

Stadt Chemnitz

## **Schlüssiges Konzept zur Ermittlung von KdU-Angemessenheitsgrenzen**

- Richtwerte und Methodenbericht -

Hamburg, den 21. November 2011

Ansprechpartner:  
Matthias Klupp  
Tobias Jacobs

---

ANALYSE & KONZEPTE  
Beratungsgesellschaft für Wohnen,  
Immobilien und Tourismus mbH  
Gasstr. 10, 22761 Hamburg

Tel. 040/485 00 98-0  
Fax 040/485 00 98-98  
E-Mail [info@analyse-konzepte.de](mailto:info@analyse-konzepte.de)

## **Inhaltsverzeichnis**

1	Hintergrund .....	3
2	Richtwerte für angemessenen Wohnraum in Chemnitz .....	5
3	Konzept zur Ermittlung der Angemessenheitsgrenzen .....	9
3.1	Nachfragevolumina im preiswerten Marktsegment .....	9
3.2	Abgrenzung des angemessenen Marktsegments .....	11
4	Datenquellen .....	17
4.1	Teilräumliche Differenzierung .....	17
4.2	Methodische Vorgehensweise .....	17
4.2.1	Bestandsmieten .....	17
4.2.2	Angebotsmieten.....	19
5	Ergebnisse der Auswertungen .....	20
5.1	Bestandsmieten .....	20
5.2	Angebotsmieten.....	20
5.3	Maximale Quadratmetermieten .....	21
5.4	Betriebskosten .....	22
5.5	Brutto-Kaltniete .....	23
5.6	Heizungs- und Warmwasserkosten.....	24
6	Weiterentwicklung und Fortschreibung des Konzeptes .....	26

## 1 Hintergrund

Es gehört zu den Pflichtaufgaben einer Kommune, die Kosten der Unterkunft für Empfänger von Leistungen nach SGB II oder XII (Bedarfsgemeinschaften) zu übernehmen. Nach § 22 SGB II sind die Kosten für Unterkunft und Heizung zu übernehmen, soweit diese angemessen sind. Dieser unbestimmte Rechtsbegriff der Angemessenheit ist auf Ebene der Stadt Chemnitz näher zu definieren.

Das Bundessozialgericht (BSG) hat dazu in seiner Rechtsprechung seit 2008 in mehreren Entscheidungen detaillierte Kriterien entwickelt, die von den Kommunen erfüllt werden müssen, um zu einem nachvollziehbaren, rechtssicheren Zahlenwerk zu gelangen. Dies mündete letztendlich in der Formulierung von Anforderungen an ein "schlüssiges Konzept".<sup>1</sup>

Auch der Gesetzgeber hat die Diskussionen und praktischen Erfahrungen aufgegriffen und die konzeptionellen Grundlagen für KdU-Regelungen mit den Änderungen zum SGB II im März 2011 präzisiert und weiterentwickelt.<sup>2</sup> Er hat hierbei mit dem neuen § 22a SGB II die Möglichkeit geschaffen, durch kommunale Satzungen die Höhe der angemessenen Aufwendungen für die Kosten der Unterkunft lokal zu bestimmen. Gleichzeitig wurden Anforderungen an die zu berücksichtigenden Inhalte (§ 22b SGB II) sowie die methodischen Grundlagen (§ 22c SGB II) formuliert.

Bei der Festlegung der Richtwerte für angemessene Kriterien kommt es in erster Linie darauf an, die Bedarfsgemeinschaften angemessen mit Wohnraum in ihrem homogenen Lebensraum zu versorgen. Das bezieht sich sowohl auf die Sicherung der Wohnsituation bei bestehenden Mietverhältnissen als auch auf die Möglichkeit einer angemessenen Wohnraumversorgung bei einer Neuvermietung.

Mit dem neuen §§ 22a-c SGB II hat der Gesetzgeber aber auch deutlich gemacht, dass neben diesem zentralen sozialpolitischen Aspekt weitere Kriterien zu berücksichtigen sind. Denn die Praxis hat gezeigt, dass die Angemessenheitskriterien einen erheblichen Einfluss auf den Wohnungsmarkt, die sozialräumliche Struktur und letztendlich auch auf die Stadtentwicklung haben. Deswegen sind

- bei der Bestimmung der Angemessenheitskriterien stärker die individuellen Strukturen der lokalen Wohnungsmärkte zu berücksichtigen
- Mietpreis erhöhende Wirkungen zu vermeiden
- sozial ausgeglichene Bewohnerstrukturen zu erhalten
- ein effektiver Mitteleinsatz zu gewährleisten

Die Abwägung der verschiedenen kommunalpolitischen Ziele wurde in einer ämterübergreifenden Arbeitsgruppe vorbereitet und ist in die Neuberechnung der Richtwerte eingeflossen.

---

<sup>1</sup> Bundessozialgericht, Urteil vom 22.09.2009 - B 4 AS 18/09 R.

<sup>2</sup> Vgl. Bundesgesetzblatt Jahrgang 2011, Teil I, Nr. 12, S. 453ff.

Auch wenn der Freistaat Sachsen bisher von der Satzungs-Ermächtigung noch keinen Gebrauch gemacht hat, ist davon auszugehen, dass die zukünftige Rechtsprechung den neuen Anforderungen folgen wird. Vor diesem Hintergrund soll sich das erforderliche "schlüssige Konzept" der Stadt Chemnitz hinsichtlich der inhaltlichen und methodischen Anforderungen sowohl an der bisherigen höchstrichterlichen Rechtsprechung des Bundessozialgerichts als auch an den gesetzlichen Regelungen an eine kommunale Satzung ausrichten, wie sie jetzt durch den § 22a-c SGB II festgelegt sind.

Für die Analysen und Berechnungen der neuen Richtwerte angemessener Unterkunftskosten konnte aus Kosten- und zeitlichen Gründen keine eigenständige Mietwerterhebung durchgeführt werden. Zudem konnten keine Daten des aktuellen qualifizierten Chemnitzer Mietspiegels einbezogen werden, da diese für diesen Zweck aus datenschutzrechtlichen Gründen nicht mehr zur Verfügung standen. Stattdessen wurde mit vorhandenen Datenbeständen, Angaben von Wohnungsunternehmen sowie der Erhebung von Angebotsmieten eine breite empirische Basis zusammengestellt. Bei der Erstellung des nächsten Mietspiegels sollten jedoch die rechtlichen Rahmenbedingungen und die Datenerhebungen aber dann so ausgerichtet werden, dass auf dieser Basis auch aktuelle Angemessenheitsgrenzen festgelegt werden können.

Das folgende Konzept ist in zwei Teile unterteilt, und zwar enthält der

- Teil 1 die Neufassung der Richtwerte für angemessene Kosten für Unterkunft und Heizung (Kap. 2)
- Teil 2 die Herleitung und Begründung dieser Werte (Kap. 3 - 5).

Abschließend werden in Kap. 6 Hinweise für die Aktualisierung und Weiterentwicklung des schlüssigen Konzeptes gegeben.

## 2 Richtwerte für angemessenen Wohnraum in Chemnitz

Für Bedarfsgemeinschaften werden die Kosten für Unterkunft und Heizung übernommen, soweit diese angemessen sind. Für das Gebiet der Stadt Chemnitz wurden die in Tab. 1 dargestellten Werte für angemessene Miethöhen ermittelt. Gemäß der Rechtsprechung des Bundessozialgerichts wird die Produkttheorie angewendet, d.h. das Produkt aus Nettokaltmiete je m<sup>2</sup> und Betriebskosten je m<sup>2</sup> mal der angemessenen Wohnfläche ergibt die maximale Brutto-Kaltmiete, die der angemessenen Miete entspricht (graue Kästchen). Hierbei wird nach der Zahl der Personen je Bedarfsgemeinschaft unterschieden. Die angegebene Wohnfläche ist dabei ein Richtwert: Es kann auch eine größere Wohnfläche bewohnt werden, solange die maximale Brutto-Kaltmiete nicht überschritten wird. Wird eine kleinere Wohnfläche bewohnt, so ist zu berücksichtigen, dass die Brutto-Kaltmiete durch die Quadratmeterhöchstmiete begrenzt wird (siehe unten).

<b>Tab. 1 Chemnitz: Angemessenheitsgrenzen für Kosten der Unterkunft</b>					
<b>Bedarfsgemeinschaften mit ... Personen</b>	<b>1 Pers.</b>	<b>2 Pers.</b>	<b>3 Pers.</b>	<b>4 Pers.</b>	<b>5 Pers.</b>
<b>Angemessene Wohnfläche<sup>3</sup></b>	<b>bis 48 m<sup>2</sup></b>	<b>bis 60 m<sup>2</sup></b>	<b>bis 75 m<sup>2</sup></b>	<b>bis 85 m<sup>2</sup></b>	<b>bis 95 m<sup>2</sup></b>
<b>Netto-Kaltmieten</b>					
Netto-Kaltmiete je m <sup>2</sup>	4,46 €	4,46 €	4,04 €	4,35 €	3,95 €
Maximale Netto-Kaltmiete	<b>214,08 €</b>	<b>267,60 €</b>	<b>303,00 €</b>	<b>369,75 €</b>	<b>375,25 €</b>
<b>Kalte Betriebskosten</b>					
Betriebskosten je m <sup>2</sup>	1,12 €	1,05 €	1,06 €	1,03 €	1,08 €
Maximale Betriebskosten	<b>53,76 €</b>	<b>63,00 €</b>	<b>79,50 €</b>	<b>87,55 €</b>	<b>102,60 €</b>
<b>Brutto-Kaltmieten</b>					
<b>Maximale Brutto-Kaltmiete</b>	<b>267,84 €</b>	<b>330,60 €</b>	<b>382,50 €</b>	<b>457,30 €</b>	<b>477,85 €</b>
ANALYSE & KONZEPTE					

Bei Bedarfsgemeinschaften mit mehr als 5 Personen erhöht sich für jede weitere Person die angemessene Wohnfläche um 10 m<sup>2</sup> und damit die

<sup>3</sup> Die angemessene Wohnfläche ist ein Richtwert, der wird für die jeweilige Haushaltgröße der Bedarfsgemeinschaft festgelegt wird. Er stellt einen rechnerischen Wert dar, der als Faktor in das Produkt eingeht. Die angemessene Wohnfläche ist daher nicht die maximal zulässige Wohnfläche

- maximale Brutto-Kaltniete um jeweils 50,30 €.

Des Weiteren werden Höchstwerte für angemessene Kosten von Heizung und Warmwasserbereitung festgelegt (s. Tab. 2). Gemäß der aktuellen Rechtsprechung werden die Heizkosten jedoch nur bis zu dem Richtwert der angemessenen Wohnfläche übernommen.<sup>4</sup> Beispiel: Für eine Wohnung für eine Person mit 48 m<sup>2</sup> von maximal 64,32 € Euro und für eine Wohnung mit 52 m<sup>2</sup> gleichfalls von 64,32 €. Wohnen auf 52 m<sup>2</sup> jedoch zwei Personen, so betragen die maximalen Kosten für Heizung und Warmwasser 69,00 €.

<b>Tab. 2 Stadt Chemnitz: Angemessenheitsgrenzen für Kosten von Heizung und Warmwasserbereitung</b>					
<b>Bedarfsgemeinschaften mit ... Personen</b>	<b>1 Pers.</b>	<b>2 Pers.</b>	<b>3 Pers.</b>	<b>4 Pers.</b>	<b>5 Pers.</b>
<b>Angemessene Wohnfläche</b>	<b>bis 48 m<sup>2</sup></b>	<b>bis 60 m<sup>2</sup></b>	<b>bis 75 m<sup>2</sup></b>	<b>bis 85 m<sup>2</sup></b>	<b>bis 95 m<sup>2</sup></b>
Heizkosten und Warmwasser je m <sup>2</sup>	1,34 €	1,15 €	1,08 €	1,07 €	1,09 €
<b>Maximale Heiz- und Warmwasserkosten</b>	<b>64,32 €</b>	<b>69,00 €</b>	<b>81,00 €</b>	<b>90,95 €</b>	<b>103,55 €</b>
ANALYSE & KONZEPTE					

Erfolgt in einer Wohnung die Warmwasserbereitung dezentral (z.B. durch Boiler), so reduzieren sich die maximalen Heizungs- und Warmwasserkosten um die nachfolgend dargestellten Beträge, weil die Kosten für dezentrale Warmwasserversorgung nach § 21 Abs. 7 SGB II als Mehrbedarf im persönlichen Regelsatz geltend gemacht werden können.<sup>5</sup>

- Alleinstehende und Alleinerziehende: 8,37 € (8 €)
- Partner wenn beide volljährig sind: 7,54 € (8 €)
- Haushaltsangehörige ab 18 Jahre: 6,69 € (7 €)
- Kinder von 14 bis 17 Jahre: 4,01 € (4 €)
- Kinder von 6 bis 13 Jahre: 3,01 € (3 €)
- Kinder von 0 bis 5 Jahre: 1,72 € (2 €)

Bei Bedarfsgemeinschaften mit mehr als 5 Personen erhöhen sich für jede weitere Person die

- maximalen Heiz- und Warmwasserkosten um jeweils 10,90 €

<sup>4</sup> Vgl. Bundessozialgericht - B 14 AS 36/08 R

<sup>5</sup> Nach § 77 Abs. 5 SGB II sind bis zum 31.12.2011 die Beträge auf volle Euro auf- bzw. abzurunden (Werte in Klammern).

### Bedarfsgemeinschaften mit besonderem Bedarf

Personen bzw. Bedarfsgemeinschaften, die wegen Alters oder einer anerkannten Behinderung auf einen zusätzlichen Raum oder zusätzliche Wohnfläche angewiesen sind, wie z.B. bei notwendiger ambulanter Pflege (ab Pflegestufe 1) oder bei Verwendung von Hilfsmitteln (wie Rollstuhl, Gehhilfen o.ä.), kann zu den Obergrenzen nach Tab. 1 eine zusätzliche Wohnfläche von 10 m<sup>2</sup> anerkannt werden. Entsprechend erhöht sich die

- maximale Brutto-Kaltmiete um 50,30 €

Gleiches gilt für Personen bzw. Bedarfsgemeinschaften bei regelmäßiger Ausübung des Umgangsrechts.

Besteht aus gesundheitlichen Gründen ein erhöhter Wärmebedarf, so können die Heiz- und Warmwasserkosten nach Prüfung des Einzelfalles übernommen werden.

### Quadratmeterhöchstmieten

Es werden gemäß § 22b SGB II angemessene Quadratmeterhöchstmieten ausgewiesen. Das bedeutet, dass die maximalen Netto-Kaltmieten nur dann angemessen sind, soweit die Quadratmeterhöchstmiete nicht überschritten wird. Die angemessene Netto-Kaltmiete reduziert sich entsprechend. So sind z.B. für eine Wohnung mit 36 m<sup>2</sup> nicht etwa 220,32 € angemessenen, sondern 179,28 €.

<b>Tab. 3 Stadt Chemnitz: Maximale Nettokalt-Quadratmetermieten</b>					
<b>BGs mit ... Personen</b>	<b>1 Pers.</b>	<b>2 Pers.</b>	<b>3 Pers.</b>	<b>4 Pers.</b>	<b>5 Pers.</b>
<b>Wohnungen mit ...</b>	<b>bis 48 m<sup>2</sup></b>	<b>48-60 m<sup>2</sup></b>	<b>60-75 m<sup>2</sup></b>	<b>75-85 m<sup>2</sup></b>	<b>85-95 m<sup>2</sup></b>
<b>Maximale Netto-Kaltmiete je m<sup>2</sup></b>	4,98 €	5,02 €	4,98 €	5,01 €	4,52 €
<b>Maximale Brutto-Kaltmiete je m<sup>2</sup></b>	6,10 €	6,07 €	6,04 €	6,04 €	5,60 €
ANALYSE & KONZEPTE					

Diese Begrenzung ist erforderlich, damit zum einen tatsächlich nur die Wohnungen des einfachen Standards und damit des unteren Preissegments für die Wohnraumversorgung der Bedarfsgemeinschaften berücksichtigt werden. Zum anderen sollen so wie in § 22a SGB II gefordert, Mietpreistreibende Wirkungen verhindert werden.

### **Bedarfsgemeinschaften mit Wohneigentum**

Für Bedarfsgemeinschaften mit selbstgenutztem Wohneigentum gelten gleichfalls die in Tab. 1 und Tab. 2 genannten Richtwerte für angemessene Kosten von Unterkunft und Heizung. Darüber hinaus können im Einzelfall für den Erhaltungsaufwand Kosten gemäß § 22 Abs. 2 SGB II übernommen werden.



### **3 Konzept zur Ermittlung der Angemessenheitsgrenzen**

Gemäß § 22a Abs. 3 SGB II soll die "...Bestimmung der angemessenen Aufwendungen für Unterkunft und Heizung [...] die Verhältnisse des einfachen Standards auf dem örtlichen Wohnungsmarkt abbilden". Eine allgemeine Definition des Standards über Ausstattungs- und andere wohnungs- oder gebäudebezogene Merkmale ist in der Praxis kaum leistbar. Im Folgenden wird daher der einfache Standard über die Miethöhe definiert, da in einem Wohnungsmarkt davon ausgegangen werden muss, dass Standards sich im Mietpreis niederschlagen. Angemessene Wohnungen werden also auf dem lokalen Wohnungsmarkt durch die *preisgünstigsten* Wohnungen repräsentiert.<sup>6</sup> Wie groß der Anteil dieser Wohnungen für die Versorgung der Bedarfsgemeinschaften in Chemnitz sein muss, hängt von der konkreten Anzahl der Bedarfsgemeinschaften sowie von der Anzahl der Haushalte ab, die darüber hinaus Wohnungen im preiswerten Marktsegment nachfragen. Daher umfasst dieses Untersuchungskonzept die übergeordneten Arbeitsschritte

1. Bestimmung der Nachfragevolumina im preiswerten Marktsegment
2. Abgrenzung des angemessenen Marktsegments auf Basis von Bestands- und Angebotsmieten
3. Ermittlung angemessener Betriebskosten sowie Kosten für Heizung und Warmwasserbereitung

#### **3.1 Nachfragevolumina im preiswerten Marktsegment**

Ausgangspunkt der Berechnungen ist die Nachfragerseite, also die Frage, wie viele preiswerte Wohnungen zur Verfügung stehen müssen, um die Bedarfsgemeinschaften versorgen zu können. Dabei darf es aber nicht nur um die Bedarfsgemeinschaften allein gehen, sondern es müssen alle Haushalte einbezogen werden, die zur Gruppe der Geringverdiener gehören und preiswerte Wohnungen nachfragen. Diese Ausweitung der Betrachtung ist erforderlich, da alle diese Gruppen auf preiswerten Wohnraum angewiesen sind und auf dem lokalen Markt in einem Wettbewerbsverhältnis zueinander stehen. Die Eingrenzung der Nachfragerseite nur auf die Bedarfsgemeinschaften allein würde dazu führen, dass die Konkurrenz zwischen den Gruppen mit geringem Verdienst verstärkt würde, bzw. die Bedarfsgemeinschaften gegenüber anderen Nachfragergruppen nach preiswertem Wohnraum besser gestellt werden könnten.

Bei der Abschätzung der Nachfrage die Volumina im preiswerten Marktsegment sind also zu berücksichtigen

- Bedarfsgemeinschaften
- Wohngeldempfänger
- Niedrigeinkommensbezieher ohne Transferleistungsbezug wie z.B. tlw. Studenten oder Haushalte, die freiwillig auf soziale Leistungen verzichten

---

<sup>6</sup> Hierbei sind gemäß der Rechtsprechung des BSG die Wohnungen einfachsten Standards (= Substandard wie z.B. Ofenheizung, Außentoilette) nicht zu berücksichtigen.

Informationen über die Anzahl und Struktur der Bedarfsgemeinschaften und Wohngeldempfänger können aus den amtlichen Statistiken gewonnen werden. Ihr Umfang ist ein wichtiger Parameter bei der Festlegung der Grenzwerte für das angemessene Segment.

Die Größenordnung der Bezieher von Niedrigeinkommen ohne Transferleistungsbezug ist statistisch aufgrund fehlender Erfassung nicht genau bestimmbar. Analyse & Konzepte hat für Chemnitz auf Basis des sozio-ökonomischen Panels (SOEP) eine Größenordnung von ca. 10 % aller Haushalte hochgerechnet.

Weiterhin müssen auch noch die Haushalte berücksichtigt werden, die zwar über ein höheres (oder sogar hohes) Einkommen verfügen, aber dennoch eine Wohnung im preiswerten Segment bewohnen ("Sonstige Nachfrager"). Ihre Anzahl muss ebenfalls mangels exakter Daten hochgerechnet werden, die Grundlage hierfür bildet eine repräsentative Haushaltsbefragung in Chemnitz, die im Rahmen der Erstellung des Wohnraumbedarfskonzepts 2009/2010 durchgeführt wurde. In der folgenden Tab. 4 werden diese einzelnen Gruppen und ihr Umfang in der Stadt Chemnitz dargestellt.

<b>Tab. 4 Nachfragergruppen nach preiswertem Wohnraum</b>					
	<b>Haushalte/Bedarfsgemeinschaften mit ...</b>				
	<b>1 Pers.</b>	<b>2 Pers.</b>	<b>3 Pers.</b>	<b>4 u.m. Pers.</b>	<b>insgesamt</b>
<i>Haushalte insgesamt (2008)</i>	<i>54.120</i>	<i>44.850</i>	<i>18.000</i>	<i>10.390</i>	<i>127.360</i>
BG - SGB II <sup>a)</sup>	10.065	3.905	1.941	1.267	17.178
BG - SGB XII <sup>b)</sup>	1.437	329	92	40	1.898
Bedarfsgemeinschaften insg.	11.502	4.234	2.033	1.307	19.076
Bezieher Wohngeld <sup>c)</sup>	3.556	620	316	570	5.062
Niedrigeinkommensbezieher ohne Transferleistungsbezug <sup>d)</sup>	5.412	4.485	1.800	1.039	12.736
Sonstige Nachfrager <sup>e)</sup>	3.500	3.000	500	500	7.500
<b>Nachfrager nach preiswertem Wohnraum</b>	<b>23.970</b>	<b>12.339</b>	<b>4.649</b>	<b>3.416</b>	<b>44.374</b>
a) Stand: Dezember 2009 <sup>7</sup> b) Außerhalb von Einrichtungen (Stand: 30.09.2010) c) Reine Wohngeldhaushalte (Stand: 31.12.2010) d) Eigene Berechnungen auf Basis des SOEP e) Eigene Berechnungen auf Basis von Haushaltsbefragungen					<b>ANALYSE &amp; KONZEPTE</b>

<sup>7</sup> Für die detaillierten Berechnungen der konkreten Wohnsituation der Bedarfsgemeinschaften wurde der pseudonymisierte Datensatz verwendet, deren 2010er-Daten zum Berechnungszeitpunkt noch nicht vorlagen. Ein Vergleich der Gesamtzahlen der Bedarfsgemeinschaften zeigt jedoch eine vergleichbare Struktur. So hat bis 10/2010 mit 17.428 BGs die Zahl gegenüber 17.178 im Jahr 2009 nur unwesentlich verändert.

Insgesamt umfasst die Gruppe der Bewohner, die in Chemnitz Wohnungen im preiswerten Segment nachfragen, gut 44.000 Haushalte, dieses entspricht rd. 30 % aller Haushalte der Stadt. Dabei ist der Anteil dieser Gruppe bei den 1- und bei den 4 und mehr-Personen-Haushalten am größten (44 % bzw. 33 %).

### **Bedarfsgemeinschaften mit Wohneigentum**

Nach Angaben der Bundesagentur für Arbeit verfügten im November 2010 in Chemnitz 330 Bedarfsgemeinschaften über ein selbstgenutztes Wohneigentum.<sup>8</sup> Dies entspricht 1,93 % aller KdU-beziehenden Bedarfsgemeinschaften. Ihre laufenden tatsächlichen durchschnittlichen Wohnkosten betragen

- 2,77 € je m<sup>2</sup>
- 140,67 € je Person
- 257,42 € je Bedarfsgemeinschaft.

Da diese Gruppe zum einen sehr klein und zum anderen ihre Wohnsituation sehr heterogen ist, können für sie keine hinreichend validen, empirischen Daten ermittelt werden, aus denen Richtwerte abgeleitet werden könnten. Darüber hinaus liegen ihre Wohnkosten i.d.R. deutlich unter denen der Mieter. Vor diesem Hintergrund wird auf eine gesonderte Berechnung für Bedarfsgemeinschaften mit Wohneigentum verzichtet und die Richtwerte für Mieten herangezogen bzw. eine Einzelfallprüfung vorgenommen.

## **3.2 Abgrenzung des angemessenen Marktsegments**

Die Abgrenzung des angemessenen Marktsegments wird durch die Relation zwischen den entsprechenden Nachfragergruppen und dem für sie zur Verfügung stehenden Wohnungsbestand bestimmt. Bei den Analysen wird der gesamte Chemnitzer Mietwohnungsbestand berücksichtigt, wobei Mietwohnungen in Einfamilienhäusern kaum vorhanden sind und nur eine sehr untergeordnete Rolle spielen.

Wichtig bei der Festlegung der Richtwerte ist eine Differenzierung nach Wohnungsgrößen, da hier Angebot und Nachfrage differieren können. Die amtliche Statistik erfasst jedoch keine Quadratmeter, sondern differenziert nur nach der Zahl der Räume. Deswegen ist eine Darstellung des Wohnungsbestandes nach Quadratmetern nur für die Unternehmen der organisierten Wohnungswirtschaft möglich, da diese die Daten für das Wohnraumbedarfskonzept zur Verfügung gestellt haben.<sup>9</sup>

---

<sup>8</sup> Vgl. Bundesagentur für Arbeit: Arbeitsmarkt in Zahlen - Grundsicherung für Arbeitsuchende nach SGB II, November 2010

<sup>9</sup> Hierzu gehören die GGG mbH, CAWG eG, CSG eG, WCH eG, WCW eG, SWG eG und die WG Einheit.

In Chemnitz sind derzeit ca. 158.800 Wohnungen vorhanden inkl. Einfamilienhäuser und leer stehender Wohnungen. Die organisierte Wohnungswirtschaft verfügt über 61.046 Wohnungen (s. Tab. 5), wobei sich davon rd. die Hälfte (30.677) im Eigentum der GGG befindet. Für die Analysen werden jedoch nur die in der Vermietung befindlichen Bestände betrachtet (= 23.353 Wohnungen, s. Tab. 5) und die für den Rückbau oder Verkauf vorgesehenen total leer stehenden Gebäude nicht berücksichtigt, da sie dem Markt derzeit nicht zur Verfügung stehen.

<b>Tab. 5 Wohnungsgrößenstruktur bei den Unternehmen der organisierten Wohnungswirtschaft</b>						
<b>Wohnfläche (m<sup>2</sup>)</b>	<b>bis 45</b>	<b>45 - 60</b>	<b>61 - 75</b>	<b>75 - 90</b>	<b>über 90</b>	<b>Summe</b>
<b>alle Unternehmen absolut</b>	12.652	28.235	15.528	2.491	2.140	<b>61.046</b>
<b>Verteilung in %</b>	20,8 %	46,3 %	25,5 %	4,1 %	3,5 %	100 %
<b>davon GGG</b>	6.425	8.547	6.752	1.073	556	<b>23.353</b>
<b>Verteilung in %</b>	27,5 %	36,6 %	28,9 %	4,6 %	2,4 %	100,0%

Quelle: Wohnraumbedarfskonzept 2009/10, GGG

ANALYSE &  
KONZEPTE

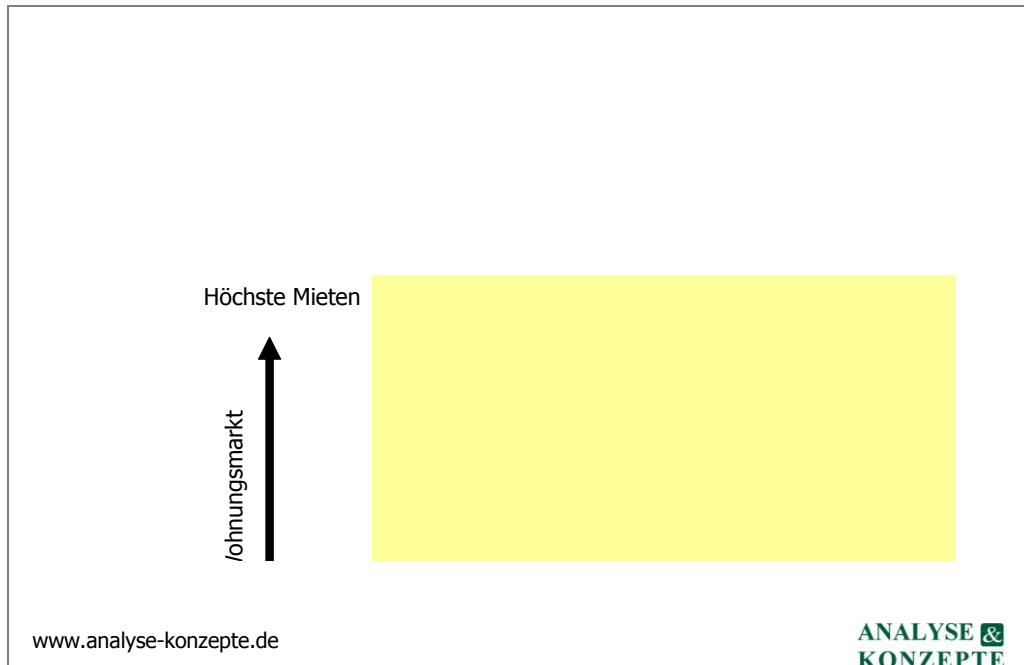
Tab. 6 enthält einen Vergleich der Größenverteilung aller Chemnitzer Haushalte und aller Chemnitzer Wohnungen, um so zum einen auch eine Einschätzung des Wohnungsangebotes privater Eigentümer zu erhalten und zum anderen durch den Abgleich mit der Zahl der Haushalte das für Chemnitz typische Überangebot an mittelgroßen Wohnungen zu verdeutlichen.

<b>Tab. 6 Haushalts- und Wohnungsgrößenstruktur 2008 im Vergleich</b>			
<b>Anzahl Personen</b>	<b>Anzahl Haushalte mit ... Personen</b>	<b>Anzahl Wohnungen mit ... Räumen</b>	<b>Anzahl Räume</b>
<b>1</b>	54.100	72.300	<b>1-2</b>
<b>2</b>	44.900	58.400	<b>3</b>
<b>3</b>	18.000	19.200	<b>4</b>
<b>4 u. mehr</b>	10.400	8.900	<b>5 u. mehr</b>
<b>Gesamt</b>	<b>127.400</b>	<b>158.800</b>	<b>Gesamt</b>

Quelle: Amt für Organisation und Informationsverarbeitung, Stadt Chemnitz, eigene Berechnungen

ANALYSE &  
KONZEPTE

Die Abgrenzung des angemessenen Marktsegments erfolgt "von unten", d.h. es wird von den günstigsten Mieten am Chemnitzer Wohnungsmarkt ausgegangen. Zur Bestimmung des notwendigen Anteils werden im Rahmen der Analysen unterschiedliche Mengengerüste überprüft. Die Ausgangsbasis hierfür bilden die im Rahmen von Kap. 3.1 dargestellten Volumina der Haushalte, die den preiswertesten Wohnraum nachfragen.

**Abb. 1 Abgrenzung des angemessenen Marktsegments**


Bei der Abgrenzung des angemessenen Segments auf Basis der Mietwerte werden die folgenden Kriterien berücksichtigt:

- Das angemessene Segment muss so groß sein, dass eine hinreichende Versorgung der Bedarfsgemeinschaften sowie der anderen Nachfragergruppen möglich ist.
- Die KdU-Angemessenheitsgrenzen sollen so gewählt werden, dass unerwünschte Markteffekte vermieden werden können. Dieses bezieht sich insbesondere auf die "Vermeidung von Mietpreis erhöhenden Wirkungen" (§ 22a Abs. 3 SGB II); denn wenn die Richtwerte zu hoch angesetzt werden, kann dieses zu Mietsteigerungen führen, weil die Vermieter ihre Mieten nach oben anpassen.<sup>10</sup> Dieses kann auch zu negativen Effekten für die Geringverdiener-Haushalte beitragen, die keine Transferleistungen beziehen und sich ebenfalls im preiswertesten Marktsegment versorgen müssen. Darüber hinaus sollen Konzentrationsprozesse der Bedarfsgemeinschaften in bestimmten Quartieren vermieden werden ("Schaffung und Erhaltung sozial ausgeglichener Bewohnerstrukturen").

<sup>10</sup> Vgl. Hierzu ausführlich "Kosten der Unterkunft und die Wohnungsmärkte", Hrsg. BMVBS/BBSR (Reihe Forschungen Heft 142), S. 90ff.

- Bei der Festlegung werden auch Aspekte des Verwaltungsvollzugs berücksichtigt, um auf der einen Seite den Verwaltungsaufwand zu begrenzen, auf der anderen Seite aber auch eine hinreichende Grundlage für Einzelfallentscheidungen zu erhalten.

<b>Tab. 7 Anteil der Nachfrager nach preiswertem Wohnraum am Wohnungsbestand</b>						
<b>- bisherige Wohnungsgrößenklassen -</b>						
	1 Pers.	2 Pers.	3 Pers.	4/5 Pers.		
Wohnungen mit ...	bis 45 m <sup>2</sup>	45-60 m <sup>2</sup>	60-75 m <sup>2</sup>	75-95 m <sup>2</sup>	95+ m <sup>2</sup> /EFH	insgesamt
Anzahl der Wohnungen <sup>a)</sup>	28.600	61.900	36.600	9.500	22.200	158.800
./.. nicht marktaktiver Leerstand, Substandard <sup>a)</sup>	500	5.000	4.000	1.000	500	11.000
Relevanter Wohnungsbestand	28.100	56.900	32.600	8.500	21.700	147.800
Anzahl der Nachfragerhaushalte	23.970	12.339	4.649	3.416		44.374
<b>Anteil der Nachfrager am Wohnungsbestand (gerundet)</b>	<b>85 %</b>	<b>21 %</b>	<b>14 %</b>	<b>40 %</b>		<b>30 %</b>
a) Eigene Berechnungen auf Basis der amtlichen Statistik und des Wohnraumbedarfskonzeptes						<b>ANALYSE &amp; KONZEPTE</b>

Wie in Kap. 3.1 dargestellt, ist der Anteil der Nachfrager nach preiswertem Wohnraum bei den Haushaltsgößenklassen sehr unterschiedlich. Das bedeutet, dass auch der Anteil der für die Versorgung dieser Gruppen notwendigen Wohnungen jeweils unterschiedlich sein kann.

Bei der Ermittlung des relevanten Wohnungsbestandes wurden die leer stehenden Wohnungen, die nicht mehr marktaktiv und damit zur Versorgung nicht mehr zur Verfügung stehen, herausgerechnet, wie zum Beispiel unsanierte, nicht vermietbare Altbauwohnungen oder für den Rückbau vorgesehene industrielle Wohnungsbauten sowie entsprechend der Anforderungen des Bundessozialgerichtes Wohnungen mit Substandard (= einfachster Standard wie z.B. Außentoilette oder Ofenheizung).<sup>11</sup>

Unter Berücksichtigung dieser Aspekte sollten auf Basis der *bisherigen* Wohnungsgrößenklassen für die Bedarfsgemeinschaften die in Tab. 5 dargestellten Anteile am jeweiligen Wohnungsbestand für die Versorgung der Nachfrager nach preiswertem Wohnraum mit einfachem Standard zur Verfü-

<sup>11</sup> Da hierzu nur wenige exakte Daten und Erhebungen vorliegen, wurde auf Basis der Ergebnisse des "Wohnraumbedarfskonzeptes 2009/2010" der Stadt Chemnitz mögliche Größenordnungen berechnet.

gung stehen.<sup>12</sup> Wie Tab. 5 zeigt, ist in den einzelnen Größenklassen der Anteil der Wohnungen, die für Bedarfsgemeinschaften bzw. -Haushalte, die preiswerten Wohnraum nachfragen, erforderlich sind, sehr unterschiedlich. Während es praktisch alle Wohnungen der Größenklasse bis 45 m<sup>2</sup> sind, werden in der Größenklasse 60-75 m<sup>2</sup> nur etwa 15 % der Wohnungen benötigt.

Da es in der Praxis nicht realistisch ist, dass nahezu alle Wohnungen bis 45 m<sup>2</sup> für die Versorgung der Nachfrage nach preiswertem Wohnraum zur Verfügung stehen, ist es sinnvoll, diese Größenklasse auf 48 m<sup>2</sup> zu erweitern. Hierfür sprechen die folgenden Punkte:

- Aufgrund der Bautypen der industriellen Bauweise gibt es in Chemnitz eine sehr große Anzahl von Zweiraum-Wohnungen mit 45-48 m<sup>2</sup>.
- Bereits jetzt wohnt ein sehr großer Anteil der 1-Personen-Bedarfsgemeinschaften (ca. 40-50 %) in Wohnungen mit einer Fläche von mehr als 45 m<sup>2</sup>, was aufgrund der Produkttheorie der Rechtssprechung zulässig ist.<sup>13</sup>

### **Neue maximale Wohnfläche für 1-Personen-Bedarfsgemeinschaften**

Vor diesem Hintergrund ist es angebracht, für die Festlegung der zukünftigen Angemessenheitsgrenzen, die Wohnungsgrößenklasse "bis 45 m<sup>2</sup>" auf "bis 48 m<sup>2</sup>" zu erweitern und die nächst größere Klasse von "45-60 m<sup>2</sup>" auf "48-60 m<sup>2</sup>" zu modifizieren (s. Tab. 6). Eine solche Abweichung von den Förderrichtlinien ist in einer Satzung machbar, da dort explizit eine Orientierung der Wohnungsgrößenklassen an den örtlichen Gegebenheiten ermöglicht wird (vgl. § 22b Abs. 1 Nr. 1 SGB II).

Darüber hinaus wird bei den folgenden Berechnungen ergänzend berücksichtigt, dass bereits jetzt nicht alle Haushalte dieses Segments in Wohnungen leben, die der vorgesehenen Wohnfläche entsprechen, sondern größere Wohnungen bewohnen. Dies ist aus drei Gründen der Fall, und zwar nutzen

- zum einen Bedarfsgemeinschaften die Produkttheorie, in dem sie Wohnungen mit günstigeren m<sup>2</sup>-Mieten bewohnen.
- Zum anderen bewohnen sehr viele Bedarfsgemeinschaften als sogenannte Bestandsmieter Wohnungen nach der bisherigen Tab. 1 mit relativ hohen Mietwerten (für 1-Personen-Haushalte z.B. 300 €), die nur bedingt zur Anpassung der Mietkosten aufgefordert werden können.
- Darüber hinaus gibt es eine Reihe von Haushalten, die einen Mehrbedarf an Wohnfläche wegen Pflegebedürftigkeit, Ausübung des Umgangsrechts etc. geltend machen können.

---

<sup>12</sup> Diese Wohnungsgrößen entsprechen auch der aktuell gültigen Verwaltungsvorschrift des Sächsischen Staatsministeriums für Soziales und Verbraucherschutz zur Regelung von Wohnflächenhöchstgrenzen zu § 18 SächsAGSGB (VwVWohnflächenhöchstgrenzen) vom 7. Juni 2010.

<sup>13</sup> Auswertungen des pseudonymisierten Datensatzes der Bundesagentur für Arbeit.

Das bedeutet, dass nennenswerte Anteile der Bedarfsgemeinschaften, aber auch der Wohngeldempfänger-Haushalte mit einer Person, in Wohnungen mit mehr als 48 m<sup>2</sup> leben.<sup>14</sup> Daher erfolgt zur Ermittlung der erforderlichen Anteile für den einfachen Standard eine Aufteilung über mehrere Wohnungsgrößenklassen. Bei den Auswertungen der Bestands- und Angebotsmieten zur Festlegung der abstrakten Angemessenheitsgrenzen wird in Kap. 5 von diesen Volumina ausgegangen.

<b>Tab. 8 Anteil der Nachfrager nach preiswertem Wohnraum am Wohnungsbestand - neue Wohnungsgrößenklassen -</b>						
<b>Wohnungen mit ...</b>	<i>bis 48 m<sup>2</sup></i>	<i>48-60 m<sup>2</sup></i>	<i>60-75 m<sup>2</sup></i>	<i>75-95 m<sup>2</sup></i>	<i>95+ m<sup>2</sup>/EFH</i>	<b>insgesamt</b>
Relevanter Wohnungsbestand	38.200	46.800	32.600	8.500	21.700	147.800
<b>SGB II-BG</b>						
1-Pers. BG	5.250	4.215	600			10.065
2-Pers. BG		2.600	1.305			3.905
3-Pers. BG			1.700	241		1.941
4. u. 5-Pers. BG				1.267		1.267
<b>SGB XII-BG</b>	1.437	329	92	40		1.898
<b>Bezieher Wohngeld</b>						
1-Pers. HH	2.456	1.100				3.556
2-Pers. HH		400	220			660
3-Pers. HH			316			316
4 u. 5-Pers. HH				570		570
<b>Niedrigeinkommensbezieher ohne Transferleistungsbezug</b>	5.412	4.485	1.800	1.039		
<b>Sonstige Nachfrager</b>	3.500	3.000	500	500		
<b>Nachfragerhaushalte insgesamt</b>	<b>18.055</b>	<b>16.129</b>	<b>6.533</b>	<b>3.657</b>		<b>44.374</b>
<b>Anteil der Nachfrager am Wohnungsbestand</b>	<b>47 %</b>	<b>34 %</b>	<b>20 %</b>	<b>43 %</b>		<b>30 %</b>
<b>Notwendiger Anteil der Wohnungen für die Versorgung</b>	<b>45 %</b>	<b>35 %</b>	<b>20 %</b>	<b>40 %</b>		<b>30 %</b>

<sup>14</sup> Datengrundlage für diese Berechnungen: Statistik der BA sowie Wohngeldstatistik.



## **4 Datenquellen**

### **4.1 Teilräumliche Differenzierung**

Im Rahmen der Analysen wurde geprüft, ob eine teilräumliche Differenzierung des Chemnitzer Stadtgebiets in Gebiete mit unterschiedlichen Mietniveaus sinnvoll ist. Eine derartige Unterteilung nach Vergleichsräumen ist nach S§ 22 b Abs. 1 SGB II im Rahmen einer Satzung möglich, hierdurch sollen ggf. ungleiche Verhältnisse hinsichtlich des einfachen Standards Berücksichtigung finden.

Die durchgeführten statistischen Berechnungen haben aber gezeigt, dass eine teilräumliche Differenzierung zum gegenwärtigen Zeitpunkt in Chemnitz nicht sinnvoll ist, da sich keine im Hinblick auf das Mietenniveau homogenen Gebiete bzw. Gebietstypen abgrenzen lassen. Dies hat seine Ursache darin, dass derzeit die Mietpreise am Chemnitzer Wohnungsmarkt nur relativ gering differenzieren und datenseitig diese Differenzen nicht ausreichend abgebildet werden können. Es besteht auch für den Mietspiegel keine räumliche Differenzierung nach Wohnlagen und somit keine ausreichende Datengrundlage. Insgesamt ist das Mietniveau in möglichen räumlichen Untereinheiten aktuell noch zu heterogen, was zukünftig die jedoch weiter zu überprüfen ist.

### **4.2 Methodische Vorgehensweise**

Entsprechend der Anforderungen des Bundessozialgerichts an ein schlüssiges Konzept sind in die Erhebungen und Auswertungen sowohl Bestands- als auch Angebotsmieten einzubeziehen. Dementsprechend wurde so vorgegangen, dass zunächst auf Basis der Bestandsmieten unter Berücksichtigung des Volumens der Nachfragergruppe nach preiswertem Wohnraum (s. Kap. 2) vorläufige Angemessenheitsgrenzen berechnet wurden. In einem zweiten Schritt wurde dann überprüft, ob innerhalb dieser Angemessenheitsgrenzen auch tatsächlich ein hinreichendes Angebot an Wohnungen in Chemnitz auf dem Markt verfügbar ist. Dieses ist insbesondere für erstmals bzw. neu zu versorgende Bedarfsgemeinschaften von Bedeutung. Durch die Verwendung verschiedener Datenquellen konnte die gesamte Bandbreite der Anbieterstruktur des Chemnitzer Wohnungsmarktes analysiert werden.

#### **4.2.1 Bestandsmieten**

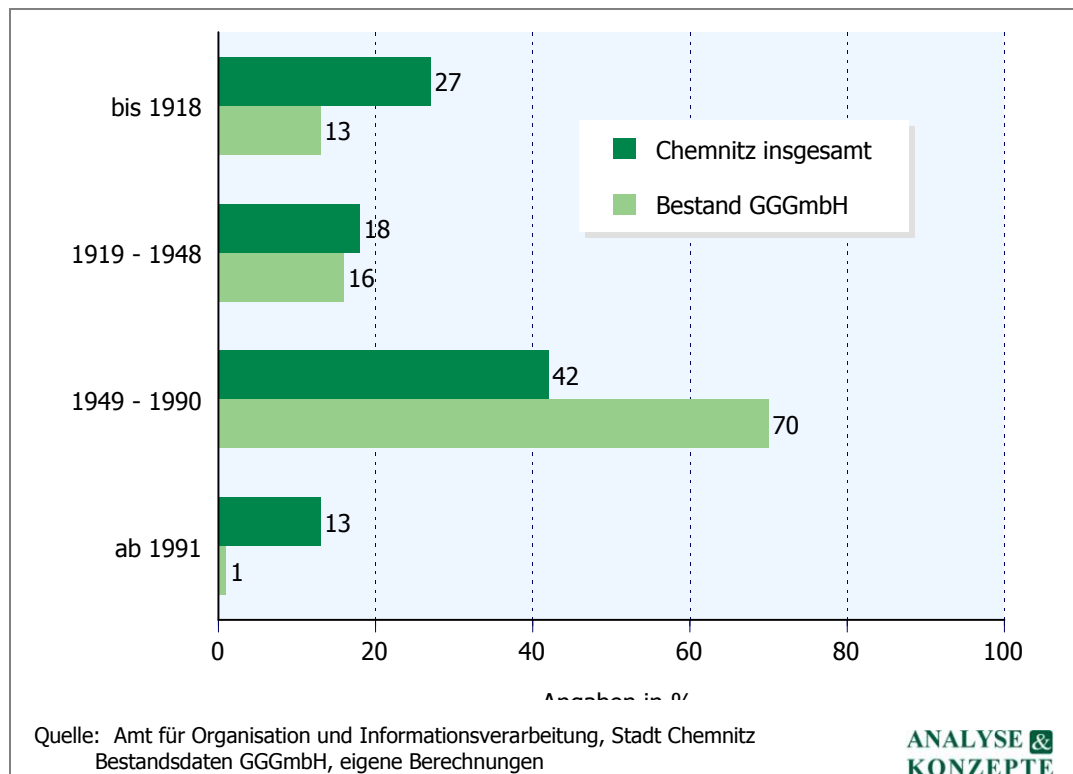
Aus Kosten- und Zeitgründen sowie der Überschneidung mit der Mikrozensus-Erhebung konnte keine eigene Erhebung der Bestandsmieten bei allen Wohnungseigentümern erfolgen. Deswegen wurde eine Stichprobe der Bestandsmieten herangezogen, die insgesamt 23.066 Wohnungen - das entspricht rd. 15 % des Chemnitzer Wohnungsbestandes - umfasste. Die Werte stammen vom größten Chemnitzer Wohnungsunternehmen, der Grundstücks- und Gebäudewirtschafts-Gesellschaft mbH (GGG). Diese Stichprobe kann als typisch für den Chemnitzer Wohnungsbestand aufgefasst werden, denn

- sie umfasst Wohnungen in allen relevanten Stadtteilen

- entspricht in etwa der Wohngrößenstruktur auch der großen Genossenschaften (s. Tab. 5) und beinhaltet die gleichen Wohnungsbauserien und damit Wohnungstypen.
- In der Stichprobe sind auch alle Baualtersklassen und Siedlungstypen ausreichend vertreten (s. Abb. 2).

Abb. 2 zeigt die Verteilung des gesamten Chemnitzer Wohnungsbestandes (inkl. Leerstand) nach Baualtersklassen und zum Vergleich die Verteilung des GGG-Bestandes. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass sich in der Klasse bis 1918 im privaten Bestand sehr viel nicht vermietbarer Leerstand (unsanierte Wohnungen) befindet, und die Klasse ab 1991 stark von neuen Einfamilienhäusern geprägt ist, die für die Versorgung der Bedarfsgemeinschaften nicht relevant sind. Hingegen ist die wichtigste Baualtersklasse für das preiswerte Wohnungsangebot sehr gut abgebildet.

**Abb. 2 Verteilung des Wohnungsbestandes nach Baualter im Vergleich**



Anhand aus anderen Untersuchungen vorliegenden Quellen wurde geprüft, inwieweit diese Wohnungen bzw. die dort vorfindliche Mietenstruktur den Chemnitzer Wohnungsmarkt insgesamt repräsentieren können.<sup>15</sup> Diese Prüfungen haben ergeben, dass aufgrund des großen Bestandes und der relativ homogenen Preisstruktur des Chemnitzer Wohnungsmarktes mit der nur sehr geringen

<sup>15</sup> Diese anderen Datenquellen konnten nur zu Prüfzwecken verwendet werden, nicht aber in die Auswertungen einfließen, da sie hierfür nicht autorisiert waren (z.B. Mietspiegelwerte, Wohnraumbedarfskonzept).

Mietenspreizung die vorliegenden Daten eine hinreichende Basis für die Ermittlung valider Angemessenheitsgrenzen bilden.

#### **4.2.2 Angebotsmieten**

Für die Ermittlung der Angebotsmieten in Chemnitz wurden im September 2010 insgesamt 2.317 Wohnungsangebote unterschiedlicher Anbieter erhoben und analysiert.<sup>16</sup>

Die Erhebung zog dabei Angebote folgender Wohnungsunternehmen ein:

- Grundstücks- und Gebäudewirtschafts-Gesellschaft mbH (GGG)
- WG "Einheit" eG
- WBG Chemnitz-Helbersdorf eG
- WBG Chemnitz West eG
- Chemnitzer Siedlungsgemeinschaft eG (CSG)
- Sächsische Wohnungsgenossenschaft Chemnitz eG (SWG)
- Chemnitzer Allgemeine Wohnungsgenossenschaft eG (CAWG)

Zudem erfolgte eine Recherche unter privaten Anbietern über die Plattformen

- [www.immobilienscout24.de](http://www.immobilienscout24.de)
- [www.immonet.de](http://www.immonet.de)
- [www.immowelt.de](http://www.immowelt.de)
- [www.chemnitzerwohnungsmarkt.de](http://www.chemnitzerwohnungsmarkt.de)
- [www.wohnungsladen-chemnitz-und-umgebung.de](http://www.wohnungsladen-chemnitz-und-umgebung.de)

Damit wurde der ganz überwiegende Teil des Wohnungsangebots der Stadt erfasst, mit dieser Stichprobe wird daher eine weitgehende Annäherung an die Gesamtheit der auf dem Markt verfügbaren Mietwohnungen erreicht. Nicht einbezogen werden konnten freie Wohnungen, die ohne jegliche Publikation vermittelt wurden, etwa Genossenschaftswohnungen, die über Wartelisten direkt an neue Mieter vergeben werden.

---

<sup>16</sup> Die Erhebung und Auswertung der Angebotsmieten erfolgte durch die Fa. Chempirica und wurde durch eigene Analysen und Berechnungen ergänzt.

## 5 Ergebnisse der Auswertungen

### 5.1 Bestandsmieten

Die Angemessenheitsgrenzen werden nach Wohnungsgrößenklassen differenziert und damit jeweils separat für die unterschiedlichen Größen der Bedarfsgemeinschaften ausgewiesen. Auf Basis der in Kap. 3.2 (Tab. 7) ermittelten Größe der Nachfragergruppen werden die folgenden Perzentile zugrunde gelegt:

BGs mit ... Personen	1 Pers.	2 Pers.	3 Pers.	4 Pers.	5 Pers.
<b>Perzentil</b>	45 %	35 %	20 %	40 %	40 %

Der Perzentilswert drückt jeweils aus, bis zu welcher Miethöhe die entsprechenden %-Anteile der Mietwerte reichen, diese Werte werden dann als Angemessenheitsgrenzen herangezogen. Aus dem vorhandenen Datenbestand wurden die Mietwerte je m<sup>2</sup> und Wohnungsgrößenklasse für die jeweiligen Perzentile ermittelt.

<b>Tab. 9 Angemessenheitsgrenzen Bestandsmieten netto-kalt</b>					
BGs mit ... Personen	1 Pers.	2 Pers.	3 Pers.	4 Pers.	5 Pers.
Wohnungen mit ...	bis 48 m <sup>2</sup>	48-60 m <sup>2</sup>	60-75 m <sup>2</sup>	75-85 m <sup>2</sup>	85-95 m <sup>2</sup>
<b>Bestandsmieten</b>					
Anzahl der Mietwerte	8.661	6.319	6.744	648	694
Perzentil	45 %	35 %	20 %	40 %	40 %
Netto-Kaltmiete pro m <sup>2</sup>	4,46 €	4,46 €	4,04 €	4,35 €	3,95 €
<b>Maximale Netto-Kaltmiete</b>	<b>214,08 €</b>	<b>267,60 €</b>	<b>303,00 €</b>	<b>369,75 €</b>	<b>375,25 €</b>
ANALYSE & KONZEPTE					

### 5.2 Angebotsmieten

Der weitaus überwiegende Teil der Bedarfsgemeinschaften bewohnt bereits jetzt eine Wohnung innerhalb der Angemessenheitsgrenzen. Darüber hinaus kommen aber kontinuierlich Bedarfsgemeinschaften hinzu, die eine neue Wohnung beziehen.

Daher muss geprüft werden, ob innerhalb der oben gebildeten Angemessenheitsgrenzen auch tatsächlich in hinreichendem Umfang Wohnungsangebote auf dem Markt zur Verfügung stehen – die sogenannte "konkrete Angemessenheit". Dazu wurden die Mieten von Wohnungen, die aktuell angeboten werden ("Angebotsmieten") erhoben und entsprechend ausgewertet (s. Tab. 8).

<b>Tab. 10 Anteil angemessener Wohnungen an den Angebotsmieten</b>					
<b>BGs mit ... Personen</b>	<b>1 Pers.</b>	<b>2 Pers.</b>	<b>3 Pers.</b>	<b>4 Pers.</b>	<b>5 Pers.</b>
<b>Wohnungen mit ...</b>	<b>bis 48 m<sup>2</sup></b>	<b>48-60 m<sup>2</sup></b>	<b>60-75 m<sup>2</sup></b>	<b>75-85 m<sup>2</sup></b>	<b>85-95 m<sup>2</sup></b>
<b>Angemessenheitsgrenze Netto-Kaltmiete je m<sup>2</sup></b>	4,46 €	4,46 €	4,04 €	4,35 €	3,95 €
<b>Angebotsmieten</b>					
<b>Anzahl der Mietwerte</b>	410	870	710	140	90
<b>davon bis zur jeweiligen Angemessenheitsgrenze</b>	110	260	180	90	25
<b>Anteil</b>	27 %	30 %	25 %	64 %	28 %
ANALYSE & KONZEPTE					

Es zeigt sich, dass bei den erhobenen Angebotsmieten zwischen 25 % und 64 % des aktuellen Wohnungsangebots unterhalb der auf Basis der Bestandsmieten gebildeten Angemessenheitsgrenzen liegen. Diese Anteile sind hinreichend, um die neu zu versorgenden Bedarfsgemeinschaften angemessen mit Wohnraum zu versorgen, denn derzeit liegt bei sinkender Zahl der Bedarfsgemeinschaften die Fluktuation unter 10 %. Dabei muss berücksichtigt werden, dass das tatsächliche Angebot noch größer ist, da im Rahmen der Recherchen nicht alle freien Wohnungen komplett erfasst werden können.

### 5.3 Maximale Quadratmetermieten

In einer Satzung ist es möglich, maximale Quadratmetermieten festzulegen. Dadurch kann verhindert werden, dass in Anwendung der Produkttheorie (Fläche x Quadratmetermiete) für Wohnungen, die (deutlich) kleiner sind als die mögliche Wohnfläche, (wesentlich) höhere Quadratmetermieten als die den Angemessenheitsgrenzen zugrunde gelegten gezahlt werden können. Dieses betrifft in allererster Linie die kleinen Wohnungen für die 1-Personen-Bedarfsgemeinschaften. Aus Sicht des Wohnungsmarktes ist hierbei zu konstatieren, dass kleinere Wohnungen i.d.R. etwas höhere qm-Mieten aufweisen als größere Wohnungen – so liegt laut Chemnitzer Mietspiegel der Mittelwert bei Wohnungen unter 50 m<sup>2</sup> gegenüber Wohnungen mit 50-80 m<sup>2</sup> je nach Baualter zwischen 0 und 48 ct je m<sup>2</sup>. Bei Werten, die darüber deutlich hinaus gehen ist davon auszugehen, dass es sich hierbei nicht mehr um Wohnungen des einfachen Standards, sondern des mittleren oder gehobenen Standards handelt. Bei Werten oberhalb der Mietpreisspannen des Mietspiegels ist aufgrund der stagnierenden Mietpreisentwicklung in Chemnitz - von besonderen Wohnangeboten abgesehen – sogar von nicht marktkonformen bzw. überhöhten Mieten (bis hin zu Wuchermieten gemäß § 5 Wirtschaftsstrafgesetz) auszugehen.

Vor diesem Hintergrund sollen die Richtwerte so festgelegt werden, dass weder für Wohnungen gehobenen Standards noch für Wohnungen mit nicht marktkonformen Mieten die Kosten übernommen werden. Das geeignete Instrument ist hierfür die Festlegung von Quadratmeterhöchstmieten.

Analyse & Konzepte schlägt daher vor, im Rahmen der Satzung nur Nettokalt-Quadratmetermieten zu akzeptieren, die bis zum Oberwert der 2/3-Spanne der Bestandsmieten reichen (vgl. Tab. 9). Das bedeutet, dass für die einzelnen Wohnungsgrößenklassen nur Quadratmetermieten bis zu dieser Höhe, die 66 % aller Wohnungen umfasst, als Faktor in der Produkttheorie zu berücksichtigen.

<b>Tab. 11 Maximale Nettokalt-Quadratmetermieten</b>					
<b>BGs mit ... Personen</b>	<b>1 Pers.</b>	<b>2 Pers.</b>	<b>3 Pers.</b>	<b>4 Pers.</b>	<b>5 Pers.</b>
<b>Wohnungen mit ...</b>	<b>bis 48 m<sup>2</sup></b>	<b>48-60 m<sup>2</sup></b>	<b>60-75 m<sup>2</sup></b>	<b>75-85 m<sup>2</sup></b>	<b>85-95 m<sup>2</sup></b>
<b>Perzentil angemessene Wohnung</b>	45 %	35 %	20 %	40 %	40 %
<b>Netto-Kaltmiete je m<sup>2</sup></b>	4,46 €	4,46 €	4,04 €	4,35 €	3,95 €
<b>Perzentil Obergrenze</b>	66 %	66 %	66 %	66 %	66 %
<b>Maximale Netto-Kaltmiete je m<sup>2</sup></b>	4,98 €	5,02 €	4,98 €	5,01 €	4,52 €
ANALYSE & KONZEPTE					

#### 5.4 Betriebskosten

In einer Satzung können die angemessenen kalten Betriebskosten bestimmt werden. Auch das Bundessozialgericht hat entschieden, dass die in einer Richtlinie fixierten Grenzwerte für die kalten Betriebskosten nicht - wie die Heizkosten - gesondert auf ihre Angemessenheit geprüft werden müssen. Insofern können örtliche Übersichten sowie sich daraus ergebende *Mittelwerte* herangezogen werden.

Da für Chemnitz in hinreichendem Maße Daten für die kalten Betriebskosten vorlagen, wurden eigene Angemessenheitsgrenzen berechnet und nicht auf andere Datenquellen, wie überregionale Betriebskostenspiegel, zurückgegriffen. Die Nutzung ortsspezifischer Primärdaten weist den Vorzug auf, dass zum einen bestimmte Betriebskostenpositionen, die regional stark variieren können (insbesondere Wasser-/Abwasserkosten), möglichst genau einbezogen werden können. Zum anderen beinhalten die Durchschnittswerte der Betriebskostenspiegel auch Kostenpositionen, die gar nicht bei allen Wohnungsbeständen in Frage kommen (z.B. Aufzug, Grünpflege).

<b>Tab. 12 Angemessenheitsgrenzen für kalte Betriebskosten</b>				
(je Monat in €)				
	<b>Mittelwert</b>		<b>66 %-Perzentil</b>	
	<b>je m<sup>2</sup></b>	<b>maximal</b>	<b>je m<sup>2</sup></b>	<b>maximal</b>
<b>1 Pers.-BG</b> (bis 48 m <sup>2</sup> )	1,12 €	53,76 €	1,15	55,20
<b>2 Pers.-BG</b> (48-60 m <sup>2</sup> )	1,05 €	63,00 €	1,08	64,80
<b>3 Pers.-BG</b> (60-75 m <sup>2</sup> )	1,06 €	79,50 €	1,09	81,75
<b>4 Pers.-BG</b> (75-85 m <sup>2</sup> )	1,03 €	87,55 €	1,04	88,40
<b>5 Pers.-BG</b> (85-95 m <sup>2</sup> )	1,08 €	102,60 €	1,09	103,55

Für Chemnitz wurden auf Basis der 23.066 vorliegenden Betriebskostendaten<sup>17</sup> (Vorauszahlungen 2010 je m<sup>2</sup>) die Kennwerte berechnet. Neben dem Mittelwert wird auch das 66 %-Perzentil ausgewiesen, innerhalb dieser Grenze liegen zwei Drittel aller Wohnungen.

Die so ermittelten Richtwerte für die kalten Betriebskosten liegen damit unter den bisher in der Chemnitzer Richtlinie rechnerisch angesetzten 1,50 €. Sie liegen auch unter dem Betriebskostenspiegel des Mieterbundes für Sachsen, dieser weist für 2008 einen Durchschnittswert für die kalten Betriebskosten von 1,44 €/m<sup>2</sup> aus. Allerdings sind dort auch Betriebskostenpositionen enthalten, die nur in einem Teil der Bestände anfallen (z.B. Aufzug, Gartenpflege, Gebäudereinigung).

Die in Chemnitz ermittelten Durchschnittswerte liegen aber etwa auf dem gleichen Niveau wie der Betriebskostenspiegel für Dresden (1,12 €/m<sup>2</sup>), der allerdings auf Daten des Jahres 2006 basiert.

## 5.5 Brutto-Kaltmiete

Entsprechend den Vorgaben des Bundessozialgerichts wird die Produkttheorie in Form der Brutto-Kaltmiete angewendet. D.h. die Ergebnisse der vorherigen Arbeitsschritte werden, wie in Tab. 13 dargestellt, zu einem Produkt zusammengeführt.

<sup>17</sup> Es handelt sich hierbei um die Betriebskostenpositionen, die lt. Betriebskostenverordnung (BetrKV) auf die Mieter umgelegt werden können.

<b>Tab. 13 Brutto-Kaltmieten</b>					
<b>BGs mit ... Personen</b>	<b>1 Pers.</b>	<b>2 Pers.</b>	<b>3 Pers.</b>	<b>4 Pers.</b>	<b>5 Pers.</b>
<b>Wohnungen mit ...</b>	<b>bis 48 m<sup>2</sup></b>	<b>48-60 m<sup>2</sup></b>	<b>60-75 m<sup>2</sup></b>	<b>75-85 m<sup>2</sup></b>	<b>85-95 m<sup>2</sup></b>
Netto-Kaltniete pro m <sup>2</sup>	4,46 €	4,46 €	4,04 €	4,35 €	3,95 €
Betriebskosten je m <sup>2</sup>	1,12 €	1,05 €	1,06 €	1,03 €	1,08 €
Neue maximale Brutto-Kaltniete	267,84 €	330,60 €	382,50 €	457,30 €	477,85 €
					ANALYSE & KONZEPTE

## 5.6 Heizungs- und Warmwasserkosten

In einer Satzung ist es ebenfalls möglich, die Höhe der angemessenen Aufwendungen für die Heizung und Warmwasserbereitung festzulegen.

Seit 01.01.2011 neu zu den Heizkosten zählen die Kosten der Warmwasserbereitung, diese sind jetzt nicht mehr in den Regelsätzen enthalten. Dabei muss unterschieden werden zwischen zentraler Warmwasserbereitung, etwa über die Heizungsanlage, und dezentraler Warmwasserbereitung in der Wohnung, etwa über Boiler oder Durchlauferhitzer.

Durch die Auswertung konkreter Daten für Chemnitz lassen sich die Heizkosten genauer bestimmen als durch überregionale Heizkostenspiegel oder ähnlicher Vergleichswerke, die lokale Anbieter- und Preisstrukturen nicht hinreichend widerspiegeln können. Die Auswertungsbasis für Chemnitz bilden wiederum die Daten der GGG. Hier standen die monatlichen Heizkostenvorauszahlungen mit Stichtag 01.09.2010 für wiederum 23.066 Wohnungen zur Verfügung; dabei handelt es sich bei der weitaus überwiegenden Zahl der Fälle um die Kosten für Heizung **und** zentrale Warmwasserbereitung, daher beziehen sich die in Tab. 14 angeführten Angemessenheitsgrenzen auf die Kosten für Heizung **und** Warmwasserbereitung.

Analyse & Konzepte schlägt vor, als Angemessenheitsgrenze für die Heizkosten das 90 %-Perzentil heranzuziehen. Gegenüber einem Mittelwert kann hierdurch besser die größere Spannweite berücksichtigt werden, die bei den Heizkosten aufgrund der vielen Einflussgrößen (z.B. Lage der Wohnung im Gebäude, Art der Beheizung) auf den Energieverbrauch besteht.



<b>Tab. 14 Chemnitz: Angemessenheitsgrenzen für Heizkosten/ Warmwasserbereitung (in € bei zentraler Warmwasserbereitung)</b>					
<b>BGs mit ... Personen</b>	<b>1 Pers.</b>	<b>2 Pers.</b>	<b>3 Pers.</b>	<b>4 Pers.</b>	<b>5 Pers.</b>
<b>Wohnungen mit ...</b>	<i>bis 48 m<sup>2</sup></i>	<i>48-60 m<sup>2</sup></i>	<i>60-75 m<sup>2</sup></i>	<i>75-85 m<sup>2</sup></i>	<i>85-95 m<sup>2</sup></i>
<b>Mittelwert je m<sup>2</sup></b>	0,96	0,88	0,82	0,86	0,87
<b>Maximal</b>	46,08	52,80	61,50	73,10	82,65
<b>80 %-Perzentil je m<sup>2</sup></b>	1,09	1,01	1,00	1,01	1,00
<b>Maximal</b>	52,32	60,6	75	85,85	95
<b>90 %-Perzentil je m<sup>2</sup></b>	1,34	1,15	1,08	1,07	1,09
<b>Maximal</b>	64,32	69,00	81,00	90,95	103,55
<b>95 %-Perzentil je m<sup>2</sup></b>	1,62	1,37	1,26	1,23	1,26
<b>Maximal</b>	77,76	82,20	94,50	104,55	119,7
ANALYSE & KONZEPTE					

Die angemessenen Kosten für Heizung und Warmwasser auf Basis des 90 %-Perzentils liegen damit in etwa auf dem Niveau des Betriebskostenspiegels für Sachsen, der auf Daten des Jahres 2008 basiert: Hier werden für diese beiden Positionen im Schnitt zusammen 1,09 €/m<sup>2</sup> angesetzt. Die Plausibilität dieser Ergebnisse verdeutlicht auch der umfangreiche regionale Vergleich von Betriebskosten durch die Stadt Dresden, die die günstige Situation in Chemnitz bestätigt.<sup>18</sup>

Wenn die Warmwasserbereitung dezentral erfolgt, muss im Sinne des Gleichbehandlungsgrundsatzes von dem Wert ein entsprechender Betrag abgezogen werden. Da die Bedarfsgemeinschaften für dezentrale Warmwasserbereitung gemäß § 21 Abs. 7 SGB II einen Mehrbedarf geltend machen können, wird vorgeschlagen, eben diesen Betrag entsprechend der dort genannten Haushaltsgrößen in Abzug zu bringen.

<sup>18</sup> Vgl. hierzu "Betriebskosten 2008" Hrsg. Landeshauptstadt Dresden (2010)

## 6 Weiterentwicklung und Fortschreibung des Konzeptes

Grundsätzlich sollte bei der Fortschreibung des schlüssigen Konzeptes in den nächsten Jahren eine Primärdatenerhebung der Mietwerte erfolgen, da dies die beste Datengrundlage darstellt. Da diese jedoch mit hohen Kosten verbunden ist, bietet es sich an, die Erhebung im Rahmen der nächsten Mietspiegelerhebung in Chemnitz vorzunehmen. Denn die Anforderungen an Struktur und Volumen der zu erhebenden Datenbestände sind sehr ähnlich, sodass eine Datenquelle für zwei Produkte – schlüssiges Konzept und Mietspiegel – verwendet werden kann.

Allerdings ist es nicht möglich, die Mietspiegeldaten als alleinige Datenquelle heranzuziehen, da er für einen anderen Zweck konzipiert ist. In diesem Zusammenhang müssen insbesondere die folgenden Aspekte berücksichtigt werden:

- In Mietspiegel dürfen nur Wohnungen einbezogen werden, die keiner Mietpreisbindung unterliegen. Für die Bestimmung der Angemessenheitsgrenzen ist es aber auch sinnvoll, Wohnungen zu berücksichtigen, bei denen die Miethöhe durch Gesetz oder im Zusammenhang mit einer Förderzusage festgelegt worden ist. Es müssen daher ggf. Zusatzerhebungen für diesen Bestand durchgeführt werden, wenn der Mietspiegel als Datengrundlage eingesetzt werden soll.
- Mietspiegel umfassen qua Gesetz nur Mietwerte, die innerhalb der letzten vier Jahre vor dem Erhebungsstichtag neu abgeschlossen oder angepasst wurden. Diese Einschränkung ist für die Festlegung von Angemessenheitsgrenzen nicht unbedingt erforderlich, kann aber insbesondere bei Märkten mit einer dynamischen Entwicklung hilfreich sein, da auf diese Weise die aktuelle Mietenstruktur gut wiedergegeben wird.
- Innerhalb eines Mietspiegels wird i.d.R. nach Baualtersklassen unterschieden. Dieses ist für die KdU-Angemessenheitsgrenzen nicht notwendig bzw. wird von der Rechtsprechung sogar explizit abgelehnt.<sup>19</sup> Daher wird es in den meisten Fällen erforderlich sein, Baualtersklassen übergreifende Grenzen zu ermitteln.
- In Tabellen-Mietspiegeln wird als ortsübliche Vergleichsmiete i.d.R. ein Mittelwert und/oder eine Mietpreisspanne ausgewiesen. Beim Mittelwert befinden sich genau (arithmetisches Mittel) bzw. etwa (Median) 50 % der Wohnungen unterhalb dieser Grenze. Bei der Ausweisung von Spannen liegen z.B. bei einer oftmals angewandten Zwei-Drittel-Spanne 16,5 % der Mietwerte unterhalb des unteren Spannenwertes und 16,5 % über dem oberen Spannenwert. Diese Werte korrespondieren oftmals nicht mit den Größenordnungen der zu versorgenden Bedarfsgemeinschaften.

Vor dem Hintergrund der oben angeführten Aspekte wird deutlich, dass Mietspiegel eine wichtige und verwertbare, jedoch nicht ausreichende Datenquelle darstellen. Es sind zum einen Zusatzerhebungen erforderlich, insbesondere in Bezug auf Betriebs- und Heizkosten. Zudem muss in der Er-

---

<sup>19</sup> Bundessozialgericht vom 19.02.2009 - B 4 AS 30/ 08 R

hebungssatzung festgelegt werden, dass die Nutzung der Mietspiegel-Basisdaten für die Ermittlung von KdU-Richtwerten zulässig ist.

Es bietet sich daher in Chemnitz als eine gute Möglichkeit an, die dem Mietspiegel zugrunde liegenden Datensätze im Sinne eines "grundsicherungsrelevanten" Mietspiegels separat nach einer spezifischen Methodik auszuwerten, wobei die Daten gemeinsam erhoben werden. Auf diese Weise können die Daten doppelt genutzt und Erhebungskosten reduziert werden.

Bei der Erstellung des nächsten Chemnitzer Mietspiegels sollten daher folgende Punkte berücksichtigt werden, um die Datensätze auch für die Festlegung von Angemessenheitsgrenzen nutzen zu können:

- Berücksichtigung dieses Zweckes in der Erhebungssatzung
- Repräsentative Stichprobe für den gesamten Chemnitzer Wohnungsbestand
- Prüfung, ob Ein- und Zweifamilienhäuser in die Erhebungen einbezogen werden sollen
- Erhebung der Betriebskostenvorauszahlungen
- Erhebung der Heizkostenvorauszahlungen (inkl. Ermittlung, ob mit oder ohne Warmwasserbereitung)
- Ggf. Zusatzerhebungen bei geförderten Wohnungsbeständen
- Erhebung bzw. Zuordnung der Wohnlage
- Erhebung des Gebäudetyps
- Erhebung des energetischen Gebäudezustandes (Kennziffer im Energieausweis)