



Stadt Chemnitz

KdU-Richtwerte 2015 Indexfortschreibung des schlüssigen Konzepts 2013

Endbericht Oktober 2015



**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 2013.....	3
2	Indexfortschreibung	4
2.1	Berechnung der Indexentwicklung - Bundesweit	5
2.2	Berechnung der Indexentwicklung – Freistaat Sachsen	6
3	Berechnung der Angebotsmietenentwicklung	13
3.1	Angebotsmietenentwicklung differenziert nach Wohnungsgrößenklassen	13
4	Vergleich der Ergebnisse der verschiedenen Fortschreibungsverfahren	17
4.1	Indexfortschreibung im Vergleich zur Fortschreibung auf Grundlage der Angebotsmieten (Wohnungsgrößenklassen)	17

1 Indexfortschreibung des schlüssigen Konzepts 2013

Um weiterhin eine ausreichende Versorgung der Bedarfsgemeinschaften mit Wohnraum in Chemnitz zu gewährleisten, müssen die bestehenden Richtwerte für die Kosten der Unterkunft regelmäßig überprüft und 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 nach einer angemessenen Methode, erscheint 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 zur Verfügung. Dies kann durch eine Fortschreibung (Aktualisierung der vorhandenen Mietdaten durch eine Neuerhebung bei den Vermietern) oder durch eine Fortschreibung auf Basis der Entwicklung der Lebenshaltungskosten (Indexfortschreibung) erfolgen.

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

Damit sollten die Mietwerte eines "Schlüssigen Konzeptes" ebenfalls nach zwei Jahren aktualisiert werden.

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 mittels eines Index fortgeschrieben werden können.

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

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 die Heizenergiekosten sowohl bei den warmen Betriebskosten (Heizkosten) als auch bei der Nettokaltmiete zu Steigerungen führen würden.

Analyse & Konzepte empfiehlt für die einmalig mögliche Fortschreibung eines schlüssigen Konzepts daher nicht den Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland zu verwenden, sondern einen Index, der nur die Entwicklung der Mietkosten berechnet. Dieser steht 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 Chemnitz der Index genutzt, der die Entwicklung der Mietkosten für Sachsen wiedergibt. Dieser Index wird monatlich berechnet und ist ein Spezialindex des VPI.

Aus Sicht von Analyse & Konzepte stellt die Fortschreibung der Mietenentwicklung auf Basis dieses Preisentwicklungsindex eine angemessene Methode dar, um Verzerrungen der Mietpreisentwicklungen durch die Berücksichtigung der Preisentwicklung von anderen Gütergruppen, die ebenfalls bei der Berechnung der VPI Berücksichtigung finden, zu vermeiden.

Die Aktualisierung erfolgt getrennt für die Mietpreisentwicklung als auch für die Preisentwicklung der kalten Betriebskosten (Wohnungsnebenkosten). Die Ergebnisse können zu einer Bruttokaltmiete zusammengefasst werden.

2.1 Berechnung der Indexentwicklung – Deutschland

Die Fortschreibung der Mietenentwicklung bzw. die Preisentwicklung eines Zeitraumes wird nach folgender Formel berechnet:

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

Die Mietpreisentwicklung wird für den Zeitraum Juni 2013 bis Juni 2015 berechnet. Damit erfolgt die Aktualisierung der Mietwerte zwei Jahre nach der Ersterhebung der Mietdaten.

Verbraucherpreisindex (VPI):

$$\frac{107,0 * 100}{105,6} - 100 \approx 1,33 \%$$

Wohnungsmieten (ohne Nebenkosten):

$$\frac{106,6 * 100}{103,7} - 100 \approx 2,80 \%$$

Wohnungsnebenkosten:

$$\frac{105,3 * 100}{103,5} - 100 \approx 1,74 \%$$

Heizkosten (Haushaltsenergie):

$$\frac{114,2 * 100}{120,0} - 100 \approx -4,83 \%$$

Verbraucherpreisindizes Deutschland (Basis 2010 = 100)				
	30.06.2013	30.06.2015	Veränderung 30.06.13 – 30.06.15	Multiplikations- faktor
Verbraucherpreisindex	105,6	107,0	1,33 %	1,0133
Wohnungsmieten ohne Nebenkosten	103,7	106,6	2,80 %	1,0280
Wohnungsnebenkosten	103,5	105,3	1,74 %	1,0174
Heizkosten (Haushaltsenergie)	120,0	114,2	-4,83 %	0,9517

Quelle: Statistisches Bundesamt:
Verbraucherpreisindex für Deutschland, Stand 30.06.2013 und 30.06.2015

Die Fortschreibung der Richtwerte des Schlüssigen Konzepts erfolgt durch die Multiplikation der jeweiligen Tabellenfelder mit der Indexentwicklung vom 30.06.2013 bis 30.06.2015 für die Mieten und Wohnungsnebenkosten.

2.2 Berechnung der Indexentwicklung – Freistaat Sachsen

Die Fortschreibung der Mietenentwicklung bzw. die Preisentwicklung eines Zeitraumes wird nach folgender Formel berechnet:

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

Die Mietpreisentwicklung wird für den Zeitraum Juni 2013 bis Juni 2015 berechnet. Damit erfolgt die Aktualisierung der Mietwerte zwei Jahre nach der Ersterhebung der Mietdaten.

Verbraucherpreisindex (VPI):

$$\frac{107,1 * 100}{105,7} - 100 \approx 1,32 \%$$

Wohnungsmieten (ohne Nebenkosten):

$$\frac{102,3 * 100}{101,1} - 100 \approx 1,19 \%$$

Wohnungsnebenkosten:

$$\frac{106,3 * 100}{103,8} - 100 \approx 2,41 \%$$

Heizkosten (Haushaltsenergie):

$$\frac{108,5 * 100}{117,8} - 100 \approx - 7,89 \%$$

Verbraucherpreisindizes Sachsen (Basis 2010 = 100)				
	30.06.2013	30.06.2015	Veränderung 30.06.13 – 30.06.15	Multiplikations- faktor
Verbraucherpreisindex	105,7	107,1	1,32 %	1,0132
Wohnungsmieten ohne Nebenkosten	101,1	102,3	1,19 %	1,0119
Wohnungsnebenkosten	103,8	106,3	2,41 %	1,0241
Heizkosten (Haushaltsenergie)	117,8	108,5	-7,89 %	0,9211
Quelle: Statistisches Landesamt Freistaat Sachsen: Verbraucherpreisindex für Sachsen, Stand 30.06.2013 und 30.06.2015				ANALYSE & KONZEPTE

Die Fortschreibung der Richtwerte des Schlüssigen Konzepts erfolgt durch die Multiplikation der jeweiligen Tabellenfelder mit der Indexentwicklung vom 30.06.2013 bis 30.06.2015 für die Mieten und Wohnungsnebenkosten.

Bestandsmieten: (Basis VPI – Deutschland) - Bruttokaltmiete										
Größe in m ²	Personen- zahl	Anzahl der Mieten	Netto-Kaltmiete in €/m ²		Kalte Betriebskosten in €/m ²		Brutto-Kaltmiete in €/m ²		max. Brutto-Kaltmiete in €	
			2013	2015	2013	2015	2013	2015	2013	2015
bis 48	1	730	4,56	4,50	1,15	1,13	5,71	5,63	274,08	270,24
> 48 bis ≤ 60	2	919	4,50	4,44	1,08	1,07	5,58	5,51	334,80	330,60
> 60 bis ≤ 75	3	834	4,39	4,33	1,08	1,07	5,47	5,40	410,25	405,00
> 75 bis ≤ 85	4	284	4,33	4,27	1,05	1,04	5,38	5,31	457,30	451,35
> 85 bis ≤ 95	5	356	4,31	4,25	1,04	1,03	5,35	5,28	508,25	501,60

Quelle: Indexfortschreibung Stadt Chemnitz 2015
Mietwerterhebung Stadt Chemnitz 2013

Bestandsmieten: (Basis VPI – Deutschland (Wohnungsmiete ohne Nebenkosten; Wohnungsnebenkosten)) - Bruttokaltmiete										
Größe in m ²	Personen- zahl	Anzahl der Mieten	Netto-Kaltmiete in €/m ²		Kalte Betriebskosten in €/m ²		Brutto-Kaltmiete in €/m ²		max. Brutto-Kaltmiete in €	
			2013	2015	2013	2015	2013	2015	2013	2015
bis 48	1	730	4,63	4,50	1,15	1,13	5,78	5,63	277,44	270,24
> 48 bis ≤ 60	2	919	4,56	4,44	1,09	1,07	5,65	5,51	339,00	330,60
> 60 bis ≤ 75	3	834	4,45	4,33	1,09	1,07	5,54	5,40	415,50	405,00
> 75 bis ≤ 85	4	284	4,39	4,27	1,06	1,04	5,45	5,31	463,25	451,35
> 85 bis ≤ 95	5	356	4,37	4,25	1,05	1,03	5,42	5,28	514,90	501,60

Quelle: Indexfortschreibung Stadt Chemnitz 2015
Mietwerterhebung Stadt Chemnitz 2013

Bestandsmieten: (Basis VPI – Sachsen) - Bruttokaltmiete										
Größe in m ²	Personen- zahl	Anzahl der Mieten	Netto-Kaltmiete in €/m ²		Kalte Betriebskosten in €/m ²		Brutto-Kaltmiete in €/m ²		max. Brutto-Kaltmiete in €	
			2013	2015	2013	2015	2013	2015	2013	2015
bis 48	1	730	4,56	4,50	1,14	1,13	5,70	5,63	273,60	270,24
> 48 bis ≤ 60	2	919	4,50	4,44	1,08	1,07	5,58	5,51	334,80	330,60
> 60 bis ≤ 75	3	834	4,39	4,33	1,08	1,07	5,47	5,40	410,25	405,00
> 75 bis ≤ 85	4	284	4,33	4,27	1,05	1,04	5,38	5,31	457,30	451,35
> 85 bis ≤ 95	5	356	4,31	4,25	1,04	1,03	5,35	5,28	508,25	501,60

Quelle: Indexfortschreibung Stadt Chemnitz 2015
Mietwerterhebung Stadt Chemnitz 2013

Bestandsmieten: (Basis VPI – Sachsen (Wohnungsmiete ohne Nebenkosten; Wohnungsnebenkosten)) - Bruttokaltmiete										
Größe in m ²	Personen- zahl	Anzahl der Mieten	Netto-Kaltmiete in €/m ²		Kalte Betriebskosten in €/m ²		Brutto-Kaltmiete in €/m ²		max. Brutto-Kaltmiete in €	
			2013	2015	2013	2015	2013	2015	2013	2015
bis 48	1	730	4,55	4,50	1,16	1,13	5,71	5,63	274,08	270,24
> 48 bis ≤ 60	2	919	4,49	4,44	1,10	1,07	5,59	5,51	335,40	330,60
> 60 bis ≤ 75	3	834	4,38	4,33	1,10	1,07	5,48	5,40	411,00	405,00
> 75 bis ≤ 85	4	284	4,32	4,27	1,07	1,04	5,39	5,31	458,15	451,35
> 85 bis ≤ 95	5	356	4,30	4,25	1,05	1,03	5,35	5,28	508,25	501,60

Quelle: Indexfortschreibung Stadt Chemnitz 2015
Mietwerterhebung Stadt Chemnitz 2013

Bestandsmieten: Neue vs. alte Angemessenheitsgrenzen (max. BKM) basierend auf der Indexentwicklung bundes- und landesweit										
Basis	1 Person (bis 48 m²)		2 Personen (> 48 bis 60 m²)		3 Personen (> 60 bis 75 m²)		4 Personen (> 75 bis 85 m²)		5 Personen (> 85 m²)	
	2015	2013	2015	2013	2015	2013	2015	2013	2015	2013
Deutschland (VPI)	274,08	270,24	334,80	330,60	410,25	405,00	457,30	451,35	508,25	501,60
Deutschland (VPI – NKM+NK)	277,44	270,24	339,00	330,60	415,50	405,00	463,25	451,35	514,90	501,60
Sachsen (VPI)	273,60	270,24	334,80	330,60	410,25	405,00	457,30	451,35	508,25	501,60
Sachsen (VPI – NKM+NK)	274,08	270,24	335,40	330,60	411,00	405,00	458,15	451,35	508,25	501,60

Quelle: Indexfortschreibung Stadt Chemnitz 2015
Mietwerterhebung Stadt Chemnitz 2013

Bestandsmietenentwicklung: Neue vs. alte Angemessenheitsgrenzen (max. BKM) basierend auf der Indexentwicklung bundes- und landesweit															
Basis	1 Person (bis 48 m²)			2 Personen (> 48 bis 60 m²)			3 Personen (> 60 bis 75 m²)			4 Personen (> 75 bis 85 m²)			5 Personen (> 85 m²)		
	2015	2013	%	2015	2013	%	2015	2013	%	2015	2013	%	2015	2013	%
Deutschland (VPI)	274,08	270,24	1,42	334,80	330,60	1,27	410,25	405,00	1,30	457,30	451,35	1,32	508,25	501,60	1,33
Deutschland (VPI – NKM+NK)	277,44	270,24	2,66	339,00	330,60	2,54	415,50	405,00	2,59	463,25	451,35	2,64	514,90	501,60	2,65
Sachsen (VPI)	273,60	270,24	1,24	334,80	330,60	1,27	410,25	405,00	1,30	457,30	451,35	1,32	508,25	501,60	1,33
Sachsen (VPI – NKM+NK)	274,08	270,24	1,42	335,40	330,60	1,45	411,00	405,00	1,48	458,15	451,35	1,51	508,25	501,60	1,33

Quelle: Indexfortschreibung Stadt Chemnitz 2015
Mietwerterhebung Stadt Chemnitz 2013

Heizkosten: Neue vs. alte Angemessenheitsgrenzen basierend auf der Indexentwicklung bundes- und landesweit										
Basis	1 Person (bis 48 m ²)		2 Personen (> 48 bis 60 m ²)		3 Personen (> 60 bis 75 m ²)		4 Personen (> 75 bis 85 m ²)		5 Personen (> 85 m ²)	
	2015	2013	2015	2013	2015	2013	2015	2013	2015	2013
Deutschland (Haushaltsenergie)	51,36	53,76	68,40	72,00	84,00	88,50	89,25	93,50	97,85	102,60
Sachsen (Haushaltsenergie)	49,44	53,76	66,60	72,00	81,75	88,50	85,85	93,50	94,05	102,60

Quelle: Indexfortschreibung Stadt Chemnitz 2015
Mietwerterhebung Stadt Chemnitz 2013

Heizkostenentwicklung: Neue vs. alte Angemessenheitsgrenzen basierend auf der Indexentwicklung bundes- und landesweit															
Basis	1 Person (bis 48 m ²)			2 Personen (> 48 bis 60 m ²)			3 Personen (> 60 bis 75 m ²)			4 Personen (> 75 bis 85 m ²)			5 Personen (> 85 m ²)		
	2015	2013	%	2015	2013	%	2015	2013	%	2015	2013	%	2015	2013	%
Deutschland (Haushaltsenergie)	51,36	53,76	-4,46	68,40	72,00	-5,00	84,00	88,50	-5,08	89,25	93,50	-4,55	97,85	102,60	-4,63
Sachsen (Haushaltsenergie)	49,44	53,76	-8,04	66,60	72,00	-7,50	81,75	88,50	-7,63	85,85	93,50	-8,18	94,05	102,60	-8,33

Quelle: Indexfortschreibung Stadt Chemnitz 2015
Mietwerterhebung Stadt Chemnitz 2013

3 Berechnung der Angebotsmietenentwicklung

Alternativ wurde die Veränderung der Angebotsmieten geprüft. Die Entwicklung der Angebotsmieten wird für die Überprüfung des Index verwendet. Dafür wurden für den Zeitraum Januar bis Juli 2013 und März bis September 2015 Angebotsmieten aus Print und Internet erfasst und ausgewertet.

Erhobene Angebotsmieten		
Größe in m²	2013	2015
bis 48	2.155	1.517
> 48 bis ≤ 60	2.559	2.110
> 60 bis ≤ 75	2.118	1.907
> 75 bis ≤ 85	527	607
> 85 bis ≤ 95	496	285
Gesamt	7.855	6.480
Quelle: Angebotsmieten für die Stadt Chemnitz, Zeitraum: Januar bis Juli 2013 Angebotsmieten für die Stadt Chemnitz; Zeitraum: März bis September 2015		ANALYSE & KONZEPTE

3.1 Angebotsmietenentwicklung differenziert nach Wohnungsgrößenklassen

Über die Nettokaltmiete, die für jede Wohnungsgrößenklasse ermittelt wurde, erfolgt die feldspezifische Berechnung der prozentualen Veränderungen.

Analog zur Berechnung der Indexentwicklung werden die Mietwerttabellen der einzelnen Cluster mit der prozentualen Entwicklung der Angebotsmieten fortgeschrieben. Um eine Fortschreibung der Bruttokaltmiete zu ermöglichen, wird die Veränderung der kalten Betriebskosten entsprechend der Indexentwicklung des landesweiten Index (Freistaat Sachsen) verwendet.

Entwicklung der Angebotsmieten (NKM)				
Größe in m²	2013 (€/m²)	2015 (€/m²)	Veränderung 2013 - 2015	Multiplikations- faktor
bis 48	4,52	4,75	5,09	1,0509
> 48 bis ≤ 60	4,40	4,53	2,95	1,0295
> 60 bis ≤ 75	4,29	4,33	0,93	1,0093
> 75 bis ≤ 85	4,17	4,44	6,47	1,0647
> 85 bis ≤ 95	4,36	4,52	3,67	1,0367
Quelle: Angebotsmieten für die Stadt Chemnitz, Zeitraum: Januar bis Juli 2013 Angebotsmieten für die Stadt Chemnitz; Zeitraum: März bis September 2015				ANALYSE & KONZEPTE

Mietwerttabelle, 25 %-Perzentil Bruttokaltmiete

Bestandsmieten auf Basis der Angebotsmietenentwicklung										
Größe in m ²	Personen- zahl	Anzahl der Mieten	Netto-Kaltmiete in €/m ² (Perzentil)		Kalte Betriebs- kosten in €/m ² (Durchschnitt)		Brutto-Kaltmiete in €/m ²		max. Brutto-Kaltmiete in €	
			2015	2013	2015	2013	2015	2013	2015	2013
bis 48	1	730	4,73	4,50	1,16	1,13	5,89	5,63	282,72	270,24
> 48 bis ≤ 60	2	919	4,57	4,44	1,10	1,07	5,67	5,51	340,20	330,60
> 60 bis ≤ 75	3	834	4,37	4,33	1,10	1,07	5,47	5,40	410,25	405,00
> 75 bis ≤ 85	4	284	4,55	4,27	1,07	1,04	5,62	5,31	477,70	451,35
> 85 bis ≤ 95	5	356	4,41	4,25	1,05	1,03	5,46	5,28	518,70	501,60

Quelle: Indexfortschreibung Stadt Chemnitz 2015
Mietwerterhebung Stadt Chemnitz 2013

Bestandsmieten: Neue vs. alte Angemessenheitsgrenzen (max. BKM) basierend auf der Angebotsmietenentwicklung										
	1 Person (bis 48 m ²)		2 Personen (> 48 bis 60 m ²)		3 Personen (> 60 bis 75 m ²)		4 Personen (> 75 bis 85 m ²)		5 Personen (> 85 m ²)	
	2015	2013	2015	2013	2015	2013	2015	2013	2015	2013
Chemnitz	282,72	270,24	340,20	330,60	410,25	405,00	477,70	451,35	518,70	501,60
Quelle: Indexfortschreibung Stadt Chemnitz 2015 Mietwerterhebung Stadt Chemnitz 2013										ANALYSE & KONZEPTE

Bestandsmietenentwicklung: Neue vs. alte Angemessenheitsgrenzen (max. BKM) basierend auf der Angebotsmietenentwicklung															
	1 Person (bis 48 m ²)			2 Personen (> 48 bis 60 m ²)			3 Personen (> 60 bis 75 m ²)			4 Personen (> 75 bis 85 m ²)			5 Personen (> 85 m ²)		
	2015	2013	%	2015	2013	%	2015	2013	%	2015	2013	%	2015	2013	%
Chemnitz	282,72	270,24	4,62	340,20	330,60	2,90	410,25	405,00	1,30	477,70	451,35	5,84	518,70	501,60	3,41
Quelle: Indexfortschreibung Stadt Chemnitz 2015 Mietwerterhebung Stadt Chemnitz 2013															ANALYSE & KONZEPTE

4 Vergleich der Ergebnisse der verschiedenen Fortschreibungsverfahren

Eine abschließende Gegenüberstellung der verschiedenen Fortschreibungsverfahren ermöglicht einen Vergleich der Ergebnisse.

Angemessenheitsrichtwerte der Bedarfe für die Unterkunft (BKM) Indexentwicklungen und Angebotsmietenentwicklung						
Bedarfsgemeinschaften mit ... Personen	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 Personen	Jede weitere Person
Größe in m²	bis 48	> 48 bis 60	> 60 bis 75	> 75 bis 85	> 85 m ²	+10 m ²
<i>Aktueller Angemessenheitsrichtwert (2013)</i>	<i>270,24</i>	<i>330,60</i>	<i>405,00</i>	<i>451,35</i>	<i>501,60</i>	<i>+52,80</i>
Deutschland (VPI)	274,08	334,80	410,25	457,30	508,25	+53,50
Deutschland (VPI – NKM+NK)	277,44	339,00	415,50	463,25	514,90	+54,20
Sachsen (VPI)	273,60	334,80	410,25	457,30	508,25	+53,50
Sachsen (VPI – NKM+NK)	274,08	335,40	411,00	458,15	508,25	+53,50
Angebotsmieten	282,72	340,20	410,25	477,70	518,70	+54,60
Quelle: Indexfortschreibung Stadt Chemnitz 2015						ANALYSE & KONZEPTE

Angemessenheitsrichtwerte der Bedarfe für die Unterkunft (BKM) und Anteil des tatsächlichen Angebots					
Fortschreibung auf Basis der Indexentwicklungen und der Angebotsmietenentwicklung					
Bedarfsgemeinschaften mit ... Personen	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 Personen
Wohnfläche	bis 48	> 48 bis 60	> 60 bis 75	> 75 bis 85	> 85 m²
Aktueller Angemessenheitsrichtwert (2013)	270,24	330,60	405,00	451,35	501,60
Anteil Angebot	62%	51%	59%	34%	27%
Deutschland (VPI)	274,08	334,80	410,25	457,30	508,25
Anteil Angebot	66%	55%	62%	36%	31%
Deutschland (VPI – NKM+NK)	277,44	339,00	415,50	463,25	514,90
Anteil Angebot	69%	60%	65%	40%	34%
Sachsen (VPI)	273,60	334,80	410,25	457,30	508,25
Anteil Angebot	66%	55%	62%	36%	31%
Sachsen (VPI – NKM+NK)	274,08	335,40	411,00	458,15	508,25
Anteil Angebot	66%	56%	63%	37%	31%
Angebotsmieten	282,72	340,20	410,25	477,70	518,70
Anteil Angebot	74%	61%	62%	49%	35%

Quelle: Indexfortschreibung Stadt Chemnitz 2015

5 Empfehlung

Analyse & Konzepte empfiehlt die Angemessenheitsrichtwerte von 2013 weiter zu nutzen.

Die Analyse der unterschiedlichen Fortschreibungsverfahren hat ergeben, dass die Bedarfsgemeinschaften mit den bisherigen Werten auch weiterhin mit ausreichend Wohnraum versorgt werden können.

Weiterhin wird eine erneute Überprüfung der Werte im Jahr 2016 empfohlen, um die Richtwerte mit den Entwicklungen am Wohnungsmarkt abzugleichen.

Beschlussvorlage Nr. B-001/2016

Einreicher:
Dezernat 5/Amt 50

Gegenstand:

Zum 01.05.2016 keine Fortschreibung der Richtlinie der Stadt Chemnitz über die Angemessenheit der Aufwendungen für Unterkunft und Heizung nach den Sozialgesetzbüchern II und XII (Unterkunfts- und Heizungskostenrichtlinie) in der Fassung ihrer ersten Fortschreibung vom 30.04.2014.

Beratungsfolge (Beiräte, Ortschaftsräte, Ausschüsse, Stadtrat)	Sitzungs- termine	Status öffentlich/ nichtöffentlich	Beratungsergebnis		
			bestä- tigt	abge- lehnt	ohne Empfeh- lung
Behindertenbeirat	10.03.2016	nicht öffentlich			
Migrationsbeirat	15.03.2016	nicht öffentlich			
Agenda-Beirat	22.03.2016	nicht öffentlich			
Sozialausschuss	24.03.2016	nicht öffentlich			
Seniorenbeirat	12.04.2016	nicht öffentlich			
Stadtrat	13.04.2016	öffentlich			

Philipp Rochold

Unterschrift

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat beschließt nach Überprüfung der Werte für Unterkunft und Heizung, die Richtlinie der Stadt Chemnitz über die Angemessenheit der Aufwendungen für Unterkunft und Heizung nach den Sozialgesetzbüchern II und XII (Unterkunfts- und Heizungskostenrichtlinie) in der Fassung ihrer ersten Fortschreibung vom 30.04.2014 zum 01.05.2016 nicht fortzuschreiben. Die Unterkunfts- und Heizungskostenrichtlinie wird bis zur nächsten Überprüfung mit ihren derzeit geltenden Werten fortgeführt.

Begründung:

Mit der am 01.12.2012 in Kraft getretenen Unterkunfts- und Heizungskostenrichtlinie der Stadt Chemnitz – KdU-Richtlinie - (Beschluss des Stadtrates vom 14.11.2012 Nr. B-095/2012) wurden die angemessenen Aufwendungen für Unterkunft und Heizung nach den Sozialgesetzbüchern II und XII auf der Grundlage eines schlüssigen Konzepts bestimmt.

Diese Richtlinie ist zum 01.05.2014 erstmals fortgeschrieben worden (Beschluss des Stadtrates vom 30.04.2014 Nr. B-059/2014). Grundlage hierfür war die Neuerhebung von Bestandsmieten, Erfassung der Angebotsmieten und Neuvermietungsmieten einschließlich der Nebenkosten auf dem Chemnitzer Wohnungsmarkt nach den Regeln der Satzung zur Durchführung der Kommunalstatistiken für die Erstellung der Mietspiegel in der Stadt Chemnitz und zur Fortschreibung der Unterkunfts- und Heizungskostenrichtlinie (Mietspiegelsatzung).

Gemäß § 22c Abs. 2 SGB II i. V. m. der Mietspiegelsatzung ist die KdU-Richtlinie regelmäßig zu überprüfen und ggf. fortzuschreiben. Eine bestimmte Methode für die Überprüfung und Fortschreibung von KdU-Richtlinien ist gesetzlich nicht geregelt. Die Überprüfung der KdU-Richtlinie ist somit in der Stadt Chemnitz an die Methode zur Anpassung eines qualifizierten Mietspiegels (§ 558d BGB) angelehnt worden, d. h. im Abstand von zwei Jahren werden die Werte der KdU-Richtlinie auf Indexbasis überprüft und nach insgesamt vier Jahren auf der Grundlage einer Datenerhebung.

Für die Überprüfung auf Indexbasis können zunächst unterschiedliche Indexvarianten einschließlich ihrer unterkunftsrelevanten Teilindizes Miete, Nebenkosten und Energie (für die Heizkosten) herangezogen werden. Deren Ergebnisse bewirken unterschiedliche Effekte hinsichtlich der Höhe der Angemessenheitswerte sowie des Umfangs der Verfügbarkeit von Wohnungen im Rahmen der Angemessenheitswerte auf dem Chemnitzer Wohnungsmarkt.

Eine Überprüfung auf Basis des Preisindexes für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland (VPI) wird aus Sicht der Verwaltung den spezifischen Anforderungen an die Überprüfung der Angemessenheitsgrenzen für Unterkunft und Heizung nicht gerecht, weil der zugrunde liegende Warenkorb nicht nur die Entwicklung der Wohnkosten berücksichtigt, sondern alle Gütergruppen und darüber hinaus auf einen bundesweiten Durchschnittswert aller Verbrauchskosten abstellt.

Um die von der Rechtsprechung geforderte Betrachtung regionaler Mietpreisentwicklungen in stärkerem Maße zu berücksichtigen, ist es zielführender, auf eine Indexvariante abzustellen, die als Unterindex die Entwicklung der Mietkosten und getrennt davon auch der Energie- und Heizungskosten berücksichtigt sowie für kleinere Teilräume, wie z. B. Bundesländer, zur Verfügung steht.

Für die Überprüfung der Mietwerte in Chemnitz wurde deshalb der Index genutzt, der die Entwicklung der Mietkosten für Sachsen wiedergibt. Dieser Index (SächsVPI) enthält wiederum Teilindizes, welche die Mietpreisentwicklung, die Preisentwicklung der kalten Betriebskosten (Nebenkosten) sowie die der Energiekosten abbilden.

Um einen noch engeren Bezug zum Chemnitzer Wohnungsmarkt herzustellen und insoweit ein Höchstmaß an Akzeptanz sowohl in wohnungsmarkt-, sozial- und ordnungspolitischer Hinsicht als auch in der Rechtsprechung zu erreichen, ist die Überprüfung um die Ermittlung des Angebotsindex (Entwicklung der Chemnitzer Angebotsmieten) ergänzt worden. Die Verwaltung hat hiermit die Fa. Analyse & Konzepte beauftragt.

Im Ergebnis der Schlussfolgerungen aus dem vorgelegten Bericht der Fa. Analyse & Konzepte (Anlage 3, Seite 18) ist festzustellen, dass für Leistungsempfänger nach den SGB II und XII mit den derzeit gültigen Angemessenheitsgrenzen eine ausreichende Anzahl an Wohnungsangeboten auf dem Chemnitzer Wohnungsmarkt erreichbar und deshalb zum gegenwärtigen Zeitpunkt eine Fortschreibung der KdU-Richtlinie nicht erforderlich ist.

Angesichts der aktuellen Situation und der derzeit mit der Unterbringung von Flüchtlingen verbundenen außerordentlich hohen Dynamik im preiswerten Wohnungsmarktsegment ist bis zu der im Juni 2017 anstehenden Datenerhebung für die Überprüfung/Fortschreibung der KdU-Richtlinie in 2018 eine weitere Beobachtung KdU-relevanter Indikatoren - insbesondere der Veränderung der Struktur der Bedarfsgemeinschaften, der weiteren Entwicklung der Verbraucherpreisindizes, der verfügbaren Wohnungsangebote – angezeigt. Dies soll der Verwaltung im Bedarfsfall ein Reagieren auf veränderte Rahmenbedingungen i. S. einer vorzeitigen Fortschreibung der KdU-Richtlinie ermöglichen.

Zu diesem Zweck wird die Verwaltung im zweiten Quartal 2016 nochmals eine geeignete Firma mit der Erstellung eines Angebotsindexes und einer Zwischenanalyse zur Überprüfung der KdU-Angemessenheitsgrenzen beauftragen.

Über das Ergebnis wird die Verwaltung im September 2016 dem Sozialausschuss berichten.

Anlagenverzeichnis:

Anlage 3: Bericht Analyse & Konzepte