



Stadt Gera

**Fortschreibung -
Konzept zur Ermittlung
der Bedarfe für
Unterkunft**

Endbericht März 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

Inhaltsverzeichnis

1	Fortschreibung der Kosten der Unterkunft 2017	1
2	Fortschreibung durch Verbraucherpreisindizes	2
2.1	Berechnung der Entwicklung der Verbraucherpreisindizes	3
3	Fortschreibung durch die Angebotsmietenentwicklung	5
3.1	Berechnung der Entwicklung der Angebotsmieten	6
4	Empfehlung	8

1 Fortschreibung der Kosten der Unterkunft 2017

In der Stadt Gera werden die Angemessenheitsrichtwerte für die Kosten der Unterkunft fortgeschrieben. Gegenwärtig werden die Richtwerte angewendet, die im Konzept zur Feststellung der Angemessenheit von Unterkunftskosten der Stadt Gera 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.¹ 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.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 Stadt Gera 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 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 Deutschland (VPI) für Wohnungsmieten und der Wohnnebenkosten (Betriebskosten). Diese Spezialindizes werden in monatlicher Periodizität von den statistischen Landesämtern veröffentlicht.

Die Fortschreibung der Angemessenheitsrichtwerte in der Stadt Gera erfolgt mit den Preisindizes für die Entwicklung der Wohnungsmieten und Wohnnebenkosten im Freistaat 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.⁴

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

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 Verbraucherpreisindizes

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

Tab. 1 Verbraucherpreisindizes Freistaat Thüringen (Basis 2010 = 100)				
Spezialindizes des Verbraucherpreisindex	Index im November 2015	Index im November 2017	Veränderung in %	Multiplikationsfaktor
Wohnungsmieten¹	104,4	106,1	1,63	1,0163
Wohnungsnebenkosten	106,8	108,9	1,97	1,0197
¹ ohne Nebenkosten.				
Quelle: Thüringer Landesamt für Statistik: Stand November 2015 und November 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 November 2015 und November 2017 verändert haben.

$$\text{Preisveränderung von Wohnungsmieten} = \frac{106,1 * 100}{104,4} - 100 \approx 1,63 \%$$

$$\text{Preisveränderung von Wohnnebenkosten} = \frac{108,9 * 100}{106,8} - 100 \approx 1,97 \%$$

Die Fortschreibung erfolgt, indem die Preisveränderung der Spezialindizes für Wohnungsmieten und Wohnungsnebenkosten separat auf die Netto-Kaltmieten und die kalten Betriebskosten übertragen werden (siehe Tabelle 2).

Tab. 2 Fortgeschriebene Richtwerte auf Basis der Verbaucherpreisindizes Thüringens									
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 €	
		2017	2015	2017	2015	2017	2015	2017	2015
bis 45	1	4,64	4,57	1,26	1,24	5,90	5,81	265,50	261,45
> 45 bis ≤ 60	2	4,41	4,34	1,15	1,13	5,56	5,47	333,60	328,20
> 60 bis ≤ 75	3	4,37	4,30	1,11	1,09	5,48	5,39	411,00	404,25
> 75 bis ≤ 90	4	4,28	4,21	1,05	1,03	5,33	5,24	479,70	471,60
> 90 bis ≤ 105	5	4,57	4,50	1,05	1,03	5,62	5,53	590,10	580,65

Quelle: Indexfortschreibung Stadt Gera 2017
Mietwerterhebung Stadt Gera 2015

ANALYSE &
KONZEPTE

3 Fortschreibung durch die Angebotsmietenentwicklung

Ergänzend zur Fortschreibung der Richtwerte durch die Spezialindizes des Verbraucherpreisindex wurde auch die Veränderung der Angebotsmieten in der Stadt Gera geprüft.

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

Die Preisentwicklung der Mietangebote wird für die Zeiträume August 2015 bis Januar 2016 und August 2017 bis Januar 2018 gemessen. Hierbei konnten zum einen die Angebotsmieten aus der Mietwerterhebung 2015 verwendet werden.⁵ Zum anderen wurden die Angebotsmieten im Zeitraum August 2017 bis Januar 2018 im Rahmen der 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 August 2017 bis Januar 2018 konnten insgesamt 1.536 Angebotsmieten erhoben werden. Nach Durchführung einer feldspezifischen Extremwertkappung stehen 1.458 Angebotsmieten für die weitere Auswertung zur Verfügung (siehe Tabelle 3).

Tab. 3 Anzahl und Verteilung der Angebotsmieten					
Wohnungsgröße					
≥25 bis ≤ 45 m²	> 45 bis ≤ 60 m²	> 60 bis ≤ 75 m²	> 75 bis ≤ 90 m²	> 90 m²	Summe
269	458	461	191	79	1.458

Quelle: Angebotsmieten für die Stadt Gera: August 2017 bis Ende Januar 2018

ANALYSE &
KONZEPTE

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

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

⁵ Siehe hierzu Konzept zur Feststellung der Angemessenheit von Unterkunftskosten in der Stadt Gera, Endbericht 2016.

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 4 ausgewiesenen Veränderungsraten und Multiplikationsfaktoren.

Tab. 4 Entwicklung der Angebotsmieten (Netto-Kaltmieten in m²)				
Wohnungsgrößenklasse in m²	2015	2017	Veränderung in %	Multiplikationsfaktor
bis 45	5,03	5,13	1,99	1,0199
> 45 bis ≤ 60	4,78	5,00	4,60	1,0460
> 60 bis ≤ 75	4,70	4,80	2,13	1,0213
> 75 bis ≤ 90	4,61	4,82	4,56	1,0456
> 90 bis ≤ 105	4,81	5,00	3,95	1,0395
Quelle: Angebotsmieten für die Stadt Gera 2015, Zeitraum: August 2015 bis Januar 2016 Angebotsmieten für die Stadt Gera 2017, Zeitraum: August 2017 bis Januar 2018				ANALYSE & KONZEPTE

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

Tab. 5 Fortgeschriebene Richtwerte auf Richtwerte auf Basis der Angebotsmietenentwicklung									
Größe in m ²	Personen- zahl	Netto-Kaltmiete in €/m ² (Perzentil)		Kalte Betriebskosten in €/m ² (Durchschnitt)		Brutto-Kaltmiete in €/m ²		Angemessene Brutto-Kaltmiete in €	
		2017	2015	2017	2015	2017	2015	2017	2015
bis 45	1	4,66	4,57	1,26	1,24	5,92	5,81	266,40	261,45
> 45 bis ≤ 60	2	4,54	4,34	1,15	1,13	5,69	5,47	341,40	328,20
> 60 bis ≤ 75	3	4,39	4,30	1,11	1,09	5,50	5,39	412,50	404,25
> 75 bis ≤ 90	4	4,40	4,21	1,05	1,03	5,45	5,24	490,50	471,60
> 90 bis ≤ 105	5	4,68	4,50	1,05	1,03	5,73	5,53	601,65	580,65

Quelle: Indexfortschreibung Stadt Gera 2017
Mietwerterhebung Stadt Gera 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 6).

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 2014 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. Das LSG Thüringen hat in seinem Urteil vom 08.07.2015 - L 4 AS 718/14 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". Die Versorgung der Bedarfsgemeinschaften mit Wohnraum erfolgt zudem nach den regionalen Besonderheiten.

Tab. 6 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
Bisherige Richtwerte	261,45	328,20	404,25	471,60	580,65
Anteil	70%	48%	61%	42%	53%
Verbraucherpreisindex	265,50	333,60	411,00	479,70	590,10
Anteil	73%	53%	64%	48%	56%
Angebotsentwicklung	266,40	341,40	412,50	490,50	601,65
Anteil	75%	62%	66%	55%	61%

Quelle: Indexfortschreibung Stadt Gera 2017 ANALYSE &
KONZEPTE

Die Gegenüberstellung der bisherigen Richtwerte einerseits, und die fortgeschriebenen Richtwerte nach den Verbraucherpreisindizes und mit der Angebotsmietenentwicklung andererseits, zeigt, dass eine hinreichende Versorgung der Bedarfsgemeinschaften mit den bisherigen Richtwerten möglich ist (siehe Tabelle 6). Um auf die allgemeine Preisentwicklung einzugehen und diese an die Bedarfsgemeinschaften weiter zu geben, kann auf die mit dem Verbraucherpreisindex fortgeschriebenen Richtwerte abstellen.

Die empfohlenen Richtwerte sind abschließend mit einem Vergleich zu den bisher angewendeten Richtwerten in der Tabelle 7 dargestellt.

Tab. 7 Angemessenheitsrichtwerte der Bedarfe für Unterkunft im Vergleich 2015 und 2017 (Brutto-Kaltmiete)						
Bedarfsgemeinschaften mit ... Personen	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 Personen	Jede weitere Person
2015	261,45	328,20	404,25	471,60	580,65	+82,95
2017	265,50	333,60	411,00	479,70	590,10	+84,30

Quelle: Indexfortschreibung Stadt Gera 2017
Mietwerterhebung Stadt Gera 2015 ANALYSE &
KONZEPTE