



Vogtlandkreis

Fortschreibung des schlüssigen Konzepts zur Ermittlung der Bedarfe für Unterkunft 2014

Bericht Oktober 2016



**ANALYSE &
KONZEPTE**

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

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

Inhaltsverzeichnis

1	Fortschreibung der Kosten der Unterkunft 2016	1
2	Fortschreibung durch Verbraucherpreisindizes	2
2.1	Berechnung der Entwicklung der Verbraucherpreisindizes	3
3	Fortschreibung durch die Angebotsmietenentwicklung	8
3.1	Berechnung der Entwicklung der Angebotsmieten.....	9
4	Empfehlung	14

1 Fortschreibung der Kosten der Unterkunft 2016

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 2014 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 weder eine Methodik noch konkrete Zeiträume vorgegeben.¹ Deshalb ist es notwendig, die angewandte Methodik nachfolgend herzuleiten.

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 Vogtlandkreis 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.

Die Fortschreibung der bisher angewendeten Richtwerte wird sowohl anhand der Preisentwicklung des Verbraucherpreisindex für Wohnungsmieten und Wohnnebenkosten als auch anhand der Preisentwicklung von Angebotsmieten geprüft.

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

Nachfolgend werden die Methoden der Fortschreibung beschrieben. Die Ergebnisse der Fortschreibung sind in der Tabelle 13 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 Deutschland (VPI) für Wohnungsmieten und der 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 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 werden im Kapitel 2.1. die Verbraucherpreisindizes 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 Verbraucherpreisindizes

In der nachfolgenden Tabelle 1 sind die Verbraucherpreisindizes für die Wohnungsmieten und die Wohnnebenkosten für die Zeitpunkte August 2014 und August 2016 dargestellt.

Tab. 1 Verbraucherpreisindizes Sachsen (Basis 2010 = 100)				
Spezialindizes des Verbraucherpreisindex	Index im August 2014	Index im August 2016	Veränderung in %	Multiplikationsfaktor
Wohnungsnettomieten¹	101,8	102,7	0,88 %	1,0088
Wohnungsnebenkosten	106,4	107,2	0,75 %	1,0075
¹ ohne Nebenkosten.				
Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen: Stand August 2014 und August 2016				ANALYSE & KONZEPTE

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

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

Die Formel für die Verbraucherpreisveränderung wird angewendet auf die Verbraucherpreisindizes für Wohnungsmieten und Wohnnebenkosten. Gemessen wird, inwiefern sich die Indizes im Zeitraum zwischen August 2014 und August 2016 verändert haben.

$$\text{Verbraucherpreisveränderung von Wohnungsmieten} = \frac{102,7 * 100}{101,8} - 100 \approx 0,88 \%$$

$$\text{Verbraucherpreisveränderung von Wohnnebenkosten} = \frac{107,2 * 100}{106,4} - 100 \approx 0,75 \%$$

Die Fortschreibung erfolgt, indem die Verbraucherpreisveränderungen der Spezialindizes für Wohnungsmieten und Wohnungsnebenkosten sowohl auf die Netto-Kaltmieten als auch auf die kalten Betriebskosten übertragen werden (siehe Tabellen 2 bis 5).

Tab. 2 Fortgeschriebene Richtwerte auf Basis der Verbraucherpreisindizes Sachsen - Wohnungstyp I (Stadt Plauen)									
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 €	
		2016	2014	2016	2014	2016	2014	2016	2014
bis 48	1	4,10	4,06	1,05	1,04	5,15	5,10	247,20	244,80
> 48 bis ≤ 60	2	4,15	4,11	1,01	1,00	5,16	5,11	309,60	306,60
> 60 bis ≤ 75	3	3,67	3,64	1,02	1,01	4,69	4,65	351,75	348,75
> 75 bis ≤ 85	4	3,88	3,85	1,01	1,00	4,89	4,85	415,65	412,25
> 85 bis ≤ 95	5	3,14	3,11	1,11	1,10	4,25	4,21	415,65¹	412,25 ¹

¹ Rechnerisch ist der BKM für 5 Personen-Haushalte geringer als für 4 Personen-Haushalte, deshalb Übernahme des Wertes der 4-Personen-Haushalte

Quelle: Indexfortschreibung Vogtlandkreis 2016
Mietwerterhebung Vogtlandkreis 2014

Tab. 3 Fortgeschriebene Richtwerte auf Basis der Verbraucherpreisindizes Sachsen - Wohnungstyp II
(VB Jägerswald, VG Netzschkau-Limbach, Neumark, Pöhl, Rosenbach/Vogtl., VG Treuen, VG Weischlitz)

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 €	
		2016	2014	2016	2014	2016	2014	2016	2014
bis 48	1	4,54	4,50	0,87	0,86	5,41	5,36	259,68	257,28
> 48 bis ≤ 60	2	4,29	4,25	0,80	0,79	5,09	5,04	305,40	302,40
> 60 bis ≤ 75	3	4,34	4,30	0,78	0,77	5,12	5,07	384,00	380,25
> 75 bis ≤ 85	4	4,25	4,21	0,81	0,80	5,06	5,01	430,10	425,85
> 85 bis ≤ 95	5	4,25	4,21	0,81	0,80	5,06	5,01	480,70	475,95

Quelle: Indexfortschreibung Vogtlandkreis 2016
Mietwerterhebung Vogtlandkreis 2014

Tab. 4 Fortgeschriebene Richtwerte auf Basis der Verbraucherpreisindizes Sachsen - Wohnungstyp III
(Stadt Auerbach/Vogtl., Stadt Bad Elster, Ellefeld, Stadt Elsterberg, VG Falkenstein, Stadt Klingenthal, Stadt Markneukirchen, Stadt Mylau, VG Reichenbach, Stadt Rodewisch, Steinberg (Vogtland))

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 €	
		2016	2014	2016	2014	2016	2014	2016	2014
bis 48	1	4,06	4,02	0,87	0,86	4,93	4,88	236,64	234,24
> 48 bis ≤ 60	2	3,84	3,81	0,80	0,79	4,64	4,60	278,40	276,00
> 60 bis ≤ 75	3	3,55	3,52	0,78	0,77	4,33	4,29	324,75	321,75
> 75 bis ≤ 85	4	3,30	3,27	0,81	0,80	4,11	4,07	349,35	345,95
> 85 bis ≤ 95	5	3,31	3,28	0,81	0,80	4,12	4,08	391,40	387,60

Quelle: Indexfortschreibung Vogtlandkreis 2016
Mietwerterhebung Vogtlandkreis 2014

Tab. 5 Fortgeschriebene Richtwerte auf Basis der Verbaucherpreisindizes Sachsen - Wohnungstyp IV (Stadt Adorf/Vogtl., Bad Brambach, Stadt Lengenfeld, Muldenhammer, VG Oelsnitz, Stadt Pausa-Mühltroff, VG Schöneck/Mühlental)									
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 €	
		2016	2014	2016	2014	2016	2014	2016	2014
bis 48	1	3,88	3,85	0,87	0,86	4,75	4,71	228,00	226,08
> 48 bis ≤ 60	2	4,14	4,10	0,80	0,79	4,94	4,89	296,40	293,40
> 60 bis ≤ 75	3	4,13	4,09	0,78	0,77	4,91	4,86	368,25	364,50
> 75 bis ≤ 85	4	4,06	4,02	0,81	0,80	4,87	4,82	413,95	409,70
> 85 bis ≤ 95	5	3,78	3,75	0,81	0,80	4,59	4,55	436,05	432,25

Quelle: Indexfortschreibung Vogtlandkreis 2016
Mietwerterhebung Vogtlandkreis 2014

ANALYSE &
KONZEPTE

3 Fortschreibung durch die Angebotsmietenentwicklung

Ergänzend zur Fortschreibung der Richtwerte durch die Spezialindizes des Verbraucherpreisindex wurde auch die Veränderung der Angebotsmieten im Vogtlandkreis geprüft.

Während die Verbraucherpreisindizes von den statistischen Landesämtern nur auf Ebene der Bundesländer veröffentlicht werden, ermöglicht die Analyse der Angebotsmieten, auch die regionale Mietenentwicklung im Landkreis zu berücksichtigen.

Die Entwicklungen der Mieten werden für die Zeiträume Mai bis einschließlich Oktober 2014 und April bis einschließlich September 2016 gemessen. Hierbei konnten die Angebotsmieten für 2014 aus der Mietwerterhebung 2014 verwendet werden.⁵ Die Angebotsmieten im Zeitraum April bis einschließlich September 2016 sind im Rahmen der Fortschreibung erhoben worden.

Um eine Vergleichbarkeit der Angebotsmieten herzustellen, sind für beide Erhebungen dieselben Quellen ausgewertet worden. Erfasst wurden Angebotsmieten aus den folgenden Quellen:

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

Für den Zeitraum April 2016 bis einschließlich September 2016 konnten 2.016 Angebotsmieten erhoben werden. Nach Durchführung einer feldspezifischen Extremwertkappung stehen 1.616 Angebotsmieten für die weitere Auswertung zur Verfügung (siehe Tabelle 6).

Tab. 6 Anzahl und Verteilung der Angebotsmieten						
	Wohnungsgröße					Summe
	≥ 30 bis ≤ 48 m²	> 48 bis ≤ 60 m²	> 60 bis ≤ 75 m²	> 75 bis ≤ 85 m²	> 85 m²	
Kreisgebiet	427	450	433	174	132	1.616

Quelle: Angebotsmieten für den Vogtlandkreis: April bis einschließlich September 2016

Analog zur Berechnung der Entwicklung nach den Verbraucherpreisindizes werden die Nettokaltmieten anhand der prozentualen Mietpreisentwicklung der Angebotsmieten fortgeschrieben.

Die Berechnung der Entwicklung der Angebotsmieten und die so fortgeschriebenen Richtwerte werden im Kapitel 3.1. dargestellt.

⁵ Siehe hierzu Konzept zur Feststellung der Angemessenheit von Unterkunftskosten im Landkreis Märkisch-Oderland, Endbericht Dezember 2013.

3.1 Berechnung der Entwicklung der Angebotsmieten

Wird die im Abschnitt 2.1. beschriebene Formel zur Berechnung der Veränderungen auf die Angebotsmieten angewendet, so ergeben sich je Wohnungsgrößenklasse die in der Tabelle 7 ausgewiesenen Veränderungsdaten und Multiplikationsfaktoren.

Tab. 7 Entwicklung der Angebotsmieten (Netto-Kaltnieten in m²)				
Wohnungsgrößenklasse	2014	2016	Veränderung in %	Multiplikationsfaktor
bis 48	4,33	4,60	6,24 %	1,0624
> 48 bis ≤ 60	4,31	4,45	3,25 %	1,0325
> 60 bis ≤ 75	4,20	4,32	2,86 %	1,0286
> 75 bis ≤ 85	4,09	4,29	4,89 %	1,0489
> 85 bis ≤ 95	4,16	4,21	1,20 %	1,0120

Quelle: Angebotsmieten für den Vogtlandkreis, Zeitraum: Mai bis einschließlich Oktober 2014
Angebotsmieten für den Vogtlandkreis, Zeitraum: April bis einschließlich September 2016

ANALYSE &
KONZEPTE

In den nachfolgenden Tabellen 8 bis 11 sind die bisher angewendeten und die durch die Angebotsmietenentwicklung fortgeschrieben Richtwerte dargestellt. Die Fortschreibung der kalten Betriebskosten erfolgt hingegen weiterhin durch den Spezialindex für Wohnungsnebenkosten des Verbraucherpreisindex (siehe Tabelle 1).

Tab. 8 Fortgeschriebene Richtwerte auf Richtwerte auf Basis der Angebotsmietenentwicklung - Wohnungsmarkttyp I (Stadt Plauen)									
Größe in m ²	Personen- zahl	Netto-Kaltmiete in €/m ² (Perzentil)		Kalte Betriebskosten in €/m ² (Durchschnitt)		Brutto-Kaltmiete in €/m ²		Angemessene Brutto-Kaltmiete in €	
		2016	2014	2016	2014	2016	2014	2016	2014
bis 48	1	4,31	4,06	1,05	1,04	5,36	5,10	257,28	244,80
> 48 bis ≤ 60	2	4,24	4,11	1,01	1,00	5,25	5,11	315,00	306,60
> 60 bis ≤ 75	3	3,74	3,64	1,02	1,01	4,76	4,65	357,00	348,75
> 75 bis ≤ 85	4	4,04	3,85	1,01	1,00	5,05	4,85	429,25	412,25
> 85 bis ≤ 95	5	3,15	3,11	1,11	1,10	4,26	4,21	429,25	412,25

Quelle: Indexfortschreibung Vogtlandkreis 2016
Mietwerterhebung Vogtlandkreis 2014

ANALYSE &
KONZEPTE

Tab. 9 Fortgeschriebene Richtwerte auf Basis der Angebotsmietenentwicklung - Wohnungsmarkttyp II (VB Jägerswald, VG Netzschkau-Limbach, Neumark, Pöhl, Rosenbach/Vogtl., VG Treuen, VG Weischlitz)									
Größe in m ²	Personen- zahl	Netto-Kaltmiete in €/m ² (Perzentil)		Kalte Betriebskosten in €/m ² (Durchschnitt)		Brutto-Kaltmiete in €/m ²		Angemessene Brutto-Kaltmiete in €	
		2016	2014	2016	2014	2016	2014	2016	2014
bis 48	1	4,78	4,50	0,87	0,86	5,65	5,36	271,20	257,28
> 48 bis ≤ 60	2	4,39	4,25	0,80	0,79	5,19	5,04	311,40	302,40
> 60 bis ≤ 75	3	4,42	4,30	0,78	0,77	5,20	5,07	390,00	380,25
> 75 bis ≤ 85	4	4,42	4,21	0,81	0,80	5,23	5,01	444,55	425,85
> 85 bis ≤ 95	5	4,26	4,21	0,81	0,80	5,07	5,01	481,65	475,95

Quelle: Indexfortschreibung Vogtlandkreis 2016
Mietwerterhebung Vogtlandkreis 2014

ANALYSE &
KONZEPTE

Tab. 10 Fortgeschriebene Richtwerte auf Richtwerte auf Basis der Angebotsmietenentwicklung - Wohnungstyp III
(Stadt Auerbach/Vogtl., Stadt Bad Elster, Ellefeld, Stadt Elsterberg, VG Falkenstein, Stadt Klingenthal, Stadt Markneukirchen, Stadt Mylau, VG Reichenbach, Stadt Rodewisch, Steinberg (Vogtland))

Größe in m ²	Personen- zahl	Netto-Kaltmiete in €/m ² (Perzentil)		Kalte Betriebskosten in €/m ² (Durchschnitt)		Brutto-Kaltmiete in €/m ²		Angemessene Brutto-Kaltmiete in €	
		2016	2014	2016	2014	2016	2014	2016	2014
bis 48	1	4,27	4,02	0,87	0,86	5,14	4,88	246,72	234,24
> 48 bis ≤ 60	2	3,93	3,81	0,80	0,79	4,73	4,60	283,80	276,00
> 60 bis ≤ 75	3	3,62	3,52	0,78	0,77	4,40	4,29	330,00	321,75
> 75 bis ≤ 85	4	3,43	3,27	0,81	0,80	4,24	4,07	360,40	345,95
> 85 bis ≤ 95	5	3,32	3,28	0,81	0,80	4,13	4,08	392,35	387,60

Quelle: Indexfortschreibung Vogtlandkreis 2016
Mietwerterhebung Vogtlandkreis 2014

Tab. 11 Fortgeschriebene Richtwerte auf Richtwerte auf Basis der Angebotsmietenentwicklung - Wohnungstyp IV
(Stadt Adorf/Vogtl., Bad Brambach, Stadt Lengenfeld, Muldenhammer, VG Oelsnitz, Stadt Pausa-Mühltroff, VG Schöneck/Mühlental)

Größe in m ²	Personen- zahl	Netto-Kaltmiete in €/m ² (Perzentil)		Kalte Betriebskosten in €/m ² (Durchschnitt)		Brutto-Kaltmiete in €/m ²		Angemessene Brutto-Kaltmiete in €	
		2016	2014	2016	2014	2016	2014	2016	2014
bis 48	1	4,09	3,85	0,87	0,86	4,96	4,71	238,08	226,08
> 48 bis ≤ 60	2	4,23	4,10	0,80	0,79	5,03	4,89	301,80	293,40
> 60 bis ≤ 75	3	4,21	4,09	0,78	0,77	4,99	4,86	374,25	364,50
> 75 bis ≤ 85	4	4,22	4,02	0,81	0,80	5,03	4,82	427,55	409,70
> 85 bis ≤ 95	5	3,80	3,75	0,81	0,80	4,61	4,55	437,95	432,25

Quelle: Indexfortschreibung Vogtlandkreis 2016
Mietwerterhebung Vogtlandkreis 2014

4 Empfehlung

Zur Herleitung der Empfehlung werden die durch Verbraucherpreisindex und Angebotsmietenentwicklung fortgeschriebene Richtwerte gegenübergestellt. Für beide Richtwerte wird der Anteil der Angebotsmieten ausgewiesen, die zum fortgeschriebenen Richtwert anmietbar sind (siehe Tabelle 12).

Maßgeblich für die Wahl der Fortschreibungsmethode zwischen der Anwendung des Verbraucherpreisindex oder der Preisentwicklung auf dem Angebotsmietenmarkt ist der Anteil der anmietbaren Angebotsmieten.

Hierbei ist zu beachten, dass die Preisentwicklung auf dem Angebotsmietenmarkt überschätzt sein kann. Analyse & Konzepte konnte bereits im Konzept 2014 nachweisen, dass das Mietniveau von tatsächlich abgeschlossenen Neuverträgen zumeist unter dem Mietniveau der Angebotsmieten liegt. 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 ihren 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.⁶ Die Versorgung der Bedarfsgemeinschaften mit Wohnraum erfolgt nach den regionalen Besonderheiten.

⁶ 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. 12 Richtwerte für die Kosten der Unterkunft und Anteil des verfügbaren Angebots (Brutto-Kaltmieten)						
Bedarfsgemeinschaften mit ... Personen		1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 Personen
Wohnungsmarkttyp I	Verbraucherpreisindex	247,20	309,60	351,75	415,65	415,65¹
	Anteil	70%	65%	45%	38%	8%
	Angebotsentwicklung	257,28	315,00	357,00	429,25	429,25 ¹
	Anteil	78%	69%	50%	43%	16%
Wohnungsmarkttyp II	Verbraucherpreis-Index	259,68	305,40	384,00	430,10	480,70
	Anteil	77%	57%	81%	50%	-²
	Angebotsentwicklung	271,20	311,40	390,00	444,55	481,65
	Anteil	90%	61%	88%	70%	-²
Wohnungsmarkttyp III	Verbraucherpreis-Index	236,64	278,40	324,75	349,35	391,40
	Anteil	69%	37%	37%	5%	9%
	Angebotsentwicklung	246,72	283,80	330,00	360,40	392,35
	Anteil	80%	43%	40%	11%	9%
Wohnungsmarkttyp IV	Verbraucherpreis-Index	228,00	296,40	368,25	413,95	436,05
	Anteil	71%	63%	73%	70%	69%
	Angebotsentwicklung	238,08	301,80	374,25	427,55	437,95
	Anteil	76%	67%	77%	70%	69%
<p>¹ Rechnerisch ist der BKM für 5 Personen-Haushalte geringer als für 4 Personen-Haushalte, deshalb Übernahme des Wertes der 4 Personen-Haushalte.</p> <p>² Aufgrund der zu geringen Fallzahl (<10) wird der Wert nicht ausgewiesen.</p>						
<p>Quelle: Indexfortschreibung Vogtlandkreis 2016</p>						

Die Gegenüberstellung, der fortgeschrieben Richtwerte nach den Verbraucherpreisindizes einerseits und der Angebotsmietenentwicklung andererseits, zeigt, dass grundsätzlich eine hinreichende Versorgung der Bedarfsgemeinschaften mit der Fortschreibung durch den Verbraucherpreisindex möglich ist (siehe Tabelle 12).

Abweichend davon empfiehlt Analyse & Konzepte im Wohnungsmarkttyp III für 4- und 5-Personen-Haushalte eine Fortschreibung anhand der Preisentwicklung auf dem Angebotsmietenmarkt vorzunehmen. Die mit dieser Variante fortgeschriebenen Richtwerte liegen höher als durch die per Verbrauchpreisindex. Der Anteil des verfügbaren Angebotes ist jedoch höher und damit ist eine Versorgung der Bedarfsgemeinschaften mit angemessenem Wohnraum gegeben. Für 5-Personen-Haushalte im Wohnungsmarkttyp II empfiehlt Analyse & Konzepte Einzelfallprüfungen bei der konkreten Angemessenheitsprüfung vorzunehmen, da nur ein geringer Anteil an verfügbarem Wohnraum rechnerisch ermittelt werden kann.

Die empfohlenen Richtwerte sind abschließend mit einem Vergleich zu den bisher angewendeten Richtwerten in der Tabelle 13 dargestellt.

Tab. 13 Angemessenheitsrichtwerte der Bedarfe für Unterkunft im Vergleich 2014 und 2016 (Brutto-Kaltmiete)							
Bedarfsgemeinschaften mit ... Personen		1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 Personen	Jede weitere Person
Wohnungsmarkttyp I	2014	244,80	306,60	348,75	412,25	412,25 ¹	+42,10
	2016	247,20	309,60	351,75	415,65	415,65¹	+42,50
Wohnungsmarkttyp II	2014	257,28	302,40	380,25	425,85	475,95	+50,10
	2016	259,68	305,40	384,00	430,10	480,70	+50,60
Wohnungsmarkttyp III	2014	234,24	276,00	321,75	345,95	387,60	+40,80
	2016	236,64	278,40	324,75	360,40	392,35	+41,30
Wohnungsmarkttyp IV	2014	226,08	293,40	364,50	409,70	432,25	+45,50
	2016	228,00	296,40	368,25	413,95	436,05	+45,90

¹ Rechnerisch ist der BKM für 5 Personen-Haushalte geringer als für 4 Personen, deshalb Übernahme des Wertes.