

Märkischer Kreis

**Fortschreibung 2023 des
Konzeptes zur Ermittlung
der Bedarfe für Unterkunft
2021**

Bericht vom 27.09.2023



ANALYSE &
KONZEPTE
immo.consult

Inhaltsverzeichnis

1	Fortschreibung der Kosten der Unterkunft 2023	1
2	Fortschreibung durch Verbraucherpreisindizes	2
2.1	Berechnung der Entwicklung der speziellen Verbraucherpreisindizes	3
3	Angebotsmietenerhebung	7
4	Prüfung der Verfügbarkeit von Wohnraum	8
5	Ergebnis.....	10

1 Fortschreibung der Kosten der Unterkunft 2023

Im Märkischen Kreis werden die Angemessenheitsrichtwerte für die Kosten der Unterkunft fortgeschrieben. Gegenwärtig werden die Richtwerte angewendet, die im Konzept zur Feststellung der Angemessenheit von Unterkunftskosten im Märkischen Kreis 2021 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 der Märkische Kreis entschieden, die aktuellen Richtwerte für die Kosten der Unterkunft auch in diesem Jahr anhand der Preisentwicklung für Wohnen und Wohnnebenkosten fortschreiben zu lassen.

Der abstrakte Nachweis der Wohnraumversorgung mit den fortgeschriebenen Richtwerten wird in diesem Rahmen anhand der erhobenen Angebotsmieten erbracht.

Nachfolgend werden die Methoden der Fortschreibung beschrieben. Die Ergebnisse der Fortschreibung sind in der Tabelle 7 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 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 im Märkischen Kreis 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 Abs. 2 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 Juli 2021 und Juli 2023 dargestellt.

Tab. 1 Spezielle Verbraucherpreisindizes Nordrhein-Westfalen (Basis 2020 = 100)				
Spezialindizes des Verbraucherpreisindex	Index im Juli 2021	Index im Juli 2023	Veränderung in %	Multiplikationsfaktor
Wohnungsmieten¹	101,3	104,2	2,86	1,0286
Wohnungsnebenkosten	103,7	109,1	5,21	1,0521

¹ ohne Nebenkosten.

Quelle: Statistisches Landesamt Nordrhein-Westfalen; Stand Juli 2021 und Juli 2023



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

$$\text{Preisveränderung in Prozent} = \frac{\text{neuerIndexwert} \cdot 100}{\text{alterIndexwert}} - 100$$

Die Formel für die Preisveränderung wird angewendet auf die Verbraucherpreisindizes für Wohnungsmieten und Wohnnebenkosten. Gemessen wird, inwiefern sich die Indizes im Zeitraum zwischen Juli 2021 und Juli 2023 verändert haben.

$$\text{Preisveränderung von Wohnungsmieten} = \frac{104,2 \cdot 100}{101,3} - 100 \approx 2,86 \%$$

$$\text{Preisveränderung von Wohnnebenkosten} = \frac{109,1 \cdot 100}{103,7} - 100 \approx 5,21 \%$$

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 4).

**Tab. 2 Fortgeschriebene Richtwerte auf Basis der Verbraucherpreisindizes für Nordrhein-Westfalen
Vergleichsraum I (Iserlohn)**

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 €	
		2023	2021	2023	2021	2023	2021	2023	2021
bis 50	1	5,74	5,58	1,66	1,58	7,40	7,16	370,00	358,00
> 50 bis ≤ 65	2	5,47	5,32	1,55	1,47	7,02	6,79	456,30	441,35
> 65 bis ≤ 80	3	5,49	5,34	1,55	1,47	7,04	6,81	563,20	544,80
> 80 bis ≤ 95	4	5,45	5,30	1,50	1,43	6,95	6,73	660,25	639,35
> 95 bis ≤ 110	5	5,54	5,39	1,42	1,35	6,96	6,74	765,60	741,40

Quellen: Indexfortschreibung Märkischer Kreis 2023
Mietwerterhebung Märkischer Kreis 2021

Tab. 3 Fortgeschriebene Richtwerte auf Basis der Verbraucherpreisindizes für Nordrhein-Westfalen Vergleichsraum II (Altena)									
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 €	
		2023	2021	2023	2021	2023	2021	2023	2021
bis 50	1	5,29	5,14	1,84	1,75	7,13	6,89	356,50	344,50
> 50 bis ≤ 65	2	5,26	5,11	1,73	1,64	6,99	6,75	454,35	438,75
> 65 bis ≤ 80	3	5,28	5,13	1,73	1,64	7,01	6,77	560,80	541,60
> 80 bis ≤ 95	4	5,40	5,25	1,68	1,60	7,08	6,85	672,60	650,75
> 95 bis ≤ 110	5	5,05	4,91	1,60	1,52	6,65	6,43	731,50	707,30

Quellen: Indexfortschreibung Märkischer Kreis 2023
Mietwerterhebung Märkischer Kreis 2021



Tab. 4 Fortgeschriebene Richtwerte auf Basis der Verbraucherpreisindizes für Nordrhein-Westfalen Vergleichsraum III (Lüdenscheid)									
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 €	
		2023	2021	2023	2021	2023	2021	2023	2021
bis 50	1	5,51	5,36	1,87	1,78	7,38	7,14	369,00	357,00
> 50 bis ≤ 65	2	5,26	5,11	1,76	1,67	7,02	6,78	456,30	440,70
> 65 bis ≤ 80	3	5,33	5,18	1,76	1,67	7,09	6,85	567,20	548,00
> 80 bis ≤ 95	4	5,22	5,07	1,73	1,64	6,95	6,71	660,25	637,45
> 95 bis ≤ 110	5	5,41	5,26	1,63	1,55	7,04	6,81	774,40	749,10

Quellen: Indexfortschreibung Märkischer Kreis 2023
Mietwerterhebung Märkischer Kreis 2021



3 Angebotsmietenerhebung

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

Im Zeitraum von 01.09.2022 bis 31.08.2023 wurden die Angebotsmieten im gesamten Kreisgebiet erhoben.

Erfasst wurden Angebotsmieten unter anderem aus den folgenden Quellen:

- Immobilienscout 24,
- Immonet,
- Immowelt,
- Ebay-Kleinanzeigen bzw. Kleinanzeigen.

Für den obengenannten Zeitraum konnten 4.876 Angebotsmieten erhoben werden.

Nach Durchführung einer feldspezifischen Extremwertkappung stehen 4.612 Angebotsmieten für die weitere Auswertung zur Verfügung (siehe Tabelle 5).

Tab. 5 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 bis ≤ 110 m²	
(I) Iserlohn	397	551	521	312	159	1.940
(II) Altena	145	269	244	153	88	899
(III) Lüdenscheid	299	492	523	315	144	1.773

Quelle: Angebotsmieten im Märkischen Kreis 01.09.2022 bis 31.08.2023



4 Prüfung der Verfügbarkeit von Wohnraum

Im nächsten Schritt wird geprüft, inwieweit die fortgeschriebenen Richtwerte für eine Versorgung mit Wohnraum ausreichen. Anhand des Angebotsmietenmarktes wird abgeleitet, ob die fortgeschriebenen Richtwerte angepasst werden sollten, um weiterhin eine hinreichende Wohnraumversorgung für die Bedarfsgemeinschaften zu gewährleisten.

Es ist zu beachten, dass die Preisentwicklung auf dem Angebotsmietenmarkt überschätzt sein kann. 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 ihnen 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. 6 Fortgeschriebene Richtwerte für die Kosten der Unterkunft und Anteil des verfügbaren Angebots (Brutto-Kaltmiete in €)						
Vergleichsraum		Haushaltsgröße				
		1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 Personen
(I) Iser-lohn	BKM	370,00	456,30	563,20	660,25	765,60
	Anteil	37%	24%	33%	30%	23%
(II) Altena	BKM	356,50	454,35	560,80	672,60	731,50
	Anteil	44%	40%	56%	41%	30%
(III) Lü-denscheid	BKM	369,00	456,30	567,20	660,25	774,40
	Anteil	34%	24%	27%	23%	24%

Quelle: Indexfortschreibung Märkischer Kreis 2023



5 Ergebnis

Der Abgleich mit den Angebotsmieten zeigt, dass zu den fortgeschriebenen Richtwerten in allen Tabellenfeldern eine hinreichende Versorgung der Bedarfsgemeinschaften möglich ist. Eine weitere Anpassung der Richtwerte ist daher nicht notwendig.

Die Richtwerte sind abschließend in der Tabelle 7 dargestellt.

Tab. 7 Angemessenheitsrichtwerte der Bedarfe für Unterkunft 2023 (Brutto-Kaltmiete in €)						
Vergleichsraum	Haushaltsgröße					
	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 Personen	Jede weitere Person
(I) Iserlohn	370,00	456,30	563,20	660,25	765,60	+ 104,40
(II) Altena	356,50	454,35	560,80	672,60	731,50	+ 99,75
(III) Lüdenscheid	369,00	456,30	567,20	660,25	774,40	+ 105,60

Quelle: Indexfortschreibung Märkischer Kreis 2023

