

StädteRegion Aachen

**Fortschreibung 2020 des
Konzeptes zur Ermittlung
der Bedarfe für
Unterkunft 2018**

Bericht, Januar 2020



Analyse & Konzepte immo.consult GmbH
Gasstraße 10
22761 Hamburg

Tel.: +49 (0)40 485 00 98 - 0
Fax: +49 (0)40 485 00 98 - 98
E-Mail: info@analyse-konzepte.de

Inhalt

1	Fortschreibung der Kosten der Unterkunft 2020	1
2	Fortschreibung durch Verbraucherpreisindizes	2
2.1	Berechnung der Entwicklung der speziellen Verbraucherpreisindizes	3
3	Angebotsmietenerhebung	6
4	Prüfung der Verfügbarkeit von Wohnraum	7
5	Ergebnis.....	8

1 Fortschreibung der Kosten der Unterkunft 2020

In der StädteRegion Aachen werden die Angemessenheitsrichtwerte für die Kosten der Unterkunft fortgeschrieben. Gegenwärtig werden die Richtwerte angewendet, die im Konzept zur Feststellung der Angemessenheit von Unterkunftskosten in der StädteRegion Aachen 2018 in der Fassung des Korrekturberichts, Dezember 2019, ermittelt wurden.

Analyse & Konzepte empfiehlt, die bestehenden Richtwerte fortzuschreiben, um auch weiterhin eine hinreichende Versorgung der Bedarfsgemeinschaften mit Wohnraum zu gewährleisten. Die Fortschreibung wird die bestehenden Richtwerte an die gegenwärtige Marktentwicklung anpassen.

Der Gesetzgeber hat für die Fortschreibung keine Methodik vorgegeben.¹ Das BSG hat jedoch in seinem Urteil B 4 AS 33_16 R vom 12.12.2017 erklärt, dass eine Fortschreibung per bundesweitem Verbraucherpreisindex angewendet werden sollte, wenn keine Fortschreibung mit einer anderen Methodik erfolgt ist.

In Bezug auf die Methodik empfiehlt Analyse & Konzepte eine Orientierung an der Vorgehensweise zur Fortschreibung von qualifizierten Mietspiegeln.² Für die Fortschreibung von Mietspiegeln können zwei gleichberechtigte Verfahren verwendet werden:

- Aktualisierung der vorhandenen Mietdaten durch eine Neuerhebung der Mietwerte oder
- Fortschreibung auf Basis der Entwicklung der Lebenshaltungskosten (Indexfortschreibung).

Vor diesem Hintergrund hat sich die StädteRegion Aachen 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 anhand der Preisentwicklung des Verbraucherpreisindex für Wohnungsmieten und Wohnnebenkosten geprüft.

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

Nachfolgend werden die Methoden der Fortschreibung beschrieben. Die Ergebnisse der Fortschreibung sind in der Tabelle 6 dargestellt.

¹ siehe § 22 SGB II.

² siehe § 558 d BGB.

2 Fortschreibung durch Verbraucherpreisindizes

Die Fortschreibung von qualifizierten Mietspiegeln erfolgt mit dem "Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland".³ Dieser vom Statistischen Bundesamt ermittelte Index wird seit 2003 als Verbraucherpreisindex für Deutschland (VPI) veröffentlicht. Er spiegelt die Preisentwicklung eines Warenkorbes mit unterschiedlichen Gütergruppen wider.

Im Verbraucherpreisindex werden nicht nur Wohnungsmieten und Nebenkosten, sondern alle Güter eines repräsentativen Haushalts berücksichtigt. Entsprechend können einzelne Kostenteile – zum Beispiel Energiekosten – den Verbraucherpreisindex stark beeinflussen.

Die Anwendung des Verbraucherpreisindex für die Lebenshaltungskosten auf die Angemessenheitswerte ist problematisch, weil sich Preissteigerungen bei den Energiekosten sowohl in den Netto-Kaltmieten als auch in den kalten Betriebskosten niederschlagen würden. Vor dem Hintergrund, dass die Heizkosten bei der Angemessenheitsprüfung gesondert zu prüfen und fortzuschreiben sind, können Energiepreisentwicklungen unverhältnismäßige Preiseffekte bewirken.

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

Die Fortschreibung der Angemessenheitsrichtwerte in der StädteRegion Aachen erfolgt mit den Preisindizes für die Entwicklung der Wohnungsmieten und Wohnnebenkosten in Nordrhein-Westfalen. 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

³ siehe § 558 d BGB.

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


2.1 Berechnung der Entwicklung der speziellen Verbraucherpreisindizes

In der nachfolgenden Tabelle 1 sind die Preisindizes für die Wohnungsmieten und die Wohnnebenkosten Nordrhein-Westfalens für die Zeitpunkte August 2017 und August 2019 dargestellt.

Tab. 1 Spezielle Verbraucherpreisindizes Nordrhein-Westfalen (Basis 2015 = 100)				
Spezialindizes des Verbraucherpreisindex	Index im August 2017	Index im August 2019	Veränderung in %	Multiplikationsfaktor
Wohnungsmieten¹	102,5	105,1	2,54	1,0254
Wohnungsnebenkosten	102,4	104,7	2,25	1,0225

¹ ohne Nebenkosten.

Quelle: Statistisches Landesamt Nordrhein-Westfalen; Stand August 2017 und August 2019



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 2017 und August 2019 verändert haben.


$$\text{Preisveränderung von Wohnungsmieten} = \frac{105,1 * 100}{102,5} - 100 \approx 2,54 \%$$

$$\text{Preisveränderung von Wohnnebenkosten} = \frac{104,7 * 100}{102,4} - 100 \approx 2,25 \%$$

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 Nordrhein-Westfalen – Stadt Aachen									
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 €	
		2020	2018	2020	2018	2020	2018	2020	2018
bis 50	1	6,59	6,43	2,11	2,06	8,70	8,49	435,00	424,50
> 50 bis ≤ 65	2	5,82	5,68	1,97	1,93	7,79	7,61	506,35	494,65
> 65 bis ≤ 80	3	5,92	5,77	1,77	1,73	7,69	7,50	615,20	600,00
> 80 bis ≤ 95	4	5,86	5,71	1,75	1,71	7,61	7,42	722,95	704,90
> 95 bis ≤ 110	5	5,95	5,80	1,71	1,67	7,66	7,47	842,60	821,70

Quelle: Indexfortschreibung StädteRegion Aachen 2020
Mietwerterhebung StädteRegion Aachen 2018



Tab. 3 Fortgeschriebene Richtwerte auf Basis der Verbraucherpreisindizes für Nordrhein-Westfalen – Übriges Städtereionsgebiet ohne Stadt Aachen									
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 €	
		2020	2018	2020	2018	2020	2018	2020	2018
bis 50	1	5,23	5,10	2,11	2,06	7,34	7,16	367,00	358,00
> 50 bis ≤ 65	2	4,83	4,71	1,97	1,93	6,80	6,64	442,00	431,60
> 65 bis ≤ 80	3	4,93	4,81	1,77	1,73	6,70	6,54	536,00	523,20
> 80 bis ≤ 95	4	4,98	4,86	1,75	1,71	6,73	6,57	639,35	624,15
> 95 bis ≤ 110	5	4,81	4,69	1,71	1,67	6,52	6,36	717,20	699,60

Quelle: Indexfortschreibung StädteRegion Aachen 2020
Mietwerterhebung StädteRegion Aachen 2018



3 Angebotsmietenerhebung

Ergänzend zur reinen Fortschreibung der Richtwerte durch die Spezialindizes des Verbraucherpreisindex wurde auch das Angebot an Mietwohnungen in der StädteRegion Aachen geprüft. Denn nur mit der Einbeziehung von Angebotsmieten kann geprüft werden, ob Bedarfsgemeinschaften mit den fortgeschriebenen Angemessenheitsrichtwerten tatsächlich Wohnraum anmieten können.

Im Zeitraum von Mai bis Ende Oktober 2019 wurden die Angebotsmieten im gesamten Städtereionsgebiet erhoben.

Erfasst wurden Angebotsmieten aus den folgenden Quellen:


- Immobilienscout 24 (Internet-Immobilienuchportal),
- Immonet (Internet-Immobilienuchportal),
- Immowelt (Internet-Immobilienuchportal),
- Ebay-Kleinanzeigen,
- Örtliche Tagespresse, Anzeigenblätter,
- Internetseiten der großen Wohnungsanbieter im Kreisgebiet.

Für den obengenannten Zeitraum konnten 6.015 Angebotsmieten erhoben werden.

Nach Durchführung einer feldspezifischen Extremwertkappung stehen 5.696 Angebotsmieten für die weitere Auswertung zur Verfügung (siehe Tabelle 4).

Tab. 4 Anzahl und Verteilung der Angebotsmieten						
Vergleichsraum	Wohnungsgröße					Summe
	≥ 25 bis ≤ 50 m²	> 50 bis ≤ 65 m²	> 65 bis ≤ 80 m²	> 80 bis ≤ 95 m²	> 95 m² ≤ 110 m²	
Stadt Aachen	1.046	808	891	536	239	3.520
Übriges Städte- regionsgebiet ohne Stadt Aachen	390	548	633	392	213	2.176

Quelle: Angebotsmieten für die StädteRegion Aachen: Mai bis Ende Oktober 2019



4 Prüfung der Verfügbarkeit von Wohnraum

Im nächsten Schritt wird geprüft, inwieweit die aktuell geltenden Richtwerte für eine Versorgung mit Wohnraum ausreichen, denn letztlich besteht für die Richtwerte eine Überprüfungspflicht, aber keine Anpassungspflicht.

Anhand des Angebotsmietenmarktes wird abgeleitet, ob die Richtwerte mit dem Verbraucherpreisindex angepasst werden müssen, um weiterhin eine hinreichende Wohnraumversorgung für die Bedarfsgemeinschaften zu gewährleisten.

Es ist zu beachten, dass die Preisentwicklung auf dem Angebotsmietenmarkt überschätzt sein kann. Analyse & Konzepte konnte bereits im Konzept 2018 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.⁵ Die Versorgung der Bedarfsgemeinschaften mit Wohnraum erfolgt nach den regionalen Besonderheiten.

⁵ Vergleiche LSG Thüringen, Urteil vom 08.07.2015 - L 4 AS 718/14. Das LSG hat es als ausreichend angesehen, wenn 13 % der Angebotsmieten und 33 % der Neuvertragsmieten mit dem Angemessenheitsrichtwert angemietet werden können. "Der Vergleich von Angebots- und Neuvertragsmieten zeigt, dass die durchschnittlichen Neuvertragsmieten in der Regel unterhalb der durchschnittlichen Angebotsmieten liegen. Das bedeutet, dass tatsächlich ein wesentlich größeres Wohnungsangebot unterhalb der Obergrenze [Angemessenheitsrichtwerte] zur Verfügung steht, als dieses in den ermittelten Angebotsmieten zum Ausdruck kommt" (ebenda).

Tab. 5 Fortgeschriebene 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
Stadt Aachen	VPI	435,00	506,35	615,20	722,95	842,60
	<i>Anteil</i>	<i>41%</i>	<i>12%</i>	<i>12%</i>	<i>12%</i>	<i>5%</i>
Übriges Städte- regionsgebiet ohne Stadt Aachen	VPI	367,00	442,00	536,00	639,35	717,20
	<i>Anteil</i>	<i>35%</i>	<i>16%</i>	<i>22%</i>	<i>18%</i>	<i>11%</i>

Quelle: Indexfortschreibung StädteRegion Aachen 2020



5 Ergebnis

Die fortgeschriebenen Richtwerte nach den Verbraucherpreisindizes zeigen auf, dass grundsätzlich eine hinreichende Versorgung der Bedarfsgemeinschaften mit verfügbaren Wohnungen möglich ist (siehe Tabelle 5).

Die Richtwerte sind abschließend in der Tabelle 6 dargestellt.

Tab. 6 Angemessenheitsrichtwerte der Bedarfe für Unterkunft 2020 (Brutto-Kaltmiete)						
Vergleichsraum	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 Personen	Jede weitere Person
Stadt Aachen	435,00	506,35	615,20	722,95	842,60	+114,9
Übriges Städte- regionsgebiet ohne Stadt Aachen	367,00	442,00	536,00	639,35	717,20	+97,8

Quelle: Indexfortschreibung StädteRegion Aachen 2020

