



Saale-Holzland-Kreis

**Fortschreibung des
Konzept zur Ermittlung
der Bedarfe für
Unterkunft 2016**

Bericht Februar 2019



**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	Fortschreibung der Kosten der Unterkunft 2018	1
2	Fortschreibung durch Verbraucherpreisindizes	2
2.1	Berechnung der Entwicklung der speziellen Verbraucherpreisindizes	3
3	Nachweis verfügbarer Angebotsmieten	6
4	Fazit	7

1 Fortschreibung der Kosten der Unterkunft 2018

Im Saale-Holzland-Kreis werden die Angemessenheitsrichtwerte für die Kosten der Unterkunft fortgeschrieben. Gegenwärtig werden die Richtwerte angewendet, die im Konzept zur Feststellung der Angemessenheit von Unterkunftskosten im Saale-Holzland-Kreis 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.¹ Das BSG hat jedoch in seinem Urteil B 4 AS 33_16 R vom 12.12.2017 erklärt, dass eine Fortschreibung per bundesweiten 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.² 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 Saale-Holzland-Kreis entschieden, die aktuellen Richtwerte für die Kosten der Unterkunft – analog zur Fortschreibungsmethodik qualifizierter Mietspiegel – nach zwei Jahren anhand der Preisentwicklung für Wohnen und Wohnnebenkosten fortschreiben zu lassen.

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

Nachfolgend wird die Methode der Fortschreibung beschrieben. Die Ergebnisse der Fortschreibung sind in Tabelle 6 dargestellt.

¹ siehe § 22 SGB II.

² 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".³ Dieser vom Statistischen Bundesamt ermittelte Index wird seit 2003 als Verbraucherpreisindex für Deutschland (VPI) veröffentlicht. Er spiegelt die Preisentwicklung eines Warenkorbes mit unterschiedlichen Gütergruppen wider.

Im 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 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, anstelle des Verbraucherpreisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland, zwei Spezialindizes des Verbraucherpreisindex zu verwenden. Anwendung finden daher die Spezialindizes des Verbraucherpreisindex für das Bundesland Thüringen (VPI) für Wohnungsmieten und der Wohnnebenkosten (Betriebskosten). Diese Spezialindizes werden in monatlicher Periodizität von den statistischen Landesämtern veröffentlicht.

Die Fortschreibung der Angemessenheitsrichtwerte im Saale-Holzland-Kreis erfolgt mit den Preisindizes für die Entwicklung der Wohnungsmieten und Wohnnebenkosten in Thüringen. Indizes mit kleinräumigem Bezug werden durch die statistischen Ämter nicht veröffentlicht.

Die Fortschreibung erfolgt entsprechend separat für die Entwicklung der Netto-Kaltmieten sowie für die Entwicklung der kalten Betriebskosten. Die Ergebnisse werden zu einer fortgeschriebenen Brutto-Kaltniete zusammengefasst. Hierbei findet die Produkttheorie gemäß der Rechtsprechung des Bundessozialgerichts Anwendung.⁴

Nachfolgend wird im Kapitel 2.1 der Verbraucherpreisindex ausgewiesen und die Berechnungen dargelegt.

³ siehe § 558 d BGB.

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

2.1 Berechnung der Entwicklung der speziellen Verbraucherpreisindizes

In der nachfolgenden Tabelle 1 sind die Preisindizes für die Wohnungsmieten und die Wohnnebenkosten Thüringens für die Zeitpunkte Oktober 2016 und Oktober 2018 dargestellt.

Tab. 1 Spezielle Verbraucherpreisindizes Thüringen (Basis 2010 = 100)				
Spezialindizes des Verbraucherpreisindex	Index im Oktober 2016	Index im Oktober 2018	Veränderung in %	Multiplikationsfaktor
Wohnungsmieten¹	105,4	107,4	1,90	1,0190
Wohnungsnebenkosten	108,0	109,5	1,39	1,0139
¹ ohne Nebenkosten.				
Quelle: Statistisches Landesamt Thüringen; Stand Oktober 2016 und Oktober 2018				ANALYSE & KONZEPTE

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 Oktober 2016 und Oktober 2018 verändert haben.

$$\text{Preisveränderung von Wohnungsmieten} = \frac{107,4 * 100}{105,4} - 100 \approx 1,90 \%$$

$$\text{Preisveränderung von Wohnnebenkosten} = \frac{109,5 * 100}{108,0} - 100 \approx 1,39 \%$$

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 2 und 3).

Tab. 2 Fortgeschriebene Richtwerte auf Basis der Verbraucherpreisindizes für Thüringen – Vergleichsraum I
(Stadt Bürgel, VG Dornburg-Camburg, VG Heide-land-Elstertal-Schkölen, VG Hermsdorf, VG Hügelland/Täler, Stadt Kahla, Bad Klosterlausnitz, Stadt Stadtroda, VG Südliches Saaleetal)

Größe in m ²	Personen-zahl	Netto-Kaltmiete in €/m ²		Kalte Betriebskosten in €/m ²		Brutto-Kaltmiete in €/m ²		Angemessene Brutto-Kaltmiete in €	
		2018	2016	2018	2016	2018	2016	2018	2016
≥ 25 bis ≤ 48 m ²	1	5,05	4,96	1,19	1,17	6,24	6,13	299,52	294,24
> 48 bis ≤ 60 m ²	2	5,05	4,96	1,13	1,11	6,18	6,07	370,80	364,20
> 60 bis ≤ 75 m ²	3	4,95	4,86	1,07	1,06	6,02	5,92	451,50	444,00
> 75 bis ≤ 90 m ²	4	4,98	4,89	1,01	1,00	5,99	5,89	539,10	530,10
> 90 m ²	5	4,63	4,54	1,07	1,06	5,70	5,60	598,50	588,00

Quelle: Indexfortschreibung Saale-Holzland-Kreis 2018
Mietwerterhebung Saale-Holzland-Kreis 2016

Tab. 3 Fortgeschriebene Richtwerte auf Basis der Verbraucherpreisindizes für Thüringen - Vergleichsraum II
(Stadt Eisenberg)

Größe in m ²	Personen- zahl	Netto-Kaltmiete in €/m ²		Kalte Betriebskosten in €/m ²		Brutto-Kaltmiete in €/m ²		Angemessene Brutto-Kaltmiete in €	
		2018	2016	2018	2016	2018	2016	2018	2016
≥ 25 bis ≤ 48 m ²	1	4,65	4,56	1,45	1,43	6,10	5,99	292,80	287,52
> 48 bis ≤ 60 m ²	2	4,38	4,30	1,17	1,15	5,55	5,45	333,00	327,00
> 60 bis ≤ 75 m ²	3	4,25	4,17	1,21	1,19	5,46	5,36	409,50	402,00
> 75 bis ≤ 90 m ²	4	3,81	3,74	1,13	1,11	4,94	4,85	444,60	436,50
> 90 m ²	5	4,21	4,13	1,12	1,10	5,33	5,23	559,65	549,15

Quelle: Indexfortschreibung Saale-Holzland-Kreis 2018
Mietwerterhebung Saale-Holzland-Kreis 2016

3 Nachweis verfügbarer Angebotsmieten

Ergänzend zur Fortschreibung der Richtwerte durch die Spezialindizes des Verbraucherpreisindex Thüringens wurden die Angebotsmieten im Saale-Holzland-Kreis erfasst. Diese Angebotsmieten werden erhoben, um den abstrakten Nachweis verfügbarer Wohnungen zu erbringen.

Die Mietangebote wurden im Zeitraum Juli bis Dezember 2018 im gesamten Kreisgebiet erhoben.

Erfasst wurden Angebotsmieten aus den folgenden Quellen:

- Immobilienscout 24 (Internet-Immobilienuchportal),
- Immonet (Internet-Immobilienuchportal),
- Immowelt (Internet-Immobilienuchportal),
- Ebay-Kleinanzeigen (Internet-Immobilienuchportal),
- Örtliche Tagespresse, Anzeigenblätter.

Alle Angebotsmieten wurden einer umfangreichen Dublettenprüfung unterzogen, um keine doppelten Wohnungsangebote in die Auswertung mit einfließen zu lassen. Nach der Dublettenbereinigung konnten für den Zeitraum Juli bis Dezember 2018 insgesamt 507 Angebotsmieten erhoben werden.

Nach Durchführung einer feldspezifischen Extremwertkappung stehen 482 Angebotsmieten für die weitere Auswertung zur Verfügung (siehe Tabelle 4).

Tab. 4 Anzahl und Verteilung der Angebotsmieten						
	Wohnungsgröße					Summe
	≥25 bis ≤ 48 m²	> 48 bis ≤ 60 m²	> 60 bis ≤ 75 m²	> 75 bis ≤ 90 m²	> 90 m²	
Vergleichsraum I	83	108	109	45	21	366
Vergleichsraum II	26	37	26	18	9	116
Kreisgebiet	109	145	135	63	30	482

Quelle: Angebotsmieten für den Saale-Holzland-Kreis, Zeitraum: Juli 2018 bis Dezember 2018

4 Fazit

Inwieweit die durch den speziellen landesspezifischen Verbraucherpreisindex fortgeschriebenen Richtwerte aus Kapitel 2.1 auskömmlich für eine Versorgung mit Wohnraum sind, ist an der Anmietbarkeit angebotener Wohnungen ablesbar.

Dabei ist zu beachten, dass das Angebot an tatsächlich abgeschlossenen Neuverträgen zumeist unter dem Mietniveau der Angebotsmieten liegt. Dies ist durch folgende Eigenschaften von Mietangeboten zu erklären:

- 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.
- Zwischen Mieter und Vermieter sind – je nach Region – Preisverhandlungen möglich, sodass nicht jede Angebotsmiete in einem Mietvertrag realisiert wird.

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.⁵

Der Abgleich der neu berechneten Richtwerte mit den aktuell ermittelten Angebotsmieten ist in der Tabelle 5 ersichtlich. In der Zeile "VPI Thüringen" sind die fortgeschriebenen Richtwerte je Vergleichsraum entsprechend Tabelle 2 und Tabelle 3 dargestellt, in der Zeile "Anteil" ist der prozentuale Anteil der Angebote aus Tabelle 4 angegeben, der zu den berechneten Richtwerten angemietet werden kann. Es zeigt sich, dass in allen Tabellenfeldern mindestens 14 % der Angebote anmietbar sind.

Vor diesem Hintergrund empfiehlt Analyse & Konzepte die Richtwerte auf Basis der speziellen Verbraucherpreisindizes für Thüringen fortzuschreiben (siehe Tabelle 6), um der allgemeinen Preisentwicklung gerecht zu werden.

⁵ 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).

Tab. 5 Vergleich der fortgeschriebenen Richtwerte für die Kosten der Unterkunft und Anteil des verfügbaren Angebots (Brutto-Kaltnieten)						
Bedarfsgemeinschaften mit ... Personen		1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 Personen
Vergleichsraum I	VPI Thüringen	299,52	370,80	451,50	539,10	598,50
	Anteil	72%	59%	65%	47%	14%
Vergleichsraum II	VPI Thüringen	292,80	333,00	409,50	444,60	559,65
	Anteil	65%	38%	62%	17%	44%
Quelle: Indexfortschreibung Saale-Holzland-Kreis 2018						ANALYSE & KONZEPTE

Die empfohlenen Richtwerte sind abschließend mit einem Vergleich zu den bisher angewendeten Richtwerten in der Tabelle 6 dargestellt.

Tab. 6 Angemessenheitsrichtwerte der Bedarfe für Unterkunft im Vergleich 2016 und 2018 (Brutto-Kaltniete)							
Bedarfsgemeinschaften mit ... Personen		1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 Personen	Jede weitere Person
Vergleichsraum I	2016	294,24	364,20	444,00	530,10	588,00	+84,00
	2018	299,52	370,80	451,50	539,10	598,50	+85,50
Vergleichsraum II	2016	287,52	327,00	402,00	436,50	549,15	+78,45
	2018	292,80	333,00	409,50	444,60	559,65	+79,95
Quelle: Indexfortschreibung Saale-Holzland-Kreis 2018 Mietwerterhebung Saale-Holzland-Kreis 2016						ANALYSE & KONZEPTE	