



Vogtlandkreis

**Fortschreibung 2020 des  
Konzeptes zur Ermittlung  
der Bedarfe für  
Unterkunft 2018**

Bericht, September 2020



Analyse & Konzepte immo.consult GmbH  
Gasstraße 10  
22761 Hamburg

Tel.: +49 (0)40 485 00 98 - 0  
Fax: +49 (0)40 485 00 98 - 98  
E-Mail: [info@analyse-konzepte.de](mailto:info@analyse-konzepte.de)

## Inhalt

<b>1</b>	<b>Fortschreibung der Kosten der Unterkunft 2020 .....</b>	<b>1</b>
<b>2</b>	<b>Fortschreibung durch Verbraucherpreisindizes .....</b>	<b>2</b>
2.1	Berechnung der Entwicklung der allgemeinen Verbraucherpreisindex für Deutschland .....	3
2.2	Berechnung der Entwicklung der speziellen Verbraucherpreisindizes .....	8
<b>3</b>	<b>Angebotsmietenerhebung .....</b>	<b>13</b>
<b>4</b>	<b>Prüfung der Verfügbarkeit von Wohnraum .....</b>	<b>14</b>
<b>5</b>	<b>Ergebnis.....</b>	<b>16</b>

## Tabellenverzeichnis

Tab. 1	Allgemeiner Verbraucherpreisindex für Deutschland (Basis 2015 = 100).....	3
Tab. 2	Fortgeschriebene Richtwerte auf Basis des allgemeinen Verbraucherpreisindex für Deutschland – Vergleichsraum I .....	4
Tab. 3	Fortgeschriebene Richtwerte auf Basis des allgemeinen Verbraucherpreisindex für Deutschland – Vergleichsraum II.....	5
Tab. 4	Fortgeschriebene Richtwerte auf Basis des allgemeinen Verbraucherpreisindex für Deutschland – Vergleichsraum III .....	6
Tab. 5	Fortgeschriebene Richtwerte auf Basis des allgemeinen Verbraucherpreisindex für Deutschland – Vergleichsraum IV .....	7
Tab. 6	Spezielle Verbraucherpreisindizes Sachsen (Basis 2015 = 100).....	8
Tab. 7	Fortgeschriebene Richtwerte auf Basis der speziellen Verbraucherpreisindizes für Sachsen – Vergleichsraum I .....	9
Tab. 8	Fortgeschriebene Richtwerte auf Basis der speziellen Verbraucherpreisindizes für Sachsen – Vergleichsraum II .....	10
Tab. 9	Fortgeschriebene Richtwerte auf Basis der speziellen Verbraucherpreisindizes für Sachsen – Vergleichsraum III.....	11
Tab. 10	Fortgeschriebene Richtwerte auf Basis der speziellen Verbraucherpreisindizes für Sachsen – Vergleichsraum IV .....	12
Tab. 11	Anzahl und Verteilung der Angebotsmieten .....	13
Tab. 12	Fortgeschriebene Richtwerte für die Kosten der Unterkunft und Anteil des verfügbaren Angebots (Brutto-Kaltmieten).....	15
Tab. 13	Angemessenheitsrichtwerte der Bedarfe für Unterkunft 2020 nach den speziellen Verbraucherpreisindizes für den Freistaat Sachsen (Brutto-Kaltniete).....	16

## 1 Fortschreibung der Kosten der Unterkunft 2020

Im Vogtlandkreis werden die Angemessenheitsrichtwerte für die Kosten der Unterkunft fortgeschrieben. Gegenwärtig werden die Richtwerte angewendet, die im Konzept zur Feststellung der Angemessenheit von Unterkunftskosten im Vogtlandkreis 2018 ermittelt wurden.

Analyse & Konzepte empfiehlt, die bestehenden Richtwerte fortzuschreiben, um auch weiterhin eine hinreichende Versorgung der Bedarfsgemeinschaften mit Wohnraum zu gewährleisten. Die Fortschreibung wird die bestehenden Richtwerte an die gegenwärtige Marktentwicklung anpassen.

Der Gesetzgeber hat für die Fortschreibung keine Methodik vorgegeben.<sup>1</sup> Das BSG hat jedoch in seinem Urteil B 4 AS 33\_16 R vom 12.12.2017 erklärt, dass eine Fortschreibung per bundesweitem Verbraucherpreisindex angewendet werden sollte, wenn keine Fortschreibung mit einer anderen Methodik erfolgt ist.

In Bezug auf die Methodik empfiehlt Analyse & Konzepte eine Orientierung an der Vorgehensweise zur Fortschreibung von qualifizierten Mietspiegeln.<sup>2</sup> Für die Fortschreibung von Mietspiegeln können zwei gleichberechtigte Verfahren verwendet werden:

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

Vor diesem Hintergrund hat sich der Vogtlandkreis entschieden, die aktuellen Richtwerte für die Kosten der Unterkunft – analog zur Fortschreibungsmethodik qualifizierter Mietspiegel – nach zwei Jahren anhand der Preisentwicklung der Lebenshaltungskosten für Deutschland und anhand der Preisentwicklung des landesspezifischen Verbraucherpreisindex für Wohnungsmieten und Wohnnebenkosten (Freistaat Sachsen) fortzuschreiben zu lassen.

Der abstrakte Nachweis der Wohnraumversorgung mit den fortgeschriebenen Richtwerten wird schließlich anhand der erhobenen Angebotsmieten erbracht und eine Verfügbarkeitsprüfung vorgenommen.

Nachfolgend werden die beiden Methoden der Fortschreibung beschrieben und mit der Verfügbarkeit der aktuellen Angebotsmieten verglichen. Die Ergebnisse der Fortschreibung sind in der Tabelle 13 dargestellt.

---

<sup>1</sup> siehe § 22 SGB II.

<sup>2</sup> siehe § 558 d BGB.

## 2 Fortschreibung durch Verbraucherpreisindizes

Die Fortschreibung von qualifizierten Mietspiegeln erfolgt mit dem "Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland".<sup>3</sup> Dieser vom Statistischen Bundesamt ermittelte Index wird seit 2003 als allgemeiner Verbraucherpreisindex für Deutschland (VPI) veröffentlicht. Er spiegelt die Preisentwicklung eines Warenkorbes mit unterschiedlichen Gütergruppen wider.

Im allgemeinen Verbraucherpreisindex werden nicht nur Wohnungsmieten und Nebenkosten, sondern alle Güter eines repräsentativen Haushalts berücksichtigt. Entsprechend können einzelne Kostenteile – zum Beispiel Energiekosten – den Verbraucherpreisindex stark beeinflussen.

Die Anwendung des allgemeinen Verbraucherpreisindex für die Lebenshaltungskosten auf Netto-Kaltmieten ist problematisch, weil sich Preissteigerungen bei den Energiekosten sowohl in den Netto-Kaltmieten als auch in den kalten Betriebskosten niederschlagen würden. Vor dem Hintergrund, dass die Heizkosten bei der Angemessenheitsprüfung gesondert zu prüfen und fortzuschreiben sind, können Energiepreisentwicklungen unverhältnismäßige Preiseffekte bewirken.

Analyse & Konzepte empfiehlt daher, die Fortschreibung sowohl anhand des allgemeinen Verbraucherpreisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland als auch anhand zwei Spezialindizes des Verbraucherpreisindex für den Freistaat Sachsen zu verwenden und diese miteinander zu vergleichen.

Die Spezialindizes des Verbraucherpreisindex für Freistaat Sachsen sind für Wohnungsmieten und Wohnnebenkosten (Betriebskosten). Diese Spezialindizes werden in monatlicher Periodizität von den statistischen Landesämtern veröffentlicht. Die Fortschreibung der Angemessenheitsrichtwerte im Vogtlandkreis erfolgt mit den Preisindizes für die Entwicklung der Wohnungsmieten und Wohnnebenkosten in Sachsen. Indizes mit kleinräumigem Bezug werden durch die statistischen Ämter nicht veröffentlicht.

Die Fortschreibungen erfolgen entsprechend separat für die Entwicklung der Netto-Kaltmieten sowie für die Entwicklung der kalten Betriebskosten. Die Ergebnisse werden zu einer fortgeschriebenen Brutto-Kalmmiete zusammengefasst. Hierbei findet die Produkttheorie gemäß der Rechtsprechung des Bundessozialgerichts Anwendung.<sup>4</sup>


---

<sup>3</sup> siehe § 558 d BGB.

<sup>4</sup> siehe Bundessozialgericht, Urteil vom 19.10.2010 - B 14 AS 50/10 R.

## 2.1 Berechnung der Entwicklung der allgemeinen Verbraucherpreisindex für Deutschland

In der nachfolgenden Tabelle 1 sind die allgemeinen Verbraucherpreisindizes für Deutschland für die Zeitpunkte August 2018 und August 2020 dargestellt.

<b>Tab. 1 Allgemeiner Verbraucherpreisindex für Deutschland</b> (Basis 2015 = 100)				
	<b>Index im August 2018</b>	<b>Index im August 2020</b>	<b>Veränderung in %</b>	<b>Multiplikationsfaktor</b>
<b>Verbraucherpreisindex</b>	104,5	106,0	<b>1,44</b>	1,0144
Quelle: Statistisches Bundesamt; Stand August 2018 und August 2020				 ANALYSE & KONZEPTE immo.consult

Die prozentuale Preisveränderung in einem Zeitraum kann mit der folgenden Formel berechnet werden:

$$\text{Preisveränderung in Prozent} = \frac{\text{neuerIndexwert} * 100}{\text{alterIndexwert}} - 100$$


Die Formel für die Preisveränderung wird angewendet auf den allgemeinen Verbraucherpreisindex. Gemessen wird, inwiefern sich die Indizes im Zeitraum zwischen August 2018 und August 2020 verändert haben.

$$\text{Preisveränderung von Wohnungsmieten} = \frac{106,0 * 100}{104,5} - 100 \approx 1,44 \%$$

Die Fortschreibung erfolgt, indem die Preisveränderung des Verbraucherpreisindexes separat auf die Netto-Kaltnieten und die kalten Betriebskosten übertragen werden (siehe Tabellen 2 bis 5).


<b>Tab. 2 Fortgeschriebene Richtwerte auf Basis des allgemeinen Verbraucherpreisindex für Deutschland – Vergleichsraum I</b> (Stadt Elsterberg, VV Jägerswald, Stadt Pausa-Mühltroff, Stadt Plauen, Pöhl, Rosenbach/Vogtl., VG Treuen, VG Weischlitz)									
Größe in m <sup>2</sup>	Personen- zahl	Netto-Kaltmiete in €/m <sup>2</sup>		Kalte Betriebskosten in €/m <sup>2</sup>		Brutto-Kaltmiete in €/m <sup>2</sup>		Angemessene Brutto-Kaltmiete in €	
		2020	2018	2020	2018	2020	2018	2020	2018
<b>bis 48</b>	<b>1</b>	4,32	4,26	1,15	1,13	5,47	5,39	<b>262,56</b>	258,72
<b>&gt; 48 bis ≤ 60</b>	<b>2</b>	4,25	4,19	1,08	1,06	5,33	5,25	<b>319,80</b>	315,00
<b>&gt; 60 bis ≤ 75</b>	<b>3</b>	3,97	3,91	1,10	1,08	5,07	4,99	<b>380,25</b>	374,25
<b>&gt; 75 bis ≤ 85</b>	<b>4</b>	4,09	4,03	1,11	1,09	5,20	5,12	<b>442,00</b>	435,20
<b>&gt; 85 bis ≤ 95</b>	<b>5</b>	3,99	3,93	1,15	1,13	5,14	5,06	<b>488,30</b>	480,70

Quelle: Indexfortschreibung Vogtlandkreis 2020  
Mietwerterhebung Vogtlandkreis 2018




<b>Tab. 3 Fortgeschriebene Richtwerte auf Basis des allgemeinen Verbraucherpreisindex für Deutschland – Vergleichsraum II</b> (Stadt Adorf/Vogtl., Bad Brambach, Stadt Bad Elster, Stadt Markneukirchen, VG Oelsnitz, VG Schöneck/Mühlental)									
Größe in m <sup>2</sup>	Personen- zahl	Netto-Kaltmiete in €/m <sup>2</sup>		Kalte Betriebskosten in €/m <sup>2</sup>		Brutto-Kaltmiete in €/m <sup>2</sup>		Angemessene Brutto-Kaltmiete in €	
		2020	2018	2020	2018	2020	2018	2020	2018
<b>bis 48</b>	<b>1</b>	4,01	3,95	0,91	0,90	4,92	4,85	<b>236,16</b>	232,80
<b>&gt; 48 bis ≤ 60</b>	<b>2</b>	4,02	3,96	0,82	0,81	4,84	4,77	<b>290,40</b>	286,20
<b>&gt; 60 bis ≤ 75</b>	<b>3</b>	3,96	3,90	0,81	0,80	4,77	4,70	<b>357,75</b>	352,50
<b>&gt; 75 bis ≤ 85</b>	<b>4</b>	4,09	4,03	0,82	0,81	4,91	4,84	<b>417,35</b>	411,40
<b>&gt; 85 bis ≤ 95</b>	<b>5</b>	4,16	4,10	0,86	0,85	5,02	4,95	<b>476,90</b>	470,25

Quelle: Indexfortschreibung Vogtlandkreis 2020  
Mietwerterhebung Vogtlandkreis 2018



<b>Tab. 4 Fortgeschriebene Richtwerte auf Basis des allgemeinen Verbraucherpreisindex für Deutschland – Vergleichsraum III</b> (Stadt Auerbach/Vogtl., Ellefeld, VG Falkenstein, Stadt Klingenthal, Stadt Lengenfeld, Muldenhammer Stadt Rodewisch, Steinberg (Vogtland))									
Größe in m <sup>2</sup>	Personen- zahl	Netto-Kaltmiete in €/m <sup>2</sup>		Kalte Betriebskosten in €/m <sup>2</sup>		Brutto-Kaltmiete in €/m <sup>2</sup>		Angemessene Brutto-Kaltmiete in €	
		2020	2018	2020	2018	2020	2018	2020	2018
<b>bis 48</b>	<b>1</b>	4,45	4,39	0,91	0,90	5,36	5,29	<b>257,28</b>	253,92
<b>&gt; 48 bis ≤ 60</b>	<b>2</b>	4,15	4,09	0,91	0,90	5,06	4,99	<b>303,60</b>	299,40
<b>&gt; 60 bis ≤ 75</b>	<b>3</b>	4,10	4,04	0,91	0,90	5,01	4,94	<b>375,75</b>	370,50
<b>&gt; 75 bis ≤ 85</b>	<b>4</b>	3,88	3,82	0,91	0,90	4,79	4,72	<b>407,15</b>	401,20
<b>&gt; 85 bis ≤ 95</b>	<b>5</b>	3,80	3,75	0,91	0,90	4,71	4,65	<b>447,45</b>	441,75


Quelle: Indexfortschreibung Vogtlandkreis 2020  
Mietwerterhebung Vogtlandkreis 2018





<b>Tab. 5 Fortgeschriebene Richtwerte auf Basis des allgemeinen Verbraucherpreisindexes für Deutschland – Vergleichsraum IV</b> (VG Netzschkau-Limbach, Neumark, VG Reichenbach)									
Größe in m <sup>2</sup>	Personen- zahl	Netto-Kaltmiete in €/m <sup>2</sup>		Kalte Betriebskosten in €/m <sup>2</sup>		Brutto-Kaltmiete in €/m <sup>2</sup>		Angemessene Brutto-Kaltmiete in €	
		2020	2018	2020	2018	2020	2018	2020	2018
<b>bis 48</b>	<b>1</b>	4,15	4,09	0,86	0,85	5,01	4,94	<b>240,48</b>	237,12
<b>&gt; 48 bis ≤ 60</b>	<b>2</b>	4,13	4,07	0,78	0,77	4,91	4,84	<b>294,60</b>	290,40
<b>&gt; 60 bis ≤ 75</b>	<b>3</b>	3,90	3,84	0,78	0,77	4,68	4,61	<b>351,00</b>	345,75
<b>&gt; 75 bis ≤ 85</b>	<b>4</b>	3,96	3,90	0,78	0,77	4,74	4,67	<b>402,90</b>	396,95
<b>&gt; 85 bis ≤ 95</b>	<b>5</b>	3,95	3,89	0,76	0,75	4,71	4,64	<b>447,45</b>	440,80

Quelle: Indexfortschreibung Vogtlandkreis 2020  
Mietwerterhebung Vogtlandkreis 2018




## 2.2 Berechnung der Entwicklung der speziellen Verbraucherpreisindizes

In der nachfolgenden Tabelle 6 sind die Preisindizes für die Wohnungsmieten und die Wohnnebenkosten Sachsens für die Zeitpunkte August 2018 und August 2020 dargestellt.

<b>Tab. 6 Spezielle Verbraucherpreisindizes Sachsen</b> (Basis 2015 = 100)				
<b>Spezialindizes des Verbraucherpreisindex</b>	<b>Index im August 2018</b>	<b>Index im August 2020</b>	<b>Veränderung in %</b>	<b>Multiplikationsfaktor</b>
<b>Wohnungsmieten<sup>1</sup></b>	101,9	103,6	<b>1,67</b>	1,0167
<b>Wohnungsnebenkosten</b>	103,0	104,5	<b>1,46</b>	1,0146

<sup>1</sup> ohne Nebenkosten.

Quelle: Sächsisches Landesamt für Statistik; Stand August 2018 und August 2020



Die prozentuale Preisveränderung in einem Zeitraum kann mit der folgenden Formel berechnet werden:

$$\text{Preisveränderung in Prozent} = \frac{\text{neuerIndexwert} * 100}{\text{alterIndexwert}} - 100$$

Die Formel für die Preisveränderung wird angewendet auf die Verbraucherpreisindizes für Wohnungsmieten und Wohnnebenkosten. Gemessen wird, inwiefern sich die Indizes im Zeitraum zwischen August 2018 und August 2020 verändert haben.


$$\text{Preisveränderung von Wohnungsmieten} = \frac{103,6 * 100}{101,9} - 100 \approx 1,67 \%$$

$$\text{Preisveränderung von Wohnnebenkosten} = \frac{104,5 * 100}{103,0} - 100 \approx 1,46 \%$$

Die Fortschreibung erfolgt, indem die Preisveränderung der Spezialindizes für Wohnungsmieten und Wohnungsnebenkosten separat auf die Netto-Kaltmieten und die kalten Betriebskosten übertragen werden (siehe Tabellen 7 bis 10).


<b>Tab. 7 Fortgeschriebene Richtwerte auf Basis der speziellen Verbraucherpreisindizes für Sachsen – Vergleichsraum I</b> (Stadt Elsterberg, VV Jägerswald, Stadt Pausa-Mühltroff, Stadt Plauen, Pöhl, Rosenbach/Vogtl., VG Treuen, VG Weischlitz)									
Größe in m <sup>2</sup>	Personen- zahl	Netto-Kaltmiete in €/m <sup>2</sup>		Kalte Betriebskosten in €/m <sup>2</sup>		Brutto-Kaltmiete in €/m <sup>2</sup>		Angemessene Brutto-Kaltmiete in €	
		2020	2018	2020	2018	2020	2018	2020	2018
<b>bis 48</b>	<b>1</b>	4,33	4,26	1,15	1,13	5,48	5,39	<b>263,04</b>	258,72
<b>&gt; 48 bis ≤ 60</b>	<b>2</b>	4,26	4,19	1,08	1,06	5,34	5,25	<b>320,40</b>	315,00
<b>&gt; 60 bis ≤ 75</b>	<b>3</b>	3,98	3,91	1,10	1,08	5,08	4,99	<b>381,00</b>	374,25
<b>&gt; 75 bis ≤ 85</b>	<b>4</b>	4,10	4,03	1,11	1,09	5,21	5,12	<b>442,85</b>	435,20
<b>&gt; 85 bis ≤ 95</b>	<b>5</b>	4,00	3,93	1,15	1,13	5,15	5,06	<b>489,25</b>	480,70

Quelle: Indexfortschreibung Vogtlandkreis 2020  
Mietwerterhebung Vogtlandkreis 2018




<b>Tab. 8 Fortgeschriebene Richtwerte auf Basis der speziellen Verbraucherpreisindizes für Sachsen – Vergleichsraum II</b> (Stadt Adorf/Vogtl., Bad Brambach, Stadt Bad Elster, Stadt Markneukirchen, VG Oelsnitz, VG Schöneck/Mühlental)									
Größe in m <sup>2</sup>	Personen- zahl	Netto-Kaltmiete in €/m <sup>2</sup>		Kalte Betriebskosten in €/m <sup>2</sup>		Brutto-Kaltmiete in €/m <sup>2</sup>		Angemessene Brutto-Kaltmiete in €	
		2020	2018	2020	2018	2020	2018	2020	2018
<b>bis 48</b>	<b>1</b>	4,02	3,95	0,91	0,90	4,93	4,85	<b>236,64</b>	232,80
<b>&gt; 48 bis ≤ 60</b>	<b>2</b>	4,03	3,96	0,82	0,81	4,85	4,77	<b>291,00</b>	286,20
<b>&gt; 60 bis ≤ 75</b>	<b>3</b>	3,97	3,90	0,81	0,80	4,78	4,70	<b>358,50</b>	352,50
<b>&gt; 75 bis ≤ 85</b>	<b>4</b>	4,10	4,03	0,82	0,81	4,92	4,84	<b>418,20</b>	411,40
<b>&gt; 85 bis ≤ 95</b>	<b>5</b>	4,17	4,10	0,86	0,85	5,03	4,95	<b>477,85</b>	470,25

Quelle: Indexfortschreibung Vogtlandkreis 2020  
Mietwerterhebung Vogtlandkreis 2018




<b>Tab. 9 Fortgeschriebene Richtwerte auf Basis der speziellen Verbraucherpreisindizes für Sachsen – Vergleichsraum III</b> (Stadt Auerbach/Vogtl., Ellefeld, VG Falkenstein, Stadt Klingenthal, Stadt Lengenfeld, Muldenhammer Stadt Rodewisch, Steinberg (Vogtland))									
Größe in m <sup>2</sup>	Personen- zahl	Netto-Kaltmiete in €/m <sup>2</sup>		Kalte Betriebskosten in €/m <sup>2</sup>		Brutto-Kaltmiete in €/m <sup>2</sup>		Angemessene Brutto-Kaltmiete in €	
		2020	2018	2020	2018	2020	2018	2020	2018
<b>bis 48</b>	<b>1</b>	4,46	4,39	0,91	0,90	5,37	5,29	<b>257,76</b>	253,92
<b>&gt; 48 bis ≤ 60</b>	<b>2</b>	4,16	4,09	0,91	0,90	5,07	4,99	<b>304,20</b>	299,40
<b>&gt; 60 bis ≤ 75</b>	<b>3</b>	4,11	4,04	0,91	0,90	5,02	4,94	<b>376,50</b>	370,50
<b>&gt; 75 bis ≤ 85</b>	<b>4</b>	3,88	3,82	0,91	0,90	4,79	4,72	<b>407,15</b>	401,20
<b>&gt; 85 bis ≤ 95</b>	<b>5</b>	3,81	3,75	0,91	0,90	4,72	4,65	<b>448,40</b>	441,75

Quelle: Indexfortschreibung Vogtlandkreis 2020  
Mietwerterhebung Vogtlandkreis 2018



<b>Tab. 10 Fortgeschriebene Richtwerte auf Basis der speziellen Verbraucherpreisindizes für Sachsen – Vergleichsraum IV</b> (VG Netzschkau-Limbach, Neumark, VG Reichenbach)									
Größe in m <sup>2</sup>	Personen- zahl	Netto-Kaltmiete in €/m <sup>2</sup>		Kalte Betriebskosten in €/m <sup>2</sup>		Brutto-Kaltmiete in €/m <sup>2</sup>		Angemessene Brutto-Kaltmiete in €	
		2020	2018	2020	2018	2020	2018	2020	2018
<b>bis 48</b>	<b>1</b>	4,16	4,09	0,86	0,85	5,02	4,94	<b>240,96</b>	237,12
<b>&gt; 48 bis ≤ 60</b>	<b>2</b>	4,14	4,07	0,78	0,77	4,92	4,84	<b>295,20</b>	290,40
<b>&gt; 60 bis ≤ 75</b>	<b>3</b>	3,90	3,84	0,78	0,77	4,68	4,61	<b>351,00</b>	345,75
<b>&gt; 75 bis ≤ 85</b>	<b>4</b>	3,97	3,90	0,78	0,77	4,75	4,67	<b>403,75</b>	396,95
<b>&gt; 85 bis ≤ 95</b>	<b>5</b>	3,95	3,89	0,76	0,75	4,71	4,64	<b>447,45</b>	440,80

Quelle: Indexfortschreibung Vogtlandkreis 2020  
Mietwerterhebung Vogtlandkreis 2018



### 3 Angebotsmietenerhebung

Ergänzend zur reinen Fortschreibung der Richtwerte durch die Spezialindizes des Verbraucherpreisindex und des allgemeinen Verbraucherpreisindex für Deutschland wurde auch das Angebot an Mietwohnungen im Vogtlandkreis geprüft. Denn nur mit der Einbeziehung von Angebotsmieten kann geprüft werden, ob Bedarfsgemeinschaften mit den fortgeschriebenen Angemessenheitsrichtwerten tatsächlich Wohnraum anmieten können.

Im Zeitraum von März 2020 bis Ende August 2020 wurden die Angebotsmieten im gesamten Kreisgebiet erhoben.

Erfasst wurden Angebotsmieten aus den folgenden Quellen:


- Immobilienscout 24 (Internet-Immobilienuchportal),
- Immonet (Internet-Immobilienuchportal),
- Immowelt (Internet-Immobilienuchportal),
- Ebay-Kleinanzeigen,
- Örtliche Tagespresse, Anzeigenblätter,
- Internetseiten der großen Wohnungsanbieter im Kreisgebiet.

Für den obengenannten Zeitraum konnten 2.862 Angebotsmieten erhoben werden.

Nach Durchführung einer feldspezifischen Extremwertkappung stehen 2.740 Angebotsmieten für die weitere Auswertung zur Verfügung (siehe Tabelle 11).

<b>Tab. 11 Anzahl und Verteilung der Angebotsmieten</b>						
<b>Vergleichsraum</b>	<b>Wohnungsgröße</b>					<b>Summe</b>
	<b>≥30 bis ≤ 48 m<sup>2</sup></b>	<b>&gt; 48 bis ≤ 60 m<sup>2</sup></b>	<b>&gt; 60 bis ≤ 75 m<sup>2</sup></b>	<b>&gt; 75 bis ≤ 85 m<sup>2</sup></b>	<b>&gt; 85 m<sup>2</sup> ≤ 95 m<sup>2</sup></b>	
<b>I</b>	466	478	494	157	111	1.706
<b>II</b>	47	80	66	38	19	250
<b>III</b>	87	119	125	45	34	410
<b>IV</b>	101	101	100	50	22	374

Quelle: Angebotsmieten für den Vogtlandkreis: März 2020 bis Ende August 2020



## 4 Prüfung der Verfügbarkeit von Wohnraum

Im nächsten Schritt wird geprüft, inwieweit die aktuell geltenden Richtwerte für eine Versorgung mit Wohnraum ausreichen, denn letztlich besteht für die Richtwerte eine Überprüfungspflicht, aber keine Anpassungspflicht.

Anhand des Angebotsmietenmarktes wird abgeleitet, ob die nach den beiden Methoden fortgeschriebenen Richtwerte angepasst werden müssen, um weiterhin eine hinreichende Wohnraumversorgung für die Bedarfsgemeinschaften zu gewährleisten.

Es ist zu beachten, dass die Preisentwicklung auf dem Angebotsmietenmarkt überschätzt sein kann. Das Mietniveau von tatsächlich abgeschlossenen Neuverträgen liegt zumeist unter dem Mietniveau der Angebotsmieten. Dies ist durch folgende Eigenschaften von Mietangeboten zu erklären:

- Zwischen Mieter und Vermieter sind – je nach Region – Preisverhandlungen möglich, sodass nicht jede Angebotsmiete in einem Mietvertrag realisiert wird.
- Nicht jede Wohnung wird über Anzeigen vermarktet. Zum Beispiel bieten Wohnungsgesellschaften ihre Wohnungen zuerst ihnen bekannten Interessenten an und Mieter vermitteln günstige Wohnungen an Bekannte als Nachmieter weiter. Aus diesem Grund werden in der Regel teurere Wohnungen wesentlich intensiver vermarktet.
- Wohnungsunternehmen inserieren gleichartige Wohnungen zumeist nur einmal, obwohl mehrere Wohnungen zur Verfügung stehen.

Das bedeutet, dass tatsächlich ein deutlich größeres Wohnungsangebot unterhalb der Angemessenheitsrichtwerte respektive in Höhe der Richtwerte zur Verfügung steht, als dieses in den ermittelten Angebotsmieten zum Ausdruck kommt.<sup>5</sup> Die Versorgung der Bedarfsgemeinschaften mit Wohnraum erfolgt nach den regionalen Besonderheiten.

Für die Überprüfung der Versorgung der Bedarfsgemeinschaften wird die Verfügbarkeit mit angemessenem Wohnraum auf dem Angebotsmietenmarkt mit den fortgeschriebenen Richtwerten (Entwicklung auf Basis des speziellen und allgemeinen Verbraucherpreisindex) berechnet und miteinander verglichen.

Die Tabelle 12 zeigt die prozentualen Anteile des verfügbaren Angebotes im Vergleich.

---

<sup>5</sup> Vergleiche LSG Thüringen, Urteil vom 08.07.2015 - L 4 AS 718/14. Das LSG hat es als ausreichend angesehen, wenn 13 % der Angebotsmieten und 33 % der Neuvertragsmieten mit dem Angemessenheitsrichtwert angemietet werden können. "Der Vergleich von Angebots- und Neuvertragsmieten zeigt, dass die durchschnittlichen Neuvertragsmieten in der Regel unterhalb der durchschnittlichen Angebotsmieten liegen. Das bedeutet, dass tatsächlich ein wesentlich größeres Wohnungsangebot unterhalb der Obergrenze [Angemessenheitsrichtwerte] zur Verfügung steht, als dieses in den ermittelten Angebotsmieten zum Ausdruck kommt" (ebenda).



<b>Tab. 12 Fortgeschriebene Richtwerte für die Kosten der Unterkunft und Anteil des verfügbaren Angebots (Brutto-Kaltmieten)</b>						
<b>VR</b>	<b>Bedarfsgemeinschaften mit ... Personen</b>	<b>1 Person</b>	<b>2 Personen</b>	<b>3 Personen</b>	<b>4 Personen</b>	<b>5 Personen</b>
<b>I</b>	Allgem. VPI Deutschland	262,56	319,80	380,25	442,00	488,30
	<i>Anteil</i>	<i>71%</i>	<i>62%</i>	<i>55%</i>	<i>36%</i>	<i>32%</i>
	<b>Spez. VPI Sachsen</b>	<b>263,04</b>	<b>320,40</b>	<b>381,00</b>	<b>442,85</b>	<b>489,25</b>
	<b>Anteil</b>	<b>71%</b>	<b>62%</b>	<b>56%</b>	<b>37%</b>	<b>32%</b>
<b>II</b>	Allgem. VPI Deutschland	236,16	290,40	357,75	417,35	476,90
	<i>Anteil</i>	<i>64%</i>	<i>35%</i>	<i>50%</i>	<i>50%</i>	<i>32%</i>
	<b>Spez. VPI Sachsen</b>	<b>236,64</b>	<b>291,00</b>	<b>358,50</b>	<b>418,20</b>	<b>477,85</b>
	<b>Anteil</b>	<b>66%</b>	<b>35%</b>	<b>53%</b>	<b>50%</b>	<b>32%</b>
<b>III</b>	Allgem. VPI Deutschland	257,28	303,60	375,75	407,15	447,45
	<i>Anteil</i>	<i>64%</i>	<i>43%</i>	<i>51%</i>	<i>40%</i>	<i>21%</i>
	<b>Spez. VPI Sachsen</b>	<b>257,76</b>	<b>304,20</b>	<b>376,50</b>	<b>407,15</b>	<b>448,40</b>
	<b>Anteil</b>	<b>64%</b>	<b>45%</b>	<b>52%</b>	<b>40%</b>	<b>21%</b>
<b>IV</b>	Allgem. VPI Deutschland	240,48	294,60	351,00	402,90	447,45
	<i>Anteil</i>	<i>64%</i>	<i>46%</i>	<i>45%</i>	<i>32%</i>	<i>41%</i>
	<b>Spez. VPI Sachsen</b>	<b>240,96</b>	<b>295,20</b>	<b>351,00</b>	<b>403,75</b>	<b>447,45</b>
	<b>Anteil</b>	<b>65%</b>	<b>47%</b>	<b>45%</b>	<b>32%</b>	<b>41%</b>

Quelle: Indexfortschreibung Vogtlandkreis 2020

## 5 Ergebnis

Die fortgeschriebenen Richtwerte zeigen auf, dass grundsätzlich eine hinreichende Versorgung der Bedarfsgemeinschaften mit beiden Verbraucherpreisindizes (allgemeiner für gesamt Deutschland und spezieller für den Freistaat Sachsen) möglich ist (siehe Tabelle 12). In der Regel ist mindestens jede dritte angebotene Wohnung mit den fortgeschriebenen Richtwerten anmietbar.

Die speziellen Verbraucherpreisindizes des Freistaates Sachsen spiegeln die regionale Entwicklung deutlich besser wider als die Preisentwicklung für Deutschland insgesamt und liegen sogar geringfügig höher.

Zusammengefasst kann festgestellt werden, dass die prozentualen Anteile des anmietbaren Wohnraumes mit den fortgeschriebenen Richtwerten nach dem Verbraucherpreisindex für den Freistaat Sachsen auskömmlich sind.

Abschließend sind die fortgeschriebenen Richtwerte in der Tabelle 13 dargestellt.

<b>Tab. 13 Angemessenheitsrichtwerte der Bedarfe für Unterkunft 2020 nach den speziellen Verbraucherpreisindizes für den Freistaat Sachsen (Brutto-Kaltniete)</b>						
<b>Vergleichsraum</b>	<b>1 Person</b>	<b>2 Personen</b>	<b>3 Personen</b>	<b>4 Personen</b>	<b>5 Personen</b>	<b>Jede weitere Person +10m<sup>2</sup></b>
<b>I</b>	263,04	320,40	381,00	442,85	489,25	+51,50
<b>II</b>	236,64	291,00	358,50	418,20	477,85	+50,30
<b>III</b>	257,76	304,20	376,50	407,15	448,40	+47,20
<b>IV</b>	240,96	295,20	351,00	403,75	447,45	+47,10

Quelle: Indexfortschreibung Vogtlandkreis 2020

