

Stadt Duisburg

**Konzept zur Ermittlung
der Bedarfe für
Unterkunft**

Fortschreibung 2019

Bericht vom 13.03.2019



**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 2019	1
2	Methode: Verbraucherpreisindizes	2
2.1	Berechnung mittels Verbraucherpreisindizes	3
3	Ergebnis.....	5

1 Fortschreibung der Kosten der Unterkunft 2019

In der Stadt Duisburg 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 Stadt Duisburg 2017 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 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.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 Duisburg entschieden, die aktuellen Richtwerte für die Kosten der Unterkunft – analog zur Fortschreibungsmethodik qualifizierter Mietspiegel – nach zwei Jahren anhand der Preisentwicklung für Wohnen und Wohnungsnebenkosten fortschreiben zu lassen.

Nachfolgend wird die Methode der Fortschreibung beschrieben. Die Ergebnisse der Fortschreibung sind in der Tabelle 3 dargestellt.

¹ siehe § 22 SGB II.

² siehe § 558 d BGB.

2 Methode: 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 Nordrhein-Westfalen (VPI) für Wohnungsmieten und der Wohnungsnebenkosten (Betriebskosten). Diese Spezialindizes werden in monatlicher Periodizität von den statistischen Landesämtern veröffentlicht.

Die Fortschreibung der Angemessenheitsrichtwerte in der Stadt Duisburg erfolgt mit den Preisindizes für die Entwicklung der Wohnungsmieten und Wohnungsnebenkosten 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

Nachfolgend wird im Kapitel 2.1 der Verbraucherpreisindex 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 mittels Verbraucherpreisindizes

In der nachfolgenden Tabelle 1 sind die Preisindizes für die Wohnungsmieten und die Wohnnebenkosten für die Zeitpunkte Februar 2017 und Februar 2019 dargestellt.

Tab. 1 Verbraucherpreisindizes Nordrhein-Westfalen (Basis 2015 = 100)				
Spezialindizes des Verbraucherpreisindex	Index im Februar 2017	Index im Februar 2019	Veränderung in %	Multiplikationsfaktor
Wohnungsmieten¹	101,9	104,6	2,65	1,0265
Wohnungsnebenkosten	102,1	104,8	2,64	1,0264
¹ ohne Nebenkosten.				
Quelle: Landesbetrieb Information und Technik Nordrhein-Westfalen (IT.NRW): Stand Februar 2017 und Februar 2019				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 Februar 2017 und Februar 2019 verändert haben.

$$\text{Preisveränderung von Wohnungsmieten} = \frac{104,6 * 100}{101,9} - 100 \approx 2,65 \%$$

$$\text{Preisveränderung von Wohnnebenkosten} = \frac{104,8 * 100}{102,1} - 100 \approx 2,64 \%$$

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 Verbraucherpreisindizes Nordrhein-Westfalen 2019									
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 €	
		2019	2017	2019	2017	2019	2017	2019	2017
bis 50	1	5,27	5,13	2,15	2,09	7,42	7,22	371,00	361,00
> 50 bis ≤ 65	2	4,82	4,70	2,01	1,96	6,83	6,66	443,95	432,90
> 65 bis ≤ 80	3	4,88	4,75	1,94	1,89	6,82	6,64	545,60	531,20
> 80 bis ≤ 95	4	4,81	4,69	1,90	1,85	6,71	6,54	637,45	621,30
> 95 bis ≤ 110	5	4,82	4,70	1,76	1,71	6,58	6,41	723,80	705,10

Quelle: Indexfortschreibung Stadt Duisburg 2019
Mietwerterhebung Stadt Duisburg 2017

ANALYSE &
KONZEPTE

3 Ergebnis

Die Richtwerte sind abschließend mit einem Vergleich zu den bisher angewendeten Richtwerten in der Tabelle 3 dargestellt.

Tab. 3 Angemessenheitsrichtwerte der Bedarfe für Unterkunft im Vergleich 2017 und 2019 (Brutto-Kaltniete)						
Bedarfsgemeinschaften mit ... Personen	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 Personen	Jede weitere Person
2017	361,00	432,90	531,20	621,30	705,10	96,15
2019	371,00	443,95	545,60	637,45	723,80	98,70

Quelle: Indexfortschreibung Stadt Duisburg 2019
Mietwerterhebung Stadt Duisburg 2017

ANALYSE &
KONZEPTE