



Landkreis Harz

## **Fortschreibung des Konzepts zur Ermittlung der Bedarfe für Unterkunft**

Bericht, April 2018



**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 2018 .....</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>9</b>
3.1	Berechnung der Entwicklung der Angebotsmieten .....	10
<b>4</b>	<b>Empfehlung .....</b>	<b>16</b>
<b>5</b>	<b>Fortschreibung der Heizkosten durch den Verbraucherpreisindex.....</b>	<b>19</b>

## 1 Fortschreibung der Kosten der Unterkunft 2018

Im Landkreis Harz 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 Harz 2016 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 Harz 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 15 dargestellt.

Abschließend sind die mit dem Verbraucherpreisindex für Gas und Heizöl fortgeschriebenen warmen Betriebskosten für den Landkreis Harz in Kapitel 5 aufgeführt.

---

<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 nicht empfehlenswert, 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 Harz erfolgt mit den Preisindizes für die Entwicklung der Wohnungsmieten und Wohnnebenkosten in Sachsen-Anhalt. 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 Dezember 2015 und Dezember 2017 dargestellt, da die Daten des schlüssigen Konzeptes 2016 zum Stichtag 1.12.2015 erhoben wurden.

<b>Tab. 1 Verbraucherpreisindizes Sachsen-Anhalt (Basis 2010 = 100)</b>				
<b>Spezialindizes des Verbraucherpreisindex</b>	<b>Index im Dezember 2015</b>	<b>Index im Dezember 2017</b>	<b>Veränderung in %</b>	<b>Multiplikationsfaktor</b>
<b>Wohnungsmieten<sup>1</sup></b>	104,1	105,9	1,73	<b>1,0173</b>
<b>Wohnungsnebenkosten</b>	105,4	107,7	2,18	<b>1,0218</b>
<sup>1</sup> ohne Nebenkosten.				ANALYSE & KONZEPTE
Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt: Stand Dezember 2015 und Dezember 2017				

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 Dezember 2015 und Dezember 2017 verändert haben.

$$\text{Preisveränderung von Wohnungsmieten} = \frac{105,9 * 100}{104,1} - 100 \approx 1,73 \%$$

$$\text{Preisveränderung von Wohnnebenkosten} = \frac{107,7 * 100}{105,4} - 100 \approx 2,18 \%$$

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 6).

**Tab. 2 Fortgeschriebene Richtwerte auf Basis der Verbraucherpreisindizes Sachsen-Anhalt - Mietkategorie I**  
(Stadt Ballenstedt, Stadt Blankenburg (Harz), Stadt Thale)

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 €	
		2018	2016	2018	2016	2018	2016	2018	2016
<b>Bis 50</b>	<b>1</b>	4,37	4,30	1,07	1,05	5,44	5,35	<b>272,00</b>	267,50
<b>&gt; 50 bis ≤ 60</b>	<b>2</b>	4,44	4,36	1,03	1,01	5,47	5,37	<b>328,20</b>	322,20
<b>&gt; 60 bis ≤ 75</b>	<b>3</b>	3,95	3,88	1,06	1,04	5,01	4,92	<b>375,75</b>	369,00
<b>&gt; 75 bis ≤ 85</b>	<b>4</b>	4,00	3,93	1,05	1,03	5,05	4,96	<b>429,25</b>	421,60
<b>&gt; 85 bis ≤ 95</b>	<b>5</b>	4,02	3,95	1,07	1,05	5,09	5,00	<b>483,55</b>	475,00

Quelle: Indexfortschreibung Landkreis Harz 2018  
Mietwerterhebung Landkreis Harz 2016

**Tab. 3 Fortgeschriebene Richtwerte auf Basis der Verbraucherpreisindizes Sachsen-Anhalt - Mietkategorie II**  
(Stadt Falkenstein/Harz, Huy, Nordharz, Stadt Osterwieck, VG Vorharz)

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 €	
		2018	2016	2018	2016	2018	2016	2018	2016
<b>Bis 50</b>	<b>1</b>	4,64	4,56	1,07	1,05	5,71	5,61	<b>285,50</b>	280,50
<b>&gt; 50 bis ≤ 60</b>	<b>2</b>	4,34	4,27	1,03	1,01	5,37	5,28	<b>322,20</b>	316,80
<b>&gt; 60 bis ≤ 75</b>	<b>3</b>	4,04	3,97	1,06	1,04	5,10	5,01	<b>382,50</b>	375,75
<b>&gt; 75 bis ≤ 85</b>	<b>4</b>	3,81	3,75	1,05	1,03	4,86	4,78	<b>413,10</b>	406,30
<b>&gt; 85 bis ≤ 95</b>	<b>5</b>	3,39	3,33	1,07	1,05	4,46	4,38	<b>423,70</b>	416,10

Quelle: Indexfortschreibung Landkreis Harz 2018  
Mietwerterhebung Landkreis Harz 2016

**Tab. 4 Fortgeschriebene Richtwerte auf Basis der Verbraucherpreisindizes Sachsen-Anhalt - Mietkategorie III**  
(Stadt Halberstadt, Stadt Quedlinburg)

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 €	
		2018	2016	2018	2016	2018	2016	2018	2016
<b>Bis 50</b>	<b>1</b>	4,75	4,67	1,07	1,05	5,82	5,72	<b>291,00</b>	286,00
<b>&gt; 50 bis ≤ 60</b>	<b>2</b>	4,38	4,31	1,03	1,01	5,41	5,32	<b>324,60</b>	319,20
<b>&gt; 60 bis ≤ 75</b>	<b>3</b>	4,22	4,15	1,06	1,04	5,28	5,19	<b>396,00</b>	389,25
<b>&gt; 75 bis ≤ 85</b>	<b>4</b>	4,23	4,16	1,05	1,03	5,28	5,19	<b>448,80</b>	441,15
<b>&gt; 85 bis ≤ 95</b>	<b>5</b>	4,20	4,13	1,07	1,05	5,27	5,18	<b>500,65</b>	492,10

Quelle: Indexfortschreibung Landkreis Harz 2018  
Mietwerterhebung Landkreis Harz 2016

<b>Tab. 5 Fortgeschriebene Richtwerte auf Basis der Verbraucherpreisindizes Sachsen-Anhalt - Mietkategorie IV</b> (Stadt Harzgerode, Stadt Oberharz am Brocken)									
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 €	
		2018	2016	2018	2016	2018	2016	2018	2016
<b>Bis 50</b>	<b>1</b>	4,52	4,44	1,07	1,05	5,59	5,49	<b>279,50</b>	274,50
<b>&gt; 50 bis ≤ 60</b>	<b>2</b>	4,43	4,35	1,03	1,01	5,46	5,36	<b>327,60</b>	321,60
<b>&gt; 60 bis ≤ 75</b>	<b>3</b>	4,36	4,29	1,06	1,04	5,42	5,33	<b>406,50</b>	399,75
<b>&gt; 75 bis ≤ 85</b>	<b>4</b>	4,04	3,97	1,05	1,03	5,09	5,00	<b>432,65</b>	425,00
<b>&gt; 85 bis ≤ 95</b>	<b>5</b>	3,72	3,66	1,07	1,05	4,79	4,71	<b>455,05</b>	447,45

Quelle: Indexfortschreibung Landkreis Harz 2018  
Mietwerterhebung Landkreis Harz 2016

ANALYSE &  
KONZEPTE

<b>Tab. 6 Fortgeschriebene Richtwerte auf Basis der Verbraucherpreisindizes Sachsen-Anhalt - Mietkategorie V</b> (Stadt Ilsenburg (Harz), Stadt Wernigerode)									
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 €	
		2018	2016	2018	2016	2018	2016	2018	2016
<b>Bis 50</b>	<b>1</b>	5,02	4,93	1,07	1,05	6,09	5,98	<b>304,50</b>	299,00
<b>&gt; 50 bis ≤ 60</b>	<b>2</b>	4,56	4,48	1,03	1,01	5,59	5,49	<b>335,40</b>	329,40
<b>&gt; 60 bis ≤ 75</b>	<b>3</b>	4,43	4,35	1,06	1,04	5,49	5,39	<b>411,75</b>	404,25
<b>&gt; 75 bis ≤ 85</b>	<b>4</b>	4,79	4,71	1,05	1,03	5,84	5,74	<b>496,40</b>	487,90
<b>&gt; 85 bis ≤ 95</b>	<b>5</b>	4,98	4,90	1,07	1,05	6,05	5,95	<b>574,75</b>	565,25

Quelle: Indexfortschreibung Landkreis Harz 2018  
Mietwerterhebung Landkreis Harz 2016

ANALYSE &  
KONZEPTE

### 3 Fortschreibung durch die Angebotsmietenentwicklung

Ergänzend zur Fortschreibung der Richtwerte durch die Spezialindizes des Verbraucherpreisindex wurde auch die Veränderung der Angebotsmieten im Landkreis Harz 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 Juni 2015 bis Ende Februar 2016 und Juni 2017 bis Ende Februar 2018 gemessen. Hierbei konnten zum einen die Angebotsmieten aus der Mietwerterhebung 2016 (Erhebungsstichtag 01.12.2015 verwendet werden.<sup>5</sup> Zum anderen wurden die Angebotsmieten im Zeitraum Juni 2017 bis Ende Februar 2018 im Rahmen der aktuellen Fortschreibung erhoben.

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,
- Internetseiten der großen Wohnungsanbieter im Kreisgebiet.

Für den Zeitraum Juni 2017 bis Ende Februar 2018 konnten 1.945 Angebotsmieten erhoben werden.

Nach Durchführung einer feldspezifischen Extremwertkappung stehen 1.852 Angebotsmieten für die weitere Auswertung zur Verfügung (siehe Tabelle 7).

<b>Tab. 7 Anzahl und Verteilung der Angebotsmieten</b>						
	<b>Wohnungsgröße</b>					<b>Summe</b>
	<b>≥25 bis ≤ 50 m<sup>2</sup></b>	<b>&gt; 50 bis ≤ 60 m<sup>2</sup></b>	<b>&gt; 60 bis ≤ 75 m<sup>2</sup></b>	<b>&gt; 75 bis ≤ 85 m<sup>2</sup></b>	<b>&gt; 85 m<sup>2</sup> ≤ 95 m<sup>2</sup></b>	
<b>Kreisgebiet</b>	500	434	564	223	131	<b>1.852</b>

Quelle: Angebotsmieten für den Landkreis Harz: Juni 2017 bis Ende Februar 2018

<sup>5</sup> Siehe hierzu Konzept zur Feststellung der Angemessenheit von Unterkunftskosten im Landkreis Harz, Endbericht Juli 2016.

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

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 8 ausgewiesenen Veränderungsdaten und Multiplikationsfaktoren.

<b>Tab. 8 Entwicklung der Angebotsmieten (Netto-Kaltmieten in m<sup>2</sup>)</b>				
<b>Wohnungsgrößenklasse in m<sup>2</sup></b>	<b>2016</b>	<b>2018</b>	<b>Veränderung in %</b>	<b>Multiplikationsfaktor</b>
<b>&gt; 25 bis ≤ 50</b>	4,82	5,02	<b>4,15</b>	1,0415
<b>&gt; 50 bis ≤ 60</b>	4,59	5,00	<b>8,93</b>	1,0893
<b>&gt; 60 bis ≤ 75</b>	4,84	5,01	<b>3,51</b>	1,0351
<b>&gt; 75 bis ≤ 85</b>	4,54	4,90	<b>7,93</b>	1,0793
<b>&gt; 85 bis ≤ 95</b>	4,55	5,00	<b>9,89</b>	1,0989
Quelle: Angebotsmieten für den Landkreis Harz 2015, Zeitraum: Juni 2015 bis Ende Februar 2016 Angebotsmieten für den Landkreis Harz 2017, Zeitraum: Juni 2017 bis Ende Februar 2018				ANALYSE & KONZEPTE

In den nachfolgenden Tabellen 9 bis 13 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. 9 Fortgeschriebene Richtwerte auf Basis der Angebotsmietenentwicklung - Mietkategorie I</b> (Stadt Ballenstedt, Stadt Blankenburg (Harz), Stadt Thale)									
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 €	
		2018	2016	2018	2016	2018	2016	2018	2016
<b>Bis 50</b>	<b>1</b>	4,48	4,30	1,07	1,05	5,55	5,35	277,50	267,50
<b>&gt; 50 bis ≤ 60</b>	<b>2</b>	4,75	4,36	1,03	1,01	5,78	5,37	346,80	322,20
<b>&gt; 60 bis ≤ 75</b>	<b>3</b>	4,02	3,88	1,06	1,04	5,08	4,92	381,00	369,00
<b>&gt; 75 bis ≤ 85</b>	<b>4</b>	4,24	3,93	1,05	1,03	5,29	4,96	449,65	421,60
<b>&gt; 85 bis ≤ 95</b>	<b>5</b>	4,34	3,95	1,07	1,05	5,41	5,00	513,95	475,00

Quelle: Indexfortschreibung Landkreis Harz 2018  
Mietwerterhebung Landkreis Harz 2016

ANALYSE &  
KONZEPTE

**Tab. 10 Fortgeschriebene Richtwerte auf Basis der Angebotsmietenentwicklung - Mietkategorie II**  
(Stadt Falkenstein/Harz, Huy, Nordharz, Stadt Osterwieck, VG Vorharz)

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 €	
		2018	2016	2018	2016	2018	2016	2018	2016
<b>Bis 50</b>	<b>1</b>	4,75	4,56	1,07	1,05	5,82	5,61	291,00	280,50
<b>&gt; 50 bis ≤ 60</b>	<b>2</b>	4,65	4,27	1,03	1,01	5,68	5,28	340,80	316,80
<b>&gt; 60 bis ≤ 75</b>	<b>3</b>	4,11	3,97	1,06	1,04	5,17	5,01	387,75	375,75
<b>&gt; 75 bis ≤ 85</b>	<b>4</b>	4,05	3,75	1,05	1,03	5,10	4,78	433,50	406,30
<b>&gt; 85 bis ≤ 95</b>	<b>5</b>	3,66	3,33	1,07	1,05	4,73	4,38	449,35	416,10

Quelle: Indexfortschreibung Landkreis Harz 2018  
Mietwerterhebung Landkreis Harz 2016

**Tab. 11 Fortgeschriebene Richtwerte auf Basis der Angebotsmietenentwicklung - Mietkategorie III**  
(Stadt Halberstadt, Stadt Quedlinburg)

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 €	
		2018	2016	2018	2016	2018	2016	2018	2016
<b>Bis 50</b>	<b>1</b>	4,86	4,67	1,07	1,05	5,93	5,72	296,50	286,00
<b>&gt; 50 bis ≤ 60</b>	<b>2</b>	4,69	4,31	1,03	1,01	5,72	5,32	343,20	319,20
<b>&gt; 60 bis ≤ 75</b>	<b>3</b>	4,30	4,15	1,06	1,04	5,36	5,19	402,00	389,25
<b>&gt; 75 bis ≤ 85</b>	<b>4</b>	4,49	4,16	1,05	1,03	5,54	5,19	470,90	441,15
<b>&gt; 85 bis ≤ 95</b>	<b>5</b>	4,54	4,13	1,07	1,05	5,61	5,18	532,95	492,10

Quelle: Indexfortschreibung Landkreis Harz 2018  
Mietwerterhebung Landkreis Harz 2016

**Tab. 12 Fortgeschriebene Richtwerte auf Basis der Angebotsmietenentwicklung - Mietkategorie IV**  
(Stadt Harzgerode, Stadt Oberharz am Brocken)

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 €	
		2018	2016	2018	2016	2018	2016	2018	2016
<b>Bis 50</b>	<b>1</b>	4,62	4,44	1,07	1,05	5,69	5,49	284,50	274,50
<b>&gt; 50 bis ≤ 60</b>	<b>2</b>	4,74	4,35	1,03	1,01	5,77	5,36	346,20	321,60
<b>&gt; 60 bis ≤ 75</b>	<b>3</b>	4,44	4,29	1,06	1,04	5,50	5,33	412,50	399,75
<b>&gt; 75 bis ≤ 85</b>	<b>4</b>	4,28	3,97	1,05	1,03	5,33	5,00	453,05	425,00
<b>&gt; 85 bis ≤ 95</b>	<b>5</b>	4,02	3,66	1,07	1,05	5,09	4,71	483,55	447,45

Quelle: Indexfortschreibung Landkreis Harz 2018  
Mietwerterhebung Landkreis Harz 2016

<b>Tab. 13 Fortgeschriebene Richtwerte auf Basis der Angebotsmietenentwicklung - Mietkategorie V</b> (Stadt Ilsenburg (Harz), Stadt Wernigerode)									
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 €	
		2018	2016	2018	2016	2018	2016	2018	2016
<b>Bis 50</b>	<b>1</b>	5,13	4,93	1,07	1,05	6,20	5,98	<b>310,00</b>	299,00
<b>&gt; 50 bis ≤ 60</b>	<b>2</b>	4,88	4,48	1,03	1,01	5,91	5,49	<b>354,60</b>	329,40
<b>&gt; 60 bis ≤ 75</b>	<b>3</b>	4,50	4,35	1,06	1,04	5,56	5,39	<b>417,00</b>	404,25
<b>&gt; 75 bis ≤ 85</b>	<b>4</b>	5,08	4,71	1,05	1,03	6,13	5,74	<b>521,05</b>	487,90
<b>&gt; 85 bis ≤ 95</b>	<b>5</b>	5,38	4,90	1,07	1,05	6,45	5,95	<b>612,75</b>	565,25

Quelle: Indexfortschreibung Landkreis Harz 2018  
Mietwerterhebung Landkreis Harz 2016

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 14).

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 2016 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).

<b>Tab. 14 Richtwerte für die Kosten der Unterkunft und Anteil des verfügbaren Angebots (Brutto-Kaltmieten)</b>						
<b>Bedarfsgemeinschaften mit ... Personen</b>		<b>1 Person</b>	<b>2 Personen</b>	<b>3 Personen</b>	<b>4 Personen</b>	<b>5 Personen</b>
<b>I</b>	Verbraucherpreisindex	<b>272,00</b>	<b>328,20</b>	<b>375,75</b>	<b>429,25</b>	<b>483,55</b>
	Anteil	<b>54 %</b>	<b>41 %</b>	<b>40 %</b>	<b>19 %</b>	<b>4 %</b>
	Angebotsentwicklung	277,50	346,80	381,00	449,65	513,95
	Anteil	58 %	62 %	43 %	30 %	29 %
<b>II</b>	Verbraucherpreis-Index	<b>285,50</b>	<b>322,20</b>	<b>382,50</b>	<b>413,10</b>	<b>423,70</b>
	Anteil	<b>71 %</b>	<b>53 %</b>	<b>54 %</b>	<b>29 %</b>	<b>13 %</b>
	Angebotsentwicklung	291,00	340,80	387,75	433,50	449,35
	Anteil	71 %	63 %	54 %	41 %	25 %
<b>III</b>	Verbraucherpreis-Index	<b>291,00</b>	<b>324,60</b>	<b>396,00</b>	<b>448,80</b>	<b>500,65</b>
	Anteil	<b>55 %</b>	<b>29 %</b>	<b>37 %</b>	<b>29 %</b>	<b>33 %</b>
	Angebotsentwicklung	296,50	343,20	402,00	470,90	532,95
	Anteil	60 %	45 %	41 %	48 %	48 %
<b>IV</b>	Verbraucherpreis-Index	<b>279,50</b>	<b>327,60</b>	<b>406,50</b>	<b>432,65</b>	<b>455,05</b>
	Anteil	<b>71 %</b>	<b>37 %</b>	<b>67 %</b>	<b>11 %</b>	<b>17 %</b>
	Angebotsentwicklung	284,50	346,20	412,50	453,05	483,55
	Anteil	79 %	63 %	67 %	22 %	33 %
<b>V</b>	Verbraucherpreis-Index	<b>304,50</b>	<b>335,40</b>	<b>411,75</b>	<b>496,40</b>	<b>574,75</b>
	Anteil	<b>63 %</b>	<b>19 %</b>	<b>19 %</b>	<b>9 %</b>	<b>9 %</b>
	Angebotsentwicklung	310,00	354,60	417,00	521,05	612,75
	Anteil	69%	21%	22%	19%	32%

Quelle: Indexfortschreibung Landkreis Harz 2018

ANALYSE &  
KONZEPTE

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 14).

Bei 5-Personen-Haushalten in der Mietkategorie I ist das verfügbare Angebot mit 4 % aller angebotenen Mietwohnungen jedoch relativ gering, sodass hier im Einzelfall genauer geprüft werden sollte.

Die empfohlenen Richtwerte sind abschließend mit einem Vergleich zu den bisher angewendeten Richtwerten in der Tabelle 15 dargestellt.

<b>Tab. 15 Angemessenheitsrichtwerte der Bedarfe für Unterkunft im Vergleich 2016 und 2018 (Brutto-Kaltmiete)</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>I</b>	<b>2016</b>	267,50	322,20	369,00	421,60	475,00	+50,00
	<b>2018</b>	<b>272,00</b>	<b>328,20</b>	<b>375,75</b>	<b>429,25</b>	<b>483,55</b>	<b>+50,90</b>
<b>II</b>	<b>2016</b>	280,50	316,80	375,75	406,30	416,10	+43,80
	<b>2018</b>	<b>285,50</b>	<b>322,20</b>	<b>382,50</b>	<b>413,10</b>	<b>423,70</b>	<b>+44,60</b>
<b>III</b>	<b>2016</b>	286,00	319,20	389,25	441,15	492,10	+51,80
	<b>2018</b>	<b>291,00</b>	<b>324,60</b>	<b>396,00</b>	<b>448,80</b>	<b>500,65</b>	<b>+52,70</b>
<b>IV</b>	<b>2016</b>	274,50	321,60	399,75	425,00	447,45	+47,10
	<b>2018</b>	<b>279,50</b>	<b>327,60</b>	<b>406,50</b>	<b>432,65</b>	<b>455,05</b>	<b>+47,90</b>
<b>V</b>	<b>2016</b>	299,00	329,40	404,25	487,90	565,25	+59,50
	<b>2018</b>	<b>304,50</b>	<b>335,40</b>	<b>411,75</b>	<b>496,40</b>	<b>574,75</b>	<b>+60,50</b>
Quelle: Indexfortschreibung Landkreis Harz 2018 Mietwerterhebung Landkreis Harz 2016							ANALYSE & KONZEPTE

## 5 Fortschreibung der Heizkosten durch den Verbraucherpreisindex

Im Rahmen der Mietwerterhebung wurden neben den Bestandsmieten die regionalen Heizkostenvorauszahlungen erhoben. Für diese Daten erfolgt eine gesonderte Indexfortschreibung.

<b>Tab. 16 Verbraucherpreisindizes Sachsen-Anhalt Haushaltsenergie</b> (Basis 2010 = 100)		
	Dezember 2015	Dezember 2017
Haushaltsenergie	108,8	108,9
Haushaltsenergie darunter Gas	110,1	99,9
Haushaltsenergie darunter Heizöl	76,4	93,3
<b>Mittelwert Gas und Heizöl*</b>	<b>93,3</b>	<b>96,6</b>
* Berechnet auf Basis der Daten vom Statistischen Landesamt Sachsen-Anhalt Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt		

Der Index Haushaltsenergie beinhaltet nicht nur die Heizkosten sondern auch den Strom. Dies würde die Fortschreibung der Heizkosten verfälschen. Eine Differenzierung nach den einzelnen Brennstoffen ist aufgrund fehlender Informationen zum regionalen Heizverhalten nicht möglich. Daher erfolgt die Fortschreibung unter Verwendung des berechneten Mittelwertes von Gas und Heizöl.

Durch die Verwendung des Mittelwerts der Kostenentwicklung der Energieträger Gas und Heizöl wird die Preisentwicklung beider Energieformen berücksichtigt. Der so ermittelte Multiplikationsfaktor führt zu einem realistischen Mittelwert der Heizkostenentwicklung, der der tatsächlichen Preisentwicklung der Heizkosten am besten gerecht wird.

<b>Tab. 17 Verbraucherpreisindizes Sachsen-Anhalt</b> (Basis 2010 = 100)				
<b>Spezialindex des Verbraucherpreisindex</b>	<b>Index im Dezember 2015</b>	<b>Index im Dezember 2017</b>	<b>Veränderung in %</b>	<b>Multiplikationsfaktor</b>
Mittelwert Gas und Heizöl	93,3	96,6	3,59	<b>1,0359</b>
Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt: Stand Dezember 2015 und Dezember 2017				

Die folgende Tabelle stellt die jeweiligen Maximalwerte der Heizkosten für den Landkreis Harz des Schlüssigen Konzeptes 2016 und der Ergebnisse der Fortschreibung dar.

<b>Tab. 18 Warme Betriebskosten</b>				
<b>Größe in m<sup>2</sup></b>	<b>Heizkosten in €/m<sup>2</sup> (Median + Standardabweichung)</b>		<b>Richtwert (Produkt)</b>	
	<b>2018</b>	<b>2016</b>	<b>2018</b>	<b>2016</b>
<b>bis 50</b>	1,35	1,30	67,50	65,00
<b>&gt; 50 bis ≤ 60</b>	1,32	1,27	79,20	76,20
<b>&gt; 60 bis ≤ 75</b>	1,32	1,27	99,00	95,25
<b>&gt; 75 bis ≤ 85</b>	1,22	1,18	103,70	100,30
<b>&gt; 85 bis ≤ 95</b>	1,23	1,19	116,85	113,05
<b>+10 m<sup>2</sup></b>	1,23	1,19	+12,30	+11,90

Quelle: Indexfortschreibung Landkreis Harz 2018

ANALYSE &  
KONZEPTE