



Festlegung der Angemessenheitsgrenzen gemäß SGB II und SGB XII für den Landkreis Mittelsachsen

im Auftrag des
Landratsamt Mittelsachsen
Geschäftskreis Ordnung, Soziales und Gesundheit

Methodenbericht

Hamburg, Oktober 2020

P 4-19-111



INHALT

INHALT	II
TABELLENVERZEICHNIS	IV
1 AUSGANGSLAGE UND RAHMENBEDINGUNGEN	1
2 SCHLÜSSIGES KONZEPT – ÜBERSICHT	4
3 VERGLEICHSRÄUME	8
4 GEGENSTAND DER BEOBACHTUNG	14
4.1 Art	14
4.2 Wohnungsgrößenklassen	15
4.3 Wohnungsstandard	16
4.4 Mietbegriff	17
5 BESTANDSMIETENERHEBUNG IM LANDKREIS MITTELSACHSEN	19
5.1 Datenerhebung	19
5.1.1 Datenschutz	19
5.1.2 Grundgesamtheit	20
5.1.3 Erhebungsunterlagen	20
5.1.4 Umfang der Datenerhebung	21
5.2 Datenplausibilisierung	24
5.2.1 Plausibilisierung der Nettokaltmieten	24
5.2.2 Plausibilisierung der Angaben zu den kalten Betriebskosten	26
6 DATENAUSWERTUNG	28
6.1 Ermittlung des Bedarfs an preisgünstigem Wohnraum	28
6.2 Bestimmung des Grenzwertes für einen angemessenen Wohnungsstandard	31
6.3 Nettokaltmiete – abstrakte Angemessenheit	33
6.3.1 Verteilung der Erhebungsdaten	33
6.3.2 Berechnung der abstrakten Angemessenheit der Nettokaltmiete	35
6.4 Angemessene kalte Betriebskosten	36
6.5 Abstrakt angemessene Bruttokaltmiete	37
7 TATSÄCHLICHE VERFÜGBARKEIT	39
7.1 Ermittlung des jährlichen Bedarfs an preisgünstigem Wohnraum für Transferleistungsempfänger	39
7.2 Analyse der Mietwohnungsangebote	40
7.3 Festlegung der Mietobergrenzen	42

8 NEUE MIETBERGRENZEN	47
ANLAGE I ERGEBNISSE GEMEINDEN	48
Mittelbereich Döbeln	50
Mittelbereich Freiberg	54
Mittelbereich Mittweida	58
Stadt Freiberg	62
Umland Chemnitz	66
ANLAGE II ERHEBUNGSUNTERLAGEN	70

TABELLENVERZEICHNIS

Tab. 3.1	Größe der Vergleichsräume _____	11
Tab. 3.2	Zentrale Orte innerhalb der Vergleichsräume _____	12
Tab. 3.3	Erreichbarkeit von Mittel- und Oberzentren _____	12
Tab. 5.1	Rücklaufübersicht nach Gemeinden _____	22
Tab. 5.2	Rücklaufübersicht der Befragung _____	24
Tab. 5.3	Plausibilisierung der Angaben zu den Nettokaltmieten _____	25
Tab. 5.4	Regionale Verteilung der Datenbereinigung Nettokaltmiete _____	26
Tab. 5.5	Plausibilisierung der Angaben zu den Betriebskosten _____	27
Tab. 6.1	Bedarf an preisgünstigem Wohnraum im Landkreis Mittelsachsen _____	30
Tab. 6.2	Bedarf an preisgünstigem Wohnraum nach Gemeinden und Haushaltsgröße in % an allen Haushalten _____	31
Tab. 6.3	Fallzahl der Bestandsmieten nach Wohnungsgrößenklassen und Gemeinden _____	33
Tab. 6.4	Fallzahl der Bestandsmieten nach Wohnungsgrößenklassen und Gemeinden für Mietverträge der letzten vier Jahre _____	34
Tab. 6.5	Abstrakte Angemessenheit nach Gemeinden und Bedarfsgrößenklassen der Nettokaltmieten in Euro pro m ² _____	35
Tab. 6.6	Betriebskosten nach Wohnungsgrößenklassen im Landkreis Mittelsachsen _____	37
Tab. 6.7	Abstrakt angemessene Bruttokaltmieten im Landkreis Mittelsachsen nach Gemeinden ____	38
Tab. 7.1	Jährlicher Bedarf an preisgünstigem Wohnraum durch Transferleistung SGB II und XII ____	40
Tab. 7.2	Verfügbares Wohnungsangebot im Landkreis Mittelsachsen – Anzahl und Prüfung der tatsächlichen Verfügbarkeit _____	42
Tab. 7.3	Bedarfsdeckung SGB II und XII sowie AsylbLG im Landkreis Mittelsachsen auf Basis der ermittelten abstrakt angemessenen Richtwerte _____	43
Tab. 7.4	Bedarfsdeckung SGB II und XII sowie AsylbLG im Landkreis Mittelsachsen auf Basis der ermittelten abstrakt angemessenen Richtwerte differenziert nach Größe der Bedarfsgemeinschaft _____	44
Tab. 7.5	Ergebnisse der Überprüfung der tatsächlichen Verfügbarkeit Bruttokalt in Euro _____	46
Tab. 8.1	Neue Mietobergrenzen bruttokalt in Euro im Landkreis Mittelsachsen _____	47
Tab. 8.2	Mittelbereich Döbeln - Datenerhebung und Bereinigung der Nettokaltmieten _____	51
Tab. 8.3	Mittelbereich Döbeln - Bedarfsabschätzung _____	51
Tab. 8.4	Mittelbereich Döbeln - Mietkennwerte der erhobenen und bereinigten Nettokaltmieten ____	52
Tab. 8.5	Mittelbereich Döbeln - Zusammenfassung und Produkttheorie _____	52
Tab. 8.6	Mittelbereich Döbeln - Mietkennwerte der erfassten angebotenen Mietwohnungen ____	52
Tab. 8.7	Mittelbereich Döbeln - Richtwerte _____	53
Tab. 8.8	Mittelbereich Freiberg - Datenerhebung und Bereinigung der Nettokaltmieten _____	55

Tab. 8.9	Mittelbereich Freiberg - Bedarfsabschätzung _____	55
Tab. 8.10	Mittelbereich Freiberg - Mietkennwerte der erhobenen und bereinigten Nettokaltmieten ____	56
Tab. 8.11	Mittelbereich Freiberg - Zusammenfassung und Produkttheorie _____	56
Tab. 8.12	Mittelbereich Freiberg - Mietkennwerte der erfassten angebotenen Mietwohnungen ____	56
Tab. 8.13	Mittelbereich Freiberg - Richtwerte _____	57
Tab. 8.14	Mittelbereich Mittweida - Datenerhebung und Bereinigung der Nettokaltmieten _____	59
Tab. 8.15	Mittelbereich Mittweida - Bedarfsabschätzung _____	59
Tab. 8.16	Mittelbereich Mittweida - Mietkennwerte der erhobenen und bereinigten Nettokaltmieten __	60
Tab. 8.17	Mittelbereich Mittweida - Zusammenfassung und Produkttheorie _____	60
Tab. 8.18	Mittelbereich Mittweida - Mietkennwerte der erfassten angebotenen Mietwohnungen ____	60
Tab. 8.19	Mittelbereich Mittweida - Richtwerte _____	61
Tab. 8.20	Stadt Freiberg - Datenerhebung und Bereinigung der Nettokaltmieten _____	63
Tab. 8.21	Stadt Freiberg - Bedarfsabschätzung _____	63
Tab. 8.22	Stadt Freiberg - Mietkennwerte der erhobenen und bereinigten Nettokaltmieten ____	64
Tab. 8.23	Stadt Freiberg - Zusammenfassung und Produkttheorie _____	64
Tab. 8.24	Stadt Freiberg - Mietkennwerte der erfassten angebotenen Mietwohnungen ____	64
Tab. 8.25	Stadt Freiberg - Richtwerte _____	65
Tab. 8.26	Umland Chemnitz - Datenerhebung und Bereinigung der Nettokaltmieten _____	67
Tab. 8.27	Umland Chemnitz - Bedarfsabschätzung _____	67
Tab. 8.28	Umland Chemnitz - Mietkennwerte der erhobenen und bereinigten Nettokaltmieten ____	68
Tab. 8.29	Umland Chemnitz - Zusammenfassung und Produkttheorie _____	68
Tab. 8.30	Umland Chemnitz - Mietkennwerte der erfassten angebotenen Mietwohnungen ____	68
Tab. 8.31	Umland Chemnitz -Richtwerte _____	69

1 AUSGANGSLAGE UND RAHMENBEDINGUNGEN

Als Leistungsträger nach SGB II und XII ist der Landkreis Mittelsachsen verpflichtet, die angemessenen Kosten der Unterkunft für Hilfebedürftige zu übernehmen. In einem Urteil vom 07.11.2006 hat das Bundessozialgericht entschieden, dass die Unterkunftskosten allerdings nicht pauschal, sondern nach den örtlichen Verhältnissen bestimmt werden müssen. Der Landkreis Mittelsachsen hat daher zum Zwecke der Aktualisierung der Angemessenheitsgrenzen der Kosten der Unterkunft nach § 22 SGB II und § 35 SGB XII F+B Forschung und Beratung GmbH, Hamburg, mit einer Erhebung des regionalen Mietpreisniveaus beauftragt.

In § 22 Abs. 1 SGB II ist geregelt, dass „Leistungen für Unterkunft und Heizung [...] in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen erbracht (werden), soweit diese angemessen sind.“ Die Angemessenheit wird allerdings im Gesetz nicht näher bestimmt, es handelt sich um einen unbestimmten Rechtsbegriff, der näherer Auslegung bedarf. Ähnlich lautende Bestimmungen sind § 35 SGB XII zu entnehmen.

Nach dem Urteil des Bundessozialgerichts vom 18.06.2008, Az.: B 14/7 B AS 44/06 R, ist zur Angemessenheitsbestimmung nicht zwingend ein qualifizierter Mietspiegel nach § 558d BGB zu erstellen, wenn die Ermittlung der örtlichen Gegebenheiten auf den Wohnungsmärkten auf einem schlüssigen Konzept basierten. Im Grundsatzurteil vom 07.11.2008, Az.: B 7 AS 18/06 R, hat das Bundessozialgericht ausgeführt, dass in den Fällen, in denen keine entsprechenden Mietspiegel oder Mietdatenbanken vorliegen, der Grundsicherungsträger erwägen sollte, für den jeweiligen Zuständigkeitsbereich eigene grundsicherungsrelevante Mietübersichten zu erstellen.

Entscheidend hierfür ist die vom Grundsicherungsträger gewählte Datenbasis, die auf einem schlüssigen Konzept beruhen muss. Das Bundessozialgericht führt hierzu im Urteil vom 18.06.2008, Az.: B 14/7 B AS 44/06 R, aus:

Zur Feststellung der Beschaffenheit des örtlichen Mietwohnungsmarktes muss der Grundsicherungsträger, wie der Senat bereits im Urteil vom 7. November 2006 (SozR 4-4200 § 22 Nr. 3) angedeutet hat, nicht zwingend auf einen qualifizierten oder einfachen Mietspiegel i.S. der §§ 558c und 558d BGB abstellen (s. auch Kahlhorn in Hauck/Noftz, SGB II, Stand Juli 2007, § 22 RdNr. 26; s. zu den vielfältigen Möglichkeiten auch Berlitz in LPK-SGB II, 2. Auflage 2006, § 22 RdNr. 38). Die vom Grundsicherungsträger gewählte Datengrundlage muss lediglich auf einem schlüssigen Konzept beruhen, das eine hinreichende Gewähr dafür bietet, die aktuellen Verhältnisse des örtlichen Mietwohnungsmarktes wiederzugeben (vgl. hierzu Lang/Link in Eicher/Spellbrink, SGB II, 2. Auflage 2008, § 22 RdNr. 45c). Das kann u.a.

dann der Fall sein, wenn die Datenbasis auf mindestens 10 % des regional in Betracht zu ziehenden Mietwohnungsbestandes beruht.

In einem weiteren Urteil vom 22.09.2009, Az.: B 4 AS 18/09 R, hat das Gericht den Begriff des „schlüssigen Konzepts“ mit folgenden Mindestvoraussetzungen konkretisiert:

- Die Datenerhebung darf ausschließlich in dem genau eingegrenzten örtlichen Bereich und muss über den gesamten Vergleichsraum erfolgen (keine Ghettobil- dung).
- Es bedarf einer nachvollziehbaren Definition des Gegenstandes der Beobach- tung (z. B. welche Art der Wohnungen – Differenzierung nach Standard der Woh- nungen, Brutto- und Nettomiete < Vergleichbarkeit >, Differenzierung nach Woh- nungsgröße).
- Angaben über den Beobachtungszeitraum,
- Festlegung der Art und Weise der Datenerhebung (Erkenntnisquellen, z. B. Miet- spiegel),
- Repräsentativität des Umfangs der einbezogenen Daten,
- Validität der Datenerhebung,
- Einhaltung anerkannter mathematisch-statistischer Grundsätze der Datenaus- wertung und
- Angaben über die gezogenen Schlüsse (z. B. Spannoberwert oder Kappungs- grenze).

Diese Definition des schlüssigen Konzepts wurde in späteren Urteilen wiederholt und damit gefestigt. Im Urteil des Bundessozialgerichts (BSG) vom 22.09.2009, Az.: B 4 AS 18/09 R, wurde die Berücksichtigung der Methodik, die bei der Erstellung eines Mietspiegels herangezogen wird, als mögliche Grundlage für ein schlüssiges Konzept angeführt:

Entschließt sich der Grundsicherungsträger zur Erstellung eines grundsiche- rungsrelevanten Mietspiegels, wird dies aus finanziellen Gründen regelmäßig nur auf der Basis einer Stichprobe erfolgen können. Hier bietet es sich an, sich hinsichtlich Stichprobenumfang und Auswertung etc. an den für Mietspie- gel geltenden Standard anzulehnen (vgl. dazu Bundesministerium für Ver- kehr, Bau- und Wohnungswesen, Hinweise zur Erstellung von Mietspiegeln, Stand Juli 2002, S. 38 ff).

Um die sich daraus ergebenden erhebungstechnischen Vorgaben zu berücksichtigen, basiert die Mieterhebung im Landkreis Mittelsachsen auf den Rahmenbedingun- gen, die für die Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels verwendet werden. Wich-

tige Aspekte sind insbesondere die Repräsentativität, die Transparenz der Datenerhebung, statistisch gesicherte Auswertungsverfahren und die Dokumentation der Verfahrensschritte in einem veröffentlichungsfähigen Methodenbericht.

Durch das Urteil des Bundessozialgerichts vom 07.11.2006 ist die Angemessenheitsgrenze bei einem einfachen Wohnungsstandard gezogen worden. Mit Urteil vom 22.09.2009 führt das Bundessozialgericht außerdem an: „Ein schlüssiges Konzept kann sowohl auf Wohnungen aus dem Gesamtwohnungsbestand (einfacher, mittlerer, gehobener Standard) als auch auf Wohnungen nur einfachen Standards abstellen“. Nach den Erfahrungen von F+B wird der einfache Wohnwertstandard zumeist nicht über eine Kombination von Merkmalen mit geringem Wohnwert gebildet, sondern über die „untere örtliche“ Miethöhe bestimmt, die statistisch zu ermitteln ist. Damit wird implizit angenommen, dass wohnwerthöhere Wohnungen eine vergleichsweise höhere Miete haben als wohnwertniedrigere. Diese Annahme ist grundsätzlich rechtskonform.

Mit der Mieterhebung 2020 wird im Landkreis Mittelsachsen für alle Gemeinden eine empirische Mieterhebung als Basis für die Festsetzung der Mietobergrenzen durchgeführt. Die Datenerhebung und -analyse dient der Überprüfung und Aktualisierung der bestehenden Mietobergrenzen.

2 SCHLÜSSIGES KONZEPT – ÜBERSICHT

Die Mietererhebung für die Festlegung der Angemessenheitsgrenzen gemäß SGB II und SGB XII erfolgte auf Basis einer repräsentativen Datenerhebung bei den Vermietern und Eigentümern der Mietwohnungsbestände im Landkreis Mittelsachsen. Mit dem Urteil vom 22.09.2009, Az.: B 4 AS 18/09 R, hat das Bundessozialgericht Mindestvoraussetzungen für ein sogenanntes „schlüssiges Konzept“ zur Festlegung der Angemessenheitsgrenzen definiert. In der nachfolgenden Übersicht wird aufgezeigt, in welcher Weise die einzelnen Punkte dieser Vorgabe in der Herangehensweise der Datenerhebung und der angewandten Methoden der Datenauswertung im Landkreis Mittelsachsen erfüllt werden. Im nachfolgenden Kapitel werden die einzelnen Arbeitsschritte der Datenerhebung, die Ergebnisse der Datenauswertung und die daraus gezogenen Schlüsse zur Festlegung der Angemessenheitsgrenzen detailliert erläutert.

Vergleichsraum

Im Rahmen der Mietwerterhebung wurden die Vermieter bzw. Eigentümer befragt, die Mietwohnungsbestände im Gebiet des Landkreises Mittelsachsen besitzen oder für andere verwalten. Die Vergleichsräume entsprechen der Festlegung aus dem „Korrekturbericht zum Konzept zur Ermittlung der Bedarfe für Unterkunft 2016 sowie zur Fortschreibung der Richtwerte 2018 Dezember 2019“. Dabei handelt es sich um den „Mittelbereich Döbeln“, „Mittelbereich Freiberg (ohne Stadt Freiberg)“, „Mittelbereich Mittweida“, „Stadt Freiberg“ und das „Umland Chemnitz“ (vgl. Karte 1).

Karte 1 Vergleichsräume



Definition des Gegenstands der Beobachtung

Zur Datenerhebung im Landkreis Mittelsachsen erfolgte eine klare Definition des Beobachtungsgegenstands. Dabei wurden einige Wohnungssegmente nicht berücksichtigt, da diese nicht repräsentativ für eine marktgerechte Wohnungsvermietung sind. Die Auswahl der nicht berücksichtigten Wohnungssegmente basierte auf den Grundlagen der Erstellung für qualifizierte Mietspiegel. Nicht berücksichtigt wurden:

- Wohnungen in Senioren- und Pflegeheimen oder sonstigen Heimen,
- Wohnungen in betreuten Wohnanlagen,
- möblierte und teilmöblierte Wohnungen,
- Wohnungen mit einem kurzen Zeitraum der Vermietung (z. B. Ferienwohnungen),
- Wohnungen von Angehörigen oder näheren Verwandten des Mieters,
- Wohnungen, die gemäß Mietvertrag gewerblich genutzt werden,
- nicht abgeschlossene Wohnungen bzw. Wohnungen, die über keinen eigenen Wohnungseingang verfügen

In die Auswertungen zum Mietpreisniveau im Landkreis Mittelsachsen sind nur Wohnungen mit der vermietetseitig gestellten Mindestausstattung Sammelheizung, Bad und Innen-WC berücksichtigt worden. Dies entspricht den Ausführungen im Urteil des Bundessozialgerichts vom 19. Oktober 2010 (Az. B 14 AS 50/10 R, Rd. 29), wonach Wohnungen mit dem einfachsten Ausstattungsstandard nicht für die Ableitung der Angemessenheitsgrenzen herangezogen werden dürfen.

Eine Differenzierung nach weiteren Ausstattungsmerkmalen, die Beschaffenheit und die Lage betreffend, wird bei der Auswertung der Mietenniveauerhebung für die Ableitung der zulässigen Wohnkosten nicht berücksichtigt, um der Gefahr der Ghettobil- dung vorzubeugen. Lediglich nach Wohnungsgröße bzw. nach Größe der Bedarfsgemeinschaft und der ihr zustehenden Wohnfläche wird unterschieden.

Zusätzlich wurden einzelne Ausstattungsmerkmale der Wohnung erhoben. Hierüber konnte überprüft werden, ob der überwiegende Teil der Wohnungsteilbestände in die Erhebung eingeflossen ist.

Die Datenbasis der Mieterhebung wurde auf den einheitlichen Begriff der Nettokaltmiete normiert. Zusätzlich erfolgte die Erhebung der aktuell gezahlten Vorauszahlungen für kalte Betriebskosten sowie die Kosten für Heizung und Warmwasser. Damit können für die Festlegung der Angemessenheitsgrenzen nach SGB II und SGB XII auch aktuelle ortsübliche Beträge für die kalten Betriebskosten sowie für Heizung und Warmwasser ermittelt werden.

Beobachtungszeitraum

Die Mieterhebung wurde stichtagsbezogen durchgeführt, sodass sich die erhobenen Mieten und Vorauszahlungen für kalte Betriebskosten sowie die Kosten für Heizung und Warmwasser auf den 1. März 2020 beziehen.

Art und Weise der Datenerhebung

Die Datenerhebung erfolgte flächendeckend auf Basis einer repräsentativen Erhebung bei den Vermietern bzw. Eigentümern von Mietwohnungen im Landkreis Mittelsachsen. Dieses Verfahren ist ein gängiges Verfahren bei der Erstellung von grund sicherungsrelevanten Mietspiegeln bzw. eines schlüssigen Konzepts.

Als Adressgrundlage für die Datenerhebung diente die Abfallwirtschaftsdatei des Landkreises Mittelsachsen. Der Druck und Versand der Befragungsunterlagen erfolgten zentral durch F+B.

Der Erhebungszeitraum zum Stichtag 1. März 2020 erstreckte sich von Mitte März 2020 bis Ende Juni 2020.

Die Datenerhebung wurde als Abfrage aus den Mieterdateien der Wohnungsunternehmen oder der Wohnungsverwalter durchgeführt bzw. durch Einzelanfrage bei Vermietern mit kleineren Wohnungsbeständen. Die Zuverlässigkeit der erhobenen Daten wurde durch umfangreiche Kontroll- und Qualitätsprüfungen sichergestellt.

Repräsentativität des Umfangs der einbezogenen Daten

Bei den abgebildeten Ergebnissen handelt es sich um eine repräsentative Datenerhebung. Es wurden insgesamt 21.542 Datensätze erfasst. Nach den durchgeführten Bereinigungen, wie z. B. um Wohnungsleerstände, um Datensätze mit unplausiblen Angaben und nach Ausschluss minderausgestatteter Wohnungen, sind die Mietdaten von 18.629 Wohnungen in die Auswertung eingeflossen (vgl. auch Tab. 5.1 bis Tab. 5.3), wodurch rd. 20 % des Mietwohnungsbestands 2018¹ erfasst worden ist.

Die Repräsentativität der Ergebnisse ist aufgrund der flächendeckenden Erhebung im Landkreis Mittelsachsen und dem Anteil am Mietwohnungsbestand gegeben.

Validität der Datenerhebung

Gemäß den Zielen einer Mietenniveauerhebung sollen die Ergebnisse einen Überblick über das regionale Mietpreisniveau im Wohnungsbau geben.

Hinsichtlich dieses Zieles ist die Validität der Methodik und der Ergebnisse der Mieterhebung im Landkreis Mittelsachsen durch die Verwendung anerkannter statistischer Verfahren bei der Datenerhebung und -auswertung gegeben. Die Befragung

¹ Fortschreibung des Mietwohnungsbestands auf Basis der Gebäude- und Wohnungszählung 2011 und dem Wohnungsneubau 2012 bis 2018.

aller Vermieter und Eigentümer mit Mietwohnungsbestand im Landkreis Mittelsachsen sichert eine valide Datenbasis.

Anerkannte mathematisch-statistische Grundsätze der Datenauswertung

Die im Landkreis Mittelsachsen erhobenen Mietdaten wurden gemäß den anerkannten Regeln zur Erstellung eines Tabellenmiet spiegels ausgewertet. Bei den verwendeten Verfahren, die bei der Erstellung des schlüssigen Konzepts (bei der Datenerhebung und -auswertung) angewendet wurden, handelt es sich um anerkannte, mathematisch-statistische Verfahren gemäß den Hinweisen der Bundesregierung zur Erstellung von Miet spiegeln (vgl. dazu Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen, Hinweise zur Erstellung von Miet spiegeln, Stand 2014).

Vollständigkeit des schlüssigen Konzepts

Damit erfüllt die Mietniveauerhebung im Landkreis Mittelsachsen alle Punkte, die nach dem BSG Urteil vom 22.09.2009, Az.: B 4 AS 18/09 R, als Merkmal eines schlüssigen Konzepts aufgeführt werden.

3 VERGLEICHSRÄUME

Der örtliche Vergleichsraum ist die Grundlage für die Festlegung der Richtwerte für die Leistungsempfänger für die Kosten der Unterkunft und soll alle Räume mit Wohnbebauung umfassen. In den Vergleichsraum des schlüssigen Konzepts sollen nicht nur Teilgebiete mit entsprechender Bewohnerschaft einbezogen werden. Ansonsten würde schon durch die Datengrundlage eine Ghettobildung erfolgen.

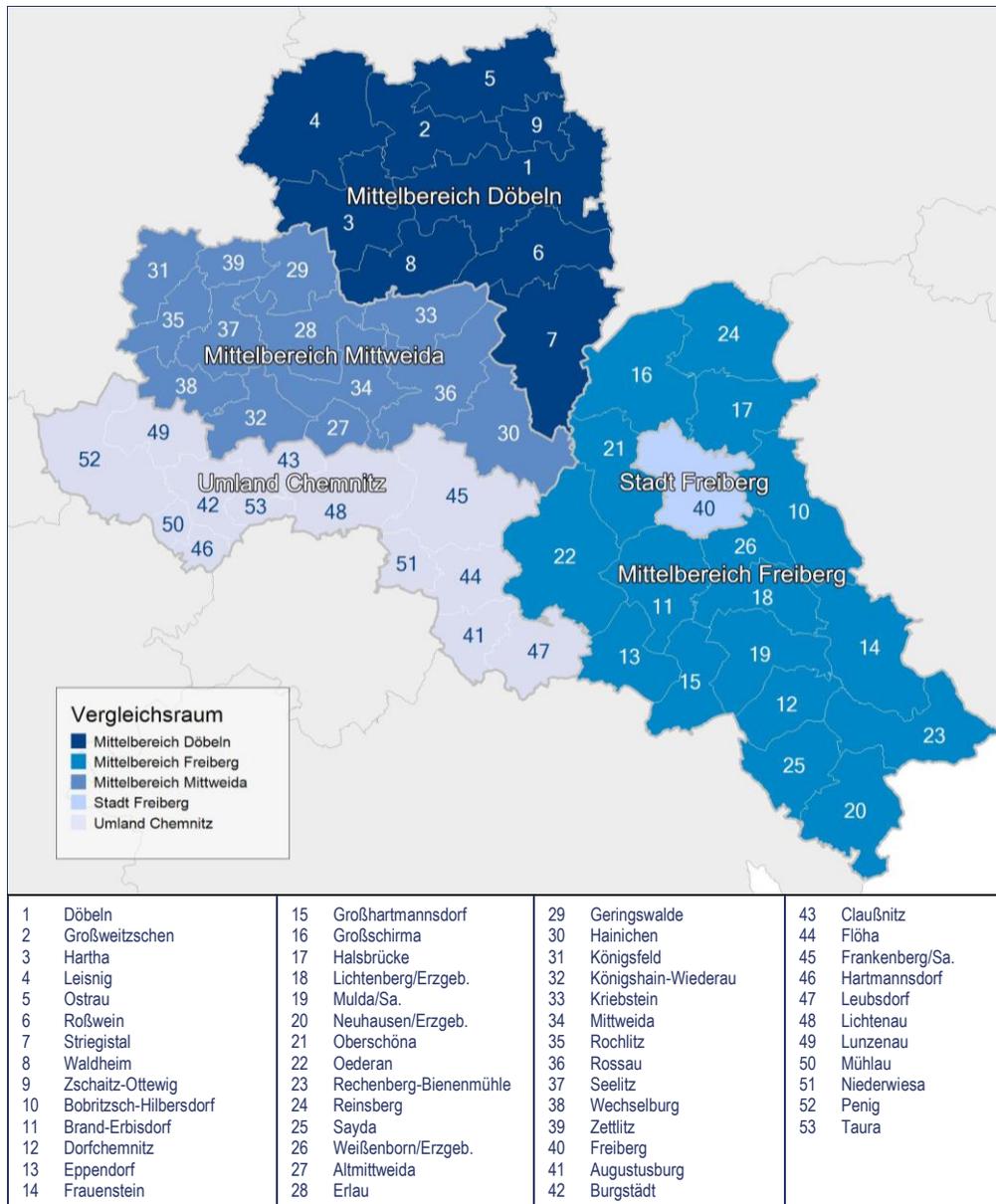
Im Zuständigkeitsgebiet eines Jobcenters kann es mehr als einen Vergleichsraum geben, der sich dabei nicht zwingend an der kommunalverfassungsrechtlichen Einheit der Gemeinde des jeweiligen Landeskommunalrechts orientiert. Insbesondere im ländlichen Raum besteht die Möglichkeit mehrere Gemeinden als Vergleichsgebiete zusammenzufassen. In mehreren Urteilen des BSG vom 30.01.2019 zur Bildung von Vergleichsräumen (vergl. hierzu B 14 AS 41/18 R, B 14 AS 12/18 R, B 14 AS 10/18 R, B 14 AS 11/18 R, B 14 AS 24/18 R) wurden entsprechende Vorgaben durch die Rechtsprechung formuliert. Zwar kann es laut BSG im Zuständigkeitsgebiet der Jobcenter mehrere Vergleichsräume geben, diese müssen aber rechtliche und methodische Voraussetzungen erfüllen.

Der Vergleichsraum ist gemäß den Urteilen des BSG, ein vom Wohnort der leistungsberechtigten Person bestimmter, ausreichend großer Raum der Wohnbebauung, der aufgrund räumlicher Nähe, Infrastruktur und insbesondere verkehrstechnischer Verbundenheit einen insgesamt betrachtet homogenen Lebens- und Wohnbereich bildet, innerhalb dessen einer leistungsberechtigten Person ein Umzug zur Kostensenkung grundsätzlich zumutbar ist und ein nicht erforderlicher Umzug nach § 22 Abs 1 Satz 2 SGB II zu einer Deckelung der Aufwendungen auf die bisherigen führt. Das BSG hat demgemäß zuletzt Konzepte, die diese Aspekte nicht ausreichend berücksichtigen, als nicht schlüssig angesehen:

„Ein Konzept, das zu mehreren Wohnungsmarkttypen mit unterschiedlichen Angemessenheitswerten innerhalb eines Vergleichsraums aufgrund einer „Clusteranalyse“ führt, erfüllt nicht die aufgezeigten Voraussetzungen für ein schlüssiges Konzept. Denn für eine solche weitere Aufteilung der Städte und Gemeinden eines Vergleichsraums gibt es keine rechtliche Begründung, insbesondere können durch die Bildung von Wohnungsmarkttypen die Voraussetzungen für die Bildung und die Rechtsfolgen eines Vergleichsraums nicht geändert werden“ (BSG 30.01.2019 – B 14 AS 41/18 R Rn. 33).

Der Landkreis Mittelsachsen weist eine heterogene und ländlich geprägte Siedlungsstruktur auf. Der Landkreis gliedert sich in 21 Städte und 32 Gemeinden (vgl. Karte 2).

Karte 2 Übersichtskarte Landkreis Mittelsachsen



Aus der Analyse (vgl. Tab. 6.4) ist ersichtlich, dass nicht für alle Städte und Gemeinden eine ausreichende Fallzahl zur Ableitung eines statistisch gesicherten Mittelwertes vorliegt. Vor diesem Hintergrund wurde eine Vergleichsraumbildung vorgenommen, die die 53 Städte und Gemeinden zu insgesamt fünf Vergleichsräumen zusammenfasst. Hierbei wurde auf die Vergleichsraumbildung des „Korrekturbericht zum Konzept zur Ermittlung der Bedarfe für Unterkunft 2016 sowie zur Fortschreibung der

Richtwerte 2018 Dezember 2019“ zurückgegriffen. Die Beibehaltung der Vergleichsräume hat den Vorteil der Methodenkonstanz und gewährleistet, dass nicht weitere Gebietstypisierungen entstehen.

F+B hat den methodischen Ansatz der Vergleichsraumbildung auf die aktuellen gesetzlichen Anforderungen geprüft.

Der Landkreis Mittelsachsen weist eine heterogene und ländlich geprägte Siedlungsstruktur auf. Aufgrund der Größe des Landkreises Mittelsachsens ist die Aufteilung des Kreisgebiets in fünf Mittelbereiche als Grundlage für die Vergleichsraumbildung sinnvoll. Dabei handelt es sich um die Verflechtungsbereiche von Mittel- und Oberzentren, die auch im Landesentwicklungsplan 2013 des Freistaats Sachsen Anwendung finden. Für die Abgrenzung der Mittelbereiche wurden funktionsräumliche Verflechtungen herangezogen, die zum Teil alte Kreisstrukturen abbilden und somit historisch gewachsen sind. Bei der Bildung der Mittelbereiche wurden die Pendlerverflechtung besonders hoch gewichtet². Der Landesentwicklungsplan definiert Mittelbereiche als den Bereich, der vom nächstgelegenen Zentralen Ort versorgt wird³. Die Vergleichsraumbildung auf Basis von Mittelbereichen wird im Forschungsbericht 478 des Bundesministeriums für Arbeit und Soziales aus dem Jahr 2017⁴ empfohlen.

Im Folgenden werden die einzelnen Kriterien, die bei der Vergleichsraumbildung durch Gerichtsurteile der Landessozialgerichte und des Bundessozialgerichts gefestigt und berücksichtigt werden sollten, geprüft.

Kriterium „Größe des Vergleichsraums“

Aufgrund der kleinteiligen Gliederung und der Heterogenität des Landkreises ist die Bildung von Vergleichsräumen notwendig. Dabei variiert die Einwohnergröße zwischen 704 in Zettlitz und 40.885 in der Stadt Freiberg⁵. Gemäß BSG-Urteil vom 18.11.2015 kann eine kleinere Gemeinde unter 10.000 Einwohnern (konkret: Gemeinde Ma. mit 8.614 Einwohnern) als zu klein erachtet werden, um einen eigenen Mietwohnungsmarkt abbilden zu können (Urteil vom 16.06.2015 - B 4 AS 44/14 R, juris, Rn 16 ff.). In der Literatur wird eine Mindestzahl von 10.000 Einwohnern für einen eigenen örtlichen Vergleichsraum entsprechend § 12 Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 Wohngeldgesetz (WoGG) gefordert (Lauterbach, Anmerkung zu BSG, Urteil vom 16.06.2015 - B 4 AS 44/14 R, SGB 2016, 528 ff.). Aufgrund der Größe der Mittelbereiche von mindestens 40.885 Einwohner bei der Stadt Freiberg bzw. 52.077 Einwohner beim Mittelbereich Mittweida, wird das Kriterium diesbezüglich hinreichend erfüllt (vgl. Tab. 3.1).

² vgl. Freistaat Sachsen, Landesentwicklungsplan 2013 des Freistaat Sachsen, S.32

³ vgl. Freistaat Sachsen, Landesentwicklungsplan 2013 des Freistaat Sachsen, S.191

⁴ Bundesministerium für Arbeit und Soziales Forschungsbericht 478, "Ermittlung der existenzsichernden Bedarfe für die Kosten der Unterkunft und Heizung in der Grundsicherung für Arbeitssuchende nach dem Zweiten Buch Sozialgesetzbuch (SGB II) und in der Sozialhilfe nach dem Zwölften Buch Sozialgesetzbuch (SGB XII)", Januar 2017

⁵ Quelle: Statistisches Bundesamt 2020 (Stichtag 31.12.2018)

Tab. 3.1 Größe der Vergleichsräume

Mittelbereich	Mietwohnungen 2018*		Einwohner 2018	
	absolut	relativ	absolut	relativ
Umland Chemnitz	23.420	25,4	80.378	26,3
Mittelbereich Freiberg (ohne Stadt Freiberg)	14.589	15,7	64.924	21,2
Mittelbereich Döbeln	19.829	21,5	67.921	22,2
Mittelbereich Mittweida	15.400	16,7	52.077	17,0
Stadt Freiberg	19.145	20,7	40.885	13,3
Landkreis Mittelsachsen	92.383	100,0	306.185	100,0

**Fortschreibung des Mietwohnungsbestands auf Basis der Gebäude- und Wohnungszählung 2011*

Aus fachlicher Sicht sind der Wohnungsbestand und die Wohnungsmarktstruktur für die Abgrenzung von Wohnungsmärkten von größerer Bedeutung als die Einwohnerzahl. Der o. g. Paragraph im Wohngeldgesetz basiert auf der Datenbasis des Statistischen Bundesamtes für die Ermittlung der Wohngeldstufen, wobei lediglich die Mieten von Wohngeldempfänger berücksichtigt wurden. Vor dem Hintergrund des starken Rückgangs der Zahl der Wohngeldempfänger und den unterschiedlichen wirtschaftlichen Strukturen in den Gemeinden sind die Zahl der verwertbaren Wohngeldmieten bei Gemeinden mit weniger als 10.000 Einwohnern sicherlich zumeist nicht valide, weshalb das Statistische Bundesamt diese Grenze eingeführt hat. Bei der Betrachtung des verfügbaren Mietwohnungsbestands in den Mittelbereichen des Landkreises Mittelsachsen wird aber ebenfalls deutlich, dass jeder Vergleichsraum über einen Mietwohnungsbestand von mindestens 14.500 Wohnungen verfügt. Dabei wird zudem deutlich, dass die Vergleichsräume jeweils zwischen 15,7 % und 25,4 % des Mietwohnungsbestands des Landkreises abbilden. Aus der Sicht von F+B verfügt demnach jeder Vergleichsraum über einen veritablen Mietwohnungsbestand der eine Erhebung des Mietwohnungs-niveaus unter wissenschaftlichen Gesichtspunkten ermöglicht.

Kriterium „Zentralörtliche Gliederung“

Die zentralörtliche Gliederung des Landkreises ist durch die Mittelzentren Döbeln, Mittweida und der Kreisstadt Freiberg sowie die Stadt-Umland-Beziehung zum Oberzentrum Chemnitz geprägt. Jeder Mittelbereich ist einem dieser Versorgungszentren zugeordnet, wobei die Stadt Freiberg aufgrund der Größe einen eigenen Vergleichsraum bildet.

Da die Vergleichsraumbildung auf der Verwendung von Mittelbereichen, also den Verflechtungsbereichen von Mittel- und Oberzentren, beruht ist die Versorgung der Bevölkerung innerhalb der Vergleichsräume gegeben.

Tab. 3.2 Zentrale Orte innerhalb der Vergleichsräume

Mittelbereich	Mittel-/Oberzentrum
Mittelbereich Döbeln	Döbeln
Mittelbereich Freiberg (ohne Stadt Freiberg)	Freiberg
Mittelbereich Mittweida	Mittweida
Stadt Freiberg	Stadt Freiberg
Umland Chemnitz	Chemnitz

Kriterium „Erreichbarkeit“

Ein weiteres wesentliches Kriterium bei der Vergleichsraumbildung ist die Erreichbarkeit des nächsten Mittel- bzw. Oberzentrums. Demnach muss die Erreichbarkeit der nächsten zentralen Versorgungseinrichtungen innerhalb von 2,5 Stunden gewährleistet sein. Die nachfolgende Tabelle zeigt die kürzeste Fahrtzeit von den Gemeinden zum jeweilige Mittel- bzw. Oberzentrum. Pro Fahrt dürfen nach Vorgabe der Rechtsprechung maximal 75 Minuten (Hin- und zurück maximal 150 Minuten) Zeit aufgewendet werden. Es wird deutlich, dass aus jedem Mittelbereich die Zielvorgabe von 75 Minuten pro Fahrt erreicht werden kann.

Tab. 3.3 Erreichbarkeit von Mittel- und Oberzentren

Gemeinde	Fahrzeiten einer Strecke zum Mittel-/ Oberzentrum (in Minuten)*
Mittelbereich Döbeln	
Mittelzentrum Döbeln	
Döbeln	-
Großweitzschen	13
Hartha	29
Leisnig	13
Ostrau, Verbandsgemeinde	7
Roßwein	39
Striegistal	55
Waldheim	9
Mittelbereich Freiberg (ohne Stadt Freiberg)	
Stadt Freiberg	
Bobritzsch-Hilbersdorf	9
Brand-Erbisdorf	12
Eppendorf	39
Frauenstein	49
Großhartmannsdorf	23
Großschirma	17
Halsbrücke	21
Lichtenberg/Weißendorn, Verbandsgemeinde	12
Mulda/Sa.	17
Neuhausen/Erzgeb.	60

Gemeinde	Fahrzeiten einer Strecke zum Mittel-/ Oberzentrum (in Minuten)*
Oberschöna	25
Oederan	15
Rechenberg-Bienenmühle	33
Reinsberg	49
Sayda/Dorfchemnitz, Verbandsgemeinde	49
Mittelbereich Mittweida	Mittelzentrum Mittweida
Erlau	3
Geringswalde	26
Hainichen	45
Königshain-Wiederau	24
Kriebstein	25
Mittweida, Verbandsgemeinde	-
Rochlitz, Verbandsgemeinde	73
Rossau	52
Wechselburg	62
Stadt Freiberg	Mittelzentrum Freiberg
Freiberg	-
Umland Chemnitz	Oberzentrum Chemnitz
Augustusburg	17
VG Burgstädt	12
Claußnitz	33
Flöha	11
Frankenberg/Sa.	21
Hartmannsdorf	41
Leubsdorf	30
Lichtenau	9
Lunzenau	41
Niederwiesa	7
Penig	56

*Fahrten im Zeitraum zwischen 6 und 12 Uhr Werktags laut Fahrplanauskunft der Deutschen Bahn auf www.bahn.de (abgerufen am 01.06.2020)

4 GEGENSTAND DER BEOBACHTUNG

In den Kriterien für ein schlüssiges Konzept wurden vom BSG Definitionen für den zu beobachtenden Gegenstand gefordert. Nachfolgend erfolgt eine Eingrenzung und Strukturierung des im Rahmen des schlüssigen Konzepts für den Landkreis Mittelsachsen untersuchten Mietwohnungsbestands.

4.1 Art

Bei der Festlegung der Richtwerte für die Kosten der Unterkunft sollen alle relevanten Wohnungsteilmärkte einbezogen werden. Hintergrund ist es eine Ghettobildung bei der Festlegung der Richtwerte zu verhindern, also die Richtwerte nur aufgrund der Daten der Leistungsempfänger, welche sich in bestimmten Quartieren kumulieren, festzulegen. Daher sollten nicht nur die mit öffentlichen Mitteln geförderten Wohnungen, sogenannte Sozialwohnungen, in die Analyse eingehen.

In mehreren Urteilen der Sozialgerichte findet sich die Aussage nach dem „relevanten“ Wohnungsbestand, wobei es sich bei dem Begriff „Relevanz“ wieder um einen unbestimmten Rechtsbegriff handelt. Dieser wird von den Sozialgerichten nicht näher definiert.

Bei der Mietwerterhebung im Landkreis Mittelsachsen wurden keine Einschränkungen vorgenommen. Jedoch erfolgte im Rahmen der Datenplausibilisierung eine Bereinigung um nicht marktrelevante Wohnungsbestände. Als Orientierung dienten hierfür einige Grundlagen, die auch für einen qualifizierten Mietspiegel gelten.

- Wohnungen in Senioren- und Pflegeheimen oder sonstigen Heimen, bei denen die Mietzahlung zusätzliche Leistungen, z. B. die Betreuung und Verpflegung, abdeckt.
- Wohnungen in betreuten Wohnanlagen, da die Nettokaltmiete zusätzliche Betreuungskosten beinhaltet, die vereinbarten Mieten nicht dem normalen Mietwohnungsmarkt unterliegen und nur an bestimmte Zielgruppen vermietet wird.
- Möblierte und teilmöblierte Wohnungen, da es sich hierbei um einen Spezialwohnungsmarkt mit entsprechenden Mietpreisgestaltungen handelt und der in der Miete enthaltene Möblierungszuschlag nicht herausgerechnet werden kann.
- Wohnungen, die nur für einen kurzen Zeitraum vermietet werden, beispielsweise Ferienwohnungen. Diese Wohnungen gehören nicht zum „normalen“ Mietwohnungsmarkt und stehen auch nicht für Hilfeempfänger zur Verfügung.
- Wohnungen bei Angehörigen oder näheren Verwandten des Mieters, da bei der Mietpreisfindung von Sonderkonditionen ausgegangen wird, die Miete zumeist niedriger ausfällt und somit nicht das tatsächliche Marktgeschehen widerspiegelt.

Außerdem stehen diese Wohnungen auch keinen Hilfeempfängern zur Verfügung, außer bei familiären Beziehungen zwischen Hilfeempfänger und Eigentümer.

- Wohnungen, die gemäß Mietvertrag gewerblich genutzt werden, da die Miete sich nicht am Mietwohnungsmarkt orientiert, sondern am Gewerbemietmarkt.
- Nicht abgeschlossene Wohnungen bzw. Wohnungen, die über keinen eigenen Wohnungseingang verfügen.

Dagegen wurden mit öffentlichen Mitteln geförderte Wohnungsbestände berücksichtigt, da diese vorrangig auch den Leistungsempfängern zur Verfügung stehen. Im Rahmen von Mietspiegeln werden diese preislich gebundenen Wohnungsbestände nicht verwendet.

4.2 Wohnungsgrößenklassen

Nach einer Entscheidung des BSG vom 17.12.2009, Az.: B 4 AS 27/09 R soll die Festlegung der angemessenen Wohnflächenobergrenzen nach dem regional geltenden Landesrecht erfolgen. Für die angemessenen Wohnflächen gelten gemäß des Landkreises Mittelsachsen nachfolgende Wohnflächengrenzen:

- | | |
|---------------------------------------|----------------------------------|
| ▪ für Alleinstehende | bis 50 m ² |
| ▪ für zwei Haushaltsmitglieder | bis 60 m ² |
| ▪ für drei Haushaltsmitglieder | bis 75 m ² |
| ▪ für vier Haushaltsmitglieder | bis 85 m ² |
| ▪ für jedes weitere Haushaltsmitglied | bis 10 m ² zusätzlich |

Vor dem Hintergrund der Rechtsprechung des BSG und den Regelungen des Freistaats Sachsen werden diese Wohnflächengrenzen auch für die Berechnung der Angemessenheitsgrenzen für die Bedarfsgemeinschaften im SGB II und SGB XII angewendet.

4.3 Wohnungsstandard

Nach dem Urteil des Bundessozialgerichts vom 07.11.2006 (Az. B 7b AS 18/06 R) ist die Angemessenheitsgrenze bei einem einfachen Wohnungsstandard zu ziehen. Der einfache Wohnungsstandard wird aber weder im Gesetz noch in den einschlägigen Urteilen definiert. Gemäß dem Urteil des BSGs vom 18.06.2008 (Az. B 14/11b AS 61/06 R) ist auf den Wohnungsbestand im unteren Segment der jeweiligen Wohnungsmarktregion abzustellen. Dazu hat das Bundessozialgericht folgenden Hinweis gegeben:

Dahinstehen kann auch, ob der von der Stadt O. erstellte Mietpreisspiegel den Anforderungen an einen einfachen „Mietpiegel“ i. S. des § 558c BGB entspricht. Zweifel bestehen insoweit, als der überwiegende Teil des Datenbestandes wohl aus „Wohngeldfällen“ stammt. Diese Datengrundlage wird bei der Qualifizierung der betreffenden Mietdatenbanken als „Mietpiegel“ nicht als ausreichend angesehen [...] Für den hier auszufüllenden unbestimmten Rechtsbegriff der „Angemessenheit“ des Wohnraums ist dieser Gesichtspunkt jedoch nur von untergeordneter Bedeutung. Maßgeblich ist vielmehr, dass die bei den Wohngeldempfängern und bei Beziehern von Grundsicherungsleistungen in Betracht zu ziehenden Wohnungen in weiten Bereichen identisch sind. Soweit mithin in den Städten und Gemeinden Statistiken geführt werden, die Datensätze über durchschnittliche Mietpreise aus Wohngeldfällen enthalten oder überwiegend aus diesen bestehen, sind diese Daten durchaus geeignet, eine Grundlage zur Bestimmung des Begriffs der „Angemessenheit“ zu bilden (Aktenzeichen B 14/7b AS 44/06 R vom 18.6.2008).

In diesem Urteil wird deutlich, dass das Bundessozialgericht Wert auf eine Kongruenz der Datenbasis einer Mieterhebung und der Wahl der angemessenen Miethöhe legt. Vereinfacht ausgedrückt: Wenn die Datenbasis der erhobenen Mieten in etwa dem für Bezieher von Grundsicherungsleistungen zur Verfügung stehenden Wohnraum entspricht, wird in etwa auch der Mittelwert, gegebenenfalls sogar der obere Wert dieser Mieten als angemessen angesehen. Wenn dagegen der gesamte Mietwohnungsmarkt gemessen wird, der hinsichtlich seines Wohnwertes und Mietenniveaus oberhalb des für Bezieher von Kosten der Unterkunft als angemessen angesehenen Wohnungsstandards liegt, müssen die Höchstsätze der Kosten der Unterkunft deutlich unter dem Mietenmittel liegen, um den rechtlichen Vorgaben zum einfachen Wohnwert zu entsprechen.

In einem weiteren Urteil des BSG vom 19.10.2010 (Az. B 14 AS 50/10 R) wird zusätzlich ausgeführt, dass die Wohnungen für Hilfebedürftige einen Mindeststandard erfüllen müssen.

Es handelt sich einerseits um Wohnungen mit „Ofenheizung“, bei denen sich der Mieter der Wohnung mit der Versorgung mit Kohlen und der Entsorgung

der Asche befassen muss, und andererseits oder kumulativ um Wohnungen ohne Bad (mit Innen-WC), in denen sich die Bewohner nur mit fließendem Wasser am Waschbecken (sei es in WC oder Küche) waschen, aber nicht duschen können. Zur Bildung eines grundsicherungsrelevanten Mietwertes sind diese Werte nicht mit heranzuziehen, denn auf Wohnungen mit diesem untersten Ausstattungsgrad können Hilfebedürftige bei der Wohnungssuche grundsätzlich nicht verwiesen werden. Dem lässt sich nicht entgegenhalten, diese Werte seien einzubeziehen, um eine möglichst breite Datenbasis zu erhalten. Wenn solche Wohnungen nicht den unteren, sondern den untersten Standard abbilden, gehören sie von vornherein nicht zu dem Wohnungsbestand, der überhaupt für die Bestimmung einer Vergleichsmiete abzubilden ist. Deshalb dürfen sie in eine Auswertung des qualifizierten Mietspiegels unter dem Blickwinkel des § 22 SGB II nicht einfließen, unabhängig davon, ob sich in diesem Mietsegment (noch) eine nennenswerte Zahl an Wohnungen findet (Aktenzeichen B 14 AS 50/10 R vom 19.10.2010).

Mithilfe der Plausibilitätsprüfungen (vgl. Kapitel 5.2.1) wurden, gemäß dem Urteil des Bundessozialgerichts vom 19.10.2010, Wohnungen mit einem für Hilfebedürftige nicht ausreichenden Wohnungsstandard aus der Datenbasis eliminiert. Hierbei handelt es sich um Wohnungen, die keine vermietetseitig gestellte Vollaussattung mit Bad, WC und Sammelheizung haben. Diese Datensätze wurden in der weiteren Auswertung nicht berücksichtigt.

Nach den Erfahrungen von F+B wird der einfache Wohnungsstandard in den meisten Mietniveauerhebungen zur Ermittlung der Kosten der Unterkunft nicht über eine Kombination von Merkmalen mit geringem Wohnwert gebildet, sondern über die „untere örtliche“ Miethöhe bestimmt, die statistisch zu ermitteln ist. Damit wird implizit angenommen, dass wohnwerthöhere Wohnungen eine vergleichsweise höhere Miete haben als wohnwertniedrigere.

4.4 Mietbegriff

Im Rahmen der Ermittlung der Angemessenheitsgrenzen für die Kosten der Unterkunft kann nach unterschiedlichen Mietbegriffen differenziert werden. Gemäß den gesetzlichen Vorgaben sollen die Richtwerte auf die Bruttokaltmiete, also die Kosten für die Grundmiete oder Nettokaltmiete und die kalten Betriebskosten gemäß der II. Berechnungsverordnung bzw. § 2 der Betriebskostenverordnung basieren. Nach einer Anpassung der Sozialgesetzgebung können die Leistungsgeber auch auf die Brutto-Warm-Miete abstellen. D. h. die Bruttokaltmiete zusätzlich der Kosten für Heizung und Warmwasser, also die Gesamtmiete die der Leistungsempfänger an seinen Vermieter zahlen muss.

In Abstimmung mit der Verwaltung des Landkreises werden im Rahmen des schlüssigen Konzepts für den Landkreis Mittelsachsen die Angemessenheitsgrenzen als

Bruttokaltmieten ausgewiesen. Die Berechnung erfolgt jedoch differenziert nach der Nettokaltmiete und den kalten Betriebskosten, da diese unterschiedlichen Wohnungsmarkt Faktoren unterliegen. Abschließend erfolgen auf Basis der Produkttheorie eine Zusammenführung der beiden Mietbestandteile und eine Berechnung der absoluten Bruttokaltmiete unter Verwendung der höchstzulässigen Wohnfläche je Bedarfsgößenklasse.

5 BESTANDSMIETENERHEBUNG IM LANDKREIS MITTELSACHSEN

5.1 Datenerhebung

Die Datenerhebung soll gemäß dem BSG Urteil vom 22.09.2009 Az.: B 4 AS 18/09 R die Erhebungsmethode und Datenquellen umfassen, welche die örtlichen Gegebenheiten am besten abbilden und sich damit für die Ermittlung der Richtwerte eignen.

Die Erhebung der notwendigen Daten für die Festlegung der Angemessenheitsgrenzen nach SGB II und SGB XII im Landkreis Mittelsachsen erfolgte auf Basis einer Befragung der Vermieter bzw. Eigentümer von Wohnraum (im folgenden Vermieter genannt) im Landkreis Mittelsachsen.

Als Adressgrundlage für die Datenerhebung diente die Abfallwirtschaftsdatei des Landkreises Mittelsachsen. Der Druck und Versand der Befragungsunterlagen erfolgten zentral durch F+B. Die größeren institutionellen Vermieter des Landkreises wurden direkt per E-Mail angeschrieben. Diesen Vermietern wurde eine entsprechende Excel-Liste (1-zu-1-Umsetzung des Fragebogens), das Anschreiben sowie die entsprechenden Erläuterungen übersendet. Zusätzlich konnten die Vermieter den Fragebogen auch Online ausfüllen. Hierzu gab es eine entsprechende Online Umsetzung des abgestimmten Fragebogens. Die Vermieter konnten sich mit der übersendeten Kennung anmelden und die Daten direkt eintragen.

Der Erhebungszeitraum zum Stichtag 1. März 2020 erstreckte sich von Mitte März bis Ende Juni 2020. Damit begann die Erhebung nahezu zeitgleich mit dem aufgrund der Corona-Pandemie ausgerufenen Lockdowns am 23. März 2020. Der Lockdown hatte zur Folge, dass viele Unternehmen ihre Angestellten ins Homeoffice schickten und nur ein Teil der Personalstärke in den Betrieben zur Verfügung stand. Das hatte wiederum zur Folge, dass sich die Befragung verlängerte.

Bei den Wohnungsvermietern wurde jeweils der gesamte Mietwohnungsbestand abgefragt.

5.1.1 Datenschutz

Das Erhebungsverfahren wurde mit dem Landkreis Mittelsachsen abgestimmt.

Die Datenrücksendung erfolgte an F+B, sodass der Landkreis Mittelsachsen keine Kenntnisse über die gelieferten Daten der Vermieter erhalten hat.

Die Vermieter wurden anhand der Objektadresse angeschrieben, für mehrere Objekte haben die Vermieter jeweils einen Satz der Befragungsunterlagen erhalten. Im Anschreiben an die Vermieter wurde eine Kennung für jede Objektadresse genannt.

Diese Kennung war ebenfalls auf den Fragebogen gedruckt. Mithilfe der Kennung konnte die Objektadresse an die erhobenen Daten angespielt werden, ohne jegliche Verwendung von personenbezogenen Vermieterdaten. Damit besteht keine Möglichkeit der Rückverfolgung, d. h. anhand der Erhebungsdaten kann kein Datengeber ermittelt werden.

5.1.2 Grundgesamtheit

Zur Ermittlung des notwendigen Datenerhebungsumfangs (gemäß der Rechtsprechung) wurde auf die aktuellen Zahlen der Gebäude- und Wohnungszählung 2011 mit dem Datenstand Mai 2011 Bezug genommen. Bei der Gebäude- und Wohnungszählung handelt es sich um eine Totalerhebung des Wohnungsbestands differenziert nach einzelnen Städten und Gemeinden.

Für die Datenerhebung wurde aus der Abfallwirtschaftsdatei des Landkreises Mittelsachsen eine Befragungsgrundgesamtheit der Vermieter erstellt. Aufgrund dieser Datenbasis konnte die Zahl der Wohnungen ermittelt werden, wobei nicht alle selbstnutzenden Eigentümer aus der Datenbasis entfernt werden konnten. Insgesamt stand für die Datenerhebung eine Erhebungsgrundgesamtheit von 5.422 Objektadressen zur Verfügung.

5.1.3 Erhebungsunterlagen

Für die Datenerhebung bei den Vermietern von Wohnraum im Landkreis Mittelsachsen wurden von F+B in Abstimmung mit der Verwaltung die Erhebungsunterlagen erstellt:

- Anschreiben des Landkreises Mittelsachsen
- Fragebogen
- Erläuterungen zum Fragebogen und zum Datenschutz
- Rückumschlag

Die Vermieter wurden im Anschreiben durch den Zweiten Beigeordneten des Landkreises Mittelsachsens schriftlich um Mitwirkung an der Erhebung gebeten. Weiterhin erfolgte eine Erläuterung des Zwecks und des Ablaufs der Befragung sowie der Maßnahmen zur Wahrung datenschutzrechtlicher Belange.

Für die Datenerhebung hat F+B einen zweiseitigen Fragebogen erstellt, der Platz für bis zu acht Wohnungen pro Adresse bot. Hierbei wurden die für den Untersuchungsgegenstand notwendigen Sachverhalte erfragt. Zur Sicherstellung eines hohen Datenrücklaufs wurde auf eine umfangreiche Erhebung zusätzlicher Ausstattungsmerkmale verzichtet, da dies erfahrungsgemäß die Teilnahmebereitschaft der Befragten und damit den Datenrücklauf deutlich verringert.

In der Erhebung wurden folgende Daten zum Stichtag 1. März 2020 erhoben:

- Datum des Mietvertragsbeginns
- Leerstand am Stichtag (ja/nein)
- Wohnfläche
- Bad, Innen-WC und Sammelheizung vorhanden – vermierterseitig gestellt (ja/nein)
- Nettokaltmiete in Euro (am 1. März 2020)
- Vorauszahlung für kalte Betriebskosten (am 1. März 2020)
- Vorauszahlung für Heizung und Warmwasser in Euro (am 1. März 2020)
- Anzahl der Zimmer (ohne Flur, Küche, Bad, WC und Abstellräume)
- wesentliche Betriebskostenarten in den monatlichen Vorauszahlungen der kalten Betriebskosten enthalten (ja/nein)
- Balkon, (Dach-)Terrasse oder Loggia vorhanden (ja/nein)
- Barrierearmut der Wohnung (ja/nein)
- Einbauküche vermierterseitig gestellt (ja/nein)
- Isolierverglasung vorhanden (ja/nein)
- hochwertiger Bodenbelag vorhanden (ja/nein)
- modernes Bad vorhanden (ja/nein)
- Gebäudetyp (Ein-/Zweifamilien-, Mehrfamilien- oder Geschäftshaus mit Wohnungen)

Als dritter Teil der Befragungsunterlagen lag ein Erläuterungsblatt zu den einzelnen Inhalten des Fragebogens bei. Da von der Befragung alle Eigentümer von Wohnraum im Landkreis Mittelsachsen betroffen waren, war davon auszugehen, dass auch viele nicht professionelle Vermieter angeschrieben werden würden. Für diese Vermieter sind manche Begriffe, die der Wohnungswirtschaft geläufig sind, nicht bekannt und bedürfen daher einer Erläuterung. Darüber hinaus dienten die Erläuterungen dazu, bei allen Datengebern ein einheitliches Verständnis der Fragen zu schaffen und damit die erhobenen Daten vergleichbar zu machen.

5.1.4 Umfang der Datenerhebung

Auf Basis der Erhebungsgrundgesamtheit wurden die Eigentümer im Landkreis Mittelsachsen für insgesamt 5.422 Objektadressen angeschrieben.

Insgesamt konnten Daten zu 22.414 Mietwohnungen im Landkreis Mittelsachsen erhoben werden und damit für 24,0 % der rund 92.383 vermieteten Wohnungen im Landkreis Mittelsachsen (Fortschreibung der Ergebnisse des Zensus 2011 bis zum 31.12.2018). Die Rücklaufquote in den Vergleichsräumen lag zwischen 5,8 % und 52,6 %.

Tab. 5.1 Rücklaufübersicht nach Gemeinden

Gemeinden	Mietwohnungs- bestand 2018*	Rücklauf**	Anteil Rücklauf pro Gemeinde
Döbeln	8.733	280	3,2%
Großweitzschen	538	0	0,0%
Hartha	2.133	113	5,3%
Leisnig	1.947	48	2,5%
Roßwein	2.035	465	22,9%
Striegistal	661	1	0,2%
VG Ostrau	886	12	1,4%
Waldheim	2.896	235	8,1%
Mittelbereich Döbeln	19.829	1.154	5,8%
Bobritzsch-Hilbersdorf	1.119	217	19,4%
Brand-Erbisdorf	3.444	992	28,8%
Eppendorf	999	22	2,2%
Frauenstein	511	3	0,6%
Großhartmannsdorf	385	2	0,5%
Großschirma	949	46	4,8%
Halsbrücke	906	86	9,5%
Mulda/Sa.	545	10	1,8%
Neuhausen/Erzgeb.	602	78	13,0%
Oberschöna	523	1	0,2%
Oederan	2.102	1.186	56,4%
Rechenberg-Bienenmühle	448	1	0,2%
Reinsberg	446	0	0,0%
VG Lichtenberg-Weißenborn	1.040	120	11,5%
VG Sayda/Dorfchemnitz	570	2	0,4%
Mittelbereich Freiberg (ohne Stadt Freiberg)	14.589	2.766	19,0%
Erlau	453	4	0,9%
Geringswalde	1.272	8	0,6%
Hainichen	2.545	567	22,3%
Königshain-Wiederau	368	3	0,8%
Kriebstein	386	0	0,0%
Rossau	601	47	7,8%
VG Mittweida	6.707	1.384	20,6%
VG Rochlitz	2.708	155	5,7%
Wechselburg	360	15	4,2%
Mittelbereich Mittweida	15.400	2.183	14,2%
Freiberg	19.145	10.063	52,6%

Gemeinden	Mietwohnungsbestand 2018*	Rücklauf**	Anteil Rücklauf pro Gemeinde
Augustusburg	1.176	35	3,0%
Claußnitz	648	0	0,0%
Flöha	3.859	2.615	67,8%
Frankenberg/Sa.	5.329	2.200	41,3%
Hartmannsdorf	1.417	15	1,1%
Leubsdorf	750	1	0,1%
Lichtenau	1.014	13	1,3%
Lunzenau	1.100	151	13,7%
Niederwiesa	1.039	131	12,6%
Penig	2.666	1.086	40,7%
VG Burgstädt	4.422	1	0,0%
Umland Chemnitz	23.420	6.248	26,7%
LK Mittelsachsen	92.383	22.414	24,0%

*Der Mietwohnungsbestand 2018 ist eine Abschätzung und Fortschreibung auf Basis der Ergebnisse des Zensus 2011 des Wohnungsbestands 2018, inklusive Mietwohnungen ohne Mindeststandard.

** In den Rücklauf gehen alle Rückmeldungen (Ausfälle und gültige Antworten) ein.

Quelle: F+B 2020

Durch den Gesetzgeber und die Sozialgerichte werden kaum konkrete Angaben oder Festlegungen zur ausreichenden Repräsentativität der Datengrundlage gegeben. Nach dem BSG Urteil vom 18.06.2008 - B 14/7b AS 44/06 R sowie vom 23.08.2011 - B 14 AS 91/10 R soll die Datenbasis rund 10 % des relevanten regionalen Wohnungsbestands umfassen. Insgesamt konnten auf der Ebene der definierten Vergleichsräume bei vier von fünf Vergleichsräumen die notwendigen 10 % erfasst werden.

Insgesamt haben die teilnehmenden Vermieter Informationen über 22.414 Wohnungen gemeldet oder den Fragebogen zurückgesendet (vgl. Tab. 5.2). Die Erläuterungen zum Rücklauf erfolgen nachfolgend anhand der Wohnungszahlen, basierend auf den Angaben des „Auszahlungsergebnis aus der Gebäude- und Wohnungszählung 2011“ (Zensus 2011), der Fortschreibung des Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen „Wohngebäude- u. Wohnungsbestand zum 31.12.2018“ sowie der Schätzung des Mietwohnungsbestands zum 31.12.2018 durch F+B.

Tab. 5.2 Rücklaufübersicht der Befragung

	Anzahl	Anteil
Anzahl der Objektadressen	5.422	
Anzahl der Mietwohnungen im Landkreis (Fortschreibung durch F+B)	93.269	100%
keine Rückmeldung	70.846	76%
Rückmeldungen insgesamt	22.414	24%
davon negativer Rücklauf (=Ausfall)	820	4%
selbstnutzende Eigentümer	52	0%
alle weiteren Ausfälle (sonstige Merkmale, unplausible oder unvollständige Angaben usw.)	2.913	13%
Datensätze, die in die weitere Auswertung aufgenommen wurden	18.629	83%

© F+B 2020

5.2 Datenplausibilisierung

Nach der Sichtprüfung der gelieferten Daten wurden alle Rücksendungen in einer Datenbank zusammengefasst und umfangreichen Prüfungen und Plausibilitätskontrollen unterzogen.

5.2.1 Plausibilisierung der Nettokaltmieten

Mit Hilfe rechnergestützter Analysetools wird sichergestellt, dass die Daten keine Fehler enthalten und plausibel sind. Bei Unplausibilitäten oder Datenlücken, blieben die Datensätze in den weiteren Analyseschritten unberücksichtigt. Sicherlich sind viele Angaben in diesen Daten korrekt, vor dem Hintergrund der Bedeutung der Datenqualität für die Validität und Repräsentativität der Ergebnisse wurde jedoch hier das Vorsichtsprinzip gewählt.

Dabei werden die Daten in der Datenbank (erneut) auf die Ausfallgründe hin geprüft, da die digital gelieferten Daten bisher keiner Sichtprüfung unterlagen. Die Datenbereinigung erfolgt hierarchisch, d. h. es wird lediglich der erste Ausfallgrund angegeben, auch wenn im Datensatz mehrere Ausfallgründe vorliegen.

Zusätzlich wurde geprüft, ob die im Datenpool befindlichen Datensätze alle eine vermietetseitig gestellte Mindestausstattung aufweisen, also ob Sammelheizung, Bad und Innen-WC in der Wohnung vorhanden sind. Datensätze, die keine ausreichende Ausstattung ausweisen, wurden bei der Datenauswertung nicht berücksichtigt (vgl. Tab. 5.3).

Tab. 5.3 Plausibilisierung der Angaben zu den Nettokaltmieten

Ausfallgrund bei Datenplausibilisierung	Anzahl	Anteil
	Datensätze	
Datensätze insgesamt vor Plausibilisierung	21.542	100,0%
Selbstnutzende Eigentümer	37	0,2%
Angehöriger, Verwandter	5	0,0%
Wohnheim	108	0,5%
gewerbliche Nutzung	118	0,5%
Kurzzeitvermietung	5	0,0%
kein Bad mit Dusche oder Wanne vorhanden	52	0,2%
Kein WC vorhanden	3	0,0%
keine Sammelheizung vorhanden	749	3,5%
Wohnfläche < 15 m ² oder > 500 m ² oder keine Angabe	2	0,0%
Leerstand oder keine Angabe	1.727	8,0%
Mietvertrag nach Stichtag (1.7.2019)	35	0,2%
Miete unplausibel (>20 €/m ² oder <2 €/m ²)	17	0,1%
keine Nettokaltmiete angegeben	55	0,3%
Summe Ausfall	2.913	13,5%
Datensätze in der Auswertung	18.629	86,5%

© F+B 2020

Außerdem wurden alle Datensätze von Wohnungen ausgeschlossen, die zum Stichtag nicht vermietet waren (Leerstand) oder in denen keine Angabe zum Leerstand gemacht wurden. Nach allen Bereinerungsschritten standen für die Nettokaltmieten-Analyse 18.629 Datensätze zur Verfügung (vgl. Tab. 5.3).

Die Tab. 5.4 zeigt die regionale Verteilung der Ausfälle in den fünf Vergleichsräumen im Landkreis Mittelsachsen. Dabei wurden als Ausgangsbasis nur die erfassten Datensätze berücksichtigt, also nach der ersten Sichtprüfung.

Tab. 5.4 Regionale Verteilung der Datenbereinigung Nettokaltmiete

Gemeinde	Datensätze erfasst*	Ausfälle	Datensätze in Auswertung	Anteil Datensätze i. d. Auswertung an den erfassten Datensätzen
Umland Chemnitz	6.248	1.086	5.162	83%
Mittelbereich Mittweida	2.183	715	1.468	67%
Mittelbereich Döbeln	1.154	417	737	64%
Mittelbereich Freiberg (ohne Stadt Freiberg)	2.766	632	2.134	77%
Stadt Freiberg	10.063	935	9.128	91%
LK Mittelsachsen	22.414	3.785	18.629	83%

* Datensätze nach der ersten Sichtprüfung

© F+B 2020

5.2.2 Plausibilisierung der Angaben zu den kalten Betriebskosten

Bei der Aufbereitung der Vorauszahlungen für die kalten Betriebskosten sowie der Kosten für Heizung und Warmwasser wurde darauf geachtet, dass die gelieferten Daten als getrennte Beträge ausgewiesen wurden. Datensätze, die vom Datengeber nicht eindeutig abgegrenzt worden waren, wurden von der weiteren Auswertung ausgeschlossen.

In die Analyse zu den kalten Betriebskosten wurden nur die Datensätze einbezogen, die im Rahmen der Datenplausibilisierung der Nettokaltmieten Überprüfung für die Datenanalyse ausgewählt wurden. Diese Daten wurden zusätzlich plausibilisiert. Durch die Überprüfung der Vollständigkeit bzw. der eindeutigen Ausweisung der kalten Betriebskostenvorauszahlungen wurden weitere 5.350 Datensätze aus der Datenanalyse zu den kalten Betriebskosten entfernt (vgl. auch Tab. 5.5).

Wichtig für die Auswertung der kalten Betriebskostenvorauszahlung ist, dass die wesentlichen Betriebskostenarten in den angegebenen Mietkosten enthalten sind. Bei den wesentlichen Betriebskosten handelt es sich um die Betriebskostenarten, welche jeder Vermieter an öffentliche Stellen oder nach entsprechenden Vorschriften zahlen muss. Hierbei handelt es sich um:

- Grundsteuer
- Müllgebühren
- Wasserversorgung und Abwasser
- Sach- und Haftpflichtversicherungen

Insbesondere im ländlichen Raum werden teilweise die wesentlichen Kosten auch von den Mietern direkt an den Versorgungs- oder Entsorgungsbetrieb gezahlt. Dadurch

sind die Vorauszahlungen für die kalten Betriebskosten in diesen Fällen nicht repräsentativ für eine Auswertung zu den tatsächlich am Wohnungsmarkt gezahlten Betriebskosten. Durch eine Berücksichtigung dieser Daten in der Auswertung würden sich zu niedrige durchschnittliche Betriebskosten ergeben. Knapp die Hälfte der ungültigen Betriebskostendatensätze ist darauf zurückzuführen.

Neben der Prüfung, ob alle wesentlichen Betriebskostenarten in den angegebenen Betriebskostenvorauszahlungen enthalten waren, wurde aus Sicherheitsgründen eine Mindesthöhe der Betriebskosten pro Quadratmeter Wohnfläche festgelegt. Grundlage für die Festlegung der Mindesthöhe sind die Angaben des Deutschen Mieterbunds zu den durchschnittlichen Kosten der wesentlichen Betriebskostenarten. Daraus wurde ein Mindestbetrag von 1 €/m² definiert und alle Datensätze mit niedrigeren Betriebskosten aus der weiteren Auswertung entfernt. Zusätzlich erfolgte auch eine Begrenzung nach oben. Hier wurde ein Grenzwert von 4 €/m² festgelegt. Insgesamt wurden durch die Berücksichtigung von Ausreißern weitere 177 Datensätze aus der weiteren Datenauswertung eliminiert.

Nach allen BereinigungsSchritten standen für die Betriebskostenanalyse noch 10.689 Datensätze zur Verfügung (vgl. Tab. 5.5).

Tab. 5.5 Plausibilisierung der Angaben zu den Betriebskosten

	Anzahl	Anteil
Datensätze nach Datenbereinigung zur Nettokaltmiete	18.629	100%
– Datensätze ohne Angaben zu kalten Betriebskosten	2.656	14%
– wesentliche Betriebskostenarten „nein“ oder ohne Angaben	2.517	14%
– unplausible Betriebskostenbeträge (< 1,00 €/m ² oder > 4,00 €/m ²)	2.767	15%
Ausfall (= nicht verwertbare Datensätze)	7.940	43%
Auswertbare Datensätze für Betriebskosten	10.689	57%

© F+B 2020

6 DATENAUSWERTUNG

Nach erfolgter Datenbereinigung wurden die Daten entsprechend der Rahmenbedingungen der Angemessenheitsgrenzen gemäß SGB II und SGB XII aufbereitet. Hierzu erfolgte eine Festlegung der Größenklassen und des Grenzwertes für den einfachen Wohnungsstandard im Landkreis Mittelsachsen.

Die Ermittlung der Angemessenheitsgrenze wurde in einem mehrstufigen Verfahren durchgeführt. Ziel war die Berechnung der höchstzulässigen monatlichen Nettokaltmiete und der ortsüblichen kalten Betriebskosten. Daher erfolgte eine getrennte Auswertung dieser zwei Mietbestandteile.

Zum Schluss wurden zur Ermittlung der abstrakten Angemessenheitsgrenze für die Bruttokaltmiete die sich ergebenden Quadratmeterwerte mit der jeweils maximal zulässigen Wohnungsgröße für die Bedarfsgemeinschaften multipliziert, um die endgültigen Beträge für die maximal erstattungsfähige Bruttokaltmiete/Wohnkosten zu erhalten. Dieses Verfahren entspricht der vom BSG geforderten Produkttheorie (vgl. BSG, Urteil vom 07.11.2006, Az. B 7b, AS 18/06 R).

6.1 Ermittlung des Bedarfs an preisgünstigem Wohnraum

Die Bestimmung des Mietenniveaus für den einfachen Wohnungsstandard erfolgt in der Regel über einen Quantilwert bzw. Lagewert der Mietenverteilung. Die Wahl des konkreten Quantilwertes soll der Grundsicherungsträger aus dem Bedarf an preisgünstigem Wohnraum auf den regionalen Wohnungsmärkten ableiten, um die Versorgung mit preisgünstigem Wohnraum sicherzustellen.

Eine differenzierte Betrachtung bei der Festlegung des Quantilwerts nach Bedarfsgößenklassen ist sinnvoll, vor allem aufgrund der hohen Anzahl von Ein-Personen-Bedarfsgemeinschaften und den zumeist höheren Quadratmetermieten für kleinere Wohnungen. Daneben soll nach der aktuellen Rechtsprechung, soweit es möglich ist, auf regionale Datenquellen zurückgegriffen werden.

Die Bedarfsermittlung differenziert nach der Anzahl der Personen im Haushalt und basiert auf Daten des Landkreises Mittelsachsen und dessen Kommunen. Für die Berechnung der Anzahl an Niedrigeinkommensbezieher wurden Daten des Statistischen Landesamts des Freistaates Sachsen herangezogen.

Zur Bedarfsermittlung wurden folgende Datenquellen verwendet:

- Kreis und Kommunen
 - Leistungsempfänger SGB XII (31.12.2019)
 - Bedarfsgemeinschaften SGB II (31.12.2019)

- Wohngeldempfänger (31.12.2019)
- Asylbewerber (Landkreis Mittelsachsen, 31.12.2019)
- Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen
 - Studierende (Wintersemester 2019/20)
 - Ergebnisse Zensus 2011 sowie Bevölkerungsentwicklung bis 31.12.2018 (Basis für die Haushaltsschätzung durch F+B)
 - Ergebnisse des Mikrozensus für die Ermittlung der Niedrigeinkommensbezieher

Auf den Wohnungsmarkt sind neben den Leistungsempfängern gemäß SGB II und SGB XII auch andere Bevölkerungsgruppen mit einem niedrigen Haushaltseinkommen auf preisgünstigen Wohnraum angewiesen. Daher werden neben den Leistungsempfängern auch andere Nachfrager vom preisgünstigen Wohnraum auf den regionalen Wohnungsmärkten zur Ermittlung des benötigten Bedarfs einbezogen.

Die Wohngeldempfänger werden als Statistik bei den Kommunen geführt und wurden entsprechend bei der Bedarfsabschätzung verwendet. Daneben gibt es derzeit auch Nachfrager aus dem Bereich der Asylbewerber, welche preisgünstigen Wohnraum benötigen. Soweit der regionale Wohnungsmarkt Möglichkeiten bietet werden diese in der Regel im regulären Mietwohnungsmarkt untergebracht. Hierdurch verringert sich die verfügbare Zahl an preisgünstigen Wohnraum, weshalb bei der Bedarfsschätzung diese Haushalte mit einbezogen werden.

Bei den Studierenden handelt es sich um die Zahl der am Hochschulstandort Mittweida und Freiberg eingeschriebenen Studierenden gemäß der offiziellen amtlichen Statistik des Statistischen Landesamts des Freistaates Sachsen. Es gibt keine Statistik, ob die Studierenden auch tatsächlich am Standort der Hochschule wohnen. Aus diesem Grunde wurde für Mittweida die Annahme getroffen, dass nur rund die Hälfte aller Studenten in Mittweida wohnt und sich die übrigen auf das Umland und auf Chemnitz verteilen.

Über die Zahl der Niedrigeinkommensempfänger, die keine Transferleistungen beziehen, existieren keine Statistiken. Die Zahl der Haushalte mit einem niedrigen Haushaltsnettoeinkommen wird auf Basis der Daten aus der jährlichen Mikrozensususerhebung berechnet. Das von F+B verwendete Verfahren bei der Ermittlung der Haushalte mit einem niedrigen Haushaltsnettoeinkommen basiert auf der Berechnungsmethode, die auch von den Statistischen Landesämtern verwendet wird (vgl. Veröffentlichungen von IT.NRW und Destatis zu diesem Thema). Die Armutsmessung basiert auf dem Äquivalenzeinkommen, einem bedarfsgewichteten Pro-Kopf-Einkommen je Haushaltsmitglied.

Im ersten Schritt wird anhand der Daten der Mikrozensususerhebung das Nettoäquivalenzeinkommen für den Landkreis Mittelsachsen berechnet. Hierbei handelt es sich

um eine Rechengröße auf Basis der Haushaltszusammensetzung und des Haushaltsnettoeinkommens sowie der nach EU-Standards festgelegten Bedarfsgewichtungen (neue OECD-Skala). Diese Berechnung führte zum Median des Haushaltseinkommens im Landkreis. Es ergab sich ein Äquivalenzeinkommen im Landkreis Mittelsachsen von 1.585 Euro pro Monat (Deutschland insgesamt 1.773 Euro pro Monat).

Entsprechend des ermittelten Äquivalenzeinkommens wird ein Grenzwert für das jährliche Nettohaushaltseinkommen der Niedrigeinkommensbezieher festgelegt. In der Regel wird in Deutschland dabei auf die Armutsgefährdungsquote gemäß EU-SILC zurückgegriffen. Hierbei liegt die Einkommensgrenze bei 60 % des zuvor ermittelten Äquivalenzeinkommens, also für den Landkreis Mittelsachsen bei 951 Euro pro Monat.

In neueren Untersuchungen wird jedoch auf 70 % des zuvor ermittelten Äquivalenzeinkommens für Niedrigeinkommensbezieher abgestellt, dem sogenannten „prekären Wohlstand“. Für den Landkreis Mittelsachsen wurde zur Ermittlung der Niedrigeinkommensbezieher der „prekäre Wohlstand“ mit einer Einkommensgrenze von 1.110 Euro pro Monat herangezogen, da dieser die relevante Bevölkerungsgruppe besser abbildet. Anhand dieser Einkommensgrenze und unter Berücksichtigung der Bedarfsgewichte nach EU-Standards sowie der Daten der Mikrozensususerhebung ergeben sich im Landkreis Mittelsachsen 35.907 Haushalte mit einem niedrigen Haushaltsnettoeinkommen.

In Tab. 6.1 wird der Bedarf an preisgünstigem Wohnraum im Landkreis Mittelsachsen differenziert nach den entsprechend definierten Wohnungsgrößenklassen ausgewiesen. Danach liegt der Anteil der Haushalte die eine preisgünstige Wohnung benötigen an allen Haushalten bei 22,5 %. Betrachtet man den Bedarf jedoch differenziert nach der Zahl der Haushaltsmitglieder so ergeben sich deutliche Unterschiede. Der Bedarf an preisgünstigen Wohnraum ist insbesondere bei den kleineren Haushalten höher und beträgt bei einem 1-Personen-Haushalt 36 % und 2-Personen-Haushalt 14,8 %.

Tab. 6.1 Bedarf an preisgünstigem Wohnraum im Landkreis Mittelsachsen

Sachbereich	Haushaltsgröße				Insgesamt
	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 und mehr Personen	
SGB II	5.255	1.589	786	783	8.413
SGB XII	979	299	209	107	1.594
Wohngeld	1.760	302	166	386	2.614
Studierende	2.243	559	112	31	2.944
Asylbewerber	98	60	52	109	319
Niedrigeinkommen	10.071	6.063	2.453	1.437	20.023
Bedarf an günstigem Wohnraum in %	20.406	8.871	3.778	2.852	35.907
Haushalte insgesamt	56.648	59.921	24.761	18.124	159.454
Bedarf an günstigem Wohnraum in %	36,0%	14,8%	15,3%	15,7%	22,5%

© F+B 2020

Durch die Hinzunahme der fünf Vergleichsräume ergibt sich ein deutlich differenzierteres Bild. Die Tab. 6.2 zeigt den Bedarf an preisgünstigen Wohnraum nach den fünf Vergleichsräumen und der Zahl der Personen je Haushalt. Insgesamt beträgt der Bedarf an preisgünstigen Wohnraum rund ein Viertel oder weniger an allen Haushalten in den Gemeinden des Landkreises. Auch hier zeigt sich aber eine deutliche Ausdifferenzierung bei der Berücksichtigung der Zahl der Personen pro Haushalt. So findet sich der höchste Bedarf nach preisgünstigem Wohnraum mit 39,6 % im Mittelbereich Mittweida für Ein-Personen-Haushalte. Der niedrigste Bedarf nach preisgünstigem Wohnraum ergibt sich im Mittelbereich Freiberg (ohne Stadt Freiberg) bei einem Zweipersonenhaushalt mit rund 14,4 %.

Tab. 6.2 Bedarf an preisgünstigem Wohnraum nach Gemeinden und Haushaltsgröße in % an allen Haushalten

Gemeinde	Haushaltsgröße				Insgesamt
	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 und mehr Personen	
Mittelbereich Mittweida	39,6%	15,7%	15,7%	16,0%	24,1%
Umland Chemnitz	35,1%	14,5%	15,1%	15,6%	21,8%
Mittelbereich Freiberg (ohne Stadt Freiberg)	34,9%	14,4%	14,9%	15,1%	20,7%
Mittelbereich Döbeln	35,8%	14,8%	15,1%	16,7%	22,8%
Stadt Freiberg	37,6%	15,6%	16,3%	18,8%	25,7%
LK Mittelsachsen	36,0%	14,8%	15,3%	15,7%	22,5%

© F+B 2020

Eine detaillierte Bedarfsabschätzung für die fünf Vergleichsräume befindet sich in der jeweiligen Übersicht für jede Gemeinde in der Anlage I.

6.2 Bestimmung des Grenzwertes für einen angemessenen Wohnungsstandard

Die Festlegung der angemessenen Miete für Wohnungen des einfachen Standards soll auf regionalen Gegebenheiten beruhen, damit eine Versorgung der Bedarfsgemeinschaften gemäß SGB II und SGB XII sichergestellt wird. Die Festlegung der Angemessenheitsgrenze ist insbesondere davon abhängig, wie hoch der regionale Bedarf an preisgünstigem Wohnraum ist. Je höher der Bedarf an preisgünstigem Wohnraum ist, desto mehr Wohnungen müssen in der Festlegung der Angemessenheitsgrenzen berücksichtigt werden.

Für die Festlegung der Angemessenheitsgrenze wurde von F+B daher auf den Bedarf an preisgünstigem Wohnraum im Landkreis Mittelsachsen abgestellt. Es stellte sich die Frage, wo hier die Grenze zu ziehen ist.

Generell ist davon auszugehen, dass der einfache Wohnstandard als Bemessungsgrundlage heranzuziehen ist. Wie das Bundessozialgericht in seinem Urteil vom 18.06.2008 (Az. B 14/11b AS 61/06 R) allerdings deutlich gemacht hat, kann hierbei beispielsweise auch der Mittelwert oder sogar der Oberwert der erhobenen Mieten als angemessen angesehen werden, wenn die Datenbasis der erhobenen Mieten in etwa dem für Bezieher von Grundsicherungsleistungen zur Verfügung stehenden Wohnraum entspricht.

Im Landkreis Mittelsachsen wurde eine Datenerhebung bei allen Mietwohnungen durchgeführt, d. h. die erhobenen Mieten repräsentieren im Grundsatz den gesamten Mietwohnungsmarkt. Da grundsätzlich alle Vermieter die Möglichkeit hatten, sich an der Erhebung zu beteiligen, sind die Ergebnisse als repräsentativ für den gesamten Mietwohnungsmarkt im Landkreis anzusehen.

Die Ergebnisse in der Tab. 6.2 zeigen, dass der Bedarf an preisgünstigen Wohnungen, ausgedrückt als der Anteil der auf dieses Wohnungsmarktsegment angewiesenen Haushalte an allen Haushalten, eine deutliche Differenzierung innerhalb des Landkreises aufweist (von 20,7 % im Mittelbereich Mittweida bis 25,7 % in der Stadt Freiberg). Die Bedarfsabschätzung zeigt auch, dass der Bedarf für die Ein-Personen-Bedarfsgemeinschaften höher ausfällt als der in den anderen Bedarfsgrößenklassen. Für die Ein-Personen-Bedarfsgemeinschaften beträgt der Bedarf im Landkreis Mittelsachsen durchschnittlich 36,0 % mit einer Streuung in den Kommunen von 34,9 % bis 39,6 %. In allen anderen Bedarfsgrößenklassen findet sich eine Streuung von 14,4 % (Zwei-Personen-Bedarfsgemeinschaften im Mittelbereich Freiberg) bis 18,8 % (Vier-Personen-Bedarfsgemeinschaften in der Stadt Freiberg).

Um die strukturellen Unterschiede zu berücksichtigen, erfolgt eine differenzierte Festlegung des Lagewerts zur Ermittlung der abstrakten Angemessenheit in den Gemeinden und den jeweiligen Bedarfsgrößenklassen.

Aufgrund des ermittelten Bedarfs an Preisgünstigen Wohnraum in den Vergleichsräumen von mehr als 34,9 %, wurde das 40 %-Quantil für die Ein-Personen-Bedarfsgemeinschaft festgelegt. Dadurch wird für die wesentliche Bedarfsgrößenklasse, also der Klasse mit den meisten Leistungsempfängern ein zusätzlicher Sicherheitsaufschlag berücksichtigt.

Für die anderen Bedarfsgrößenklassen wird das 33 %-Quantil festgelegt, d. h. der jeweilige Höchstwert des unteren Drittels des Wohnungsmarktes wird grundsätzlich als angemessen für diese Bedarfsgemeinschaften definiert.

Durch die festgelegten Quantile (Lagewerte in der Mietenverteilung) wird einerseits sichergestellt, dass, bezogen auf die Anzahl der Haushalte, die auf preisgünstigen Wohnraum angewiesen sind, ausreichend Wohnraum berücksichtigt wird. Andererseits werden als Haushalte, bei denen von entsprechendem Bedarf auszugehen ist, nicht nur Transferleistungsbezieher angenommen, sondern auch Wohngeldbezieher und Niedrigeinkommensbezieher (ohne Transferleistungen). Dass nicht auf die festgestellten Bedarfsanteile je Gemeinde abgestellt wird, trägt der Überlegung Rechnung, dass

auch Haushalte, die nicht zu der ermittelten Bedarfsgruppe zählen, preisgünstig wohnen können müssen.

6.3 Nettokaltmiete – abstrakte Angemessenheit

Nach der Ermittlung des Bedarfs an preisgünstigem Wohnraum und der Festlegung des verwendeten Mietkennwerts differenziert nach der Zahl der Haushalte und den fünf Vergleichsräumen im Landkreis Mittelsachsen und dem aufbereiteten und bereinigten Datensatz erfolgte im ersten Schritt die Berechnung der abstrakten Angemessenheit für die Nettokaltmiete.

6.3.1 Verteilung der Erhebungsdaten

Insgesamt sind in die Analyse nach der Datenbereinigung und der Eingrenzung auf den Untersuchungsgegenstand 18.629 Wohnungsdatensätze eingeflossen. Die Tab. 6.3 zeigt für jedes Tabellenfeld die Fallzahl differenziert nach den Wohnungsgrößenklassen und den fünf Vergleichsräumen im Landkreis Mittelsachsen.

Tab. 6.3 Fallzahl der Bestandsmieten nach Wohnungsgrößenklassen und Gemeinden

Gemeinde	Haushaltsgröße					Insgesamt
	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	jede weitere Person	
Mittelbereich Döbeln	208	191	235	52	51	737
Mittelbereich Freiberg (ohne Stadt Freiberg)	587	743	634	112	58	2.134
Mittelbereich Mittweida	661	442	236	88	41	1.468
Stadt Freiberg	3.024	3.273	2.171	214	446	9.128
Umland Chemnitz	1.594	1.804	1.370	182	212	5.162
Landkreis Mittelsachsen	6.074	6.453	4.646	648	808	18.629

© F+B 2020

Die Tab. 6.3 zeigt, dass für alle Teilmärkte bzw. Tabellenfelder die übliche Datenbasis für eine statistische Aussage von mindestens zehn Datensätze erfüllt worden ist. Die Zahl von zehn Datensätzen ist der Grenzwert im Rahmen von qualifizierten Mietspiegeln für eine valide Aussage.

Zur Berücksichtigung der ständig steigenden Mieten wurde für die Ermittlung der abstrakten Angemessenheit auf die Mietverträge der letzten vier Jahre zurückgegriffen, ähnlich wie beim qualifizierten Mietspiegel. Anders als beim qualifizierten Mietspiegel wurden jedoch nicht die in den letzten vier Jahren angepassten älteren Mietverträge in die Berechnungen einbezogen. Hierdurch verringert sich der Umfang der berücksichtigten Wohnungsdaten und beträgt für die Ermittlung der abstrakten Angemessenheit für die Nettokaltmiete 4.727 Datensätze.

Die Tab. 6.4 zeigt für jedes Tabellenfeld die Fallzahl für die Mietverträge, die in den letzten vier Jahren abgeschlossen worden sind differenziert nach den Wohnungsgrößenklassen und den fünf Vergleichsräumen im Landkreis Mittelsachsen.

Tab. 6.4 Fallzahl der Bestandsmieten nach Wohnungsgrößenklassen und Gemeinden für Mietverträge der letzten vier Jahre

Gemeinde	Haushaltsgröße					Insgesamt
	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	jede weitere Person	
Mittelbereich Döbeln	41	38	31	16	14	140
Mittelbereich Freiberg (ohne Stadt Freiberg)	193	145	136	35	22	531
Mittelbereich Mittweida	231	124	66	17	15	453
Stadt Freiberg	1.113	705	515	67	179	2.579
Umland Chemnitz	379	318	229	38	60	1.024
Landkreis Mittelsachsen	1.957	1.330	977	173	290	4.727

© F+B 2020

Die Auswertung zeigt, dass für alle Tabellenfelder eine ausreichende Fallzahl (mehr als fünf Mietwerte) vorliegt, sodass in jedem Fall ein statistisch gesicherter Mietwert abgeleitet werden kann. In der Regel kann man von einem Neuvermietungsanteil von 10 % pro Jahr ausgehen. Bei der Betrachtung der Fallzahlen wird von einer alleinigen Betrachtung der Neuverträge der letzten vier Jahre abgesehen, da es sich hierbei nur um ein Teilssegment handelt. D. h. in den üblichen zehn Werten müssten vier Neuvermietungen enthalten sein. Damit wird mit einer Zahl von mehr als fünf Mietwerten diese Zahl noch übertroffen, sodass davon auszugehen ist, eine ausreichend valide Datenbasis für die Ermittlung der abstrakten Angemessenheit zu haben. Insbesondere da bei den Mietkennwerten noch einmal auf Plausibilität geachtet wird und am Ende erneut eine Überprüfung stattfand, ob ein ausreichendes Angebot zu diesen Mietkennwerten auf den jeweiligen Wohnungsmärkten verfügbar ist.

6.3.2 Berechnung der abstrakten Angemessenheit der Nettokaltmiete

Die Verteilungsanalyse der erhobenen Bestandsmieten bzw. der Neuverträge der letzten vier Jahre hat gezeigt, dass für fast alle Gemeinden und Größenklassen eine ausreichende Fallzahl vorliegt. Wie in Kapitel 6.2 beschrieben, wird für die Ermittlung der abstrakten Angemessenheit für die Ein-Personen-Bedarfsgemeinschaften für die Vergleichsräume im Landkreis Mittelsachsen das 40 %-Quantil als statistischer Grenzwert festgelegt. Für alle anderen Bedarfsgrößenklassen wird das 33 %-Quantil der erhobenen Nettokaltmieten als statistischer Grenzwert herangezogen.

Die Tab. 6.5 zeigt die abstrakten Angemessenheitswerte je Quadratmeter Wohnfläche. Die Datenanalyse erfolgte auf Basis der festgelegten Lagemasse (Quantile) für die Bestandsmieten der in den letzten vier Jahren neu abgeschlossenen Mietverträgen differenziert nach fünf Bedarfsgrößenklassen und fünf Vergleichsräumen im Landkreis Mittelsachsen.

Tab. 6.5 Abstrakte Angemessenheit nach Gemeinden und Bedarfsgrößenklassen der Nettokaltmieten in Euro pro m²

Gemeinde	Größe der Bedarfsgemeinschaft				
	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	jede weitere Person
	bis zu 50 m ²	mehr als 50 m ² bis 60 m ²	mehr als 60 m ² bis 75 m ²	mehr als 75 m ² bis 85 m ²	jeweils bis zu 10 m ²
zulässige Wohnungsgröße					
Lagewert	40 %- Quantil	33 %- Quantil	33 %- Quantil	33 %- Quantil	33 %- Quantil
Mittelbereich Döbeln	5,13	4,96	4,69	4,48	4,41
Mittelbereich Freiberg (ohne Stadt Freiberg)	4,95	4,93	4,90	4,50	4,99
Mittelbereich Mittweida	5,19	4,79	4,68	4,46	4,67
Stadt Freiberg	5,50	5,25	5,20	5,30	5,11
Umland Chemnitz	5,03	4,90	5,00	4,90	4,62

© F+B 2020

Die ermittelten Quadratmetermieten werden zur Berechnung der abstrakten Angemessenheit Bruttokalt absolut im Landkreis Mittelsachsen herangezogen (vgl. Kapitel 6.5).

6.4 Angemessene kalte Betriebskosten

Durch das gewählte Erhebungs- und Auswertungsverfahren können die im Urteil des Bundessozialgerichts vom 19.10.2010 geforderten örtlichen Übersichten für die Betriebskosten erstellt werden.

Insbesondere bei Ver- und Entsorgungsdienstleistungen ergeben sich regional deutliche Unterschiede, auf die Rücksicht genommen werden muss. [...] Neben den (nichtamtlichen) Übersichten in Mietspiegeln kommen auch Übersichten der örtlichen Interessenverbände in Betracht, die an der Anerkennung des Mietspiegels beteiligt waren. Soweit die örtlich erfassten Werte nicht aktuell sind, liegt es nahe, vom Träger der Grundsicherung entsprechende Rückfragen bei den örtlichen Interessenverbänden durchführen zu lassen bzw. die Werte an die allgemeine Preisentwicklung anzupassen. Nur wenn sich konkret Anhaltspunkte dafür ergeben, dass vom Deutschen Mieterbund für das gesamte Bundesgebiet aufgestellte Übersichten gerade das örtliche Niveau besser abbilden, kann auf diese zurückgegriffen werden, (Aktenzeichen B 14 AS 50/10 R vom 19.10.2010).

Neben der Nettokaltmiete wurden auch die Vorauszahlungen für die kalten Betriebskosten zum Stichtag 1. März 2020 erhoben. In der Datenerhebung wurde abgefragt, ob die angegebenen monatlichen Vorauszahlungen für die kalten Betriebskosten die wesentlichen Betriebskostenarten enthalten (vgl. Kapitel 5.2.2).

In die weitere Plausibilisierung und Datenanalyse flossen nur die bei Berechnung der Nettokaltmieten als relevant ermittelten Datensätze ein. Eine Einschränkung nur auf die in den letzten vier Jahren neu vereinbarten Mietverträge erfolgte, da der Vermieter in der Regel nach erfolgter Betriebskostenabrechnung die Vorauszahlungen für die kalten Betriebskosten anpasst. Durch die in Kapitel 5.2.2 beschriebenen zusätzlichen notwendigen Datenbereinigungen verringert sich die Zahl der auswertbaren Fälle auf 10.689 Datensätze.

Die relevanten kalten Betriebskosten pro Quadratmeter Wohnfläche und Monat wurden entsprechend den Wohnungs-/Bedarfsgrößenklassen für den Landkreis Mittelsachsen insgesamt analysiert (vgl. Tab. 6.6). Eine Differenzierung in die fünf Vergleichsräume erfolgte nicht. Für die Ermittlung der angemessenen kalten Betriebskosten wurde das arithmetische Mittel in Abstimmung mit der Verwaltung festgelegt. In der Regel ist das arithmetische Mittel höher als der Median, also repräsentiert das arithmetische Mittel mehr als 50 % aller erfassten Vorauszahlungen für die kalten Betriebskosten im Landkreis.

Tab. 6.6 Betriebskosten nach Wohnungsgrößenklassen im Landkreis Mittelsachsen

Wohnungsgröße	Größe der Bedarfsgemeinschaft	Durchschnittliche Betriebskosten (wesentliche BTK und min. 1,00 €/m ²)	
		Arithmetisches Mittel	Anzahl Fälle
1 Person	bis zu 50 m ²	1,49	3.879
2 Personen	mehr als 50 m ² bis zu 60 m ²	1,38	3.352
3 Personen	mehr als 60 m ² bis zu 75 m ²	1,40	2.617
4 Personen	mehr als 75 m ² bis zu 85 m ²	1,38	439
jede weitere Person	mehr als 85 m ²	1,37	402
Landkreis Mittelsachsen		1,42	10.689

© F+B 2020

Die Tab. 6.6 zeigt, dass die durchschnittlichen kalten Betriebskosten in kleinen Wohnungen mit bis zu 50 m² höher sind, als in den anderen Größenklassen. Deshalb ist es auch notwendig, für die Ermittlung der abstrakten Angemessenheit die nach den Größenklassen differenzierten durchschnittlichen Betriebskosten zu verwenden. Bei Anwendung der durchschnittlichen kalten Betriebskosten im Landkreis Mittelsachsen insgesamt würde die größte Gruppe der Leistungsempfänger deutlich schlechter gestellt werden. Deshalb wurde für die weiteren Berechnungen für die Festlegung der Richtwerte mit der Verwaltung die Verwendung der nach Größenklassen differenzierten durchschnittlichen Betriebskosten vereinbart.

6.5 Abstrakt angemessene Bruttokaltmiete

Für die Ermittlung der Richtwerte gemäß den gesetzlichen Grundlagen und den Urteilen des BSG sollen anerkannte statistisch-mathematische Verfahren verwendet werden. Entsprechend dem § 22c SGB II Absatz 1 soll die Datenauswertung neben den Bestandsmieten auch die Angebotsmieten umfassen.

In mehreren Urteilen des BSG wird auf die Zusammenfassung der ermittelten Quadratmetermieten aus den unterschiedlichen Datengrundlagen sowie die Anwendung der sogenannten Produkttheorie verwiesen (z. B. BSG vom 19.10.2010, B 14 AS 50/10 R). Dabei sollen die ermittelten Quadratmetermietpreise mit der höchstzulässigen Wohnfläche multipliziert werden.

Entscheidend bei der Ausweisung der Richtwerte ist auch dabei auch die Berücksichtigung der kalten Betriebskosten. Dem Hilfeempfänger soll damit die Wahlmöglichkeit gegeben werden, eine Wohnung mit niedrigeren kalten Betriebskosten jedoch einer höheren Nettokaltmiete anzumieten.

Wie im Urteil des BSG vom 19.10.2010, B 14 AS 50/10 R gefordert wurden im schlüssigen Konzept für den Landkreis Mittelsachsen die Richtwerte durch ein mehrstufiges Verfahren auf Basis der Produkttheorie ermittelt.

Zur Ermittlung der abstrakt angemessenen Mietobergrenzen wurde daher zu den ermittelten Nettokaltmieten differenziert nach den fünf Vergleichsräumen und fünf Größenklassen (vgl. Tab. 6.5) der angemessene Höchstwert der kalten Betriebskosten nach Größenklasse addiert (vgl. Tab. 6.6). Die sich daraus ergebenden Bruttokaltmieten in Euro je Quadratmeter Wohnfläche und Monat wurden mit der maximal zulässigen Wohnungsgröße, die den jeweiligen Bedarfsgemeinschaften zur Verfügung steht, multipliziert (sogenannte Produkttheorie). Im Ergebnis ergibt sich die regional differenzierte abstrakt angemessene Bruttokaltmiete in Euro (vgl. Tab. 6.7).

Anhand eines Beispiels wird das angewendete Verfahren erläutert:

Beispiel Stadt Freiberg – Drei-Personen-Bedarfsgemeinschaft:

- 33%-Quantil der Wohnungsgrößenklasse über 60 m² bis 75 m² 5,20 €/m²
- Mittelwert der kalten Betriebskosten über 60 m² bis 75 m² 1,40 €/m²
- Summe der Mietbestandteile 6,60 €/m²
- multipliziert mit der maximalen Wohnfläche von 75 m² 495,00 €

Die Zusammenfassung der Ergebnisse und die einzelnen Bestandteile sind noch einmal für jede der fünf Vergleichsräumen in der Anlage I aufgeführt.

Tab. 6.7 Abstrakt angemessene Bruttokaltmieten im Landkreis Mittelsachsen nach Gemeinden

Gemeinde	Größe der Bedarfsgemeinschaft				
	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	jede weitere Person
	bis zu 50 m ²	mehr als 50 m ² bis 60 m ²	mehr als 60 m ² bis 75 m ²	mehr als 75 m ² bis 85 m ²	jeweils bis zu 10 m ²
zulässige Wohnungsgröße					
Lagewert	40 %- Quantil	33 %- Quantil	33 %- Quantil	33 %- Quantil	33 %- Quantil
Mittelbereich Döbeln	331	381	457	498	58,0
Mittelbereich Freiberg (ohne Stadt Freiberg)	322	379	472	500	64,0
Mittelbereich Mittweida	334	370	456	496	60,0
Stadt Freiberg	349	398	495	568	65,0
Umland Chemnitz	326	377	480	534	60,0

© F+B 2020

Die ermittelten abstrakten Angemessenheiten sind die Grundlage für die Überprüfung, ob die neuen Richtwerte ausreichen um die Leistungsempfänger entsprechend mit preisgünstigem Wohnraum zu versorgen.

7 TATSÄCHLICHE VERFÜGBARKEIT

Gemäß den höchstrichterlichen Vorgaben ist nach der abstrakten Angemessenheit die tatsächliche Verfügbarkeit zu überprüfen, also die aktuelle Verfügbarkeit von Wohnraum zu den durch die Höchstbeträge definierten Mieten. Durch diesen Abgleich mit dem Wohnungsangebot zum Zeitpunkt der Festlegung der Angemessenheitsgrenzen soll geprüft werden, ob in einem konkreten Wohnungsmarkt strukturell ein ausreichendes Wohnungsangebot für die gewählten Angemessenheitsgrenzen vorhanden ist.

Zur Überprüfung der neu ermittelten Angemessenheitsgrenzen und der Verfügbarkeit von Wohnraum zu angemessenen Bedingungen wurden von F+B folgende Analysen durchgeführt:

- Ermittlung des jährlichen Bedarfs an preisgünstigem Wohnraum für Transferleistungsempfänger
- Erhebung der von April 2019 bis März 2020 in den elektronischen und Printmedien im Landkreis Mittelsachsen angebotenen Wohnungen und Bestimmung der Zahl der Wohnungen, die innerhalb der ermittelten abstrakten Angemessenheitsgrenzen liegen
- Berechnung der konkreten Angemessenheit auf Basis des Bedarfs an preisgünstigem Wohnraum und der Wohnungsangebote von April 2019 bis März 2020.

7.1 Ermittlung des jährlichen Bedarfs an preisgünstigem Wohnraum für Transferleistungsempfänger

Üblicherweise wird bei der Analyse des Bedarfs auf die Daten der Bundesagentur für Arbeit zurückgegriffen, um eine möglichst hohe Genauigkeit der Analyse zu gewährleisten. Dabei werden Leistungsempfänger berücksichtigt, die ihren Erstantrag im Jahr 2019 gestellt und in diesem Jahr hilfsbedürftig geworden sind. Bei Landkreisen, die keine Optionskommune sind wird eine Sonderauswertung bei der Bundesagentur für Arbeit angefragt, um die aktuellen Bedarfe eines Jahres differenziert nach Bedarfsgößenklassen zu ermitteln. Eine entsprechende Anfrage wurde beim Jobcenter Mittelsachsen gestellt, allerdings konnten die Daten nicht zur Verfügung gestellt werden, sodass auf ein Schätzverfahren zurückgegriffen werden musste.

Dabei wurde für die Überprüfung der abstrakten Angemessenheit in einem ersten Schritt der jährliche Bedarf an preisgünstigem Wohnraum durch Transferleistungsempfänger im SGB II, SGB XII und AsylbLG ermittelt. Als Datenbasis dienten hier die Daten der Kommunen bzw. des Landkreises Mittelsachsen (vgl. Kapitel 6.1).

Tab. 7.1 Jährlicher Bedarf an preisgünstigem Wohnraum durch Transferleistung SGB II und XII

Wohnungsgröße	Größe der Bedarfsgemeinschaft Haushaltsgemeinschaft	Bedarfsgemeinschaften in Haushalten mit ...			Jährlicher Bedarf an preisgünstigen Wohnraum*
		SGB II	SGB XII	AsylbLG	
bis zu 50 m ²	1 Person	5.255	979	98	580
mehr als 50 m ² bis 60 m ²	2 Personen	1.589	299	60	177
mehr als 60 m ² bis 75 m ²	3 Personen	786	209	52	92
mehr als 75 m ²	4 Personen und mehr	783	107	109	89
Insgesamt		8.413	1.594	319	938

* 10 % der Bedarfsgemeinschaften SGB II + 5 % der Bedarfsgemeinschaften SGB XII
 Quelle: Landkreis Mittelsachsen

© F+B 2020

Nach den Erfahrungen von F+B im Rahmen der Erstellung anderer Schlüssigen Konzepte findet über einen Zeitraum von einem Jahr in rund 10 % aller SGB II Haushalten ein Anschriftenwechsel statt, im SGB XII und AsylbLG sind es angenommene 5 % der Haushalte. Diese Angaben wurden für die Ermittlung des jährlichen Bedarfs an preisgünstigem Wohnraum durch Transferleistungsempfänger SGB II und XII verwendet. Danach ergibt sich ein Bedarf von 938 preisgünstigen Wohnungen.

7.2 Analyse der Mietwohnungsangebote

Zur Feststellung der tatsächlichen Verfügbarkeit von Wohnungen mit einer angemessenen Miethöhe im Landkreis Mittelsachsen wurde ein Abgleich der vom April 2019 bis März 2020 im Internet und in Zeitungen angebotenen Mietobjekte mit den zuvor berechneten abstrakten Angemessenheitsgrenzen auf Basis der Bruttokaltmieten pro Monat vorgenommen.

Bei den erfassten Wohnungsangeboten handelt es sich teilweise um Wohnungen, die über den gesamten Zeitraum oder einen Teilzeitraum angeboten wurden. Da die Auswertung nicht stichtagsbezogen erfolgte, sondern das verfügbare Objektangebot über einen Zeitraum von acht Monaten erfasst wurde, mussten die Angebote auf Objekte komprimiert werden.

Generell ist es auch möglich, dass einzelne Objekte in unterschiedlichen Internetportalen zeitgleich angeboten werden. Eine Doppelzählung würde das verfügbare Wohnungsangebot stark überhöhen, weshalb eine Zusammenfassung der Angebote erfolgen muss.

Die Dublettenbereinigung besteht daher aus den beiden Arbeitsschritten:

- Identifizierung gleicher Wohnungen in unterschiedlichen Internetportalen und Zusammenfassung dieser Wohnungsangebote zu einem Angebot
- Überprüfung der Angebote über den Erhebungszeitraum. Identische Objekte werden zusammengefasst und als ein Objekt bzw. Angebot angesehen. Angebotslücken, d. h. Angebote die zeitweilig nicht mehr angeboten werden, werden durch das bei F+B angewendete Verfahren identifiziert und ebenfalls zu einem Objekt zusammengefasst, da nicht davon auszugehen ist, dass eine Wohnung innerhalb des Beobachtungszeitraums zweimal mit einer kurzen Zwischenvermietung zur Verfügung gestanden hat

Aus den erhobenen Angeboten wurden unplausible Objekte oder nicht relevante Wohnungsbestände entfernt. Hierbei wurden nach folgenden Kriterien Objekte bzw. Wohnungen aus der Datenbank entfernt:

- Wohnungen, für die keine vollständigen Angaben vorlagen (fehlende Wohnfläche, fehlende Mietangabe etc.)
- Mietangaben, bei denen es sich offensichtlich nicht um Nettokaltmieten handelt, also Bruttokalt- bzw. Bruttowarmmieten
- Keine Berücksichtigung von Heimplätzen (Studentenheime, Altenheime), da es sich bei diesen Angeboten um Spezialimmobilien handelt, die einen besonderen Wohnungsteilmarkt darstellen und in der Regel hohe Mietwerte aufweisen
- Möblierte Wohnungen, da die Möblierung ein Teil der Miete ist und somit nicht die korrekte Nettokaltmiete abgeleitet werden kann

Nach diesen Datenbereinigungen standen von den ehemals erfassten 1.566 angebotenen Wohnungen noch 1.193 verfügbare Wohnungen für die Auswertung zur Verfügung. Diese Wohnungsangebote wurden differenziert nach den fünf Größenklassen ausgewertet (vgl. Tab. 7.2).

Bei einigen Angeboten liegen keine Informationen zu den durchschnittlichen kalten Betriebskosten vor, d. h. es ist nur die Nettokaltmiete angegeben. In diesen Fällen wurden die fehlenden kalten Betriebskosten durch die zuvor ermittelten durchschnittlichen abstrakt angemessenen Betriebskosten differenziert nach den Größenklassen angesetzt.

Zur Feststellung des verfügbaren Angebots zu angemessenen Mietpreisen erfolgte ein Abgleich der Bruttokaltmieten pro Monat der von April 2019 bis März 2020 angebotenen Wohnungen mit den zuvor berechneten abstrakten Angemessenheitsgrenzen (vgl. Tab. 6.5). Die zuvor ermittelten und abgestimmten regionalen Zuschläge wurden verwendet, d. h. für Angebote in den betreffenden Stadtteilen wurde die abstrakte Angemessenheit entsprechend erhöht.

Insgesamt lagen die Bruttokaltmieten von 976 Wohnungen oder 81,7 % der von April 2019 bis März 2020 im Landkreis Mittelsachsen im Internet und den Zeitungen angebotenen Wohnungen innerhalb der abstrakten Angemessenheitsgrenzen (vgl. Tab. 6.7).

Tab. 7.2 Verfügbares Wohnungsangebot im Landkreis Mittelsachsen – Anzahl und Prüfung der tatsächlichen Verfügbarkeit

Wohnungsgröße	Größe der Bedarfsgemeinschaft Haushaltsgemeinschaft	Anzahl Angebotsmieten	Anzahl Angebote innerhalb der abstrakten Angemessenheit	
			absolut	Anteil an allen Angeboten
bis zu 50 m ²	1 Person	342	328	95,6%
mehr als 50 m ² bis 60 m ²	2 Personen	258	208	80,6%
mehr als 60 m ² bis 75 m ²	3 Personen	302	248	82,1%
mehr als 75 m ²	4 Personen und mehr	291	192	66,0%
Insgesamt		1.193	976	81,7%

© F+B 2020

Das Angebot an Wohnungen, die eine angemessene Miethöhe aufweisen, ist allein kein ausreichender Indikator, um die Angemessenheitsgrenzen für die Versorgung von Transferleistungsempfängern zu ermitteln.

7.3 Festlegung der Mietobergrenzen

Die Zahl der Angebote, die eine angemessene Bruttokaltmiete aufweisen, oder der Anteil der Angebote, die eine angemessene Bruttokaltmiete aufweisen, an allen Angeboten innerhalb einer Gemeinde und Größenklasse, ist nicht entscheidend für die Überprüfung der abstrakten Angemessenheitsgrenze. Entscheidend ist, ob die Zahl der Angebote, die eine angemessene Bruttokaltmiete aufweisen, ausreicht, die Bedarfsgemeinschaften zu versorgen, die eine nicht angemessene Bruttokaltmiete haben.

Die neuen grundsicherungsrelevanten Mietobergrenzen werden bei allen Neuansuchen sowie bei Anträgen vor Umzügen angewendet, d. h. die Bedarfsgemeinschaften, die nach der alten Mietobergrenze eine Bewilligung der Mietkosten erfahren haben, werden auch zukünftig gemäß dem Bestandsschutz durch den Landkreis Mittelsachsen nicht an den neuen Mietobergrenzen gemessen. Somit muss nur für die Neuansuchen ein ausreichendes Angebot vorhanden sein.

Vor dem Hintergrund, dass es sich bei den berücksichtigten Mietwohnungsangeboten um die im Internet und den Zeitungen veröffentlichten Mietwohnungsangebote handelt

und teilweise Angebote der größeren institutionellen Wohnungsanbieter mit niedrigeren Mieten fehlen, wurde für die Feststellung der konkreten Angemessenheit und somit die Festlegung der Mietobergrenzen im Landkreis Mittelsachsen eine 100 %-ige Bedarfsdeckung in allen Teilmarktsegmenten angestrebt. D. h. für alle Bedarfsgemeinschaften, die eine nicht angemessene Bruttokaltmiete aufweisen, muss Wohnraum zu angemessenen Bedingungen vorhanden sein.

In einem ersten Schritt wird den zuvor ermittelten Mietwohnungsangeboten mit einer abstrakt angemessenen Miethöhe der Bedarf an Wohnungen gegenübergestellt. Aus dieser Gegenüberstellung wird der Versorgungsgrad durch das verfügbare angemessene Mietwohnungsangebot für jede Variante differenziert nach den Gemeinden und Bedarfsgrößenklassen ausgewiesen (vgl. Tab. 7.3). Liegt das angemessene Angebot deutlich über dem Bedarf; wird nur ein maximaler Versorgungsgrad von 100 % ausgewiesen.

Tab. 7.3 Bedarfsdeckung SGB II und XII sowie AsylbLG im Landkreis Mittelsachsen auf Basis der ermittelten abstrakt angemessenen Richtwerte

Gemeinde	Insgesamt		
	Bedarf	Anzahl Angebote angemessen	Anteil Angebote angemessen %
Mittelbereich Döbeln	266	295	100%
Mittelbereich Freiberg (ohne Stadt Freiberg)	115	86	75%
Mittelbereich Mittweida	157	144	92%
Stadt Freiberg	193	238	100%
Umland Chemnitz	207	213	100%
Landkreis Mittelsachsen	938	976	100%

© F+B 2020

Im Landkreis Mittelsachsen insgesamt zeigt sich, dass das Angebot den Bedarf an Mietwohnungen mit einer angemessenen Miethöhe im Rahmen der abstrakten Angemessenheit in allen Größenklassen deckt. Die differenzierte Analyse in den fünf Vergleichsräumen zeigt jedoch, dass dies nicht überall gegeben ist, wie in den Mittelbereichen Freiberg und Mittweida. Bei einer differenzierteren Betrachtung nach Größenklassen zeigt sich, dass bei 1-Personen-Bedarfsgemeinschaften mit einer zulässigen maximalen Wohnungsgröße von bis zu 50 m² der Bedarf den angebotenen Wohnraum mit einer angemessenen Miethöhe in allen Vergleichsräumen übersteigt (vgl. Tab. 7.4). Gleiches gilt für die 2-Personen-Bedarfsgemeinschaften in der Stadt Freiberg. Daher wird in diesen Teilmarktsegmenten die angemessene Bruttokaltmiete solange erhöht, bis sich eine ausreichende Anzahl an Angeboten mit einer angemessenen Miethöhe ergibt.

Tab. 7.4 Bedarfsdeckung SGB II und XII sowie AsylbLG im Landkreis Mittelsachsen auf Basis der ermittelten abstrakt angemessenen Richtwerte differenziert nach Größe der Bedarfsgemeinschaft

Gemeinde	Anteil Angebote angemessen in %				
	1-Pers. BG	2-Pers. BG	3-Pers. BG	4-Pers. BG	Insgesamt
Mittelbereich Döbeln	54%	100%	100%	100%	100%
Mittelbereich Freiberg (ohne Stadt Freiberg)	33%	100%	100%	100%	75%
Mittelbereich Mittweida	53%	100%	100%	100%	92%
Stadt Freiberg	89%	97%	100%	100%	100%
Umland Chemnitz	46%	100%	100%	100%	100%
Landkreis Mittelsachsen	57%	100%	100%	100%	100%

© F+B 2020

- Mittelbereich Döbeln – Ein-Personen-Bedarfsgemeinschaft
 - keine ausreichende Versorgung mit einer nicht angemessenen Miete
 - Anhebung der abstrakten Angemessenheit um 9 €
 - Mietobergrenze nach der Überprüfung der tatsächlichen Verfügbarkeit 340 €
- Mittelbereich Freiberg (ohne Stadt Freiberg) – Ein-Personen-Bedarfsgemeinschaft
 - keine ausreichende Versorgung mit einer nicht angemessenen Miete
 - Anhebung der abstrakten Angemessenheit um 12 €
 - Mietobergrenze nach der Überprüfung der tatsächlichen Verfügbarkeit 334 €
- Mittelbereich Mittweida – Ein-Personen-Bedarfsgemeinschaft
 - keine ausreichende Versorgung mit einer nicht angemessenen Miete
 - Anhebung der abstrakten Angemessenheit um 19 €
 - Mietobergrenze nach der Überprüfung der tatsächlichen Verfügbarkeit 353 €
- Stadt Freiberg – Ein-Personen-Bedarfsgemeinschaft
 - keine ausreichende Versorgung mit einer nicht angemessenen Miete
 - Anhebung der abstrakten Angemessenheit um 17 €
 - Mietobergrenze nach der Überprüfung der tatsächlichen Verfügbarkeit 366 €
- Stadt Freiberg – Zwei-Personen-Bedarfsgemeinschaft
 - keine ausreichende Versorgung mit einer nicht angemessenen Miete

- Anhebung der abstrakten Angemessenheit um 5 €
- Mietobergrenze nach der Überprüfung der tatsächlichen Verfügbarkeit 403 €
- Umland Chemnitz – Ein-Personen-Bedarfsgemeinschaft
 - keine ausreichende Versorgung mit einer nicht angemessenen Miete
 - Anhebung der abstrakten Angemessenheit um 13 €
 - Mietobergrenze nach der Überprüfung der tatsächlichen Verfügbarkeit 339 €

Mit Ausnahme von der Stadt Freiberg standen für alle 1-Personen-Bedarfsgemeinschaften nicht ausreichend Wohnungsangebote innerhalb eines Jahres zur Verfügung. Dabei ist zu berücksichtigen, dass durch das Schätzverfahren für den jährlichen Bedarf wahrscheinlich ein zu hoher Bedarf ermittelt wurde. Bei der Festlegung der neuen Mietobergrenzen wurde darauf geachtet, dass sich die angebotenen Wohnungen innerhalb der Mietobergrenzen befinden.

In der Tab. 7.5 sind noch einmal die Ergebnisse der Überprüfung der tatsächlichen Verfügbarkeit aufgeführt. Die Tabelle weist die aus den erhobenen Mietdaten ermittelte auf 5 Euro gerundete abstrakte Angemessenheit (vgl. Tab. 6.7). Zusätzlich werden in der Tabelle die sich daraus ergebende endgültige neue Mietobergrenzen und die bisherige Mietobergrenzen sowie die sich daraus ergebenden Veränderungen ausgewiesen.

Tab. 7.5 Ergebnisse der Überprüfung der tatsächlichen Verfügbarkeit Bruttokalt in Euro

Gemeinde		Größe der Bedarfsgemeinschaft				
		1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	jede weitere Person
		bis zu 50 m ²	mehr als 50 m ² bis zu 60 m ²	mehr als 60 m ² bis zu 75 m ²	mehr als 75 m ² bis zu 85 m ²	jeweils bis zu 10 m ²
zulässige Wohnungsgröße						
Mittelbereich Döbeln	abstr. Angemessenheit	331	381	457	498	58
	Anhebung	9	0	0	0	0
	neue Mietobergrenze	340	381	457	498	58
	bisherige Mietobergrenze	317,00	349,80	411,00	456,45	52,80
	Veränderung	+23,00	+31,20	+46,00	+41,55	+5,20
Mittelbereich Freiberg (ohne Stadt Freiberg)	abstr. Angemessenheit	322	379	472	500	64
	Anhebung	12	0	0	0	0
	neue Mietobergrenze	334	379	472	500	64
	bisherige Mietobergrenze	297,50	369,60	423,00	464,10	57,80
	Veränderung	+36,50	+9,40	+49,00	+35,90	+6,20
Mittelbereich Mittweida	abstr. Angemessenheit	334	370	456	496	60
	Anhebung	19	0	0	0	0
	neue Mietobergrenze	353	370	456	496	60
	bisherige Mietobergrenze	302,0	339,6	414,0	447,1	53,7
	Veränderung	+51,00	+30,40	+42,00	+48,90	+6,30
Stadt Freiberg	abstr. Angemessenheit	349,0	398	495	568	65
	Anhebung	17	5	0	0	0
	neue Mietobergrenze	366,0	403	495	568	65
	bisherige Mietobergrenze	313,5	337,2	445,5	514,25	60,1
	Veränderung	+52,50	+65,80	+49,50	+53,75	+4,90
Umland Chemnitz	abstr. Angemessenheit	326	377	480	534	60
	Anhebung	13	0	0	0	0
	neue Mietobergrenze	339	377	480	534	60
	bisherige Mietobergrenze	308,50	343,20	417,00	457,30	58,30
	Veränderung	+30,50	+33,80	+63,00	+76,70	+1,70

© F+B 2020

8 NEUE MIETBERGRENZEN

Die Ergebnisse spiegeln ein repräsentatives Bild des regionalen Mietwohnungsmarktes differenziert nach Gemeinden und Bedarfsgößenklassen im Landkreis Mittelsachsen wider. Die Mietwarterhebung, die statistischen Ableitungen für die abstrakte Angemessenheit sowie die aus den aktuellen Mietwohnungsangeboten sich ergebende Marktsituation und die daraus gezogenen Schlüsse erfüllen die sich aus der Rechtsprechung des BSG ergebenden Anforderungen an ein schlüssiges Konzept zur Festlegung der regionalen Mietobergrenzen.

Die Ergebnisse aus der im Rahmen der umfassenden Mietwarterhebung abgeleiteten abstrakten Angemessenheitsgrenzen sowie aus der anschließenden Überprüfung der tatsächlichen Verfügbarkeit von Wohnungen mit einer angemessenen Miethöhe sind die Grundlagen für die in der Tab. 8.1 dargestellten neuen Mietobergrenzen.

Tab. 8.1 Neue Mietobergrenzen bruttokalt in Euro im Landkreis Mittelsachsen

zulässige Wohnungsgröße Gemeinde	Größe der Bedarfsgemeinschaft				
	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	jede weitere Person
	bis zu 50 m ²	mehr als 50 m ² bis zu 60 m ²	mehr als 60 m ² bis zu 75 m ²	mehr als 75 m ² bis zu 85 m ²	jeweils bis zu 10 m ²
Mittelbereich Döbeln	340	381	457	498	58,0
Mittelbereich Freiberg (ohne Stadt Freiberg)	334	379	472	500	64,0
Mittelbereich Mittweida	353	370	456	496	60,0
Stadt Freiberg	366	403	495	568	65,0
Umland Chemnitz	339	377	480	534	60,0

© F+B 2020

Die Umsetzung der neuen Mietobergrenzen erfolgt durch den Landkreis Mittelsachsen mit einer entsprechenden Verordnung und Richtlinie für die anspruchsberechtigten Hilfeempfänger gemäß SGB II und SGB XII.

ANLAGE I ERGEBNISSE GEMEINDEN

Tab. 3.1	Größe der Vergleichsräume _____	11
Tab. 3.2	Zentrale Orte innerhalb der Vergleichsräume _____	12
Tab. 3.3	Erreichbarkeit von Mittel- und Oberzentren _____	12
Tab. 5.1	Rücklaufübersicht nach Gemeinden _____	22
Tab. 5.2	Rücklaufübersicht der Befragung _____	24
Tab. 5.3	Plausibilisierung der Angaben zu den Nettokaltmieten _____	25
Tab. 5.4	Regionale Verteilung der Datenbereinigung Nettokaltmiete _____	26
Tab. 5.5	Plausibilisierung der Angaben zu den Betriebskosten _____	27
Tab. 6.1	Bedarf an preisgünstigem Wohnraum im Landkreis Mittelsachsen _____	30
Tab. 6.2	Bedarf an preisgünstigem Wohnraum nach Gemeinden und Haushaltsgröße in % an allen Haushalten _____	31
Tab. 6.3	Fallzahl der Bestandsmieten nach Wohnungsgrößenklassen und Gemeinden _____	33
Tab. 6.4	Fallzahl der Bestandsmieten nach Wohnungsgrößenklassen und Gemeinden für Mietverträge der letzten vier Jahre _____	34
Tab. 6.5	Abstrakte Angemessenheit nach Gemeinden und Bedarfsgrößenklassen der Nettokaltmieten in Euro pro m ² _____	35
Tab. 6.6	Betriebskosten nach Wohnungsgrößenklassen im Landkreis Mittelsachsen _____	37
Tab. 6.7	Abstrakt angemessene Bruttokaltmieten im Landkreis Mittelsachsen nach Gemeinden ____	38
Tab. 7.1	Jährlicher Bedarf an preisgünstigem Wohnraum durch Transferleistung SGB II und XII ____	40
Tab. 7.2	Verfügbares Wohnungsangebot im Landkreis Mittelsachsen – Anzahl und Prüfung der tatsächlichen Verfügbarkeit _____	42
Tab. 7.3	Bedarfsdeckung SGB II und XII sowie AsylbLG im Landkreis Mittelsachsen auf Basis der ermittelten abstrakt angemessenen Richtwerte _____	43
Tab. 7.4	Bedarfsdeckung SGB II und XII sowie AsylbLG im Landkreis Mittelsachsen auf Basis der ermittelten abstrakt angemessenen Richtwerte differenziert nach Größe der Bedarfsgemeinschaft _____	44
Tab. 7.5	Ergebnisse der Überprüfung der tatsächlichen Verfügbarkeit Bruttokalt in Euro _____	46
Tab. 8.1	Neue Mietobergrenzen bruttokalt in Euro im Landkreis Mittelsachsen _____	47
Tab. 8.2	Mittelbereich Döbeln - Datenerhebung und Bereinigung der Nettokaltmieten _____	51
Tab. 8.3	Mittelbereich Döbeln - Bedarfsabschätzung _____	51
Tab. 8.4	Mittelbereich Döbeln - Mietkennwerte der erhobenen und bereinigten Nettokaltmieten ____	52
Tab. 8.5	Mittelbereich Döbeln - Zusammenfassung und Produkttheorie _____	52
Tab. 8.6	Mittelbereich Döbeln - Mietkennwerte der erfassten angebotenen Mietwohnungen ____	52
Tab. 8.7	Mittelbereich Döbeln - Richtwerte _____	53
Tab. 8.8	Mittelbereich Freiberg - Datenerhebung und Bereinigung der Nettokaltmieten _____	55

Tab. 8.9 Mittelbereich Freiberg - Bedarfsabschätzung _____	55
Tab. 8.10 Mittelbereich Freiberg - Mietkennwerte der erhobenen und bereinigten Nettokaltmieten ____	56
Tab. 8.11 Mittelbereich Freiberg - Zusammenfassung und Produkttheorie _____	56
Tab. 8.12 Mittelbereich Freiberg - Mietkennwerte der erfassten angebotenen Mietwohnungen _____	56
Tab. 8.13 Mittelbereich Freiberg - Richtwerte _____	57
Tab. 8.14 Mittelbereich Mittweida - Datenerhebung und Bereinigung der Nettokaltmieten _____	59
Tab. 8.15 Mittelbereich Mittweida - Bedarfsabschätzung _____	59
Tab. 8.16 Mittelbereich Mittweida - Mietkennwerte der erhobenen und bereinigten Nettokaltmieten ____	60
Tab. 8.17 Mittelbereich Mittweida - Zusammenfassung und Produkttheorie _____	60
Tab. 8.18 Mittelbereich Mittweida - Mietkennwerte der erfassten angebotenen Mietwohnungen _____	60
Tab. 8.19 Mittelbereich Mittweida - Richtwerte _____	61
Tab. 8.20 Stadt Freiberg - Datenerhebung und Bereinigung der Nettokaltmieten _____	63
Tab. 8.21 Stadt Freiberg - Bedarfsabschätzung _____	63
Tab. 8.22 Stadt Freiberg - Mietkennwerte der erhobenen und bereinigten Nettokaltmieten _____	64
Tab. 8.23 Stadt Freiberg - Zusammenfassung und Produkttheorie _____	64
Tab. 8.24 Stadt Freiberg - Mietkennwerte der erfassten angebotenen Mietwohnungen _____	64
Tab. 8.25 Stadt Freiberg - Richtwerte _____	65
Tab. 8.26 Umland Chemnitz - Datenerhebung und Bereinigung der Nettokaltmieten _____	67
Tab. 8.27 Umland Chemnitz - Bedarfsabschätzung _____	67
Tab. 8.28 Umland Chemnitz - Mietkennwerte der erhobenen und bereinigten Nettokaltmieten _____	68
Tab. 8.29 Umland Chemnitz - Zusammenfassung und Produkttheorie _____	68
Tab. 8.30 Umland Chemnitz - Mietkennwerte der erfassten angebotenen Mietwohnungen _____	68
Tab. 8.31 Umland Chemnitz - Richtwerte _____	69

Mittelbereich Döbeln

Fläche	502 km ²
Bevölkerung (Stand 31.12.2018)	34.169
Leistungsempfänger SGB II (Stand 31.12.2018)	2.372
Leistungsempfänger SGB XII (Stand 31.12.2018)	462
Wohngeldempfänger (Stand 31.12.2018)	738

Abb. 1 Übersichtskarte Mittelbereich Döbeln



© F+B 2020

Tab. 8.2 Mittelbereich Döbeln - Datenerhebung und Bereinigung der Nettokaltmieten

	Anzahl bzw. Wohnungen	Anteil
Wohnungen 2018	40.815	
Mietwohnungen 2018 (Fortschreibung auf Basis Zensus 2011)	19.829	100,0%
Datenrücklauf insgesamt	1.154	5,8%
Datenrücklauf – plausibilisiert durch Sichtprüfung	350	1,8%
Datenrücklauf erfasst	804	3,7%
Ausfälle	67	0,3%
Selbstnutzende Eigentümer	0	
Angehöriger, Verwandter	2	
Wohnheim	0	
gewerbliche Nutzung	14	
Kurzzeitvermietung	1	
kein Bad mit Dusche oder Wanne vorhanden	0	
kein WC vorhanden	0	
keine Sammelheizung vorhanden	15	
Wohnfläche < 15 m ² oder > 500 m ² oder keine Angabe	0	
Leerstand oder keine Angabe	22	
Mietvertrag nach Stichtag (1.7.2019)	1	
Miete unplausibel (>20 €/m ² oder <2 €/m ²)	5	
keine Nettokaltmiete angegeben	7	
Datensätze in der Auswertung	737	3,7%

© F+B 2020

Tab. 8.3 Mittelbereich Döbeln - Bedarfsabschätzung

Sachbereich	Haushaltsgröße				Insgesamt
	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 und mehr Personen	
SGB II	1.460	488	213	211	2.372
SGB XII	286	82	56	38	462
Wohngeld	471	88	53	126	738
Studierende	0	0	0	0	0
Asylbewerber	28	24	13	38	103
weitere Niedrigeinkommen	2.487	1.275	485	192	4.439
Bedarf an preisgünstigen Wohnraum insgesamt	4.732	1.957	820	605	8.114
Haushalte insgesamt	13.234	13.262	5.438	3.625	35.559
Bedarfsanteil an allen Haushalten in %	35,8%	14,8%	15,1%	16,7%	22,8%

© F+B 2020

Tab. 8.4 Mittelbereich Döbeln - Mietkennwerte der erhobenen und bereinigten Nettokaltmieten

zulässige Wohnungsgröße Mietkennwerte	Haushaltsgröße				
	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	jede weitere Person
	bis zu 50 m ²	mehr als 50 m ² bis zu 60 m ²	mehr als 60 m ² bis zu 75 m ²	mehr als 75 m ² bis zu 85 m ²	jeweils bis zu 10 m ²
Anzahl Daten	41	38	31	16	14
33%-Quantil in €/qm	5,00	4,96	4,69	4,48	4,41
40%-Quantil in €/qm	5,13	5,00	4,79	4,48	4,67
Median in €/qm	5,31	5,11	5,11	5,16	4,84
Arithmetisches Mittel in €/qm	5,17	5,06	4,93	4,75	4,74

© F+B 2020

Tab. 8.5 Mittelbereich Döbeln - Zusammenfassung und Produkttheorie

zulässige Wohnungsgröße Mietkennwerte	Haushaltsgröße				
	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	jede weitere Person
	bis zu 50 m ²	mehr als 50 m ² bis zu 60 m ²	mehr als 60 m ² bis zu 75 m ²	mehr als 75 m ² bis zu 85 m ²	jeweils bis zu 10 m ²
Nettokaltmiete in €/qm	5,13	4,96	4,69	4,48	4,41
kalte Betriebskosten in €/qm	1,49	1,38	1,40	1,38	1,37
Bruttokaltmiete in €/qm	6,62	6,34	6,09	5,86	5,78
höchstzulässige Wohnfläche in m ²	50	60	75	85	10
abstrakte Angemessenheit Bruttokalt in €	331	381	457	498	58

© F+B 2020

Tab. 8.6 Mittelbereich Döbeln - Mietkennwerte der erfassten angebotenen Mietwohnungen

zulässige Wohnungsgröße Mietkennwerte	Haushaltsgröße				
	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	jede weitere Person
	bis zu 50 m ²	mehr als 50 m ² bis zu 60 m ²	mehr als 60 m ² bis zu 75 m ²	mehr als 75 m ² bis zu 85 m ²	jeweils bis zu 10 m ²
Anzahl Daten	39	41	58	46	111
Arithmetisches Mittel in €/qm	5,41	5,00	4,99	4,87	4,92

© F+B 2020

Tab. 8.7 Mittelbereich Döbeln - Richtwerte

	Haushaltsgröße				
	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	jede weitere Person
zulässige Wohnungsgröße Mietkennwerte in €/qm	bis zu 50 m ²	mehr als 50 m ² bis zu 60 m ²	mehr als 60 m ² bis zu 75 m ²	mehr als 75 m ² bis zu 85 m ²	jeweils bis zu 10 m ²
bisherige Richtwerte	317,0	349,8	411,0	456,5	52,8
neue Richtwert	340,0	381,0	457,0	498,0	58,0
Veränderung	+23,0	+31,2	+46,0	+41,55	+5,2
Wert der Wohngeldtabelle +10 % (Stand 2020)	343,2	415,8	495	577,5	78,1

© F+B 2020

Mittelbereich Freiberg

Fläche	764 km ²
Bevölkerung (Stand 31.12.2018)	32.801
Leistungsempfänger SGB II (Stand 31.12.2018)	1.035
Leistungsempfänger SGB XII (Stand 31.12.2018)	221
Wohngeldempfänger (Stand 31.12.2018)	131

Abb. 2 Übersichtskarte Mittelbereich Freiberg



© F+B 2020

Tab. 8.8 Mittelbereich Freiberg - Datenerhebung und Bereinigung der Nettokaltmieten

	Anzahl bzw. Wohnungen	Anteil
Wohnungen 2018	35.603	
Mietwohnungen 2018 (Fortschreibung auf Basis Zensus 2011)	14.589	100,0%
Datenrücklauf insgesamt	2.766	19,0%
Datenrücklauf – plausibilisiert durch Sichtprüfung	54	0,4%
Datenrücklauf erfasst	2.712	14,6%
Ausfälle	578	4,0%
Selbstnutzende Eigentümer	14	
Angehöriger, Verwandter	0	
Wohnheim	0	
gewerbliche Nutzung	1	
Kurzzeitvermietung	0	
kein Bad mit Dusche oder Wanne vorhanden	20	
kein WC vorhanden	3	
keine Sammelheizung vorhanden	150	
Wohnfläche < 15 m ² oder > 500 m ² oder keine Angabe	1	
Leerstand oder keine Angabe	361	
Mietvertrag nach Stichtag (1.7.2019)	2	
Miete unplausibel (>20 €/m ² oder <2 €/m ²)	23	
keine Nettokaltmiete angegeben	3	
Datensätze in der Auswertung	2.134	14,6%

© F+B 2020

Tab. 8.9 Mittelbereich Freiberg - Bedarfsabschätzung

Sachbereich	Haushaltsgröße				Insgesamt
	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 und mehr Personen	
SGB II	626	216	114	156	1.112
SGB XII	380	43	1	0	424
Wohngeld	93	21	11	20	145
Studierende	475	475	238	0	1.188
Asylbewerber	62	9	8	9	88
weitere Niedrigeinkommen	265	363	45	9	682
Bedarf an preisgünstigen Wohnraum insgesamt	1.901	1.127	417	194	3.639
Haushalte insgesamt	4.416	3.444	1.346	1.400	10.606
Bedarfsanteil an allen Haushalten in %	43 %	33 %	31 %	14 %	34 %

© F+B 2020

Tab. 8.10 Mittelbereich Freiberg - Mietkennwerte der erhobenen und bereinigten Nettokaltmieten

grau markierte Zellen = gewählter Grenzwert für die abstrakte Angemessenheit

zulässige Wohnungsgröße Mietkennwerte	Haushaltsgröße				
	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	jede weitere Person
	bis zu 50 m ²	mehr als 50 m ² bis zu 60 m ²	mehr als 60 m ² bis zu 75 m ²	mehr als 75 m ² bis zu 85 m ²	jeweils bis zu 10 m ²
Anzahl Daten	41	38	31	16	14
33%-Quantil in €/qm	5,00	4,96	4,69	4,48	4,41
40%-Quantil in €/qm	5,13	5,00	4,79	4,48	4,67
Median in €/qm	5,31	5,11	5,11	5,16	4,84
Arithmetisches Mittel in €/qm	5,17	5,06	4,93	4,75	4,74

© F+B 2020

Tab. 8.11 Mittelbereich Freiberg - Zusammenfassung und Produkttheorie

zulässige Wohnungsgröße Mietkennwerte	Haushaltsgröße				
	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	jede weitere Person
	bis zu 50 m ²	mehr als 50 m ² bis zu 60 m ²	mehr als 60 m ² bis zu 75 m ²	mehr als 75 m ² bis zu 85 m ²	jeweils bis zu 10 m ²
Nettokaltmiete in €/qm	4,95	4,93	4,90	4,50	4,99
kalte Betriebskosten in €/qm	1,49	1,38	1,40	1,38	1,37
Bruttokaltmiete in €/qm	6,44	6,31	6,30	5,88	6,36
höchstzulässige Wohnfläche in m ²	50	60	75	85	10
abstrakte Angemessenheit Bruttokalt in €	322	379	472	500	64

© F+B 2020

Tab. 8.12 Mittelbereich Freiberg - Mietkennwerte der erfassten angebotenen Mietwohnungen

zulässige Wohnungsgröße Mietkennwerte	Haushaltsgröße				
	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	jede weitere Person
	bis zu 50 m ²	mehr als 50 m ² bis zu 60 m ²	mehr als 60 m ² bis zu 75 m ²	mehr als 75 m ² bis zu 85 m ²	jeweils bis zu 10 m ²
Anzahl Daten	39	41	58	46	111
Arithmetisches Mittel	5,41	5,00	4,99	4,87	4,92

Tab. 8.13 Mittelbereich Freiberg - Richtwerte

zulässige Wohnungsgröße Mietkennwerte in €/qm	Haushaltsgröße				
	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	jede weitere Person
	bis zu 50 m ²	mehr als 50 m ² bis zu 60 m ²	mehr als 60 m ² bis zu 75 m ²	mehr als 75 m ² bis zu 85 m ²	jeweils bis zu 10 m ²
bisherige Richtwerte	297,5	369,6	423,0	464,1	57,8
neue Richtwert	334,0	379,0	472,0	500,0	64,0
Veränderung	+36,5	+9,4	+49,0	+35,9	+6,2
Wert der Wohngeldtabelle +10 % (Stand 2020)	343,2	415,8	495	577,5	78,1

© F+B 2020

Mittelbereich Mittweida

Fläche	415 km ²
Bevölkerung (Stand 31.12.2018)	26.466
Leistungsempfänger SGB II (Stand 31.12.2018)	1.414
Leistungsempfänger SGB XII (Stand 31.12.2018)	251
Wohngeldempfänger (Stand 31.12.2018)	504

Abb. 3 Übersichtskarte Mittelbereich Mittweida



© F+B 2020

Tab. 8.14 Mittelbereich Mittweida - Datenerhebung und Bereinigung der Nettokaltmieten

	Anzahl bzw. Wohnungen	Anteil
Wohnungen 2018	31.269	
Mietwohnungen 2018 (Fortschreibung auf Basis Zensus 2011)	15.400	100,0%
Datenrücklauf insgesamt	2.183	14,2%
Datenrücklauf – plausibilisiert durch Sichtprüfung	222	1,4%
Datenrücklauf erfasst	1.961	9,5%
Ausfälle	493	3,2%
Selbstnutzende Eigentümer	5	
Angehöriger, Verwandter	1	
Wohnheim	41	
gewerbliche Nutzung	0	
Kurzzeitvermietung	3	
kein Bad mit Dusche oder Wanne vorhanden	0	
kein WC vorhanden	0	
keine Sammelheizung vorhanden	202	
Wohnfläche < 15 m ² oder > 500 m ² oder keine Angabe	0	
Leerstand oder keine Angabe	218	
Mietvertrag nach Stichtag (1.7.2019)	5	
Miete unplausibel (>20 €/m ² oder <2 €/m ²)	17	
keine Nettokaltmiete angegeben	1	
Datensätze in der Auswertung	1.468	9,5%

© F+B 2020

Tab. 8.15 Mittelbereich Mittweida - Bedarfsabschätzung

Sachbereich	Haushaltsgröße				Insgesamt
	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 und mehr Personen	
SGB II	945	238	125	106	1.414
SGB XII	150	52	39	10	251
Wohngeld	337	63	27	77	504
Studierende	1.003	358	75	31	1.466
Asylbewerber	15	5	7	12	39
weitere Niedrigeinkommen	1.255	829	400	288	2.772
Bedarf an preisgünstigen Wohnraum insgesamt	3.705	1.545	673	524	6.446
Haushalte insgesamt	9.355	9.860	4.276	3.267	26.758
Bedarfsanteil an allen Haushalten in %	39,6%	15,7%	15,7%	16,0%	24,1%

© F+B 2020

Tab. 8.16 Mittelbereich Mittweida - Mietkennwerte der erhobenen und bereinigten Nettokaltmieten

grau markierte Zellen = gewählter Grenzwert für die abstrakte Angemessenheit

zulässige Wohnungsgröße Mietkennwerte	Haushaltsgröße				
	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	jede weitere Person
	bis zu 50 m ²	mehr als 50 m ² bis zu 60 m ²	mehr als 60 m ² bis zu 75 m ²	mehr als 75 m ² bis zu 85 m ²	jeweils bis zu 10 m ²
Anzahl Daten	231	124	66	17	15
33%-Quantil in €/qm	5,11	4,79	4,68	4,46	4,67
40%-Quantil in €/qm	5,19	4,84	4,77	4,49	4,77
Median in €/qm	5,29	4,88	4,92	4,56	4,80
Arithmetisches Mittel in €/qm	5,53	4,83	4,80	4,41	4,83

© F+B 2020

Tab. 8.17 Mittelbereich Mittweida - Zusammenfassung und Produkttheorie

zulässige Wohnungsgröße Mietkennwerte	Haushaltsgröße				
	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	jede weitere Person
	bis zu 50 m ²	mehr als 50 m ² bis zu 60 m ²	mehr als 60 m ² bis zu 75 m ²	mehr als 75 m ² bis zu 85 m ²	jeweils bis zu 10 m ²
Nettokaltmiete in €/qm	5,19	4,79	4,68	4,46	4,67
kalte Betriebskosten in €/qm	1,49	1,38	1,40	1,38	1,37
Bruttokaltmiete in €/qm	6,68	6,17	6,08	5,84	6,04
höchstzulässige Wohnfläche in m ²	50	60	75	85	10
abstrakte Angemessenheit Bruttokalt in €	334	370	456	496	60

© F+B 2020

Tab. 8.18 Mittelbereich Mittweida - Mietkennwerte der erfassten angebotenen Mietwohnungen

zulässige Wohnungsgröße Mietkennwerte	Haushaltsgröße				
	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	jede weitere Person
	bis zu 50 m ²	mehr als 50 m ² bis zu 60 m ²	mehr als 60 m ² bis zu 75 m ²	mehr als 75 m ² bis zu 85 m ²	jeweils bis zu 10 m ²
Anzahl Daten	33	18	35	12	46
Arithmetisches Mittel	6,26	5,16	5,24	5,00	5,41

Tab. 8.19 Mittelbereich Mittweida - Richtwerte

	Haushaltsgröße				
	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	jede weitere Person
zulässige Wohnungsgröße	bis zu 50 m ²	mehr als 50 m ² bis zu 60 m ²	mehr als 60 m ² bis zu 75 m ²	mehr als 75 m ² bis zu 85 m ²	jeweils bis zu 10 m ²
Mietkennwerte in €/qm					
bisherige Richtwert	302,0	339,6	414,0	447,1	53,7
neue Richtwerte	353,0	370,0	456,0	496,0	60,0
Veränderung	+51,0	+30,4	+42,0	+48,9	+6,3
Wert der Wohngeldtabelle +10 % (Stand 2020)	386,1*	415,8	495	577,5	78,1

*Mietenstufe 2

© F+B 2020

Stadt Freiberg

Fläche	48 km ²
Bevölkerung (Stand 31.12.2018)	20.585
Leistungsempfänger SGB II (Stand 31.12.2018)	1.756
Leistungsempfänger SGB XII (Stand 31.12.2018)	283
Wohngeldempfänger (Stand 31.12.2018)	717

Abb. 4 Übersichtskarte Stadt Freiberg



© F+B 2020

Tab. 8.20 Stadt Freiberg - Datenerhebung und Bereinigung der Nettokaltmieten

	Anzahl bzw. Wohnungen	Anteil
Wohnungen 2018	25.233	
Mietwohnungen 2018 (Fortschreibung auf Basis Zensus 2011)	19.145	100,0%
Datenrücklauf insgesamt	10.063	52,6%
Datenrücklauf – plausibilisiert durch Sichtprüfung	164	0,9%
Datenrücklauf erfasst	9.899	47,7%
Ausfälle	771	4,0%
Selbstnutzende Eigentümer	12	
Angehöriger, Verwandter	1	
Wohnheim	7	
gewerbliche Nutzung	85	
Kurzzeitvermietung	1	
kein Bad mit Dusche oder Wanne vorhanden	21	
kein WC vorhanden	0	
keine Sammelheizung vorhanden	27	
Wohnfläche < 15 m ² oder > 500 m ² oder keine Angabe	1	
Leerstand oder keine Angabe	609	
Mietvertrag nach Stichtag (1.7.2019)	2	
Miete unplausibel (>20 €/m ² oder <2 €/m ²)	2	
keine Nettokaltmiete angegeben	3	
Datensätze in der Auswertung	9.128	47,7%

© F+B 2020

Tab. 8.21 Stadt Freiberg - Bedarfsabschätzung

Sachbereich	Haushaltsgröße				Insgesamt
	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 und mehr Personen	
SGB II	1.059	309	172	216	1.756
SGB XII	175	66	32	10	283
Wohngeld	496	94	48	79	717
Studierende	1.240	201	37	0	1.478
Asylbewerber	24	14	12	22	72
weitere Niedrigeinkommen	775	580	114	0	1.469
Bedarf an preisgünstigen Wohnraum insgesamt	3.769	1.264	415	327	5.775
Haushalte insgesamt	10.024	8.126	2.552	1.737	22.439
Bedarfsanteil an allen Haushalten in %	37,6%	15,6%	16,3%	18,8%	25,7%

© F+B 2020

Tab. 8.22 Stadt Freiberg - Mietkennwerte der erhobenen und bereinigten Nettokaltmieten

grau markierte Zellen = gewählter Grenzwert für die abstrakte Angemessenheit

zulässige Wohnungsgröße Mietkennwerte	Haushaltsgröße				
	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	jede weitere Person
	bis zu 50 m ²	mehr als 50 m ² bis zu 60 m ²	mehr als 60 m ² bis zu 75 m ²	mehr als 75 m ² bis zu 85 m ²	jeweils bis zu 10 m ²
Anzahl Daten	1.113	705	515	67	179
33%-Quantil in €/qm	5,30	5,25	5,20	5,30	5,11
40%-Quantil in €/qm	5,50	5,41	5,36	5,48	5,30
Median in €/qm	5,64	5,51	5,51	5,70	5,60
Arithmetisches Mittel in €/qm	5,68	5,53	5,52	5,71	5,56

© F+B 2020

Tab. 8.23 Stadt Freiberg - Zusammenfassung und Produkttheorie

zulässige Wohnungsgröße Mietkennwerte	Haushaltsgröße				
	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	jede weitere Person
	bis zu 50 m ²	mehr als 50 m ² bis zu 60 m ²	mehr als 60 m ² bis zu 75 m ²	mehr als 75 m ² bis zu 85 m ²	jeweils bis zu 10 m ²
Nettokaltmiete in €/qm	5,50	5,25	5,20	5,30	5,11
kalte Betriebskosten in €/qm	1,49	1,38	1,40	1,38	1,37
Bruttokaltmiete in €/qm	6,99	6,63	6,60	6,68	6,48
höchstzulässige Wohnfläche in m ²	50	60	75	85	10
abstrakte Angemessenheit Bruttokalt in €	349	398	495	568	65

© F+B 2020

Tab. 8.24 Stadt Freiberg - Mietkennwerte der erfassten angebotenen Mietwohnungen

zulässige Wohnungsgröße Mietkennwerte	Haushaltsgröße				
	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	jede weitere Person
	bis zu 50 m ²	mehr als 50 m ² bis zu 60 m ²	mehr als 60 m ² bis zu 75 m ²	mehr als 75 m ² bis zu 85 m ²	jeweils bis zu 10 m ²
Anzahl Daten	56	41	38	19	84
Arithmetisches Mittel in €/qm	6,61	5,94	5,90	5,46	5,91

© F+B 2020

Tab. 8.25 Stadt Freiberg - Richtwerte

zulässige Wohnungsgröße Mietkennwerte in €/qm	Haushaltsgröße				
	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	jede weitere Person
	bis zu 50 m ²	mehr als 50 m ² bis zu 60 m ²	mehr als 60 m ² bis zu 75 m ²	mehr als 75 m ² bis zu 85 m ²	jeweils bis zu 10 m ²
bisherige Richtwert	313,5	337,2	445,5	514,25	60,1
neue Richtwerte	366,0	403,0	495,0	568,0	65,0
Veränderung	+52,5	+65,8	+49,5	+53,75	+4,9
Wert der Wohngeldtabelle +10 % (Stand 2020)	386,1*	467,5	556,6	650,1	78,1

*Mietenstufe 2

© F+B 2020

Umland Chemnitz

Fläche	385 km ²
Bevölkerung (Stand 31.12.2018)	40.978
Leistungsempfänger SGB II (Stand 31.12.2018)	1.836
Leistungsempfänger SGB XII (Stand 31.12.2018)	377
Wohngeldempfänger (Stand 31.12.2018)	524

Abb. 5 Übersichtskarte Umland Chemnitz



© F+B 2020

Tab. 8.26 Umland Chemnitz - Datenerhebung und Bereinigung der Nettokaltmieten

	Anzahl bzw. Wohnungen	Anteil
Wohnungen 2018	47.738	
Mietwohnungen 2018 (Fortschreibung auf Basis Zensus 2011)	23.420	100,0%
Datenrücklauf insgesamt	6.248	26,7%
Datenrücklauf – plausibilisiert durch Sichtprüfung	82	0,4%
Datenrücklauf erfasst	6.166	22,0%
Ausfälle	1.004	4,3%
Selbstnutzende Eigentümer	6	
Angehöriger, Verwandter	1	
Wohnheim	60	
gewerbliche Nutzung	18	
Kurzzeitvermietung	0	
kein Bad mit Dusche oder Wanne vorhanden	11	
kein WC vorhanden	0	
keine Sammelheizung vorhanden	355	
Wohnfläche < 15 m ² oder > 500 m ² oder keine Angabe	0	
Leerstand oder keine Angabe	517	
Mietvertrag nach Stichtag (1.7.2019)	25	
Miete unplausibel (>20 €/m ² oder <2 €/m ²)	8	
keine Nettokaltmiete angegeben	3	
Datensätze in der Auswertung	5.162	22,0%

© F+B 2020

Tab. 8.27 Umland Chemnitz - Bedarfsabschätzung

Sachbereich	Haushaltsgröße				Insgesamt
	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 und mehr Personen	
SGB II	1.127	369	179	161	1.836
SGB XII	237	73	41	26	377
Wohngeld	338	53	35	98	524
Studierende	0	0	0	0	0
Asylbewerber	25	13	13	30	81
weitere Niedrigeinkommen	3.354	1.867	763	422	6.406
Bedarf an preisgünstigen Wohnraum insgesamt	5.081	2.375	1.031	737	9.224
Haushalte insgesamt	14.480	16.358	6.832	4.715	42.385
Bedarfsanteil an allen Haushalten in %	35,1%	14,5%	15,1%	15,6%	21,8%

© F+B 2020

Tab. 8.28 Umland Chemnitz - Mietkennwerte der erhobenen und bereinigten Nettokaltmieten

grau markierte Zellen = gewählter Grenzwert für die abstrakte Angemessenheit

zulässige Wohnungsgröße Mietkennwerte	Haushaltsgröße				
	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	jede weitere Person
	bis zu 50 m ²	mehr als 50 m ² bis zu 60 m ²	mehr als 60 m ² bis zu 75 m ²	mehr als 75 m ² bis zu 85 m ²	jeweils bis zu 10 m ²
Anzahl Daten	379	318	229	38	60
33%-Quantil in €/qm	5,01	4,90	5,00	4,90	4,62
40%-Quantil in €/qm	5,03	4,97	5,00	5,07	4,81
Median in €/qm	5,21	5,06	5,14	5,36	5,02
Arithmetisches Mittel in €/qm	5,24	5,05	5,13	5,25	4,93

© F+B 2020

Tab. 8.29 Umland Chemnitz - Zusammenfassung und Produkttheorie

zulässige Wohnungsgröße Mietkennwerte	Haushaltsgröße				
	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	jede weitere Person
	bis zu 50 m ²	mehr als 50 m ² bis zu 60 m ²	mehr als 60 m ² bis zu 75 m ²	mehr als 75 m ² bis zu 85 m ²	jeweils bis zu 10 m ²
Nettokaltmiete in €/qm	5,03	4,90	5,00	4,90	4,62
kalte Betriebskosten in €/qm	1,49	1,38	1,40	1,38	1,37
Bruttokaltmiete in €/qm	6,52	6,28	6,40	6,28	5,99
höchstzulässige Wohnfläche in m ²	50	60	75	85	10
abstrakte Angemessenheit Bruttokalt in €	326	377	480	534	60

© F+B 2020

Tab. 8.30 Umland Chemnitz - Mietkennwerte der erfassten angebotenen Mietwohnungen

zulässige Wohnungsgröße Mietkennwerte	Haushaltsgröße				
	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	jede weitere Person
	bis zu 50 m ²	mehr als 50 m ² bis zu 60 m ²	mehr als 60 m ² bis zu 75 m ²	mehr als 75 m ² bis zu 85 m ²	jeweils bis zu 10 m ²
Anzahl Daten	22	6	18	3	19
Arithmetisches Mittel in €/qm	5,37	5,06	5,08	5,16	5,39

© F+B 2020

Tab. 8.31 Umland Chemnitz -Richtwerte

	Haushaltsgröße				
	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	jede weitere Person
zulässige Wohnungsgröße Mietkennwerte in €/qm	bis zu 50 m ²	mehr als 50 m ² bis zu 60 m ²	mehr als 60 m ² bis zu 75 m ²	mehr als 75 m ² bis zu 85 m ²	jeweils bis zu 10 m ²
bisherige Richtwert	308,5	343,2	417,0	457,3	58,3
neue Richtwerte	339,0	377,0	480,0	534,0	60,0
Veränderung	+30,50	+33,80	+63,00	+76,70	+1,70
Wert der Wohngeldtabelle +10 % (Stand 2020)	343,2	415,8	495	577,5	78,1

© F+B 2020

ANLAGE II ERHEBUNGSUNTERLAGEN

- Anschreiben des Landkreises Mittelsachsen
- Erläuterungsblatt zur Mietwerterhebung inklusive Datenschutzhinweisen
- Fragebogen zur Mietwerterhebung im Landkreises Mittelsachsen

Landratsamt Mittelsachsen - Frauensteiner Str. 43 - 09599 Freiberg

Freiberg, März 2020

Objektadresse:

Kennung:

**Richtwerte für angemessenes Wohnen im Landkreis Mittelsachsen -
Erhebung des Mietenniveaus im Landkreis Mittelsachsen zum Stichtag 01.03.2020**

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Landkreis Mittelsachsen beabsichtigt, eine repräsentative Datenerhebung des örtlichen Mietenniveaus in den Städten und Gemeinden des Landkreises Mittelsachsen vorzunehmen.

Bitte unterstützen Sie uns aktiv durch Ihre Mitwirkung an der Mietenniveau-Erhebung für den gesamten Landkreis Mittelsachsen. Sollten Sie kein Vermieter sein, bitten wir Sie, dieses Anschreiben als gegenstandslos zu betrachten.

Ziel der Erhebung

Das vorrangige Ziel ist es, durch die Befragung aller Vermieterinnen und Vermieter das Mietenniveau in den Städten und Gemeinden des Landkreises Mittelsachsen zu bestimmen. Hieraus lässt sich dann ableiten, welche Wohnkosten für Personen im Landkreis Mittelsachsen, die auf Leistungen nach dem Zweiten und Zwölften Sozialgesetzbuch (Arbeitslosengeld II oder Sozialhilfe) angewiesen sind, angemessen sind.

Welche Daten werden erhoben?

Es werden neben dem Mietpreis auch Daten zur Größe, zu den Nebenkosten und zur Ausstattung der Wohnungen erhoben. Bei der Ermittlung werden sowohl frei finanzierte Wohnungen als auch öffentlich geförderter Wohnraum berücksichtigt.

Wie läuft die Datenerhebung ab?

Mit der Erfassung und Auswertung der Daten hat der Landkreis Mittelsachsen das erfahrene Forschungsinstitut F+B Forschung und Beratung für Wohnen, Immobilien und Umwelt GmbH aus Hamburg beauftragt.

Zusammen mit diesem Brief erhalten Sie einen Fragebogen nebst Beiblatt mit näheren Erläuterungen zu den Fragen und zum Datenschutz.

Wir bitten Sie, diesen Fragebogen für alle von Ihnen unter der genannten Adresse vermieteten Wohneinheiten auszufüllen und in dem beigefügten frankierten Rückumschlag **innerhalb von vier Wochen** zurückzusenden.

Den Fragebogen können Sie auch von der Internetseite des Erhebungsinstitutes F+B GmbH herunterladen und ausfüllen. Bitte geben Sie auch jeweils die Wohnungskennung, die Sie auf dem beigefügten Fragebogen finden, an.

<https://www.f-und-b.de/beitrag/LK-Mittelsachsen-2020.html>

Die Daten können auch online übermittelt werden. Der Fragebogen steht Ihnen unter folgendem Link zur Verfügung: <https://www.soscisurvey.de/LK-Mittelsachsen-2020/>

Als Zugangsschlüssel dient die Kennung, welche Sie oben links auf dem Papierfragebogen finden.

Sofern Sie Ihren Wohnungsbestand verwalten lassen, bitten wir Sie, den Fragebogen an Ihren Hausverwalter weiterzuleiten.

Hilfestellung bei der Datenerfassung

Auf dem Erläuterungsblatt finden Sie detaillierte Hinweise zu den einzelnen Fragen und konkrete Hilfestellung beim Ausfüllen.

Ihre Ansprechpartner für Rückfragen bei der F+B GmbH sind:

Dorothee Tervoert Tel. 040 – 280810-14 E-Mail: dtervoert@f-und-b.de

Jannis von Lüde Tel. 040 – 280810-24 E-Mail jvonluede@f-und-b.de

Datenschutz ist garantiert!

Das Verfahren wurde im Vorfeld mit dem Datenschutzbeauftragten des Landratsamtes Mittelsachsen abgestimmt. Detaillierte Informationen zum Datenschutz finden Sie auf der Einwilligungserklärung und Datenschutzinformation zu den Fragen.

Die Teilnahme an der Befragung ist freiwillig. Die Daten werden pseudonymisiert anhand der Kennung weiterverarbeitet. Bitte beteiligen Sie sich an der Erhebung, da nur durch eine hohe Anzahl von Rückmeldungen repräsentative Ergebnisse erzielt werden können.

Vielen Dank für Ihre Mithilfe.

Mit freundlichen Grüßen

Jörg Höllmüller

Anlagen

- Fragebogen
- Erläuterungen
- Einwilligungserklärung; Datenschutzinformation
- frankierter Rückumschlag

Mietenniveau-Erhebung im Landkreis Mittelsachsen – Erläuterungen zum Fragebogen - Rückseite

Auf der Vorderseite des Fragebogens

Nr. Erläuterungen

- 1 Sie oder eine andere Person aus Ihrem Haushalt ist **Eigentümer** dieser Wohnung/dieses Hauses **und bewohnt die Wohnung selbst**.
- 2 Ein **Angehöriger oder näherer Verwandter** mietet die Wohnung und zahlt deshalb eine **niedrigere oder gar keine Miete**.
- 3 Die Wohnung wird mit **öffentlichen Mitteln gefördert** (Sozialwohnung, sonstige Förderwege einschließlich geförderter Modernisierungsprogramme) **und** der Mieter zahlt deswegen gegenwärtig eine **ermäßigte** Miete.
- 4 Die Wohnung ist Teil eines **Wohnheims**, einer heimähnlichen Unterkunft oder einer anderen **besonderen Wohnform** (z. B. Studierenden-, Senioren-, Aussiedler-, Schwestern-, Pflege- oder Obdachlosenheim, Behinderteneinrichtung, soziale Wohngruppe).
- 5 Im **Mietvertrag** ist eine **gewerbliche (Teil-)Nutzung vereinbart**. Hierzu zählen **nicht** häusliche Arbeitszimmer.
- 6 **Kurzer Zeitraum** bedeutet zum vorübergehenden Gebrauch – für **maximal sechs Monate** (z. B. als Ferien- oder Monteurwohnung)?
- 7 Die Wohnung verfügt über ein **Bad** mit Dusche und/oder Badewanne.
- 8 Es ist ein **WC in der Wohnung** vorhanden, entweder als Teil des Bades oder separat.
- 9 **Sammelheizung**: Fern-, Block-, Zentral- oder andere Wohnungsheizung, die alle Wohnräume von einer zentralen Stelle beheizt und mit automatischer Brennstoffzufuhr; dazu zählen auch Gasetagen- oder Nachtspeicherheizungen in allen Wohnräumen.
- 10 Leerstand am **1. März 2020**. Sollte die Wohnung bereits wieder vermietet sein, kreuzen Sie trotzdem „Nein“ an, wenn **zum Stichtag kein Mietvertrag** bestand.
- 11 **Wohnfläche**: Zählen Sie Küche, Bad, WC, Flur, Nebenräumen in der Wohnung und anrechenbare Balkon- bzw. Terrassenflächen mit.
- 12 Tragen Sie hier den Monat und das Jahr des **Beginns des Mietvertrags** im Format MM und JJ ein.
- 13 Tragen Sie hier den Monat und das Jahr der **letzten Mietänderung** ein. Hierzu zählen **nicht** Änderungen in den Betriebskosten, sondern nur der Nettokaltmiete.

Bitte wenden

Mietenniveau-Erhebung im Landkreis Mittelsachsen – Erläuterungen zum Fragenbogen - Rückseite

Auf der Rückseite des Fragebogens

Nr. Erläuterungen

- 14 **Nettokaltmiete** bzw. Grundmiete für den Monat **März 2020**: Die Nettokalt-/Grundmiete und ggf. die Modernisierungumlage, ohne Kosten für Heizung und Warmwasser sowie ohne kalte Betriebskosten und ohne weitere Zuschläge – z. B. für Garagen- und/oder Gartennutzung.
- 15 Monatliche **Betriebskostenvorauszahlung**: Ohne die Kosten für Heizung und Warmwasser und ohne weitere Zuschläge, z. B. für Garagen- und/oder Gartennutzung); siehe dazu auch Erläuterungen zu Frage 18.
- 16 Monatliche **Vorauszahlung für Heizung und Warmwasser** an Sie. Bei Direktzahlung des Mieters an den Versorger, bitte „direkt“ oder „dir.“ eintragen.
- 17 **Anzahl der Zimmer**: Alle Wohn- und Schlafräume mit mehr als 6 m² Wohnfläche, auch außerhalb der abgeschlossenen Wohnung liegende Zimmer, die laut Mietvertrag Bestandteil der Wohnung sind, ohne Flur, Küche, Bad, WC und Abstellräume.
- 18 **Wesentliche Betriebskostenarten sind**: Wasserkosten (inkl. Abwasser/Entwässerung), Müllabfuhr, Grundsteuer, Sach- und Haftpflichtversicherungen
- 19 Die Wohnung verfügt über einen **Balkon**, eine **Terrasse**, Dachterrasse oder eine Loggia.
- 20 **Barrierearme** Wohnungen erfüllen die Mindestanforderungen für die Nutzung durch Menschen mit einer Gehbehinderung und sind **stufenlos erreichbar**, entsprechen aber ansonsten nicht in allen Teilen der DIN 18025 Teil 2 (barrierefrei). Durch spezielle Umbaumaßnahmen können geeignete „normale“ Wohnungen zu barrierearmen Wohnungen umgewandelt werden.
- 21 **Einbauküche** mit Schränken, Spüle, Dunstabzugshaube, Herd mit Backofen, Wandfliesen oder vergleichbarem Wandschutz im Arbeitsbereich, Kühlschrank.
- 22 **Isolierverglasung** mit Zwei- oder Dreifachfenstern oder Schallschutzverglasung an der überwiegenden Zahl der Fenster.
- 23 **Hochwertige Bodenbeläge**: Natur-/Kunststein, Fliesen, hochwertiges Parkett, Vinyl-Design, Linoleum oder gleichwertiger Bodenbelag in der überwiegenden Zahl der Wohnräume.
- 24 **Modernes Bad**: Wenn die Wände ausreichend im Spritzwasserbereich von Waschbecken, Badewanne und/oder Dusche gefliest sind, sowie Bodenfliesen, Einbauwanne und /oder -dusche, wandhängendes WC, Strukturheizkörper als Handtuchwärmer eingebaut sind, handelt es sich um ein modernes Bad.
- 25 Das Gebäude ist ein **Ein- bis Zweifamilienhaus** (mit 1 oder 2 Wohnungen), ein **Mehrfamilienhaus** (mit 3 oder mehr Wohnungen) oder ein **Wohn- und Geschäftshaus**, also ein Gebäude mit Gewerbe- und Wohnnutzung.
- 26 Nutzen Sie den Platz für Ihre Anmerkungen.

Mietenniveau-Erhebung im Landkreis Mittelsachsen – Erläuterungen zum Datenschutz

I. Datenschutzrechtliche Einwilligung und Widerruf:

1. Die Verarbeitung von Daten (Datenerhebung per Fragebogen) ist nach Art. 6 Abs. 1 Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO) rechtmäßig, wenn Sie einwilligen. Eine Einwilligung ist freiwillig und erfolgt durch eine eindeutige bestätigende Handlung oder Verhaltensweise. Hiermit weisen wir Sie darauf hin, dass mit Rücksendung des Fragebogens an das Unternehmen F+B GmbH Ihre Einwilligung in die Datenverarbeitung, die Vornahme der Auswertung sowie die Weiterleitung der Ergebnisse der Auswertung an das Sozialamt des Landkreises Mittelsachsen und an das Jobcenter Mittelsachsen, zu der im Anschreiben erläuterten Verwendung (siehe auch unterer Abschnitt II. Nr.3), als erteilt gilt.

Als besondere Sicherheitsmaßnahme im Hinblick auf den Datenschutz, erhält das Unternehmen F+B die Fragebögen pseudonymisiert, das heißt bei Auswertung der Daten ist es ausgeschlossen, dass dort Rückschlüsse im Hinblick auf Objekt und Vermieter gezogen werden können.

2. Sie haben das Recht, Ihre Einwilligung mit Wirkung für die Zukunft jederzeit zu widerrufen.

II. Datenschutzrechtliche Informationspflichten, Art. 13/14 DS-GVO:

1. Verantwortliche Stelle für die Datenerhebung ist der Landkreis Mittelsachsen
2. Kontaktdaten des Datenschutzbeauftragten des Landratsamtes Mittelsachsen: E-Mail: datenschutz@landkreis-mittelsachsen.de
3. Die angegebenen Daten dienen der Feststellung von angemessenen Wohnkosten für Personen im Landkreis Mittelsachsen, die auf Leistungen nach dem Zweiten Sozialgesetzbuch (SGB II) und Zwölften Sozialgesetzbuch (SGB XII) angewiesen sind.
4. Ihre Daten (Name und Anschrift) wurden für das Anschreiben bei Dritten erhoben
(*Entsorgungsdienste Kreis Mittelsachsen GmbH, Frauensteiner Straße 95, 09599 Freiberg*).
5. Die Daten werden bis zum Ende der Auswertung gespeichert und unzugänglich aufbewahrt. Zum frühestmöglichen Zeitpunkt werden sie gelöscht/vernichtet (ca. Ende Oktober 2020).
6. Sie haben als betroffene Person:
 - ein Recht auf Auskunft über die betreffenden personenbezogenen Daten,
 - ein Recht auf Berichtigung oder Löschung oder Einschränkung der Verarbeitung
 - ein Recht auf Widerruf der Einwilligung
7. Bei Annahme, dass datenschutzrechtliche Bestimmungen missachtet und dadurch Rechtsverletzungen eingetreten sind oder bevorstehen, können Sie sich an den Sächsischen Datenschutzbeauftragten, E-Mail: saechsdsb@slt.sachsen.de, wenden.

Mietenniveau-Erhebung im Landkreis Mittelsachsen – Erläuterungen zum Datenschutz

I. Datenschutzrechtliche Einwilligung und Widerruf:

1. Die Verarbeitung von Daten (Datenerhebung per Fragebogen) ist nach Art. 6 Abs. 1 Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO) rechtmäßig, wenn Sie einwilligen. Eine Einwilligung ist freiwillig und erfolgt durch eine eindeutige bestätigende Handlung oder Verhaltensweise. Hiermit weisen wir Sie darauf hin, dass mit Rücksendung des Fragebogens an das Unternehmen F+B GmbH Ihre Einwilligung in die Datenverarbeitung, die Vornahme der Auswertung sowie die Weiterleitung der Ergebnisse der Auswertung an das Sozialamt des Landkreises Mittelsachsen und an das Jobcenter Mittelsachsen, zu der im Anschreiben erläuterten Verwendung (siehe auch unterer Abschnitt II. Nr.3), als erteilt gilt.

Als besondere Sicherheitsmaßnahme im Hinblick auf den Datenschutz, erhält das Unternehmen F+B die Fragebögen pseudonymisiert, das heißt bei Auswertung der Daten ist es ausgeschlossen, dass dort Rückschlüsse im Hinblick auf Objekt und Vermieter gezogen werden können.

2. Sie haben das Recht, Ihre Einwilligung mit Wirkung für die Zukunft jederzeit zu widerrufen.

II. Datenschutzrechtliche Informationspflichten, Art. 13/14 DS-GVO:

1. Verantwortliche Stelle für die Datenerhebung ist der Landkreis Mittelsachsen
2. Kontaktdaten des Datenschutzbeauftragten des Landratsamtes Mittelsachsen: E-Mail: datenschutz@landkreis-mittelsachsen.de
3. Die angegebenen Daten dienen der Feststellung von angemessenen Wohnkosten für Personen im Landkreis Mittelsachsen, die auf Leistungen nach dem Zweiten Sozialgesetzbuch (SGB II) und Zwölften Sozialgesetzbuch (SGB XII) angewiesen sind.
4. Ihre Daten (Name und Anschrift) wurden für das Anschreiben bei Dritten erhoben
(*Entsorgungsdienste Kreis Mittelsachsen GmbH, Frauensteiner Straße 95, 09599 Freiberg*).
5. Die Daten werden bis zum Ende der Auswertung gespeichert und unzugänglich aufbewahrt. Zum frühestmöglichen Zeitpunkt werden sie gelöscht/vernichtet (ca. Ende Oktober 2020).
6. Sie haben als betroffene Person:
 - ein Recht auf Auskunft über die betreffenden personenbezogenen Daten,
 - ein Recht auf Berichtigung oder Löschung oder Einschränkung der Verarbeitung
 - ein Recht auf Widerruf der Einwilligung
7. Bei Annahme, dass datenschutzrechtliche Bestimmungen missachtet und dadurch Rechtsverletzungen eingetreten sind oder bevorstehen, können Sie sich an den Sächsischen Datenschutzbeauftragten, E-Mail: saechsdsb@slt.sachsen.de, wenden.

Kennung: _____

siehe Objektadresse im Anschreiben



Mietenniveau-Erhebung im Landkreis Mittelsachsen

Bitte füllen Sie die nachfolgenden Fragen für alle Wohnungen des im Anschreiben genannten Objekts aus. Falls das Objekt mehr als acht Wohnungen umfasst, kopieren Sie bitte den Fragebogen oder nutzen Sie die im Internet zur Verfügung gestellte Tabellenvorlage zur Datenübermittlung (<https://www.f-und-b.de/beitrag/LK-Mittelsachsen-2020.html>). Weitere Ausführungen zu den Fragen gibt es im beigefügten Erläuterungsblatt.

		Whg. 1		Whg. 2		Whg. 3		Whg. 4		Whg. 5		Whg. 6		Whg. 7		Whg. 8	
		Ja	Nein														
1	Sind Sie selbstnutzender Eigentümer?	<input type="checkbox"/>															
2	Ist der Mieter ein Angehöriger oder näherer Verwandter ?	<input type="checkbox"/>															
3	Wird die Wohnung derzeit mit öffentlichen Mitteln gefördert?	<input type="checkbox"/>															
4	Liegt die Wohnung in einem Wohnheim /einer heimähnlichen Unterkunft?	<input type="checkbox"/>															
5	Wird die Wohnung gemäß Mietvertrag gewerblich genutzt?	<input type="checkbox"/>															
6	Erfolgt die Vermietung für einen kurzen Zeitraum ? (unter 6 Monaten)	<input type="checkbox"/>															
7	Verfügt die Wohnung über ein Bad mit Dusche oder Wanne?	<input type="checkbox"/>															
8	Verfügt die Wohnung über ein WC (auch als Bestandteil des Bades)?	<input type="checkbox"/>															
9	Ist eine Sammelheizung vorhanden?	<input type="checkbox"/>															
10	Stand die Wohnung am 1. März 2020 leer?	<input type="checkbox"/>															
11	Wie groß ist die Wohnfläche der Wohnung?	in m ²															
12	Wann ist der Mietbeginn laut Mietvertrag? (Format: MM und JJ)	Monat	Jahr														
13	Wann war die letzte Änderung der Nettokaltmiete ? (Format: MM und JJ)	Monat	Jahr														

Bitte weiter mit Frage 14 auf der Rückseite

		Whg. 1	Whg. 2	Whg. 3	Whg. 4	Whg. 5	Whg. 6	Whg. 7	Whg. 8				
14	Wie hoch war die Nettokaltmiete am 1. März 2020 ?	Euro/Monat	Euro/Monat	Euro/Monat	Euro/Monat	Euro/Monat	Euro/Monat	Euro/Monat	Euro/Monat				
15	Wie hoch war die Vorauszahlung für die kalten Betriebskosten am 1. März 2020 ? (Siehe Erläuterungen)	Euro/Monat	Euro/Monat	Euro/Monat	Euro/Monat	Euro/Monat	Euro/Monat	Euro/Monat	Euro/Monat				
16	Wie hoch war die Vorauszahlung für die Heizung/Warmwasser am 1. März 2020 ? (Siehe Erläuterungen)	Euro/Monat	Euro/Monat	Euro/Monat	Euro/Monat	Euro/Monat	Euro/Monat	Euro/Monat	Euro/Monat				
17	Anzahl der Zimmer (Wohn- und Schlafräume mit mehr als 6 m ² Wohnfläche) (Siehe Erläuterungen)	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl				
18	Sind die wesentlichen Betriebskostenarten in der Vorauszahlung enthalten? (Siehe Erläuterungen)	Ja <input type="checkbox"/>	Nein <input type="checkbox"/>	Ja <input type="checkbox"/>	Nein <input type="checkbox"/>	Ja <input type="checkbox"/>	Nein <input type="checkbox"/>	Ja <input type="checkbox"/>	Nein <input type="checkbox"/>	Ja <input type="checkbox"/>	Nein <input type="checkbox"/>	Ja <input type="checkbox"/>	Nein <input type="checkbox"/>
19	Ist ein Balkon , eine (Dach-) Terrasse oder Loggia vorhanden?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
20	Ist die Wohnung barrierearm ? (Siehe Erläuterungen)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
21	Wird eine Einbauküche vermietet gestellt?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
22	Verfügt die Wohnung über (überwiegend) Isolierverglasung ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
23	Verfügt die Wohnung über hochwertigen Bodenbelag ? (Siehe Erläuterungen)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
24	Ist ein modernes Bad vorhanden? (siehe Erläuterungen)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
25	Um welchen Gebäudetyp handelt es sich?	Ein- bis Zweifamilienhaus <input type="checkbox"/>			Mehrfamilienhaus <input type="checkbox"/>			Geschäftshaus mit Wohnungen <input type="checkbox"/>					
26	Anmerkungen												

Vielen Dank für Ihre Mithilfe!