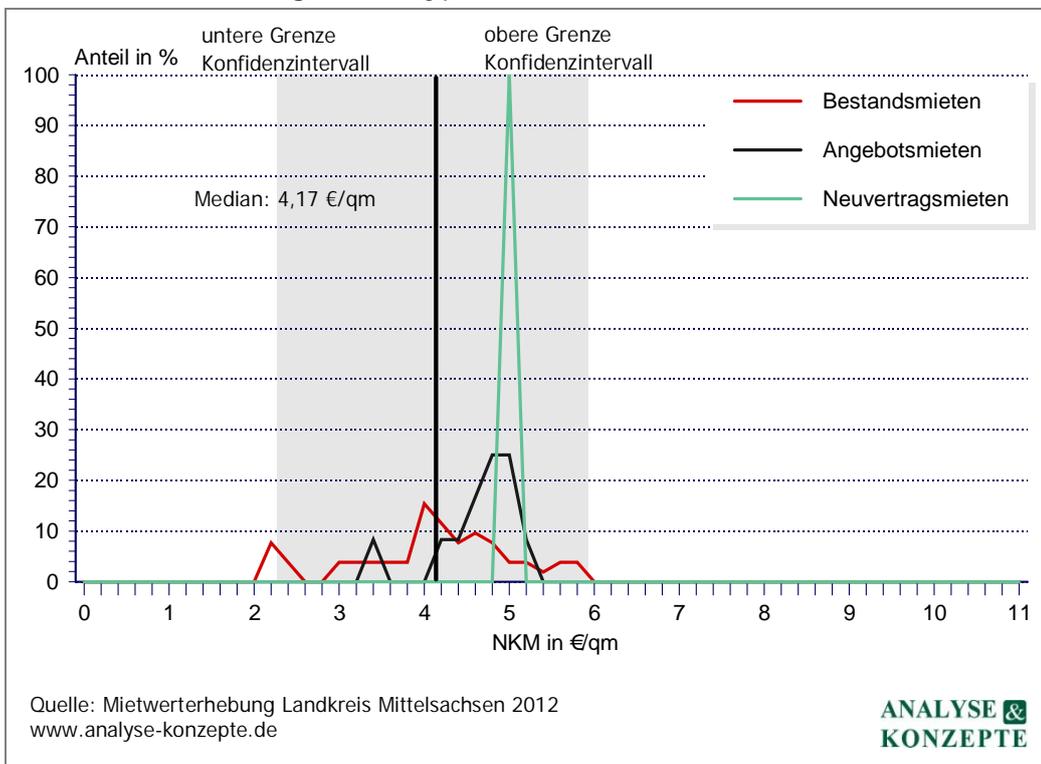
Median Bestandsmiete:	4,53 €/m <sup>2</sup>
Untere Grenze Konfidenzintervall:	3,08 €/m <sup>2</sup>
Obere Grenze Konfidenzintervall:	5,97 €/m <sup>2</sup>
Median Angebotsmiete:	4,46 €/m <sup>2</sup>
Median Neuvertragsmiete:	k.A.
Anzahl Mieten Bestand/Angebote/Neuverträge:	291/30/1

Abb. A8 Wohnungsmarkttyp II, > 60 bis 75 m<sup>2</sup>, Netto-Kaltmieten



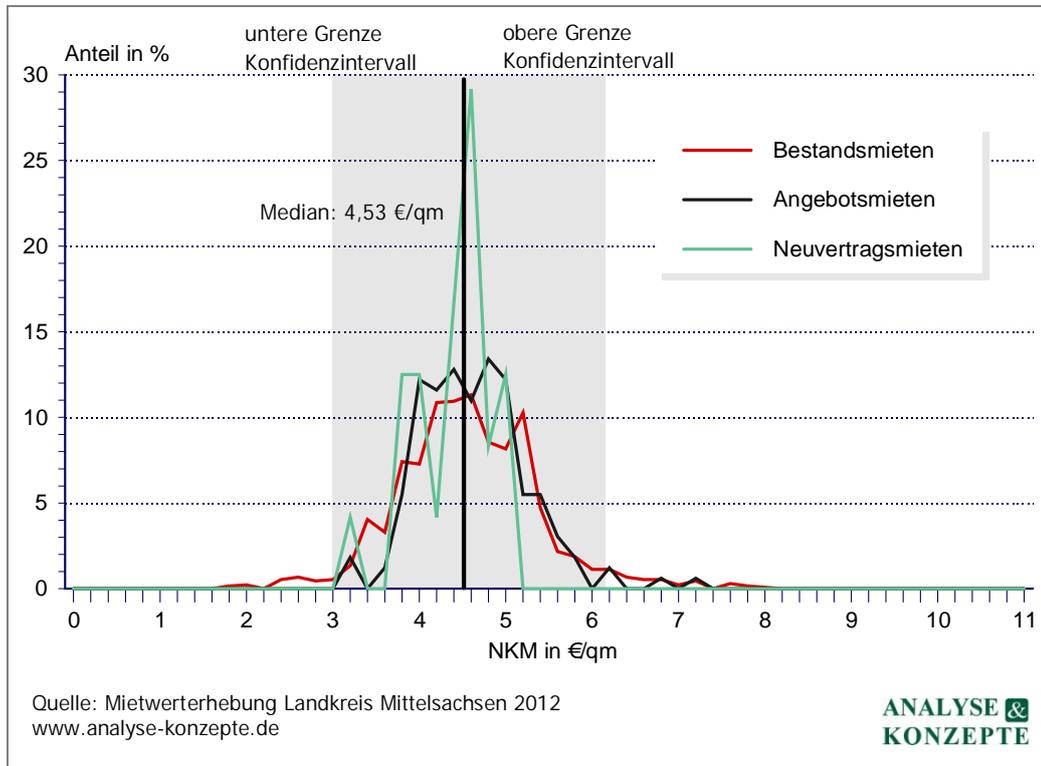
Median Bestandsmiete:	4,93 €/m <sup>2</sup>
Untere Grenze Konfidenzintervall:	2,67 €/m <sup>2</sup>
Obere Grenze Konfidenzintervall:	5,89 €/m <sup>2</sup>
Median Angebotsmiete:	4,00 €/m <sup>2</sup>
Median Neuvertragsmiete:	k.A.
Anzahl Mieten Bestand/Angebote/Neuverträge:	247/31/1

Abb. A9 Wohnungsmarkttyp II, > 75 bis 85 m<sup>2</sup>, Netto-Kaltmieten



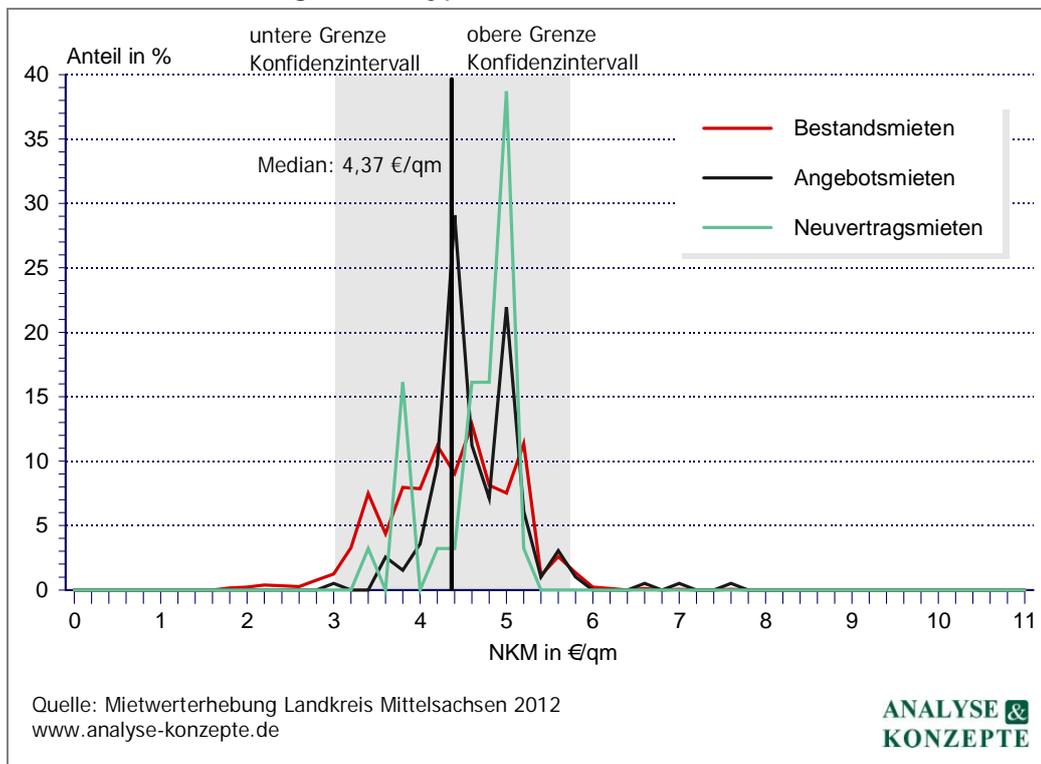
Median Bestandsmiete:	4,17 €/m <sup>2</sup>
Untere Grenze Konfidenzintervall:	2,25 €/m <sup>2</sup>
Obere Grenze Konfidenzintervall:	5,92 €/m <sup>2</sup>
Median Angebotsmiete:	4,52 €/m <sup>2</sup>
Median Neuvertragsmiete:	k.A.
Anzahl Mieten Bestand/Angebote/Neuverträge:	52/12/1

Abb. A11 Wohnungsmarkttyp III, bis 50 m<sup>2</sup>, Netto-Kaltmieten



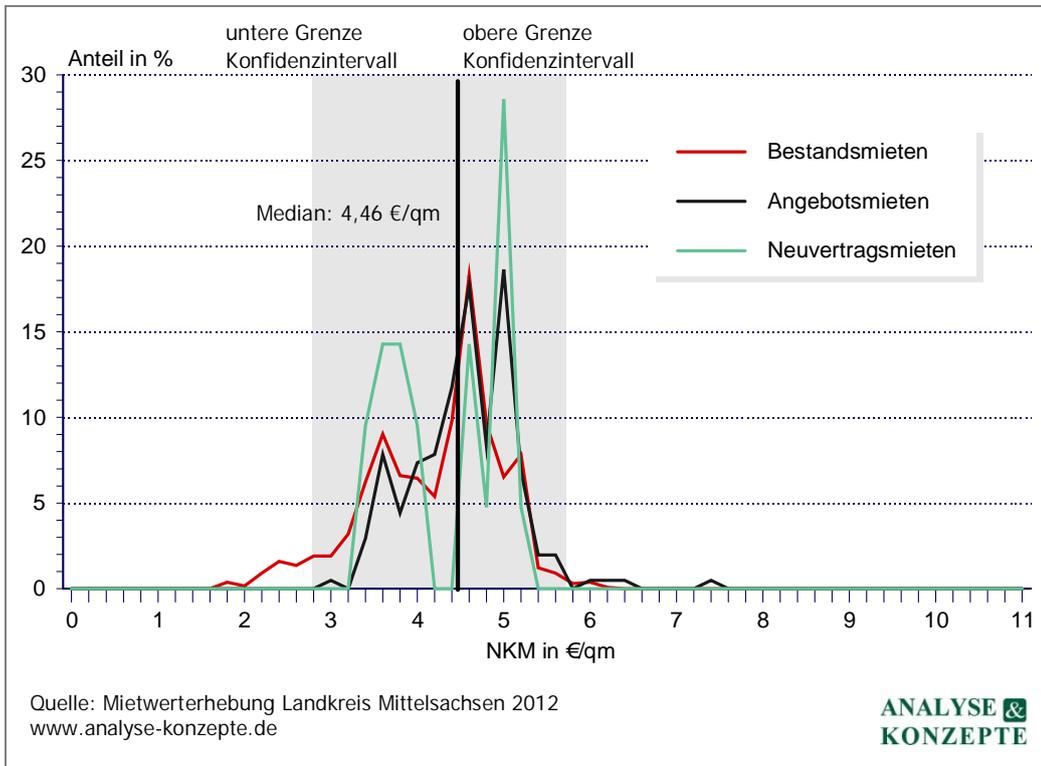
Median Bestandsmiete:	4,53 €/m <sup>2</sup>
Untere Grenze Konfidenzintervall:	2,98 €/m <sup>2</sup>
Obere Grenze Konfidenzintervall:	6,15 €/m <sup>2</sup>
Median Angebotsmiete:	4,22 €/m <sup>2</sup>
Median Neuvertragsmiete:	4,13 €/m <sup>2</sup>
Anzahl Mieten Bestand/Angebote/Neuverträge:	1334/164/24

Abb. A12 Wohnungsmarkttyp III, > 50 bis 60 m<sup>2</sup>, Netto-Kaltmieten



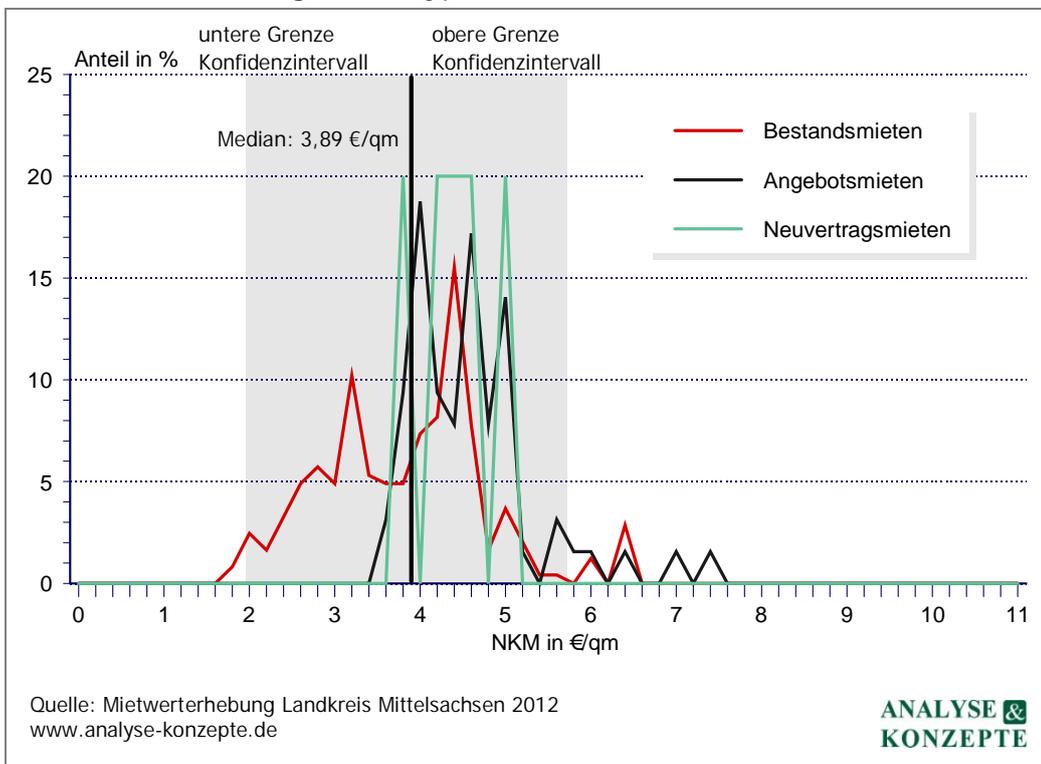
Median Bestandsmiete:	4,37 €/m <sup>2</sup>
Untere Grenze Konfidenzintervall:	2,97 €/m <sup>2</sup>
Obere Grenze Konfidenzintervall:	5,73 €/m <sup>2</sup>
Median Angebotsmiete:	4,35 €/m <sup>2</sup>
Median Neuvertragsmiete:	4,61 €/m <sup>2</sup>
Anzahl Mieten Bestand/Angebote/Neuverträge:	1858/196/31

Abb. A13 Wohnungsmarkttyp III, > 60 bis 75 m<sup>2</sup>, Netto-Kaltmieten



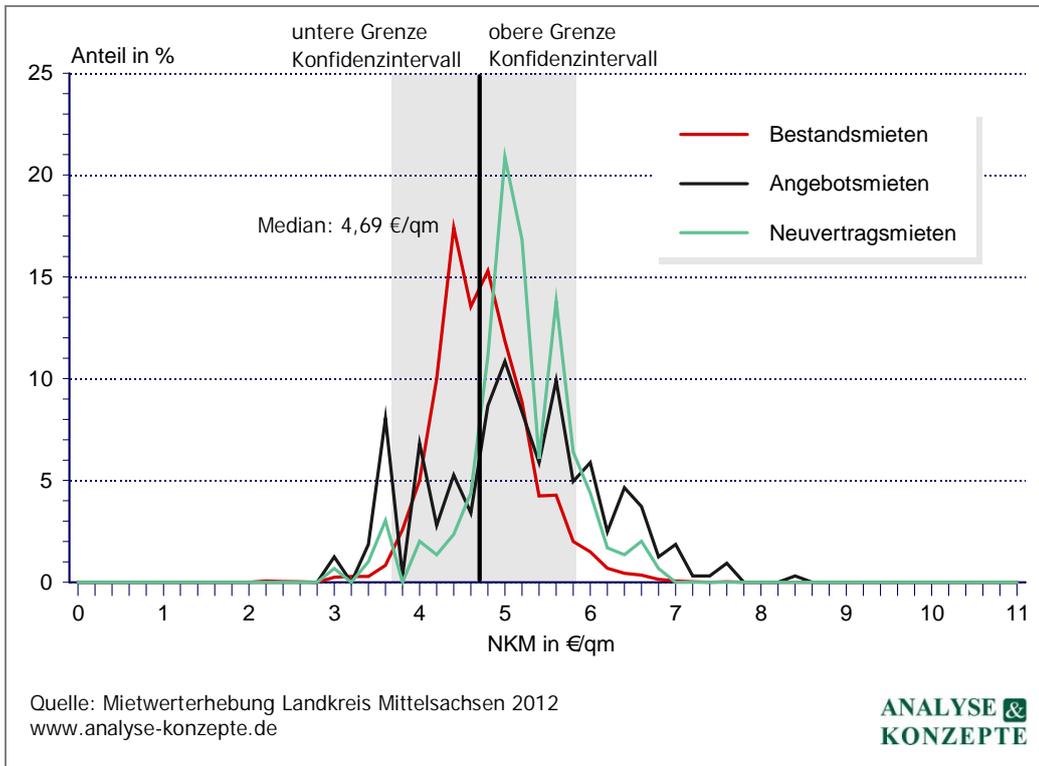
Median Bestandsmiete:	4,46 €/m <sup>2</sup>
Untere Grenze Konfidenzintervall:	2,74 €/m <sup>2</sup>
Obere Grenze Konfidenzintervall:	5,69 €/m <sup>2</sup>
Median Angebotsmiete:	4,19 €/m <sup>2</sup>
Median Neuvertragsmiete:	3,71 €/m <sup>2</sup>
Anzahl Mieten Bestand/Angebote/Neuverträge:	1318/204/21

Abb. A14 Wohnungsmarkttyp III, > 75 bis 85 m<sup>2</sup>, Netto-Kaltmieten



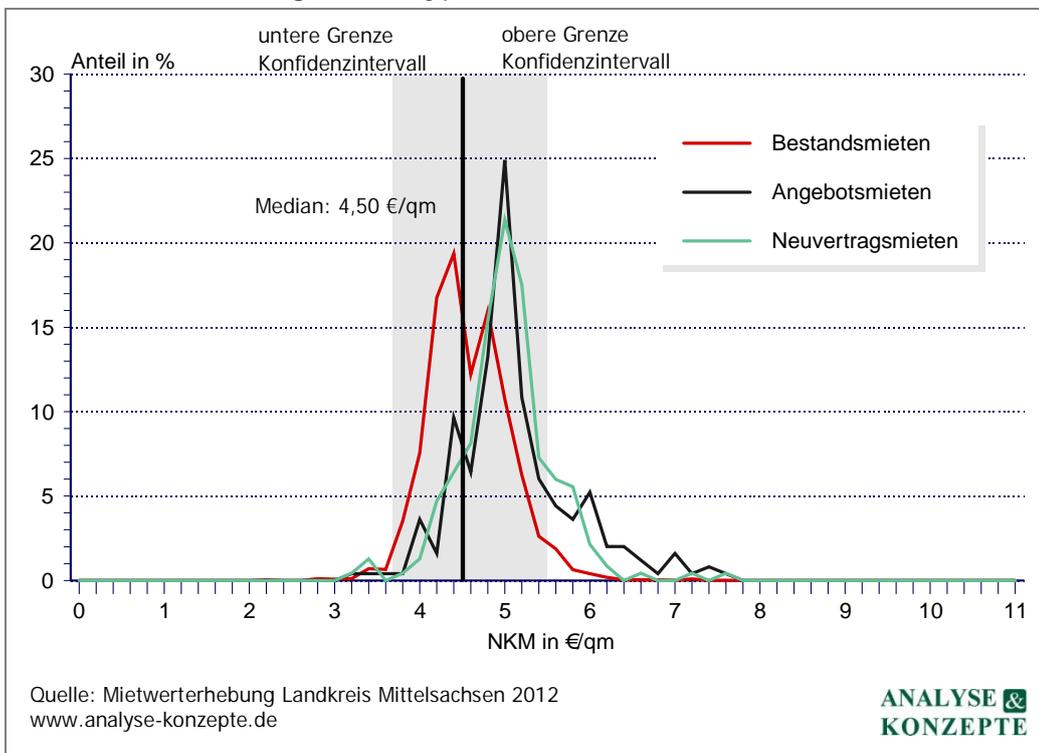
Median Bestandsmiete:	3,89 €/m <sup>2</sup>
Untere Grenze Konfidenzintervall:	1,94 €/m <sup>2</sup>
Obere Grenze Konfidenzintervall:	5,71 €/m <sup>2</sup>
Median Angebotsmiete:	4,02 €/m <sup>2</sup>
Median Neuvertragsmiete:	4,30 €/m <sup>2</sup>
Anzahl Mieten Bestand/Angebote/Neuverträge:	245/64/5

Abb. A16 Wohnungsmarkttyp IV, bis 50 m<sup>2</sup>, Netto-Kaltmieten



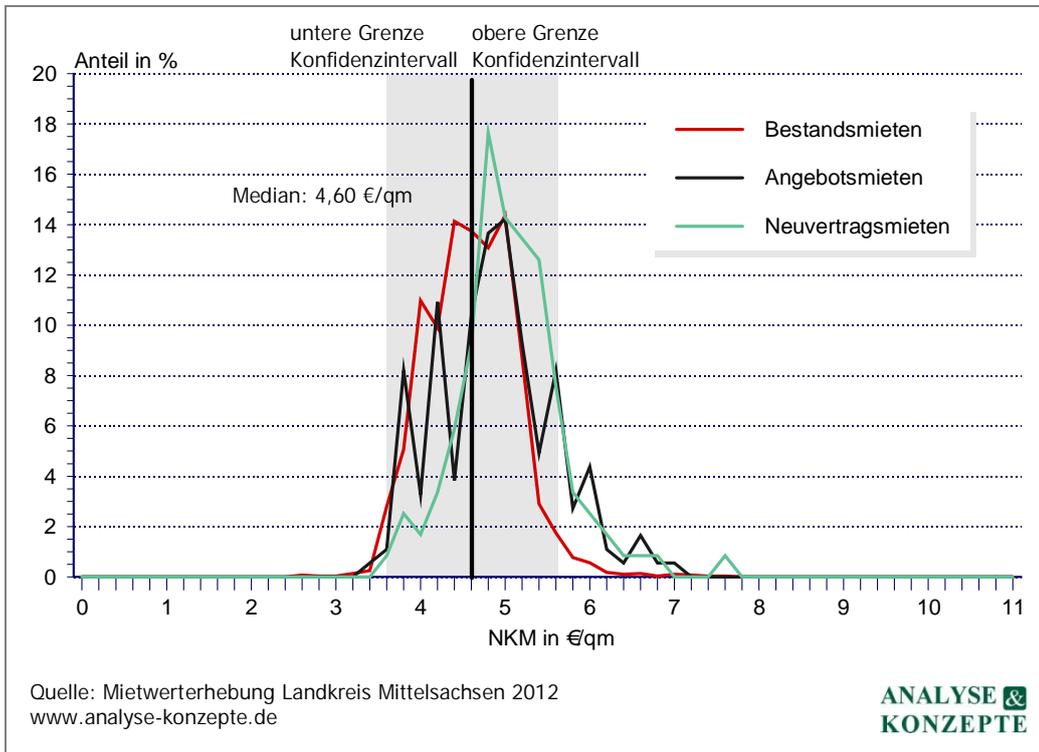
Median Bestandsmiete:	4,69 €/m <sup>2</sup>
Untere Grenze Konfidenzintervall:	3,65 €/m <sup>2</sup>
Obere Grenze Konfidenzintervall:	5,83 €/m <sup>2</sup>
Median Angebotsmiete:	4,50 €/m <sup>2</sup>
Median Neuvertragsmiete:	4,92 €/m <sup>2</sup>
Anzahl Mieten Bestand/Angebote/Neuverträge:	4956/323/297

Abb. A17 Wohnungsmarkttyp IV, > 50 bis 60 m<sup>2</sup>, Netto-Kaltmieten



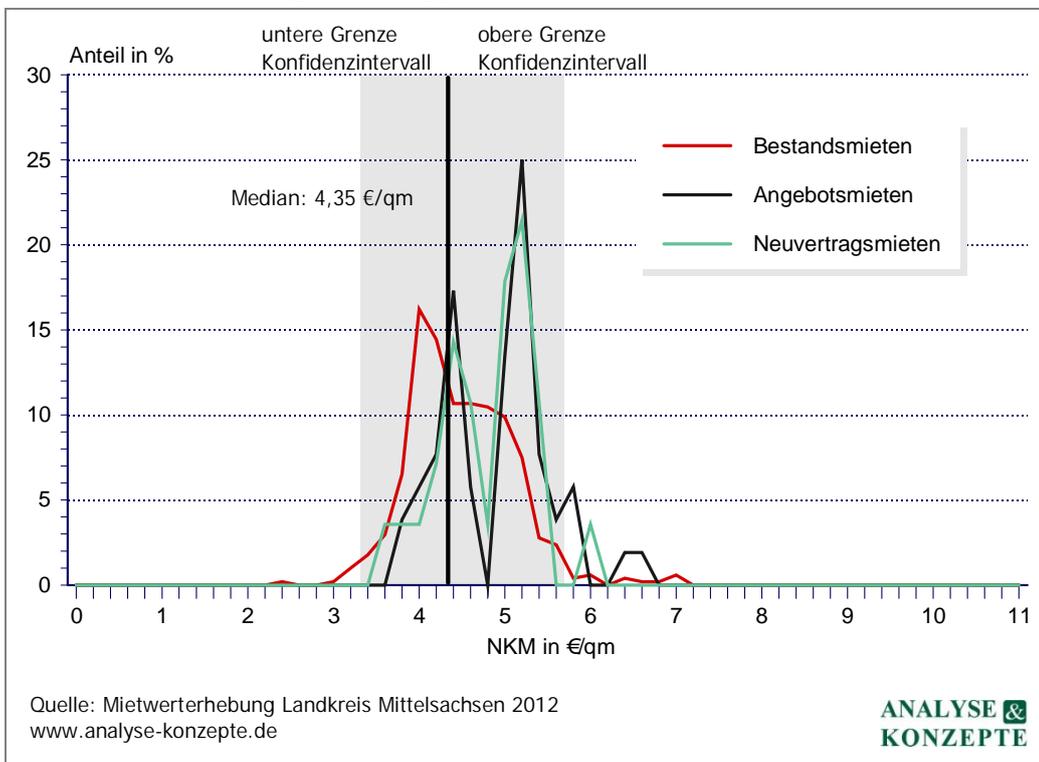
Median Bestandsmiete:	4,50 €/m <sup>2</sup>
Untere Grenze Konfidenzintervall:	3,66 €/m <sup>2</sup>
Obere Grenze Konfidenzintervall:	5,50 €/m <sup>2</sup>
Median Angebotsmiete:	4,72 €/m <sup>2</sup>
Median Neuvertragsmiete:	4,76 €/m <sup>2</sup>
Anzahl Mieten Bestand/Angebote/Neuverträge:	5655/249/234

Abb. A18 Wohnungsmarkttyp IV, > 60 bis 75 m<sup>2</sup>, Netto-Kaltmieten



Median Bestandsmiete:	4,60 €/m <sup>2</sup>
Untere Grenze Konfidenzintervall:	3,58 €/m <sup>2</sup>
Obere Grenze Konfidenzintervall:	5,63 €/m <sup>2</sup>
Median Angebotsmiete:	4,40 €/m <sup>2</sup>
Median Neuvertragsmiete:	4,79 €/m <sup>2</sup>
Anzahl Mieten Bestand/Angebote/Neuverträge:	2859/183/119

Abb. A19 Wohnungsmarkttyp IV, > 75 bis 85 m<sup>2</sup>, Netto-Kaltmieten



Median Bestandsmiete:	4,35 €/m <sup>2</sup>
Untere Grenze Konfidenzintervall:	3,30 €/m <sup>2</sup>
Obere Grenze Konfidenzintervall:	5,69 €/m <sup>2</sup>
Median Angebotsmiete:	4,38 €/m <sup>2</sup>
Median Neuvertragsmiete:	4,40 €/m <sup>2</sup>
Anzahl Mieten Bestand/Angebote/Neuverträge:	506/52/28

## Anlage 4 Erläuterungen zur Clusteranalyse

## Vorgehensweise der Clusteranalyse

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

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

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

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

Das jeweilige Minimum eines Indikators weist dabei den Wert 0 auf, während das entsprechende Maximum den Wert 1 erhält. Durch diese Transformation wird sichergestellt, dass die Skala metrisch und die relativen Abstände zwischen den Ausprägungen unverändert bleiben (s. Tab. Anlage 4.1).

Die Distanzwerte, die für sämtliche Zweier-Kombinationen der Städte, Gemeinden und Verwaltungsgemeinschaften/-verbände des Landkreises Mittelsachsen berechnet werden, bilden die Grundlage der Clusteranalyse. Hier sind dies alle möglichen Paarungen, die sich aus den 45 Gebieten (15 Städte, 22 Gemeinden und 8 Verwaltungsgemeinschaften) im Landkreis Mittelsachsen bilden lassen.

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

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

mit

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

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

Es werden nun die Cluster fusioniert, die die geringste Fehlerquadratsumme aufweisen und daher möglichst ähnlich in Bezug auf die Indikatorvariablen sind. Für diese neu erstellten Gruppierungen (Cluster) werden im nächsten Schritt erneut Distanzwerte berechnet. Nun werden wiederum diejenigen Cluster fusioniert, die die Varianz innerhalb der neu zu bildenden Cluster am geringsten erhöhen, also diejenige Kombination aus Clustern, die die geringste Fehlerquadratsumme aufweist. Hierbei erhöht sich die gesamte Fehlerquadratsumme über alle Cluster je Fusionierungsschritt (s. Tab. Anlage 4.2).

Im ersten Schritt werden also die beiden Cluster (Gebiete) zusammengeführt, die den geringsten Distanzwert aufweisen. Ausgangspunkt des zweiten Fusionierungsschrittes sind demzufolge nur noch 44 Cluster. Nachfolgend werden wiederum alle Distanzwerte der verbleibenden Clusterkombinationen bestimmt. Es werden wieder diejenigen Cluster fusioniert, deren gemeinsame Fehlerquadratsumme am geringsten ist, sprich deren einzelne Gebiete sich am meisten ähneln. Durch diese Vorgehensweise wird sichergestellt, dass die neu gebildeten Cluster in sich so homogen wie möglich sind. Diese Fusionierungsschritte werden so lange wiederholt, bis alle Gebiete in einem einzigen Cluster zusammengefasst werden können. Die Fehlerquadratsumme erreicht dann ihren höchsten Wert, was bedeutet, dass der letzte verbleibende Cluster in dem alle vorherigen Cluster zusammengeführt wurden, die höchste Heterogenität aufweist. Es gilt nun innerhalb dieses Verfahrens den Punkt zu bestimmen, an dem eine sinnvolle Anzahl von Clustern gebildet wurde, deren interne Heterogenität jedoch nicht zu hoch ist.

Zur Bestimmung einer sinnvollen Clusteranzahl wird die Entwicklung der Fehlerquadratsumme (Heterogenitätsmaß) im Verlauf der Clusterbildung betrachtet (zum Verlauf der Fehlerquadratsumme je Fusionierungsschritt s. Abb. A21 und Tab. Anlage 4.2).

Abb. A21 Entwicklung der Fehlerquadratsumme der Clusterlösungen für die Wohnungsmarkttypen im Landkreis Mittelsachsen

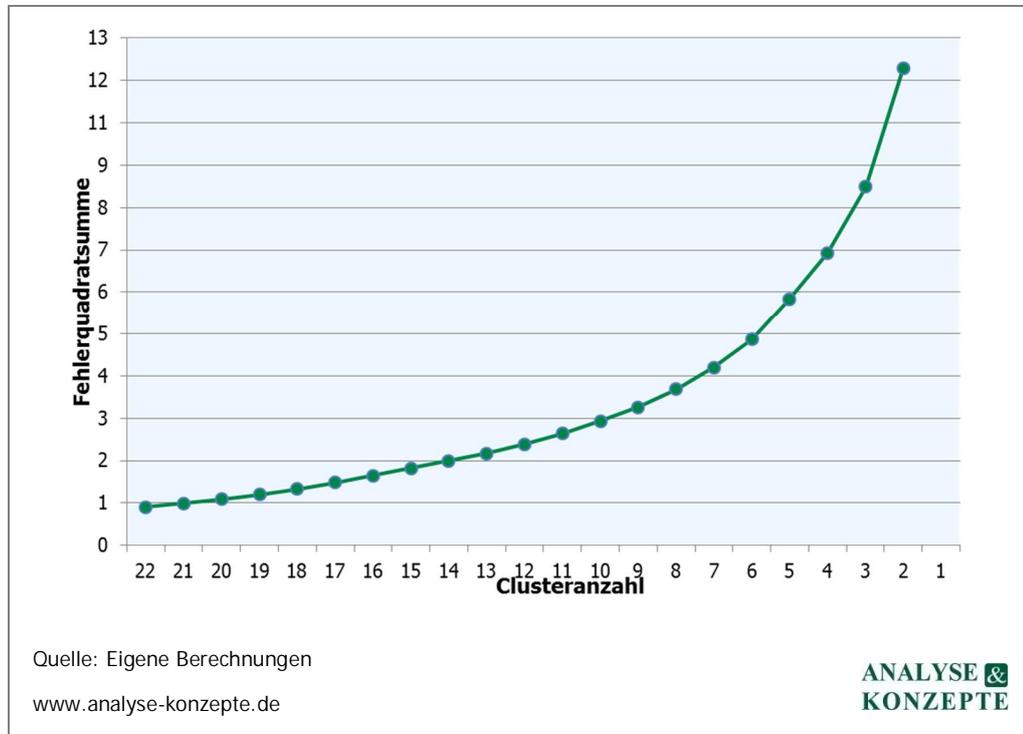


Abb. A21 zeigt die jeweilige Fehlerquadratsumme (s. Tab Anlage 4.2) für die entsprechende Clusteranzahl. Mit der Reduzierung der Cluster steigt die Fehlerquadratsumme an und somit die Varianz der Indikatorvariablen innerhalb der einzelnen Cluster. Eine höhere Heterogenität innerhalb der Cluster bedeutet, dass sich die einzelnen Gebiete, die einem Wohnungsmarkttyp zugeordnet werden, bezüglich der Indikatorvariablen stärker unterscheiden. Als Entscheidungshilfe zur Feststellung einer sinnvollen Clusteranzahl dient hier das sog. "Elbow-Kriterium": Ein überproportionaler Anstieg der Fehlerquadratsumme weist dabei auf eine mögliche und sinnvolle Anzahl von Clustern hin, wobei inhaltliche Überlegungen bei der Festlegung der Clusteranzahl im Vordergrund stehen.

Unter Berücksichtigung der Entwicklung der Fehlerquadratsumme und der regionalen Gegebenheiten im Landkreis Mittelsachsen bietet sich hier eine Lösung mit vier Clustern an. Die Fehlerquadratsumme nimmt, im Verlauf betrachtet, erstmalig beim Übergang von einer Vier-Clusterlösung zu einer Drei-Clusterlösung überproportional zu (s. Abb. 1). Im Gegensatz zu einer Drei-Cluster-Lösung lassen sich differenziertere Wohnungsmarkttypen bilden. Die Fehlerquadratsumme ist insgesamt zudem deutlich geringer als in einer Lösung mit drei Clustern, die Ähnlichkeit der Gebiete innerhalb der Cluster ist also klar höher. Eine Gliederung in vier Cluster bietet außerdem den besten Kompromiss zwischen einer möglichst homogenen Clusterstruktur und einer niedrigen Anzahl an Clustern (unterschiedliche Wohnungsmarkttypen). Eine Differenzierung in fünf oder mehr Cluster wäre mit einem geringen Qualitätsgewinn verbunden, der nötige Erhebungsaufwand für die Untersuchung wäre jedoch unangemessen erhöht.

Tab. Anlage 4.1: Normierte Ausgangsdaten zur Wohnungsmarkttypbildung								
	Bevölkerungs- entwicklung	Bevölkerungs- dichte	Siedlungs- struktur	Pro-Kopf- Einkommen	Neubautätig- keit	Wohngeid- einstufung	Bodenpreis	Zentralität
Wohnungsmarkttyp I								
Augustusburg, Stadt	0,60	0,43	0,38	0,56	0,64	0,00	0,63	0,22
Brand-Erbisdorf, Stadt	0,40	0,48	0,52	0,29	0,64	0,00	0,30	0,61
Burgstädt, Vgem	0,48	0,55	0,38	0,36	0,58	0,00	0,68	0,12
Döbeln, Stadt	0,68	0,72	0,73	0,23	0,68	0,00	0,61	0,64
Frankenberg/Sa., Stadt	0,51	0,51	0,60	0,26	0,00	0,00	0,75	0,20
Hartmannsdorf	0,50	0,28	0,48	0,46	0,57	0,00	0,73	0,00
Lichtenau	0,47	0,17	0,06	0,74	1,00	0,00	0,67	0,09
Niederwiesa	0,64	0,43	0,29	1,00	0,94	0,00	0,89	0,07
Waldheim, Vgem	0,55	0,44	0,46	0,16	0,66	0,00	0,38	0,60
Wohnungsmarkttyp II								
Bobritzsch-Hilbersdorf	0,72	0,27	0,17	0,39	0,57	0,00	0,38	0,53
Claußnitz	0,86	0,30	0,24	0,51	0,58	0,00	0,36	0,22
Erlau	0,64	0,19	0,00	0,32	0,67	0,00	0,26	0,39
Großschirma, Stadt	0,71	0,11	0,08	0,43	0,62	0,00	0,20	0,50
Halsbrücke	0,64	0,27	0,12	0,42	0,61	0,00	0,35	0,59
Königshain-Wiederau	0,62	0,27	0,00	0,21	0,57	0,00	0,32	0,41
Lichtenberg/Erzgeb., Vgem	1,00	0,25	0,28	0,49	0,65	0,00	0,17	0,77
Mochau	0,52	0,06	0,01	0,29	0,60	0,00	0,14	0,61
Oberschöna	0,65	0,17	0,06	0,63	0,78	0,00	0,35	0,39
Rossau	0,60	0,08	0,08	0,25	0,75	0,00	0,38	0,30
Der Wert "1" entspricht der höchsten Ausprägung eines Indikators im Kreisgebiet, der Wert "0" der niedrigsten.								
Quelle: Eigene Berechnungen								

noch Tab. Anlage 4.1: Normierte Ausgangsdaten zur Wohnungsmarkttypbildung								
	Bevölkerungs- entwicklung	Bevölkerungs- dichte	Siedlungs- struktur	Pro-Kopf- Einkommen	Neubautätig- keit	Wohngeid- einstufung	Bodenpreis	Zentralität
<b>Wohnungsmarkttyp III</b>								
Eppendorf	0,35	0,36	0,32	0,07	0,55	0,00	0,34	0,48
Frauenstein, Stadt	0,45	0,11	0,14	0,17	0,55	0,00	0,03	0,61
Geringswalde, Stadt	0,07	0,41	0,37	0,10	0,56	0,00	0,28	0,70
Großhartmannsdorf	0,54	0,25	0,07	0,09	0,59	0,00	0,00	0,70
Großweitzschen	0,23	0,00	0,19	0,25	0,51	0,00	0,06	0,70
Hainichen, Stadt	0,42	0,29	0,33	0,25	0,59	0,00	0,23	0,30
Hartha, Stadt	0,29	0,36	0,44	0,23	0,48	0,00	0,27	0,74
Kriebstein	0,32	0,15	0,04	0,14	0,57	0,00	0,21	0,52
Leisnig, Stadt	0,40	0,24	0,30	0,15	0,54	0,00	0,07	0,74
Leubsdorf	0,14	0,29	0,34	0,15	0,49	0,00	0,18	0,35
Lunzenau, Stadt	0,30	0,36	0,26	0,14	0,42	0,00	0,30	0,30
Mulda/Sa.	0,73	0,14	0,19	0,09	0,63	0,00	0,21	0,87
Neuhausen/Erzgeb.	0,22	0,15	0,23	0,07	0,45	0,00	0,03	1,00
Oederan, Stadt	0,45	0,27	0,31	0,29	1,00	0,00	0,28	0,30
Ostrau, Vgem	0,19	0,12	0,09	0,10	0,70	0,00	0,13	0,70
Penig, Stadt	0,26	0,30	0,33	0,17	0,52	0,00	0,44	0,20
Rechenberg-Bienenmühle	0,39	0,00	0,25	0,09	0,49	0,00	0,05	0,80
Reinsberg	0,00	0,12	0,05	0,14	0,80	0,00	0,13	0,46
Rochlitz, Vgem	0,48	0,27	0,27	0,20	0,59	0,00	0,34	0,51
Roßwein, Vgem	0,16	0,36	0,42	0,00	0,54	0,00	0,25	0,53
Sayda, Vgem	0,48	0,17	0,06	0,13	0,60	0,00	0,04	0,93
Striegistal	0,42	0,12	0,06	0,08	0,53	0,00	0,25	0,35
Wechselburg	0,35	0,13	0,11	0,13	0,46	0,00	0,22	0,46
<b>Wohnungsmarkttyp IV</b>								
Flöha, Stadt	0,29	0,68	0,75	0,21	0,57	1,00	0,55	0,15
Freiberg, Stadt	0,74	1,00	1,00	0,44	0,52	1,00	1,00	0,54
Mittweida, Vgem	0,53	0,65	0,54	0,19	0,58	0,50	0,48	0,28
Der Wert "1" entspricht der höchsten Ausprägung eines Indikators im Kreisgebiet, der Wert "0" der niedrigsten.								
Quelle: Eigene Berechnungen								

Tab. Anlage 4.2: Zusammengeführte Kommunen bei der Clusterbildung			
Schritte der Clusterbildung	Zusammengeführte Kommune (ID)		Fehlerquadratsumme
1	14	40	0,008
2	18	45	0,019
3	5	17	0,035
4	18	31	0,057
5	4	36	0,081
6	7	10	0,105
7	21	27	0,130
8	2	39	0,156
9	9	37	0,181
10	12	28	0,215
11	11	22	0,255
12	4	13	0,297
13	5	30	0,339
14	7	41	0,383
15	1	32	0,426
16	19	21	0,472
17	29	35	0,526
18	9	15	0,583
19	23	38	0,641
20	1	16	0,703
21	12	24	0,773
22	3	26	0,860
23	11	14	0,950
24	4	19	1,047
25	7	23	1,150
26	5	11	1,258
27	20	25	1,392
28	2	42	1,553
29	7	12	1,731
30	18	29	1,910
31	3	5	2,097
32	34	43	2,284
33	4	44	2,504
34	3	33	2,772
35	4	9	3,087
36	1	6	3,427
37	4	18	3,867
38	8	34	4,410
39	1	2	5,106
40	4	7	6,134
41	1	20	7,271
42	1	3	8,917
43	1	4	11,844
44	1	8	15,773

Quelle: Eigene Berechnungen

**ANALYSE &  
KONZEPTE**

Tab. Anlage 4.3: Clusterzugehörigkeit der Kommunen im Landkreis Mittelsachsen		
ID	Kommune	Clusterzugehörigkeit
1	Augustusburg, Stadt	1
2	Brand-Erbisdorf, Stadt	1
3	Claußnitz	2
4	Eppendorf	3
5	Erlau	2
6	Frankenberg/Sa., Stadt	1
7	Frauenstein, Stadt	3
8	Freiberg, Stadt	4
9	Geringswalde, Stadt	3
10	Großhartmannsdorf	3
11	Großschirma, Stadt	2
12	Großweitzschen	3
13	Hainichen, Stadt	3
14	Halsbrücke	2
15	Hartha, Stadt	3
16	Hartmannsdorf	1
17	Königshain-Wiederau	2
18	Kriebstein	3
19	Leubsdorf	3
20	Lichtenau	1
21	Lunzenau, Stadt	3
22	Mochau	2
23	Mulda/Sa.	3
24	Neuhausen/Erzgeb.	3
25	Niederwiesa	1
26	Oberschöna	2
27	Penig, Stadt	3
28	Rechenberg-Bienenmühle	3
29	Reinsberg	3
30	Rossau	2
31	Striegistal	3
32	Burgstädt, Verwaltungsgemeinschaft	1
33	Lichtenberg/Erzgeb., Verwaltungsgemeinschaft	2
34	Mittweida, Verwaltungsgemeinschaft	4
35	Ostrau, Verwaltungsgemeinschaft	3
36	Rochlitz, Verwaltungsgemeinschaft	3
37	Roßwein, Verwaltungsgemeinschaft	3
38	Sayda, Verwaltungsgemeinschaft	3
39	Waldheim, Verwaltungsgemeinschaft	1
40	Bobritzsch-Hilbersdorf	2
41	Leisnig, Stadt	3
42	Döbeln, Stadt	1
43	Flöha, Stadt	4
44	Oederan, Stadt	3
45	Wechselburg	3

Quelle: Eigene Berechnungen

## Anlage 5 Wohnungsgrößenverteilung

Abb. A22 Wohnungsgrößenverteilung im Landkreis Mittelsachsen

