

Landkreis Nordsachsen

# Fortschreibung des schlüssigen Konzeptes für die Kosten der Unterkunft im Landkreis Nordsachsen 2023

Januar 2023

## Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis .....	a
Tabellenverzeichnis.....	b
1. Notwendigkeit der Fortschreibung eines schlüssigen Konzepts.....	1
2. Konzeption .....	1
3. Vorgehensweise zur Fortschreibung der bisherigen Angemessenheitsgrenzen.....	2
3.1 Berechnung der Indexentwicklung.....	3
3.2 Berechnung der Bruttokaltmiete .....	5
3.3 Fazit Fortschreibung Schlüssiges Konzept .....	9



## Tabellenverzeichnis

Tab. 1: Entwicklung der Mietkosten in Sachsen und Deutschland (Basis 2015 = 100) .....	4
Tab. 2: Landkreis Nordsachsen: Fortschreibung Nettokaltmiete 2020/2022 auf Basis des VPI Deutschland - VR1-2.....	6
Tab. 3: Landkreis Nordsachsen: Fortschreibung Nettokaltmiete 2020/2022 auf Basis des VPI Deutschland - VR3-4.....	7
Tab. 4: Landkreis Nordsachsen: Fortschreibung Nettokaltmiete 2020/2022 auf Basis des VPI Deutschland - VR5-6.....	7
Tab. 5: Landkreis Nordsachsen: Fortschreibung Nettokaltmiete 2020/2022 auf Basis des VPI Deutschland - VR7-8.....	8
Tab. 6: Landkreis Nordsachsen: Fortschreibung Nettokaltmiete 2020/2022 auf Basis des VPI Deutschland - VR9-10.....	8
Tab. 7: Abstrakte Verfügbarkeit der empfehlenden Mietobergrenzen 2023 .....	9
Tab. 8: Berechnungen und verwendete Daten .....	10

## 1. Notwendigkeit der Fortschreibung eines schlüssigen Konzepts

Schlüssige Konzepte zur Bestimmung von angemessenen Unterkunftskosten sind immer nur eine stichtagsbezogene Darstellung der Lage auf dem Wohnungsmarkt zum Zeitpunkt der Erhebung. Maßgebliche Einflussfaktoren und deren Auswirkungen auf die Mietpreisentwicklung können für die Zukunft nicht prognostiziert werden. Weder sind zum Erstellungszeitpunkt alle Einflussfaktoren bekannt noch kann deren Einfluss auf den Wohnungsmarkt prognostiziert werden.

So war z. B. bei der Erstellung des Ende 2020 (Stichtag 01.09.2020) angefertigten schlüssigen Konzeptes für den Landkreis Nordsachsen nicht absehbar, wie sich die Mieten in der seither verstrichenen Zeit verändern, so dass in der Fortschreibung zu untersuchen ist, ob die Höhe der Angemessenheitsgrenzen gegebenenfalls zu verändern sind. Nur so kann die Forderung des Gesetzgebers erfüllt werden, dass bei einem steigenden allgemeinen Mietpreisniveau weiterhin eine Versorgung mit Wohnraum sichergestellt werden kann bzw. bei einem sinkenden Mietniveau die staatlichen Transferleistungen der Realität angepasst werden können. Aus beiden genannten Aspekten ergibt sich Aufgabe und Inhalt der vorliegenden Fortschreibung.

Aufgrund der BSG-Entscheidung vom Dezember 2017 ist eine reine Indexfortschreibung auf Basis des Verbraucherpreisindexes zulässig. Damit hat das BSG eine Entscheidung getroffen, die etwa der Rechtsmeinung des LSG Schleswig-Holstein, welches eine Indexfortschreibung auf Basis des Verbraucherpreisindexes (VPI) ablehnt, entgegensteht. Daher sollen zunächst einige Überlegungen zur Konzeption der Fortschreibung angestellt werden.

## 2. Konzeption

Für die Fortschreibung eines schlüssigen Konzepts gibt es prinzipiell zwei Vorgehensweisen, die sich im Erhebungsumfang und in den damit verbundenen Kosten wesentlich unterscheiden.

Die erste potenzielle Fortschreibungsart ist die Neuerhebung aller Daten. Diese Vorgehensweise weist die höchste Rechtssicherheit auf, ist aber auch mit den höchsten Kosten und dem größten Aufwand verbunden. Bei dieser Vorgehensweise muss berücksichtigt werden, dass die Erstellung auf der freiwilligen Zuarbeit der Wohnungsunternehmen und -vermieter beruht. Diese müssten in sehr kurzfristigen Zeiträumen wiederholt Daten zuliefern, was mit einem nicht unerheblichen Zeit- und Kostenaufwand verbunden ist. Eine regelmäßige Abfrage würde daher schnell zu einer Verringerung der Teilnahmebereitschaft der Befragten führen, da ja die Teilnahme immer auf der Basis der Freiwilligkeit erfolgt.

Daher wendet Koopmann Analytics einen zweiten, alternativen Fortschreibungstyp an, nämlich eine Indexfortschreibung, die zunächst die vorhandenen Indizes nach ihrer Verwendbarkeit untersucht.

In einem ersten Schritt ist daher zu prüfen, welche Indikatoren anstelle des VPIs verwendet werden können und auf welcher räumlichen Ebene diese zur Verfügung stehen. Dabei zeigt sich, dass die allgemeine Mietentwicklung sehr differenziert durch die Subindizes des Verbraucherpreisindexes

- Wohnungsmieten ohne Nebenkosten und
- Wohnungsnebenkosten

wiedergegeben werden können. Diese stehen auf Ebene der Bundesländer für fast alle Bundesländer, so auch für Sachsen, zur Verfügung. Die Landkreisebene ist damit aber noch nicht adäquat abgebildet.

### 3. Vorgehensweise zur Fortschreibung der bisherigen Angemessenheitsgrenzen

Im ersten Untersuchungsschritt wird die Mietpreisentwicklung des Landkreises analog zur Vorgehensweise bei der Fortschreibung von qualifizierten Mietspiegeln überprüft. Hierfür wird die prozentuale Entwicklung des Verbraucherpreisindexes zwischen dem Ersterhebungstichtag des schlüssigen Konzeptes und dem Fortschreibungstichtag berechnet.

Während für qualifizierte Mietspiegel eine Fortschreibung der Mietspiegelwerte der "Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland" durch das BGB vorgeschrieben ist, besteht bei der Fortschreibung eines schlüssigen Konzeptes kein Methodenzwang.

Der vom Statistischen Bundesamt ermittelte VPI wird seit 2003 als Verbraucherpreisindex für Deutschland (VPI) veröffentlicht. Dieser Index spiegelt die Preisentwicklung eines Warenkorbtes mit unterschiedlichen Gütergruppen wider, der nicht nur die Entwicklung der Wohnkosten berücksichtigt. Abweichend von Vorgehen bei der Fortschreibung eines qualifizierten Mietspiegels kann die Fortschreibung des Konzeptes auch mittels der Subindizes

- Wohnungsmieten ohne Nebenkosten und
- Wohnungsnebenkosten

durchgeführt werden. Diese Indizes werden monatlich berechnet und sind Spezialindizes des VPI.

Die Entwicklung der Bruttokaltmiete kann daher getrennt für die Nettokaltmiete und die kalten Betriebskosten berechnet werden und anschließend zur einer aktualisierten Bruttokaltmiete zusammengefasst werden.

### Berechnung der Indexentwicklung

Die Fortschreibung der Mietenentwicklung bzw. die Preisentwicklung eines Zeitraumes wird wie folgt berechnet:

$$\text{Indexveränderung in Prozent: } \frac{\text{neuerIndexwert} \cdot 100}{\text{alterIndexwert}} - 100$$

Die Mietpreisentwicklung in Sachsen wird für den Zeitraum September 2020 bis September 2022 berechnet. Damit erfolgt die Aktualisierung der Mietwerte zwei Jahre nach der Ersterhebung der Mietdaten.

#### Entwicklung des Verbraucherpreisindexes in Sachsen:

$$\frac{120,8 \cdot 100}{106,2} - 100 \approx 13,75 \%$$

#### Entwicklung der Wohnungsmieten (ohne Nebenkosten) in Sachsen:

$$\frac{106,2 \cdot 100}{103,8} - 100 \approx 2,31 \%$$

#### Entwicklung der Wohnungsnebenkosten in Sachsen:

$$\frac{110,4 \cdot 100}{104,5} - 100 \approx 5,65 \%$$

#### Entwicklung des Verbraucherpreisindexes in Deutschland:

$$\frac{121,1 \cdot 100}{105,8} - 100 \approx 14,46 \%$$

#### Entwicklung der Wohnungsmieten (ohne Nebenkosten) in Deutschland:

$$\frac{110,8 \cdot 100}{107,3} - 100 \approx 3,26 \%$$

#### Entwicklung der Wohnungsnebenkosten in Deutschland:

$$\frac{111,3 \cdot 100}{106,0} - 100 \approx 5,00 \%$$

Entgegen der Erwartung liegt die Entwicklung der Mieten deutlich unterhalb der Entwicklung des Verbraucherpreisindex (entsprechendes gilt für Gesamtdeutschland). Hier zeigt sich, welche große Bedeutung insbesondere die Energiepreise für den VPI haben. Aktuell wird der VPI zusätzlich von den allgemeinen Lebenshaltungskosten und den Energiekosten getrieben, die einen hohen Anteil am Warenkorb des VPIs ausweisen.

Zudem ist davon auszugehen, dass die Mietpreisentwicklung in Sachsen, aber auch in Deutschland insgesamt sehr unterschiedlich verläuft, so dass diese Zahlen der tatsächlichen Entwicklung der Mieten auf Kreisebene nur bedingt gerecht werden können.

<b>Tab. 1: Entwicklung der Mietkosten in Sachsen und Deutschland (Basis 2015 = 100)</b>				
	<b>September 2020</b>	<b>September 2022</b>	<b>Veränderung 9/20 - 9/22</b>	<b>Multiplika- tionsfaktor</b>
<b>Sachsen</b>				
<b>Verbraucherpreis- index (VPI)</b>	106,2	120,8	+13,75%	1,1375
- <b>Nettokaltmiete</b>	103,8	106,2	+2,31%	1,0231
- <b>Nebenkosten</b>	104,5	110,4	+5,65%	1,0565
<b>Deutschland</b>				
<b>Verbraucherpreis- index (VPI)</b>	105,8	121,1	+14,46%	1,1446
- <b>Nettokaltmiete</b>	107,3	110,8	+3,26%	1,0326
- <b>Nebenkosten</b>	106,0	111,3	+5,00%	1,0500
Quelle: Statistisches Bundesamt und Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen				

Die Fortschreibung unter Berücksichtigung der Indexentwicklung der Nettokaltmiete ergibt eine Erhöhung um 2,31 % (Sachsen) bzw. 3,26 % (Deutschland). Diese Mietpreissteigerung ist dabei unabhängig von der Wohnungsgröße. Somit wird die durchaus unterschiedliche Marktentwicklung bei Wohnungen in unterschiedlich großen Wohnungsgrößen nicht berücksichtigt.

Der VPI weicht sowohl bundesweit als auch in Sachsen eklatant von den Werten der Teilindizes für die Nettokaltmiete und die Nebenkosten ab, so dass seine Verwendung hier nicht zu rechtfertigen ist. Dazu trägt auch bei, dass die hohen Steigerungsraten des VPI vor allem

durch die Preisentwicklungen bei Energiekosten und Lebensmitteln erzeugt werden, die nichts mit den Mieten zu tun haben; so hilft eine höhere Miete, die vom Jobcenter gezahlt wird, einer Bedarfsgemeinschaft in keiner Weise, gestiegene Lebensmittelpreise zu kompensieren. Der Verzicht auf den VPI führt jedoch dazu, dass die abstrakte Verfügbarkeit geprüft werden muss, d. h. dass die regional verfügbaren Angebote mit den Mietobergrenzen in Beziehung gesetzt werden müssen.

Das bedeutet für die Neuberechnung der Angemessenheitsgrenzen, dass auf der Grundlage des aktuell gültigen schlüssigen Konzepts die dort ermittelten Nettokaltmieten und kalten Betriebskosten (vgl. schlüssiges Konzept 2020 Tab. 13-22) die Grundlage der Fortschreibung bilden, indem zunächst die dort errechneten Nettokaltmieten pro qm mit dem Multiplikator für die Nettokaltmieten in Sachsen und die kalten Betriebskosten pro qm mit dem entsprechenden Multiplikator (Nebenkosten) für Sachsen getrennt multipliziert und jeweils gerundet werden. Aus der Addition der beiden Werte ergeben sich die neuen Bruttokaltmieten pro qm, die sodann mit den Maximalgrößen der jeweiligen Wohnungsgrößenklassen multipliziert werden, woraus sich schließlich die neuen Angemessenheitsgrenzen ergeben. Das Verfahren soll beispielhaft an der Wohnungsgrößenklasse 1 im Vergleichsraum 1 illustriert werden:

NKM in €/qm:  $5,12$  (= alte NKM) \*  $1,0231$  (= Steigerung des VPI NKM Sachsen) =  $5,24$   
KBK in €/qm:  $1,33$  (=alte KBK) \*  $1,0565$  (= Steigerung des VPI Nebenkosten SN) =  $1,41$   
=> neue Bruttokaltmiete in €/qm =  $6,65$ ; neue BKM in € =  $6,65 * 45 = 299,25$

### 3.1 Berechnung der Bruttokaltmiete

Für die Ermittlung der abstrakten Verfügbarkeit wurde auf die Mieten der IDN-Datenbank für den Zeitraum 4/2022 – 10/2022 zurückgegriffen, dabei wurden folgende Modifikationen der beschriebenen Ermittlung der Angemessenheitsgrenzen durchgeführt:

1. Bei ausreichender abstrakter Verfügbarkeit werden die Werte, die nach o. a. Methode ermittelt wurden, verwendet; sind die gültigen Werte aus dem schlüssigen Konzept (vgl. dort Tab. 34) höher, werden letztere verwendet. Diese Festlegung folgt der Argumentation aus dem schlüssigen Konzept, dass aus Gründen der Rechtssicherheit ältere Werte nicht unterschritten werden sollen.
2. Bei nicht ausreichender abstrakter Verfügbarkeit werden die errechneten Werte um einen Sicherheitsaufschlag von 10 % erhöht; sind die gültigen Werte aus dem aktuellen schlüssigen Konzept höher, werden diese weiterhin verwendet.
3. Können durch diese Modifikationen keine ausreichenden abstrakten Verfügbarkeiten ermittelt werden, wird eine Einzelfallprüfung empfohlen.



Die folgenden Tabellen weisen daher 4 unterschiedliche Arten von Daten auf, die bei Abweichung von der geschilderte Methode jeweils entsprechend gekennzeichnet werden. Dies geschieht folgendermaßen (eine Übersicht über alle, den folgenden Abwägungen zugrundeliegenden Werte findet sich im Anhang):

- Verfügt der ermittelte Wert über eine ausreichende abstrakte Verfügbarkeit und ist er höher als der aktuell gültige Wert, erfolgt keine gesonderte Kennzeichnung;
- liegt keine ausreichende abstrakte Verfügbarkeit vor und muss der Wert daher um 10 % erhöht werden, wird er durch ein hochgestelltes + gekennzeichnet;
- ist der Wert aus dem aktuellen schlüssigen Konzept der höchste Wert und ermöglicht er eine ausreichende abstrakte Verfügbarkeit, wird er durch ein hochgestelltes a gekennzeichnet;
- liegt in keinem Fall eine ausreichende abstrakte Verfügbarkeit vor und muss daher auf eine Einzelfallprüfung zurückgegriffen werden, wird der höchste Wert verwendet und dieser mit einem hochgestellten e gekennzeichnet.

Damit ergeben sich folgende Angemessenheitsgrenzen:

<b>Tab. 2: Landkreis Nordsachsen: Fortschreibung Nettokaltmiete 2020/2022 auf Basis des VPI Deutschland – VR1-2</b>				
	<b>Vergleichsraum 1</b>		<b>Vergleichsraum 2</b>	
	<b>2020</b>	<b>2022</b>	<b>2020</b>	<b>2022</b>
<b>bis 45</b>	290,25	299,25	273,60	282,15
<b>&gt; 45 bis ≤ 60</b>	360,00	407,88 <sup>+</sup>	360,00	407,88 <sup>+</sup>
<b>&gt; 60 bis ≤ 75</b>	443,25	502,43 <sup>+</sup>	453,00	474,52 <sup>a</sup>
<b>&gt; 75 bis ≤ 85</b>	540,60	612,43 <sup>e</sup>	513,40	581,57 <sup>e</sup>
<b>&gt; 85 bis ≤ 95</b>	658,35	676,40	573,80	649,99 <sup>e</sup>

a = alte Werte; + = +10 %; e = Einzelfallprüfung empfohlen  
 Quelle: Schlüssiges Konzept Landkreis Nordsachsen 2021, eigene Berechnungen

<b>Tab. 3: Landkreis Nordsachsen: Fortschreibung Nettokaltmiete 2020/2022 auf Basis des VPI Deutschland - VR3-4</b>				
	Vergleichsraum 3		Vergleichsraum 4	
	2020	2022	2020	2022
<b>bis 45</b>	290,25	299,25	262,35	297,50 <sup>+</sup>
<b>&gt; 45 bis ≤ 60</b>	366,60	377,40	333,00	377,52 <sup>+</sup>
<b>&gt; 60 bis ≤ 75</b>	476,25	490,50	430,50	487,58 <sup>+</sup>
<b>&gt; 75 bis ≤ 85</b>	540,60	556,75	483,65	547,91 <sup>e</sup>
<b>&gt; 85 bis ≤ 95</b>	600,40	617,50	540,55	629,64 <sup>a</sup>

a = alte Werte; + = +10 %; e = Einzelfallprüfung empfohlen  
 Quelle: Schlüssiges Konzept Landkreis Nordsachsen 2021, eigene Berechnungen

<b>Tab. 4: Landkreis Nordsachsen: Fortschreibung Nettokaltmiete 2020/2022 auf Basis des VPI Deutschland - VR5-6</b>				
	Vergleichsraum 5		Vergleichsraum 6	
	2020	2022	2020	2022
<b>bis 45</b>	285,75	294,75	263,25	273,89 <sup>a</sup>
<b>&gt; 45 bis ≤ 60</b>	356,40	377,67 <sup>a</sup>	343,80	366,57 <sup>a</sup>
<b>&gt; 60 bis ≤ 75</b>	473,25	487,50	448,50	462,77 <sup>a</sup>
<b>&gt; 75 bis ≤ 85</b>	510,00	577,83 <sup>+</sup>	465,80	502,49 <sup>a</sup>
<b>&gt; 85 bis ≤ 95</b>	580,45	657,31 <sup>e</sup>	520,60	590,43 <sup>e</sup>

a = alte Werte; + = +10 %; e = Einzelfallprüfung empfohlen  
 Quelle: Schlüssiges Konzept Landkreis Nordsachsen 2021, eigene Berechnungen

<b>Tab. 5: Landkreis Nordsachsen: Fortschreibung Nettokaltmiete 2020/2022 auf Basis des VPI Deutschland - VR7-8</b>				
	<b>Vergleichsraum 7</b>		<b>Vergleichsraum 8</b>	
	<b>2020</b>	<b>2022</b>	<b>2020</b>	<b>2022</b>
<b>bis 45</b>	284,85	293,85	258,75	266,85
<b>&gt; 45 bis ≤ 60</b>	371,40	396,17 <sup>a</sup>	335,40	349,92 <sup>a</sup>
<b>&gt; 60 bis ≤ 75</b>	458,25	471,75	422,25	435,00
<b>&gt; 75 bis ≤ 85</b>	504,90	553,47 <sup>a</sup>	460,70	507,21 <sup>a</sup>
<b>&gt; 85 bis ≤ 95</b>	531,05	600,88 <sup>+</sup>	514,90	584,16 <sup>+</sup>

a = alte Werte; + = +10 %; e = Einzelfallprüfung empfohlen  
 Quelle: Schlüssiges Konzept Landkreis Nordsachsen 2021, eigene Berechnungen

<b>Tab. 6: Landkreis Nordsachsen: Fortschreibung Nettokaltmiete 2020/2022 auf Basis des VPI Deutschland - VR9-10</b>				
	<b>Vergleichsraum 9</b>		<b>Vergleichsraum 10</b>	
	<b>2020</b>	<b>2022</b>	<b>2020</b>	<b>2022</b>
<b>bis 45</b>	283,50	321,26 <sup>e</sup>	302,85	343,04 <sup>+</sup>
<b>&gt; 45 bis ≤ 60</b>	373,20	423,06 <sup>+</sup>	412,20	424,20
<b>&gt; 60 bis ≤ 75</b>	468,00	482,25	483,00	546,98 <sup>+</sup>
<b>&gt; 75 bis ≤ 85</b>	527,00	597,47 <sup>e</sup>	543,15	615,23 <sup>e</sup>
<b>&gt; 85 bis ≤ 95</b>	589,00	667,76 <sup>e</sup>	599,45	745,83 <sup>a</sup>

a = alte Werte; + = +10 %; e = Einzelfallprüfung empfohlen  
 Quelle: Schlüssiges Konzept Landkreis Nordsachsen 2021, eigene Berechnungen

<b>Tab. 7: Abstrakte Verfügbarkeit der empfohlenen Mietobergrenzen 2023</b>					
Vergleichsraum	bis 45 m <sup>2</sup>	> 45 bis ≤ 60 m <sup>2</sup>	> 60 bis ≤ 75 m <sup>2</sup>	> 75 bis ≤ 85 m <sup>2</sup>	> 85 bis ≤ 95 m <sup>2</sup>
1	25,8%	23,7%	36,7%	16,7%*	23,1%
2	34,7%	21,7%	25,0%	16,7%*	4,5%*
3	26,5%	42,5%	54,8%	20,0%	27,3%
4	26,7%	40,0%	44,9%	7,1%*	22,2%
5	61,9%	40,7%	20,5%	21,1%	11,1%*
6	56,7%	58,1%	45,2%	28,6%	18,8%*
7	37,9%	87,3%	56,8%	54,5%	45,5%
8	22,6%	38,5%	35,7%	57,1%	23,5%
9	12,8%*	27,1%	26,7%	0,0%*	0,0%*
10	43,6%	20,4%	31,3%	5,3%*	28,6%

\* keine ausreichende abstrakte Verfügbarkeit  
 Quelle: Schlüssiges Konzept Landkreis Nordsachsen 2021, Fortschreibung 2023

### 3.2 Fazit Fortschreibung Schlüssiges Konzept

Der Landkreis Nordsachsen hat seiner aus dem Satzungsrecht abgeleiteten Überprüfungspflicht fristgerecht nach maximal zwei Jahren wahrgenommen.

Die in Tabelle 1 dargestellten Entwicklungen zeigen, dass sich der Wohnungsmarkt in Sachsen und Deutschland insgesamt verhalten weiterentwickelt hat und nicht die Dynamik einzelner Städte (z. B. München, Berlin) aufweist. Zugleich sind die Steigerungsraten der Kosten für die Nettokaltmiete und die Nebenkosten (kalte Betriebskosten) nicht mit dem Zuwachs des allgemeinen VPI zu vergleichen. Daher wurde ein gemischter Index aus den Teilindizes Nettokaltmiete und Nebenkosten des VPI Sachsen verwendet und bei unzureichender abstrakter Verfügbarkeit um 10 % erhöht. Zugleich wurde auf den aktuell gültigen Wert zurückgegriffen, wenn dieser höher lag. In einigen Wohnungsgrößenklassen bzw. Vergleichsräumen konnte keine ausreichende abstrakte Verfügbarkeit ermittelt werden, so dass hier die Anwendung einer Einzelfallprüfung empfohlen wird. Als Mindestgrenze für eine abstrakte Verfügbarkeit wurden 20 % definiert.

## Anhang

Tab. 8: Berechnungen und verwendete Mietobergrenzen (in €)						
Vergleichsraum	Wohnungsgrößenklasse	Berechnete Werte für schlüssiges Konzept 2021	Angewandte-Werte 2021	Berechnete Werte Fortschreibung 2023	+ 10 % (bei abstrakter Verfügbarkeit der Fortschreibung <20 %)	Empfohlene Werte 2023
1	1	290,25	290,25	299,25		299,25
2	1	273,60	276,23	282,15		282,15
3	1	290,25	290,25	299,25		299,25
4	1	262,35	266,41	270,45	297,50	297,50
5	1	285,75	285,75	294,75		294,75
6	1	263,25	273,89	271,35		273,89
7	1	284,85	286,04	293,85		293,85
8	1	258,75	258,75	266,85		266,85
9	1	283,50	290,24	292,05	321,26	321,26
10	1	302,85	302,85	311,85	343,04	343,04
1	2	360,00	372,73	370,80	407,88	407,88
2	2	360,00	383,22	370,80	407,88	407,88
3	2	366,60	369,65	377,40		377,40
4	2	333,00	348,07	343,20	377,52	377,52
5	2	356,40	377,67	367,20		377,67
6	2	343,80	366,57	354,00		366,57
7	2	371,40	396,17	382,80		396,17
8	2	335,40	349,92	345,60		349,92
9	2	373,20	383,83	384,60	423,06	423,06
10	2	412,20	412,20	424,20		424,20

Quelle: Schlüssiges Konzept Landkreis Nordsachsen 2021, Fortschreibung 2023

**Noch Tab. 9: Berechnungen und verwendete Mietobergrenzen (in €)**

Vergleichsraum	Wohnungsgrößenklasse	Berechnete Werte für schlüssiges Konzept 2021	Angewandte-Werte 2021	Berechnete Werte Fortschreibung 2023	+ 10 % (bei abstrakter Verfügbarkeit der Fortschreibung <20 %)	Empfohlene Werte 2023
1	3	443,25	445,53	456,75	502,43	502,43
2	3	453,00	474,52	466,50		474,52
3	3	476,25	476,25	490,50		490,50
4	3	430,50	430,50	443,25	487,58	487,58
5	3	473,25	477,66	487,50		487,50
6	3	448,50	462,77	462,00		462,77
7	3	458,25	463,55	471,75		471,75
8	3	422,25	430,64	435,00		435,00
9	3	468,00	480,79	482,25		482,25
10	3	483,00	483,00	497,25	546,98	497,25
1	4	540,60	584,63	556,75	612,43	612,43
2	4	513,40	577,08	528,70	581,57	581,57
3	4	540,60	553,47	556,75		556,75
4	4	483,65	540,26	498,10	547,91	547,91
5	4	510,00	575,19	525,30	577,83	577,83
6	4	465,80	502,49	480,25		502,49
7	4	504,90	553,47	520,20		553,47
8	4	460,70	507,21	475,15		507,21
9	4	527,00	586,52	543,15	597,47	597,47
10	4	543,15	594,07	559,30	615,23	615,23
1	5	658,35	658,35	676,40		676,40
2	5	573,80	611,77	590,90	649,99	649,99
3	5	600,40	604,90	617,50		617,50
4	5	540,55	629,64	556,70	612,37	629,64
5	5	580,45	582,55	597,55	657,31	657,31
6	5	520,60	520,60	536,75	590,43	590,43
7	5	531,05	556,15	546,25	600,88	600,88
8	5	514,90	514,90	531,05	584,16	584,16
9	5	589,00	594,74	607,05	667,76	667,76
10	5	599,45	745,83	616,55	678,21	745,83

Quelle: Schlüssiges Konzept Landkreis Nordsachsen 2021, Fortschreibung 2023

