



Landkreis  
Schmalkalden-Meiningen

## **Fortschreibung der Richt- werte des Konzeptes zur Ermittlung der Bedarfe für Unterkunft**

Bericht im November 2017



**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](mailto:info@analyse-konzepte.de)

## **Inhaltsverzeichnis**

<b>1</b>	<b>Fortschreibung der Kosten der Unterkunft 2017 .....</b>	<b>1</b>
<b>2</b>	<b>Fortschreibung durch Verbraucherpreisindizes .....</b>	<b>2</b>
2.1	Berechnung der Entwicklung der Verbraucherpreisindizes .....	3
<b>3</b>	<b>Fortschreibung durch die Angebotsmietenentwicklung .....</b>	<b>6</b>
3.1	Berechnung der Entwicklung der Angebotsmieten .....	7
<b>4</b>	<b>Empfehlung .....</b>	<b>10</b>

## 1 Fortschreibung der Kosten der Unterkunft 2017

Im Landkreis Schmalkalden-Meiningen werden die Angemessenheitsrichtwerte für die Kosten der Unterkunft fortgeschrieben. Gegenwärtig werden die Richtwerte angewendet, die im Konzept zur Feststellung der Angemessenheit von Unterkunftskosten im Landkreis Schmalkalden-Meiningen 2015 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.<sup>1</sup> 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.<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 Landkreis Schmalkalden-Meiningen entschieden, die aktuellen Richtwerte für die Kosten der Unterkunft – analog zur Fortschreibungsmethodik qualifizierter Mietspiegel – nach zwei Jahren anhand der Preisentwicklung für Wohnen und Wohnnebenkosten fortzuschreiben 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.

---

<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 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 Landkreis Schmalkalden-Meiningen 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.<sup>4</sup>

Nachfolgend werden im Kapitel 2.1. die Verbraucherpreisindizes ausgewiesen und die Berechnungen dargelegt.

---

<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 Verbraucherpreisindizes

In der nachfolgenden Tabelle 1 sind die Preisindizes für die Wohnungsmieten und die Wohnnebenkosten für die Zeitpunkte August 2015 und August 2017 dargestellt.

<b>Tab. 1 Verbraucherpreisindizes Thüringen (Basis 2010 = 100)</b>				
<b>Spezialindizes des Verbraucherpreisindex</b>	<b>Index im August 2015</b>	<b>Index im August 2017</b>	<b>Veränderung in %</b>	<b>Multiplikationsfaktor</b>
<b>Wohnungsmieten<sup>1</sup></b>	105,0	105,8	<b>0,76</b>	1,0076
<b>Wohnungsnebenkosten</b>	108,0	108,8	<b>0,74</b>	1,0074
<sup>1</sup> ohne Nebenkosten.				
Quelle: Thüringer Landesamt für Statistik: Stand August 2015 und August 2017				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 August 2015 und August 2017 verändert haben.

$$\text{Preisveränderung von Wohnungsmieten} = \frac{105,8 * 100}{105,0} - 100 \approx 0,76 \%$$

$$\text{Preisveränderung von Wohnnebenkosten} = \frac{108,8 * 100}{108,0} - 100 \approx 0,74 \%$$

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 bis 5).

<b>Tab. 2 Fortgeschriebene Richtwerte auf Basis der Verbaucherpreisindizes Thüringen - Wohnungstyp I</b> (Benshausen, Breitung/Werra, Fambach, Floh-Seligenthal, Grabfeld, Henneberg, Rhönblick, Rippershausen, Rosa, Roßdorf, Stadt Brotterode-Trusetal, Stadt Steinbach-Hallenberg, Stepfershausen, Sülzfeld, Untermaßfeld, VG Dolmar-Salzbrücke, VG Haselgrund, VG Hohe Rhön, VG Wasungen-Amt Sand)									
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 €	
		2017	2015	2017	2015	2017	2015	2017	2015
bis 49	1	4,74	4,70	1,12	1,11	5,86	5,81	<b>287,14</b>	284,69
> 49 bis ≤ 60	2	4,56	4,53	1,21	1,20	5,77	5,73	<b>346,20</b>	343,80
> 60 bis ≤ 75	3	4,37	4,34	1,21	1,20	5,58	5,54	<b>418,50</b>	415,50
> 75 bis ≤ 90	4	4,03	4,00	1,26	1,25	5,29	5,25	<b>476,10</b>	472,50
> 90 bis ≤ 105	5	4,16	4,13	1,36	1,35	5,52	5,48	<b>579,60</b>	575,40

Quelle: Indexfortschreibung Landkreis Schmalkalden-Meiningen 2017  
Mietwerterhebung Landkreis Schmalkalden-Meiningen 2015

<b>Tab. 3 Fortgeschriebene Richtwerte auf Basis der Verbaucherpreisindizes Thüringen - Wohnungstyp II</b> (Stadt Meiningen)									
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 €	
		2017	2015	2017	2015	2017	2015	2017	2015
bis 49	1	4,57	4,54	1,12	1,11	5,69	5,65	<b>278,81</b>	276,85
> 49 bis ≤ 60	2	4,53	4,50	1,21	1,20	5,74	5,70	<b>344,40</b>	342,00
> 60 bis ≤ 75	3	4,39	4,36	1,21	1,20	5,60	5,56	<b>420,00</b>	417,00
> 75 bis ≤ 90	4	4,33	4,30	1,26	1,25	5,59	5,55	<b>503,10</b>	499,50
> 90 bis ≤ 105	5	4,42	4,39	1,36	1,35	5,78	5,74	<b>606,90</b>	602,70

Quelle: Indexfortschreibung Landkreis Schmalkalden-Meiningen 2017  
Mietwerterhebung Landkreis Schmalkalden-Meiningen 2015

<b>Tab. 4 Fortgeschriebene Richtwerte auf Basis der Verbaucherpreisindizes Thüringen - Wohnungstyp III</b> (Stadt Schmalkalden)									
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 €	
		2017	2015	2017	2015	2017	2015	2017	2015
<b>bis 49</b>	<b>1</b>	4,03	4,00	1,12	1,11	5,15	5,11	<b>252,35</b>	250,39
<b>&gt; 49 bis ≤ 60</b>	<b>2</b>	3,63	3,60	1,21	1,20	4,84	4,80	<b>290,40</b>	288,00
<b>&gt; 60 bis ≤ 75</b>	<b>3</b>	3,96	3,93	1,21	1,20	5,17	5,13	<b>387,75</b>	384,75
<b>&gt; 75 bis ≤ 90</b>	<b>4</b>	3,83	3,80	1,26	1,25	5,09	5,05	<b>458,10</b>	454,50
<b>&gt; 90 bis ≤ 105</b>	<b>5</b>	4,23	4,20	1,36	1,35	5,59	5,55	<b>586,95</b>	582,75

Quelle: Indexfortschreibung Landkreis Schmalkalden-Meiningen 2017  
Mietwerterhebung Landkreis Schmalkalden-Meiningen 2015

<b>Tab. 5 Fortgeschriebene Richtwerte auf Basis der Verbaucherpreisindizes Thüringen - Wohnungstyp IV</b> (Stadt Oberhof, Stadt Zella-Mehlis)									
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 €	
		2017	2015	2017	2015	2017	2015	2017	2015
<b>bis 49</b>	<b>1</b>	4,93	4,89	1,12	1,11	6,05	6,00	<b>296,45</b>	294,00
<b>&gt; 49 bis ≤ 60</b>	<b>2</b>	4,92	4,88	1,21	1,20	6,13	6,08	<b>367,80</b>	364,80
<b>&gt; 60 bis ≤ 75</b>	<b>3</b>	4,80	4,76	1,21	1,20	6,01	5,96	<b>450,75</b>	447,00
<b>&gt; 75 bis ≤ 90</b>	<b>4</b>	4,53	4,50	1,26	1,25	5,79	5,75	<b>521,10</b>	517,50
<b>&gt; 90 bis ≤ 105</b>	<b>5</b>	4,38	4,35	1,36	1,35	5,74	5,70	<b>602,70</b>	598,50

Quelle: Indexfortschreibung Landkreis Schmalkalden-Meiningen 2017  
Mietwerterhebung Landkreis Schmalkalden-Meiningen 2015

### 3 Fortschreibung durch die Angebotsmietenentwicklung

Ergänzend zur Fortschreibung der Richtwerte durch die Spezialindizes des Verbraucherpreisindex wurde auch die Veränderung der Angebotsmieten im Landkreis Schmalkalden-Meiningen geprüft.

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

Die Preisentwicklung der Mietangebote wird für die Zeiträume Mai bis Oktober 2015 und 2017 gemessen. Hierbei konnten die Angebotsmieten für 2015 aus der Mietwerterhebung 2015 verwendet werden.<sup>5</sup> Die Angebotsmieten im Zeitraum Mai bis Oktober 2017 sind im Rahmen der Fortschreibung erhoben worden. Zudem wurden die Großvermieter im Kreis gesondert angeschrieben und um die Übersendung ihrer Angebotsmieten gebeten, die nicht im Internet oder in der Zeitung angeboten werden.

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,
- großen Wohnungsanbieter im Kreisgebiet.

Für den Zeitraum Mai bis Oktober 2017 konnten 791 Angebotsmieten, davon 353 über die Großvermieter, erhoben werden.

Nach Durchführung einer feldspezifischen Extremwertkappung stehen 748 Angebotsmieten für die weitere Auswertung zur Verfügung (siehe Tabelle 6).

<b>Tab. 6 Anzahl und Verteilung der Angebotsmieten</b>						
	<b>Wohnungsgröße</b>					<b>Summe</b>
	<b>≥30 bis ≤ 49 m<sup>2</sup></b>	<b>&gt; 49 bis ≤ 60 m<sup>2</sup></b>	<b>&gt; 60 bis ≤ 75 m<sup>2</sup></b>	<b>&gt; 75 bis ≤ 90 m<sup>2</sup></b>	<b>&gt; 90 m<sup>2</sup></b>	
<b>Kreisgebiet</b>	<b>183</b>	<b>245</b>	<b>178</b>	<b>90</b>	<b>52</b>	<b>748</b>

Quelle: Angebotsmieten für den Landkreis Schmalkalden-Meiningen: Mai bis Oktober 2017

Analog zur Berechnung der Preissteigerung nach den Verbraucherpreisindizes werden die Nettokaltmieten anhand der prozentualen Preisentwicklung der Angebotsmieten fortgeschrieben.

<sup>5</sup> Siehe hierzu Konzept zur Feststellung der Angemessenheit von Unterkunftskosten im Landkreis Schmalkalden-Meiningen, Endbericht Februar 2016.



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

### 3.1 Berechnung der Entwicklung der Angebotsmieten

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

<b>Tab. 7 Entwicklung der Angebotsmieten (Netto-Kaltmieten in m<sup>2</sup>)</b>				
<b>Wohnungsgrößenklasse</b>	<b>2015</b>	<b>2017</b>	<b>Veränderung in %</b>	<b>Multiplikationsfaktor</b>
<b>Bis ≤ 49 m<sup>2</sup></b>	5,08	5,10	<b>0,39</b>	1,0039
<b>&gt; 49 bis ≤ 60 m<sup>2</sup></b>	4,42	5,00	<b>13,12</b>	1,1312
<b>&gt; 60 bis ≤ 75 m<sup>2</sup></b>	4,80	5,00	<b>4,17</b>	1,0417
<b>&gt; 75 bis ≤ 90 m<sup>2</sup></b>	5,00	5,27	<b>5,40</b>	1,0540
<b>&gt; 90 bis ≤ 105 m<sup>2</sup></b>	5,10	5,24	<b>2,75</b>	1,0275
Quelle: Angebotsmieten für den Landkreis Schmalkalden-Meiningen 2015, Zeitraum: Mai bis Oktober 2015 Angebotsmieten für den Landkreis Landkreis Schmalkalden-Meiningen 2017, Zeitraum: Mai bis Oktober 2017				ANALYSE & KONZEPTE

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

<b>Tab. 8 Fortgeschriebene Richtwerte auf Basis der Angebotsmietenentwicklung - Wohnungsmarkttyp I</b> (Benshausen, Breitung/Werra, Fambach, Floh-Seligenthal, Grabfeld, Henneberg, Rhönblick, Rippershausen, Rosa, Roßdorf, Stadt Brotterode-Trusetal, Stadt Steinbach-Hallenberg, Stepfershausen, Sülzfeld, Untermaßfeld, VG Dolmar-Salzbrücke, VG Haselgrund, VG Hohe Rhön, VG Wasungen-Amt Sand)									
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 €	
		2017	2015	2017	2015	2017	2015	2017	2015
bis 49	1	4,72	4,70	1,12	1,11	5,84	5,81	<b>286,16</b>	284,69
> 49 bis ≤ 60	2	5,12	4,53	1,21	1,20	6,33	5,73	<b>379,80</b>	343,80
> 60 bis ≤ 75	3	4,52	4,34	1,21	1,20	5,73	5,54	<b>429,75</b>	415,50
> 75 bis ≤ 90	4	4,22	4,00	1,26	1,25	5,48	5,25	<b>493,20</b>	472,50
> 90 bis ≤ 105	5	4,24	4,13	1,36	1,35	5,60	5,48	<b>588,00</b>	575,40

Quelle: Indexfortschreibung Landkreis Schmalkalden-Meiningen 2017  
Mietwerterhebung Landkreis Schmalkalden-Meiningen 2015

<b>Tab. 9 Fortgeschriebene Richtwerte auf Basis der Angebotsmietenentwicklung - Wohnungsmarkttyp II</b> (Stadt Meiningen)									
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 €	
		2017	2015	2017	2015	2017	2015	2017	2015
bis 49	1	4,56	4,54	1,12	1,11	5,68	5,65	<b>278,32</b>	276,85
> 49 bis ≤ 60	2	5,09	4,50	1,21	1,20	6,30	5,70	<b>378,00</b>	342,00
> 60 bis ≤ 75	3	4,54	4,36	1,21	1,20	5,75	5,56	<b>431,25</b>	417,00
> 75 bis ≤ 90	4	4,53	4,30	1,26	1,25	5,79	5,55	<b>521,10</b>	499,50
> 90 bis ≤ 105	5	4,51	4,39	1,36	1,35	5,87	5,74	<b>616,35</b>	602,70

Quelle: Indexfortschreibung Landkreis Schmalkalden-Meiningen 2017  
Mietwerterhebung Landkreis Schmalkalden-Meiningen 2015

**Tab. 10 Fortgeschriebene Richtwerte auf Basis der Angebotsmietenentwicklung - Wohnungsmarkttyp III**  
(Stadt Schmalkalden)

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 €	
		2017	2015	2017	2015	2017	2015	2017	2015
<b>bis 49</b>	<b>1</b>	4,02	4,00	1,12	1,11	5,14	5,11	<b>251,86</b>	250,39
<b>&gt; 49 bis ≤ 60</b>	<b>2</b>	4,07	3,60	1,21	1,20	5,28	4,80	<b>316,80</b>	288,00
<b>&gt; 60 bis ≤ 75</b>	<b>3</b>	4,09	3,93	1,21	1,20	5,30	5,13	<b>397,50</b>	384,75
<b>&gt; 75 bis ≤ 90</b>	<b>4</b>	4,01	3,80	1,26	1,25	5,27	5,05	<b>474,30</b>	454,50
<b>&gt; 90 bis ≤ 105</b>	<b>5</b>	4,32	4,20	1,36	1,35	5,68	5,55	<b>596,40</b>	582,75

Quelle: Indexfortschreibung Landkreis Schmalkalden-Meiningen 2017  
Mietwerterhebung Landkreis Schmalkalden-Meiningen 2015

ANALYSE &  
KONZEPTE

**Tab. 11 Fortgeschriebene Richtwerte auf Basis der Angebotsmietenentwicklung - Wohnungsmarkttyp IV**  
(Stadt Oberhof, Stadt Zella-Mehlis)

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 €	
		2017	2015	2017	2015	2017	2015	2017	2015
<b>bis 49</b>	<b>1</b>	4,91	4,89	1,12	1,11	6,03	6,00	<b>295,47</b>	294,00
<b>&gt; 49 bis ≤ 60</b>	<b>2</b>	5,52	4,88	1,21	1,20	6,73	6,08	<b>403,80</b>	364,80
<b>&gt; 60 bis ≤ 75</b>	<b>3</b>	4,96	4,76	1,21	1,20	6,17	5,96	<b>462,75</b>	447,00
<b>&gt; 75 bis ≤ 90</b>	<b>4</b>	4,74	4,50	1,26	1,25	6,00	5,75	<b>540,00</b>	517,50
<b>&gt; 90 bis ≤ 105</b>	<b>5</b>	4,47	4,35	1,36	1,35	5,83	5,70	<b>612,15</b>	598,50

Quelle: Indexfortschreibung Landkreis Schmalkalden-Meiningen 2017  
Mietwerterhebung Landkreis Schmalkalden-Meiningen 2015

ANALYSE &  
KONZEPTE

## 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 2015 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.<sup>6</sup> Die Versorgung der Bedarfsgemeinschaften mit Wohnraum erfolgt nach den regionalen Besonderheiten.

---

<sup>6</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).

**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	<b>287,14</b>	<b>346,20</b>	<b>418,50</b>	476,10	579,60
	Anteil	<b>71 %</b>	<b>41 %</b>	<b>53 %</b>	12 %	18 %
	Angebotsentwicklung	286,16	379,80	429,75	<b>493,20</b>	<b>588,00</b>
	Anteil	71 %	86 %	67 %	<b>35 %</b>	<b>27 %</b>
Wohnungsmarkttyp II	Verbraucherpreis-Index	<b>278,81</b>	<b>344,40</b>	<b>420,00</b>	503,10	<b>606,90</b>
	Anteil	<b>60 %</b>	<b>42 %</b>	<b>56 %</b>	16 %	<b>28 %</b>
	Angebotsentwicklung	278,32	378,00	431,25	<b>521,10</b>	616,35
	Anteil	60 %	71 %	63 %	<b>24 %</b>	28 %
Wohnungsmarkttyp III	Verbraucherpreis-Index	252,35	290,40	<b>387,75</b>	458,10	586,95
	Anteil	<b>22 %</b>	0 %	<b>24 %</b>	11 %	<b>20 %</b>
	Angebotsentwicklung	251,86	<b>316,80</b>	397,50	<b>474,30</b>	596,40
	Anteil	27 %	<b>24 %</b>	31 %	<b>21 %</b>	20 %
Wohnungsmarkttyp IV	Verbraucherpreis-Index	<b>296,45</b>	<b>367,80</b>	<b>450,75</b>	<b>521,10</b>	<b>602,70</b>
	Anteil	<b>53 %</b>	<b>64 %</b>	<b>44 %</b>	<b>47 %</b>	<b>23 %</b>
	Angebotsentwicklung	295,47	403,80	462,75	540,00	612,15
	Anteil	53 %	71 %	63 %	60 %	23 %

Quelle: Indexfortschreibung Landkreis Schmalkalden-Meiningen 2017

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).

Analyse & Konzepte empfiehlt jedoch für 4-Personenhaushalte im Wohnungsmarkttyp I bis III, den 5-Personenhaushalte im Wohnungsmarkttyp I und den 2-Personenhaushalte im Wohnungsmarkttyp III eine Fortschreibung anhand der Preisentwicklung auf dem Angebotsmietenmarkt vorzunehmen. Diese fortgeschriebenen Richtwerte liegen zwar höher als durch die per Verbrauchpreisindex, eine hinreichende Versorgung der Bedarfsgemeinschaften mit ausreichendem Wohnraum ist jedoch wahrscheinlicher.

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

<b>Tab. 13 Angemessenheitsrichtwerte der Bedarfe für Unterkunft im Vergleich 2015 und 2017 (Brutto-Kaltniete)</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>Jede weitere Person</b>
<b>Wohnungsmarkttyp I</b>	<b>2015</b>	284,69	343,80	415,50	472,50	575,40	+82,20
	<b>2017</b>	<b>287,14</b>	<b>346,20</b>	<b>418,50</b>	<b>493,20</b>	<b>588,00</b>	<b>+84,00</b>
<b>Wohnungsmarkttyp II</b>	<b>2015</b>	276,85	342,00	417,00	499,50	602,70	+86,10
	<b>2017</b>	<b>278,81</b>	<b>344,40</b>	<b>420,00</b>	<b>521,10</b>	<b>606,90</b>	<b>+86,70</b>
<b>Wohnungsmarkttyp III</b>	<b>2015</b>	250,39	288,00	384,75	454,50	582,75	+83,25
	<b>2017</b>	<b>252,35</b>	<b>316,80</b>	<b>387,75</b>	<b>474,30</b>	<b>586,95</b>	<b>+83,85</b>
<b>Wohnungsmarkttyp IV</b>	<b>2015</b>	294,00	364,80	447,00	517,50	598,50	+85,50
	<b>2017</b>	<b>296,45</b>	<b>367,80</b>	<b>450,75</b>	<b>521,10</b>	<b>602,70</b>	<b>+86,10</b>
Quelle: Indexfortschreibung Landkreis Schmalkalden-Meiningen 2017 Mietwerterhebung Landkreis Schmalkalden-Meiningen 2015							