

# **Fortschreibung des schlüssigen Konzepts für den Landkreis Hof 2018**

Ergebnisbericht, August 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 speziellen 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 2018

Im Landkreis Hof 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 Hof 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 keine Methodik vorgegeben.<sup>1</sup> 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.<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 Hof entschieden, die aktuellen Richtwerte für die Kosten der Unterkunft – analog zur Fortschreibungsmethodik qualifizierter Mietspiegel – nach zwei Jahren anhand der Preisentwicklung für Wohnen und Wohnungsnebenkosten fortzuschreiben zu lassen.

Die Fortschreibung der bisher angewendeten Richtwerte wird sowohl anhand der Preisentwicklung des Verbraucherpreisindex für Wohnungsmieten und Wohnungsnebenkosten 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 9 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 den Freistaat Bayern (VPI) für Wohnungsmieten und der Wohnungsnebenkosten (Betriebskosten). Diese Spezialindizes werden in monatlicher Periodizität von den statistischen Landesämtern veröffentlicht.

Die Fortschreibung der Angemessenheitsrichtwerte im Landkreis Hof erfolgt mit den Preisindizes für die Entwicklung der Wohnungsmieten und Wohnungsnebenkosten im Freistaat Bayern. 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 wird im Kapitel 2.1 der Verbraucherpreisindex 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 speziellen Verbraucherpreisindizes

In der nachfolgenden Tabelle 1 sind die Preisindizes für die Wohnungsmieten und die Wohnungsnebenkosten Bayerns für die Zeitpunkte Juni 2016 und Juni 2018 dargestellt.

<b>Tab. 1 Spezielle Verbraucherpreisindizes des Freistaates Bayern</b> (Basis 2010 = 100)				
<b>Spezialindizes des Verbraucherpreisindex</b>	<b>Index im Juni 2016</b>	<b>Index im Juni 2018</b>	<b>Veränderung in %</b>	<b>Multiplikationsfaktor</b>
<b>Wohnungsmieten<sup>1</sup></b>	108,8	113,0	<b>3,86</b>	1,0386
<b>Wohnungsnebenkosten</b>	105,1	107,1	<b>1,90</b>	1,0190
<sup>1</sup> ohne Nebenkosten.				
Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik; Stand Juni 2016 und Juni 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 Wohnungsnebenkosten. Gemessen wird, inwiefern sich die Indizes im Zeitraum zwischen Juni 2016 und Juni 2018 verändert haben.

$$\text{Preisveränderung von Wohnungsmieten} = \frac{113,0 * 100}{108,8} - 100 \approx 3,86 \%$$

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

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 den Freistaat Bayern - Mietkategorie I**  
Markt Bad Steben; Döhlau; VG Feilitzsch; Köditz; Konradsreuth; Stadt Münchberg; Stadt Naila; Markt Oberkotzau; Regnitzlosau;  
Stadt Rehau

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>	3,79	3,65	1,36	1,33	5,15	4,98	<b>257,50</b>	249,00
<b>&gt; 50 bis ≤ 65</b>	<b>2</b>	3,85	3,71	1,18	1,16	5,03	4,87	<b>326,95</b>	316,55
<b>&gt; 65 bis ≤ 75</b>	<b>3</b>	3,99	3,84	1,14	1,12	5,13	4,96	<b>384,75</b>	372,00
<b>&gt; 75 bis ≤ 90</b>	<b>4</b>	3,83	3,69	1,18	1,16	5,01	4,85	<b>450,90</b>	436,50
<b>&gt; 90 bis ≤ 105</b>	<b>5</b>	3,58	3,45	1,16	1,14	4,74	4,59	<b>497,70</b>	481,95

Quelle: Indexfortschreibung Landkreis Hof 2018  
Mietwerterhebung Landkreis Hof 2016

**Tab. 3 Fortgeschriebene Richtwerte auf Basis der Verbraucherpreisindizes für den Freistaat Bayern - Mietkategorie II**  
Berg; Geroldsgrün; Stadt Helmbrechts; VG Lichtenberg; VG Schauenstein; Stadt Schwarzenbach a.d. Saale; Stadt Schwarzenbach am Wald; Stadt Selbitz; VG Sparneck; Markt Stambach; Markt Zell im Fichtelgebirge

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>	3,74	3,60	1,18	1,16	4,92	4,76	<b>246,00</b>	238,00
<b>&gt; 50 bis ≤ 65</b>	<b>2</b>	3,83	3,69	1,09	1,07	4,92	4,76	<b>319,80</b>	309,40
<b>&gt; 65 bis ≤ 75</b>	<b>3</b>	3,83	3,69	1,02	1,00	4,85	4,69	<b>363,75</b>	351,75
<b>&gt; 75 bis ≤ 90</b>	<b>4</b>	3,71	3,57	1,21	1,19	4,92	4,76	<b>442,80</b>	428,40
<b>&gt; 90 bis ≤ 105</b>	<b>5</b>	3,29	3,17	1,08	1,06	4,37	4,23	<b>458,85</b>	444,15

Quelle: Indexfortschreibung Landkreis Hof 2018  
Mietwerterhebung Landkreis Hof 2016

### 3 Fortschreibung durch die Angebotsmietenentwicklung

Ergänzend zur Fortschreibung der Richtwerte durch die Spezialindizes des Verbraucherpreisindex des Freistaates Bayern, wurde auch die Veränderung der Angebotsmieten im Landkreis Hof 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 März bis August 2016 und Februar bis Juli 2018 gemessen. Hierbei konnten die Angebotsmieten für 2016 aus der Mietwerterhebung 2016 verwendet werden.<sup>5</sup> Die Angebotsmieten im Zeitraum Februar bis Juli 2018 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,
- Internetseiten der großen Wohnungsanbieter im Kreisgebiet.

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 Februar bis Juli 2018 insgesamt 306 Angebotsmieten erhoben werden.

Nach Durchführung einer feldspezifischen Extremwertkappung stehen 289 Angebotsmieten für die weitere Auswertung zur Verfügung (siehe Tabelle 4).

<b>Tab. 4 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 ≤ 65 m<sup>2</sup></b>	<b>&gt; 65 bis ≤ 75 m<sup>2</sup></b>	<b>&gt; 75 bis ≤ 90 m<sup>2</sup></b>	<b>&gt; 90 bis ≤ 105 m<sup>2</sup></b>	
<b>Kreisgebiet</b>	57	97	31	68	36	<b>289</b>

Quelle: Angebotsmieten für den Landkreis Hof: Februar bis Juli 2018

<sup>5</sup> Siehe hierzu Konzept zur Ermittlung der Bedarfe für Unterkunft Landkreis Hof, Endbericht Februar 2017.



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 5 ausgewiesenen Veränderungsraten und Multiplikationsfaktoren.

<b>Tab. 5 Entwicklung der Angebotsmieten (Median; Netto-Kaltmieten in m<sup>2</sup>)</b>				
<b>Wohnungsgrößenklasse</b>	<b>2016</b>	<b>2018</b>	<b>Veränderung in %</b>	<b>Multiplikationsfaktor</b>
<b>bis 50</b>	5,12	5,63	<b>9,96</b>	1,0996
<b>&gt; 50 bis ≤ 65</b>	4,83	4,83	<b>0,00</b>	1,0000
<b>&gt; 65 bis ≤ 75</b>	4,55	5,14	<b>12,97</b>	1,1297
<b>&gt; 75 bis ≤ 90</b>	4,44	4,69	<b>5,63</b>	1,0563
<b>&gt; 90 bis ≤ 105</b>	4,21	4,45	<b>5,70</b>	1,0570
Quelle: Angebotsmieten für den Landkreis Hof, Zeitraum: März bis August 2016 Angebotsmieten für den Landkreis Hof, Zeitraum: Februar bis Juli 2018				ANALYSE & KONZEPTE

In den nachfolgenden Tabellen 6 und 7 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).

**Tab. 6 Fortgeschriebene Richtwerte auf Basis der Angebotsmietenentwicklung- Mietkategorie I**

Markt Bad Steben; Döhlau; VG Feilitzsch; Köditz; Konradsreuth; Stadt Münchberg; Stadt Naila; Markt Oberkotzau; Regnitzlosau; Stadt Rehau

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>	4,01	3,65	1,38	1,33	5,39	4,98	<b>269,50</b>	249,00
<b>&gt; 50 bis ≤ 65</b>	<b>2</b>	3,71	3,71	1,20	1,16	4,91	4,87	<b>319,15</b>	316,55
<b>&gt; 65 bis ≤ 75</b>	<b>3</b>	4,34	3,84	1,16	1,12	5,50	4,96	<b>412,50</b>	372,00
<b>&gt; 75 bis ≤ 90</b>	<b>4</b>	3,90	3,69	1,20	1,16	5,10	4,85	<b>459,00</b>	436,50
<b>&gt; 90 bis ≤ 105</b>	<b>5</b>	3,65	3,45	1,18	1,14	4,83	4,59	<b>507,15</b>	481,95

Quelle: Indexfortschreibung Landkreis Hof 2018  
Mietwerterhebung Landkreis Hof 2016

**Tab. 7 Fortgeschriebene Richtwerte auf Basis der Angebotsmietenentwicklung - Mietkategorie II**  
Berg; Geroldsgrün; Stadt Helmbrechts; VG Lichtenberg; VG Schauenstein; Stadt Schwarzenbach a.d. Saale; Stadt Schwarzenbach am Wald; Stadt Selbitz; VG Sparneck; Markt Stambach; Markt Zell im Fichtelgebirge

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>	3,96	3,60	1,20	1,16	5,16	4,76	<b>258,00</b>	238,00
<b>&gt; 50 bis ≤ 65</b>	<b>2</b>	3,69	3,69	1,11	1,07	4,80	4,76	<b>312,00</b>	309,40
<b>&gt; 65 bis ≤ 75</b>	<b>3</b>	4,17	3,69	1,04	1,00	5,21	4,69	<b>390,75</b>	351,75
<b>&gt; 75 bis ≤ 90</b>	<b>4</b>	3,77	3,57	1,23	1,19	5,00	4,76	<b>450,00</b>	428,40
<b>&gt; 90 bis ≤ 105</b>	<b>5</b>	3,35	3,17	1,10	1,06	4,45	4,23	<b>467,25</b>	444,15

Quelle: Indexfortschreibung Landkreis Hof 2018  
Mietwerterhebung Landkreis Hof 2016

## 4 Empfehlung

Zur Herleitung der Empfehlung werden die durch den speziellen landesspezifischen Verbraucherpreisindex und durch die Angebotsmietenentwicklung fortgeschriebenen Richtwerte gegenübergestellt. Für jeden fortgeschriebenen Richtwert wird der Anteil der Angebotsmieten ausgewiesen, der zu dieser Höhe anmietbar ist (siehe Tabelle 8).

Für die Wahl der Fortschreibungsmethode zwischen der Anwendung der Verbraucherpreisindizes oder der Preisentwicklung auf dem Angebotsmietenmarkt und damit der Festlegung der neuen Richtwerte, ist der Anteil der anmietbaren Wohnungen der erste Anhaltspunkt.

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 deutlich 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>

---

<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. 8 Vergleich der fortgeschriebenen 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>Mietkategorie I</b>	<b>VPI Bayern</b>	<b>257,50</b>	<b>326,95</b>	<b>384,75</b>	<b>450,90</b>	<b>497,70</b>
	<b>Anteil</b>	<b>37 %</b>	<b>26 %</b>	<b>16 %</b>	<b>35 %</b>	<b>16 %</b>
	Angebotsentwicklung	269,50	319,15	412,50	459,00	507,15
	Anteil	44 %	23 %	21 %	38 %	20 %
<b>Mietkategorie II</b>	<b>VPI Bayern</b>	<b>246,00</b>	<b>319,80</b>	<b>363,75</b>	<b>442,80</b>	<b>458,85*</b>
	<b>Anteil</b>	<b>40 %</b>	<b>37 %</b>	<b>8 %</b>	<b>24 %</b>	<b>0 %</b>
	Angebotsentwicklung	258,00	312,00	390,75	450,00	467,25
	Anteil	40 %	33 %	31 %	24 %	0 %

\* Aufgrund geringer Fallzahl wird eine Einzelfallprüfung empfohlen.  
Quelle: Indexfortschreibung Landkreis Hof 2018

Analyse & Konzepte empfiehlt die Richtwerte auf Basis der speziellen Verbraucherpreisindizes für den Freistaat Bayern fortzuschreiben (siehe Tabelle 9).

Zwar liegen die fortgeschriebenen Richtwerte auf Basis der Angebotsmietenentwicklung (Abschnitt 3) über den Richtwerten auf Basis des Verbraucherpreisindex, und damit zugunsten der Bedarfsgemeinschaft, sie haben aber Schwächen. Diese werden am Beispiel der 1-Personen-Haushalte in der Mietkategorie II näher erläutert:

Durch die Erhöhung des Richtwertes statt auf 246,00 € (VPI) auf 258,00 € (Angebotsmietenentwicklung) (+12,00 €) können zwar mehr Wohnungen angemietet werden, es kann jedoch zu einem unerwünschten Eingriff auf den Wohnungsmarkt führen. Die Folge dessen kann z.B. sein, dass Vermieter gegebenenfalls ihre Mieten auf diese Grenze erhöhen und Haushalte ohne Transferleistungen ebenfalls diese hohen Mieten zahlen müssen. Um dieser Preisspirale und dem Eingriff auf dem Wohnungsmarkt zu entgehen, wird empfohlen den Richtwert auf 246,00 € fortgeschrieben. Zu dieser Miethöhe sind 40 % aller zwischen Februar und Ende Juli 2018 angebotenen (erfassten) Wohnungen anmietbar. Hiermit ist der Nachweis erbracht, dass Wohnraum zu den fortgeschriebenen Richtwerten zur Verfügung stand.

Die 5-Personen-Haushalte in der Mietkategorie II bilden eine Ausnahme. Hier die Anzahl der erfassten Angebotsmieten so gering (10 Fälle), um eine belastbare Aussage zu treffen. Hier empfiehlt Analyse & Konzepte eine obligatorische Einzelfallprüfung vorzunehmen.

Die empfohlenen Richtwerte sind abschließend mit einem Vergleich zu den bisher angewendeten Richtwerten in der Tabelle 9 dargestellt.

<b>Tab. 9 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>
Miet- kategorie I	2016	249,00	316,55	372,00	436,50	481,95	+68,85
	<b>2018</b>	<b>257,50</b>	<b>326,95</b>	<b>384,75</b>	<b>450,90</b>	<b>497,70</b>	<b>+71,10</b>
Miet- kategorie II	2016	238,00	309,40	351,75	428,40	444,15	+63,45
	<b>2018</b>	<b>246,00</b>	<b>319,80</b>	<b>363,75</b>	<b>442,80</b>	<b>458,85*</b>	<b>+65,55</b>
* Aufgrund geringer Fallzahl wird eine Einzelfallprüfung empfohlen.							
Quelle: Indexfortschreibung Landkreis Hof 2018 Mietwerterhebung Landkreis Hof 2016		ANALYSE & KONZEPTE					