



Landkreis Altenburger Land

**Fortschreibung des
schlüssigen Konzept zur
Ermittlung der Bedarfe
für Unterkunft 2014**

Bericht April 2016



ANALYSE &
KONZEPTE

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

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

Inhaltsverzeichnis

1	Indexfortschreibung des schlüssigen Konzepts 2014.....	1
2	Indexfortschreibung	2
2.1	Berechnung der Indexentwicklung	3
3	Berechnung der Angebotsmietenentwicklung	7
3.1	Angebotsmietenentwicklung nach Wohnungsgrößenklassen	7
4	Empfehlung	11

1 Indexfortschreibung des schlüssigen Konzepts 2014

Um im Landkreis Altenburger Land weiterhin eine hinreichende Versorgung der Bedarfsgemeinschaften mit Wohnraum zu gewährleisten, müssen die bestehenden Richtwerte für die Kosten der Unterkunft regelmäßig überprüft und gegebenenfalls der Marktentwicklung angepasst werden.

Da der Gesetzgeber für eine Aktualisierung der Werte keine Methodik sowie keine Zeiträume vorgegeben hat, muss geprüft werden, in welchen zeitlichen Abständen eine Überprüfung sinnvoll ist und welche Methode dafür angewendet werden kann.

Sowohl bei der Frage nach sinnvollen zeitlichen Abständen als auch der angemessenen Methode ist eine Orientierung an der Vorgehensweise sinnvoll, wie sie für die Aktualisierung von qualifizierten Mietspiegeln gesetzlich vorgeschrieben ist (vgl. § 558 d BGB). Qualifizierte Mietspiegel sind im Abstand von zwei Jahren der Marktentwicklung anzupassen. Hierfür stehen zwei gleichberechtigte Verfahren der Fortschreibung zur Verfügung:

- eine Aktualisierung der vorhandenen Mietdaten durch eine Neuerhebung der Mietwerte oder
- eine Fortschreibung auf Basis der Entwicklung der Lebenshaltungskosten (Indexfortschreibung).

Im Rahmen der Novellierung des Sozialgesetzbuchs (SGB) wurde für die neu geschaffene Option der Regelung der KdU-Kosten im Rahmen von Satzungen ebenfalls ein zeitlicher Überprüfungsabstand von zwei Jahren vorgegeben.¹

Vor diesem Hintergrund sollten die Mietwerte eines "Schlüssigen Konzeptes" ebenfalls nach zwei Jahren aktualisiert werden. Als Methode hat sich der Kreis für eine Indexfortschreibung analog zur Fortschreibung von qualifizierten Mietspiegeln entschieden.

¹ Vgl. SGB § 22c Absatz 2

2 Indexfortschreibung

Die Fortschreibung mit Hilfe eines Index im Sinne des Bürgerlichen Gesetzbuches bedeutet, dass keine Neuerhebung von Mieten stattfindet, sondern die im Rahmen einer Ersterhebung zuvor ermittelten Mieten einmalig für einen Zeitraum von zwei Jahren durch einen Index fortgeschrieben werden.

Für qualifizierte Mietspiegel ist für eine Fortschreibung der "Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland" durch das BGB vorgegeben. Dieser vom Statistischen Bundesamt ermittelte Index wird seit 2003 als Verbraucherpreisindex für Deutschland (VPI) veröffentlicht. Er spiegelt die Preisentwicklung eines Warenkorbes mit unterschiedlichen Gütergruppen wider, in den nicht nur die Entwicklung der Wohnkosten einbezogen wird.

Aktuell wird die Entwicklung der Lebenshaltungskosten stark von der Entwicklung der Energiekosten beeinflusst. Da die Heizenergiekosten im Rahmen der KdU-Regelungen gesondert berücksichtigt werden, würde eine Fortschreibung auf Basis des VPI dazu führen, dass steigende Heizenergiekosten auch bei der Nettokaltmiete zu Steigerungen führen würden, obwohl es sich hier um einen völlig anderen Markt handelt.

Analyse & Konzepte setzt daher für die einmalig mögliche Fortschreibung eines schlüssigen Konzepts nicht den Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland ein, sondern einen Index, der nur die Entwicklung der Mietkosten wiedergibt. Dieser soll zudem auch für kleinere Teilräume, wie z.B. Bundesländer, zur Verfügung stehen, um regionale Mietpreisentwicklungen besser berücksichtigen zu können.

Daher wird für die Fortschreibung der Mietwerte für den Landkreis Altenburger Land zum einen ein Index genutzt, der die Entwicklung der Wohnungsmieten für Thüringen wiedergibt. Zum einen kommt ein Index für die Entwicklung der Wohnnebenkosten (Betriebskosten) zum Einsatz. Beide Indizes werden monatlich berechnet und sind Spezialindizes des VPI.

Die Aktualisierung erfolgt entsprechend separat für die Entwicklung der Mieten als auch für die Entwicklung der kalten Betriebskosten (Wohnungsnebenkosten). Die Ergebnisse werden dann zu einer aktualisierten Bruttokaltmiete zusammengefasst.

2.1 Berechnung der Indexentwicklung

Die Mietenentwicklung eines Zeitraumes wird nach folgender Formel berechnet:

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

Die Mietenpreisentwicklung wird für den Zeitraum zwischen Juli 2014 und Januar 2016 berechnet. Damit erfolgt die Aktualisierung der Mietwerte ein Jahr und sechs Monate nach der Ersterhebung der Mietdaten.

Wohnungsmieten (ohne Nebenkosten):

$$\frac{104,5 * 100}{102,9} - 100 \approx 1,55 \%$$

Wohnungsnebenkosten:

$$\frac{108,1 * 100}{105,1} - 100 \approx 2,85 \%$$

Tab. 1 Verbraucherpreisindizes Thüringen (Basis 2010 = 100)				
	Juli 2014	Januar 2016	Veränderung 07/14 - 01/16	Multiplikations- faktor
Wohnungsmieten ohne Nebenkosten	102,9	104,5	1,55 %	1,0155
Wohnungsnebenkosten	105,1	108,1	2,85 %	1,0285
Quelle: Thüringer Landesamt für Statistik: Verbraucherpreisindex für Thüringen, Stand Juli 2014 und Januar 2016				ANALYSE & KONZEPTE

Die Fortschreibung der Richtwerte des Schlüssigen Konzepts erfolgt durch die Multiplikation der einzelnen Tabellenfelder mit der Indexentwicklung vom 01.07.2014 bis 01.01.2016 für die Mieten und Wohnungsnebenkosten.

Tab. 2 Fortgeschriebene Richtwerte auf Basis Verbraucherpreis-Index Thüringen - Wohnungsmarkttyp I (Stadt Altenburg)									
Größe in m ²	Personen- zahl	Netto-Kaltmiete in €/m ²		Kalte Betriebskosten in €/m ²		Brutto-Kaltmiete in €/m ²		max. Brutto-Kaltmiete in €	
		2016	2014	2016	2014	2016	2014	2016	2014
bis 45	1	4,63	4,56	1,16	1,13	5,79	5,69	260,55	256,05
> 45 bis ≤ 60	2	4,57	4,50	1,00	0,97	5,57	5,47	334,20	328,20
> 60 bis ≤ 75	3	4,46	4,39	1,02	0,99	5,48	5,38	411,00	403,50
> 75 bis ≤ 90	4	4,08	4,02	1,05	1,02	5,13	5,04	461,70	453,60
> 90 bis ≤ 105	5	3,97	3,91	1,02	0,99	4,99	4,90	523,95	514,50

Quelle: Indexfortschreibung Landkreis Altenburger Land 2016
Mietwerterhebung Landkreis Altenburger Land 2014

ANALYSE &
KONZEPTE

Tab. 3 Fortgeschriebene Richtwerte auf Basis Verbraucherpreis-Index Thüringen - Wohnungsmarkttyp II (Stadt Lucka, Stadt Meuselwitz)									
Größe in m ²	Personen- zahl	Netto-Kaltmiete in €/m ²		Kalte Betriebskosten in €/m ²		Brutto-Kaltmiete in €/m ²		max. Brutto-Kaltmiete in €	
		2016	2014	2016	2014	2016	2014	2016	2014
bis 45	1	4,67	4,60	1,16	1,13	5,83	5,73	262,35	257,85
> 45 bis ≤ 60	2	4,67	4,60	1,00	0,97	5,67	5,57	340,20	334,20
> 60 bis ≤ 75	3	4,67	4,60	1,02	0,99	5,69	5,59	426,75	419,25
> 75 bis ≤ 90	4	4,65	4,58	1,05	1,02	5,70	5,60	513,00	504,00
> 90 bis ≤ 105	5	3,89	3,83	1,02	0,99	4,91	4,82	515,55	506,10

Quelle: Indexfortschreibung Landkreis Altenburger Land 2016
Mietwerterhebung Landkreis Altenburger Land 2014

ANALYSE &
KONZEPTE

Tab. 4 Fortgeschriebene Richtwerte auf Basis Verbraucherpreis-Index Thüringen - Wohnungsmarkttyp III (VG Altenburger Land, Stadt Gößnitz, Nobitz, VG Oberes Sprottental, VG Pleißenau, VG Rositz, Stadt Schmölln, VG Wieratal)									
Größe in m ²	Personen- zahl	Netto-Kaltmiete in €/m ²		Kalte Betriebskosten in €/m ²		Brutto-Kaltmiete in €/m ²		max. Brutto-Kaltmiete in €	
		2016	2014	2016	2014	2016	2014	2016	2014
bis 45	1	4,47	4,40	1,16	1,13	5,63	5,53	253,35	248,85
> 45 bis ≤ 60	2	4,47	4,40	1,00	0,97	5,47	5,37	328,20	322,20
> 60 bis ≤ 75	3	4,47	4,40	1,02	0,99	5,49	5,39	411,75	404,25
> 75 bis ≤ 90	4	4,06	4,00	1,05	1,02	5,11	5,02	459,90	451,80
> 90 bis ≤ 105	5	3,79	3,73	1,02	0,99	4,81	4,72	505,05	495,60

Quelle: Indexfortschreibung Landkreis Altenburger Land 2016
Mietwerterhebung Landkreis Altenburger Land 2014

ANALYSE &
KONZEPTE

3 Berechnung der Angebotsmietenentwicklung

Ergänzend zur Indexfortschreibung wurde auch die Veränderung der Angebotsmieten geprüft. Dafür wurden für die Zeiträume April bis September 2014 und Oktober 2015 bis März 2016 Angebotsmieten aus dem Internet und Printmedien erfasst und ausgewertet, und hierfür ein Angebotsmieten-Index berechnet.

Analog zur Berechnung der Indexentwicklung werden die Mietwerttabellen der einzelnen Wohnungsmarkttypen mit der prozentualen Entwicklung der Angebotsmieten fortgeschrieben. Um eine Fortschreibung der Bruttokaltmiete zu ermöglichen, wird die Veränderung der kalten Betriebskosten entsprechend der Indexentwicklung (s.o.) verwendet.

3.1 Angebotsmietenentwicklung nach Wohnungsgrößenklassen

Über die Netto-Kaltmiete, die für jede Wohnungsgrößenklasse ermittelt wurde, erfolgt die feldspezifische Berechnung der prozentualen Veränderungen.

Tab. 5 Angebotsmieten-Index (Netto-Kaltmieten)				
Größe in m²	2014 (€/m ²)	2016 (€/m ²)	Veränderung 2014 - 2016	Multiplikations- faktor
bis 45	4,74	4,97	4,85	1,0485
> 45 bis ≤ 60	4,58	4,63	1,09	1,0109
> 60 bis ≤ 75	4,50	4,62	2,67	1,0267
> 75 bis ≤ 90	4,24	4,66	9,91	1,0991
> 90 bis ≤ 105	4,54	4,54	0	1
Quelle: Angebotsmieten für den Landkreis Altenburger Land, Zeitraum: April bis September 2014 Angebotsmieten für den Landkreis Altenburger Land: Oktober 2015 bis März 2016				ANALYSE & KONZEPTE

Tab. 6 Fortgeschriebene Richtwerte auf Basis des Angebotsmieten-Index - Wohnungsmarkttyp I
(Stadt Altenburg)

Größe in m ²	Personen- zahl	Netto-Kaltmiete in €/m ² (Perzentil)		Kalte Betriebskosten in €/m ² (Durchschnitt)		Brutto-Kaltmiete in €/m ²		max. Brutto-Kaltmiete in €	
		2016	2014	2016	2014	2016	2014	2016	2014
bis 45	1	4,78	4,56	1,16	1,13	5,94	5,69	267,30	256,05
> 45 bis ≤ 60	2	4,55	4,50	1,00	0,97	5,55	5,47	333,00	328,20
> 60 bis ≤ 75	3	4,51	4,39	1,02	0,99	5,53	5,38	414,75	403,50
> 75 bis ≤ 90	4	4,42	4,02	1,05	1,02	5,47	5,04	492,30	453,60
> 90 bis ≤ 105	5	3,91	3,91	1,02	0,99	4,93	4,90	517,65	514,50

Quelle: Indexfortschreibung Landkreis Altenburger Land 2016
Mietwerterhebung Landkreis Altenburger Land 2014

Tab. 7 Fortgeschriebene Richtwerte auf Basis Angebotsmieten-Index - Wohnungsmarkttyp II (Stadt Lucka, Stadt Meuselwitz)									
Größe in m ²	Personen- zahl	Netto-Kaltmiete in €/m ² (Perzentil)		Kalte Betriebskosten in €/m ² (Durchschnitt)		Brutto-Kaltmiete in €/m ²		max. Brutto-Kaltmiete in €	
		2016	2014	2016	2014	2016	2014	2016	2014
bis 45	1	4,82	4,60	1,16	1,13	5,98	5,73	269,10	257,85
> 45 bis ≤ 60	2	4,65	4,60	1,00	0,97	5,65	5,57	339,00	334,20
> 60 bis ≤ 75	3	4,72	4,60	1,02	0,99	5,74	5,59	430,50	419,25
> 75 bis ≤ 90	4	5,03	4,58	1,05	1,02	6,08	5,60	547,20	504,00
> 90 bis ≤ 105	5	3,83	3,83	1,02	0,99	4,85	4,82	509,25	506,10

Quelle: Indexfortschreibung Landkreis Altenburger Land 2016
Mietwerterhebung Landkreis Altenburger Land 2014

ANALYSE &
KONZEPTE

Tab. 8 Fortgeschriebene Richtwerte auf Basis Angebotsmieten-Index - Wohnungstyp III (VG Altenburger Land, Stadt Gößnitz, Nobitz, VG Oberes Sprottental, VG Pleißenau, VG Rositz, Stadt Schmölln, VG Wieratal)									
Größe in m ²	Personen- zahl	Netto-Kaltmiete in €/m ² (Perzentil)		Kalte Betriebskosten in €/m ² (Durchschnitt)		Brutto-Kaltmiete in €/m ²		max. Brutto-Kaltmiete in €	
		2016	2014	2016	2014	2016	2014	2016	2014
bis 45	1	4,61	4,40	1,16	1,13	5,77	5,53	259,65	248,85
> 45 bis ≤ 60	2	4,45	4,40	1,00	0,97	5,45	5,37	327,00	322,20
> 60 bis ≤ 75	3	4,52	4,40	1,02	0,99	5,54	5,39	415,50	404,25
> 75 bis ≤ 90	4	4,40	4,00	1,05	1,02	5,45	5,02	490,50	451,80
> 90 bis ≤ 105	5	3,73	3,73	1,02	0,99	4,75	4,72	498,75	495,60

Quelle: Indexfortschreibung Landkreis Altenburger Land 2016
Mietwerterhebung Landkreis Altenburger Land 2014

ANALYSE &
KONZEPTE

4 Empfehlung

Zur Fortschreibung der Richtwerte für die angemessenen Bedarfe der Unterkunft gemäß SGB II und XII wird für den Landkreis Altenburger Land empfohlen, den Angebotsmieten-Index zur Grundlage zu machen. Durch die Anwendung dieser Methode wird die spezifische regionale Preisentwicklung der Mietangebote berücksichtigt. Weiterhin wird durch diese Art der Fortschreibung sichergestellt, dass eine hinreichende Versorgung der Bedarfsgemeinschaften mit Wohnraum möglich ist.

Zur Herleitung dieser Entscheidung wurden die per Verbraucherpreis-Index fortgeschriebenen Richtwerte den mithilfe des Angebotsmieten-Index fortgeschriebenen Werten gegenübergestellt und auch der Anteil des anmietbaren Angebots in die Überprüfung einbezogen (siehe Tabelle 10).

Wenn sich bei dieser Prüfung herausgestellt hat, dass in einzelnen Feldern ein neuer Richtwert auf Basis des Verbraucherpreis-Index zur Folge hat, dass ein hinreichendes Angebot zur Verfügung steht, wurde dieser Wert herangezogen, obwohl er niedriger als der Wert basierend auf dem Angebotsmieten-Index ist. Auf diese Weise wird sichergestellt, dass die Versorgung der Bedarfsgemeinschaften gut möglich ist, aber auch keine Überversorgung besteht.

In der Regel wurden die fortgeschriebenen Werte der VPI Verbraucherpreis-Index für Thüringen als neue Richtwerte in den einzelnen Wohnungsmarkttypen und Haushaltsgrößen ausgewählt, weil hier eine hinreichende Versorgung der Bedarfsgemeinschaften mit Wohnraum gewährleistet ist. Dies wurde bei den **1-, 3- und 4-Personen-Haushalten** in allen **drei Wohnungsmarkttypen** gemacht.

Bei Wohnungen für **2-Personen-Haushalte** kann bei allen **drei Wohnungsmarkttypen** auf die fortgeschriebenen Werte des Angebotsmieten-Index zurückgegriffen werden. Sie sind nur geringfügig günstiger und der Anteil des verfügbaren Angebotes ist in allen Fällen sehr groß.

Für **5-Personen-Haushalte** muss in den **Wohnungsmarkttypen II und III** ein Rückgriff auf den höheren Wert des Verbraucherpreis-Indexes erfolgen, da im Erfassungszeitraum keine statistisch ausreichende Anzahl von Mietangeboten ermittelbar waren, so dass keine statistisch belastbaren Aussagen möglich sind.

Tab. 9 Angemessenheitsrichtwerte der Bedarfe für Unterkunft (Bruttokaltmiete) im Vergleich 2014 und 2016							
Bedarfsgemeinschaften mit ... Personen		1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 Personen	Jede weitere Person
Größe in m²		≤ 45 m²	45 - ≤ 60 m²	60 - ≤ 75 m²	75 - ≤ 90 m²	> 90 m²	+15 m²
Wohnungs- markttyp I	2014	<i>256,05</i>	<i>328,20</i>	<i>403,50</i>	<i>453,60</i>	<i>514,50</i>	<i>73,50</i>
	2016	260,55	333,00	411,00	461,70	517,65	73,95
Wohnungs- markttyp II	2014	<i>257,85</i>	<i>334,20</i>	<i>419,25</i>	<i>504,00</i>	<i>506,10</i>	<i>72,30</i>
	2016	262,35	339,00	426,75	513,00	515,55	73,65
Wohnungs- markttyp III	2014	<i>248,85</i>	<i>322,20</i>	<i>404,25</i>	<i>451,80</i>	<i>495,60</i>	<i>70,80</i>
	2016	253,35	327,00	411,75	459,90	505,05	72,15
Quelle: Indexfortschreibung Landkreis Altenburger Land 2016 Mietwerterhebung Landkreis Altenburger Land 2014							

Tab. 10 Richtwerte für Bedarfe für die Unterkunft und Anteil des verfügbaren Angebots nach Verbraucherpreis-Index und Angebotsmieten-Index (Brutto-Kaltmieten)						
Bedarfsgemeinschaften mit ... Personen		1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 Personen
Größe in m²		≤ 45 m²	45 - ≤ 60 m²	60- ≤ 75 m²	75 - ≤ 90 m²	> 90 m²
Wohnungsmarkttyp I	Verbraucherpreis-Index	260,55	334,20	411,00	461,70	523,95
	Anteil	63%	78%	72%	52%	42%
	Angebotsmieten-Index	267,30	333,00	414,75	492,30	517,65
	Anteil	77%	78%	74%	74%	39%
Wohnungsmarkttyp II	Verbraucherpreis-Index	262,35	340,20	426,75	513,00	515,55
	Anteil	78%	83%	91%	92%	-
	Angebotsmieten-Index	269,10	339,00	430,50	547,20	509,25
	Anteil	78%	83%	94%	100%	-
Wohnungsmarkttyp II	Verbraucherpreis-Index	253,35	328,20	411,75	459,90	505,05
	Anteil	53%	52%	73%	36%	-
	Angebotsmieten-Index	259,65	327,00	415,50	490,50	498,75
	Anteil	59%	52%	76%	73%	-

¹ Aufgrund der zu geringen Fallzahl (<10) wird der Wert nicht ausgewiesen.

Quelle: Indexfortschreibung Landkreis Altenburger Land 2016