Kreis Minden-Lübbecke

Fortschreibung des Konzepts zur Ermittlung der Bedarfe für Unterkunft 2014

Bericht 2017

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

ANALYSE & KONZEPTE

Inhaltsverzeichnis

1 Fortschreibung der Kosten der Unterkunft 2016 1

2 Fortschreibung durch Verbraucherpreisindizes 2

2.1 Berechnung der Entwicklung der Verbraucherpreisindizes 3

3 Fortschreibung durch die Angebotsmietenentwicklung 8

3.1 Berechnung der Entwicklung der Angebotsmieten 9

4 Empfehlung 14

1 Fortschreibung der Kosten der Unterkunft 2016

Im Kreis Minden-Lübbecke werden die Angemessenheitsrichtwerte für die Kosten der Unterkunft fortgeschrieben. Gegenwärtig werden die Richtwerte angewendet, die im Konzept zur Feststellung der Angemessenheit von Unterkunftskosten im Kreis Minden-Lübbecke 2014 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 der Kreis Minden-Lübbecke 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 13 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 im Kreis Minden-Lübbecke 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-Kaltmiete 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 Oktober 2014 und Oktober 2016 dargestellt.

Tab. 1 Verbraucherpreisindizes Nordrhein-Westfalen (Basis 2010 = 100)

Spezialindizes des Verbraucherpreisindex	Index im Oktober 2014	Index im Oktober 2016	Veränderung in %	Multiplikationsfaktor
Wohnungsmieten[1]	107,1	109,4	**2,15 %**	1,0215
Wohnungsnebenkosten	105,9	108,8	**2,74 %**	1,0274

[1] ohne Nebenkosten.

Quelle: Landesbetrieb Information und Technik Nordrhein-Westfalen (IT.NRW): Stand Oktober 2014 und Oktober 2016

ANALYSE & KONZEPTE

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

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

Die Formel für die Preisveränderung wird angewendet auf die Verbraucherpreisindizes für Wohnungsmieten und Wohnnebenkosten. Gemessen wird, inwiefern sich die Indizes im Zeitraum zwischen Oktober 2014 und Oktober 2016 verändert haben.

$$\text{Preisveränderung von Wohnungsmieten} = \frac{109{,}4 * 100}{107{,}1} - 100 \approx 2{,}15\ \%$$

$$\text{Preisveränderung von Wohnnebenkosten} = \frac{108{,}8 * 100}{105{,}9} - 10 \approx 2{,}74\ \%$$

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 5).

ANALYSE & KONZEPTE

Tab. 2 Fortgeschriebene Richtwerte auf Basis der Verbaucherpreisindizes NRW - Wohnungsmarkttyp I
(Stadt Lübbecke, Stadt Bad Oeynhausen)

Größe in m²	Personen-zahl	Netto-Kaltmiete in €/m²		Kalte Betriebskosten in €/m²		Brutto-Kaltmiete in €/m²		Angemessene Brutto-Kaltmiete in €	
		2016	2014	2016	2014	2016	2014	2016	2014
bis 50	**1**	4,66	4,56	1,62	1,58	6,28	6,14	**314,00**	307,00
> 50 bis ≤ 65	**2**	4,57	4,47	1,51	1,47	6,08	5,94	**395,20**	386,10
> 65 bis ≤ 80	**3**	4,61	4,51	1,51	1,47	6,12	5,98	**489,60**	478,40
> 80 bis ≤ 95	**4**	4,54	4,44	1,52	1,48	6,06	5,92	**575,70**	562,40
> 95 bis ≤ 110	**5**	4,50	4,41	1,44	1,40	5,94	5,81	**653,40**	639,10

Quelle: Indexfortschreibung Kreis Minden-Lübbecke 2016
Mietwerterhebung Kreis Minden-Lübbecke 2014

ANALYSE & KONZEPTE

Tab. 3 Fortgeschriebene Richtwerte auf Basis der Verbaucherpreisindizes NRW - Wohnungsmarkttyp II
(Stadt Espelkamp, Stadt Preußisch Oldendorf, Stadt Rahden)

Größe in m²	Personen-zahl	Netto-Kaltmiete in €/m²		Kalte Betriebskosten in €/m²		Brutto-Kaltmiete in €/m²		Angemessene Brutto-Kaltmiete in €	
		2016	2014	2016	2014	2016	2014	2016	2014
bis 50	**1**	5,33	5,22	1,62	1,58	6,95	6,80	**347,50**	340,00
> 50 bis ≤ 65	**2**	4,94	4,84	1,51	1,47	6,45	6,31	**419,25**	410,15
> 65 bis ≤ 80	**3**	4,61	4,51	1,51	1,47	6,12	5,98	**489,60**	478,40
> 80 bis ≤ 95	**4**	4,48	4,39	1,52	1,48	6,00	5,87	**570,00**	557,65
> 95 bis ≤ 110	**5**	4,33	4,24	1,44	1,40	5,77	5,64	**634,70**	620,40

Quelle: Indexfortschreibung Kreis Minden-Lübbecke 2016
Mietwerterhebung Kreis Minden-Lübbecke 2014

ANALYSE & KONZEPTE

Tab. 4 Fortgeschriebene Richtwerte auf Basis der Verbaucherpreisindizes NRW - Wohnungsmarkttyp III
(Hille, Hüllhorst, Stadt Petershagen, Stadt Porta Westfalica, Stemwede)

Größe in m²	Personen-zahl	Netto-Kaltmiete in €/m²		Kalte Betriebskosten in €/m²		Brutto-Kaltmiete in €/m²		Angemessene Brutto-Kaltmiete in €	
		2016	2014	2016	2014	2016	2014	2016	2014
bis 50	**1**	5,11	5,00	1,62	1,58	6,73	6,58	**336,50**	329,00
> 50 bis ≤ 65	**2**	4,71	4,61	1,51	1,47	6,22	6,08	**404,30**	395,20
> 65 bis ≤ 80	**3**	4,47	4,38	1,51	1,47	5,98	5,85	**478,40**	468,00
> 80 bis ≤ 95	**4**	4,44	4,35	1,52	1,48	5,96	5,83	**566,20**	553,85
> 95 bis ≤ 110	**5**	4,05	3,96	1,44	1,40	5,49	5,36	**603,90**	589,60

Quelle: Indexfortschreibung Kreis Minden-Lübbecke 2016
Mietwerterhebung Kreis Minden-Lübbecke 2014

ANALYSE & KONZEPTE

Tab. 5 Fortgeschriebene Richtwerte auf Basis der Verbaucherpreisindizes NRW - Wohnungsmarkttyp IV
(Stadt Minden)

Größe in m²	Personen-zahl	Netto-Kaltmiete in €/m²		Kalte Betriebskosten in €/m²		Brutto-Kaltmiete in €/m²		Angemessene Brutto-Kaltmiete in €	
		2016	2014	2016	2014	2016	2014	2016	2014
bis 50	**1**	5,43	5,32	1,62	1,58	7,05	6,90	**352,50**	345,00
> 50 bis ≤ 65	**2**	5,06	4,95	1,51	1,47	6,57	6,42	**427,05**	417,30
> 65 bis ≤ 80	**3**	4,76	4,66	1,51	1,47	6,27	6,13	**501,60**	490,40
> 80 bis ≤ 95	**4**	4,61	4,51	1,52	1,48	6,13	5,99	**582,35**	569,05
> 95 bis ≤ 110	**5**	4,53	4,43	1,44	1,40	5,97	5,83	**656,70**	641,30

Quelle: Indexfortschreibung Kreis Minden-Lübbecke 2016
Mietwerterhebung Kreis Minden-Lübbecke 2014

ANALYSE & KONZEPTE

3 Fortschreibung durch die Angebotsmietenentwicklung

Ergänzend zur Fortschreibung der Richtwerte durch die Spezialindizes des Verbraucherpreisindex wurde auch die Veränderung der Angebotsmieten im Kreis Minden-Lübbecke 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 Anfang Juli bis Ende Dezember 2014 und Anfang Juli bis Ende Dezember 2016 gemessen. Hierbei konnten die Angebotsmieten für 2014 aus der Mietwerterhebung 2014 verwendet werden.[5] Die Angebotsmieten im Zeitraum Anfang Juli bis Ende Dezember 2016 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-Immobiliensuchportal),
- Immonet (Internet-Immobiliensuchportal),
- Immowelt (Internet-Immobiliensuchportal),
- Örtliche Tagespresse, Anzeigenblätter,
- Internetseiten der großen Wohnungsanbieter im Kreisgebiet.

Für den Zeitraum Anfang Juli bis Ende Dezember 2016 konnten 685 Angebotsmieten erhoben werden.

Nach Durchführung einer feldspezifischen Extremwertkappung stehen 657 Angebotsmieten für die weitere Auswertung zur Verfügung (siehe Tabelle 6).

Tab. 6 Anzahl und Verteilung der Angebotsmieten

	Wohnungsgröße					
	≥25 bis ≤ 50 m²	**> 50 bis ≤ 65 m²**	**> 65 bis ≤ 80 m²**	**> 80 bis ≤ 95 m²**	**> 95 m²**	**Summe**
Kreisgebiet	**76**	**147**	**201**	**160**	**73**	**657**

Quelle: Angebotsmieten für den Kreis Minden-Lübbecke: Anfang Juli bis Ende Dezember 2016 ANALYSE & KONZEPTE

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

[5] Siehe hierzu Konzept zur Feststellung der Angemessenheit von Unterkunftskosten im Kreis Minden-Lübbecke, Endbericht April 2014.

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 7 ausgewiesenen Veränderungsraten und Multiplikationsfaktoren.

Tab. 7 Entwicklung der Angebotsmieten (Netto-Kaltmieten in m²)

Wohnungsgrößenklasse	2014	2016	Veränderung in %	Multiplikationsfaktor
Bis ≤ 50 m²	5,88	6,66	13,27 %	1,1327
> 50 bis ≤ 65 m²	5,33	5,71	7,13 %	1,0713
> 65 bis ≤ 80 m²	5,00	5,25	5,00 %	1,0500
> 80 bis ≤ 95 m²	5,00	5,24	4,80 %	1,0480
> 95 bis ≤ 110 m²	4,76	5,49	15,34 %	1,1534

Quelle: Angebotsmieten im Kreis Minden-Lübbecke; Zeitraum: Anfang Juli bis Ende Dezember 2014
Angebotsmieten im Kreis Minden-Lübbecke; Zeitraum: Anfang Juli bis Ende Dezember 2016

ANALYSE & KONZEPTE

In den nachfolgenden Tabellen 8 bis 11 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. 8 Fortgeschriebene Richtwerte auf Richtwerte auf Basis der Angebotsmietenentwicklung - Wohnungsmarkttyp I
(Stadt Lübbecke, Stadt Bad Oeynhausen)

Größe in m²	Personen-zahl	Netto-Kaltmiete in €/m² (Perzentil)		Kalte Betriebskosten in €/m² (Durchschnitt)		Brutto-Kaltmiete in €/m²		Angemessene Brutto-Kaltmiete in €	
		2016	2014	2016	2014	2016	2014	2016	2014
bis 50	**1**	5,17	4,56	1,62	1,58	6,79	6,14	**339,50**	307,00
> 50 bis ≤ 65	**2**	4,79	4,47	1,51	1,47	6,30	5,94	**409,50**	386,10
> 65 bis ≤ 80	**3**	4,74	4,51	1,51	1,47	6,25	5,98	**500,00**	478,40
> 80 bis ≤ 95	**4**	4,65	4,44	1,52	1,48	6,17	5,92	**586,15**	562,40
> 95 bis ≤ 110	**5**	5,09	4,41	1,44	1,40	6,53	5,81	**718,30**	639,10

Quelle: Indexfortschreibung Kreis Minden-Lübbecke 2016
Mietwerterhebung Kreis Minden-Lübbecke 2014

ANALYSE & KONZEPTE

Tab. 9 Fortgeschriebene Richtwerte auf Basis der Angebotsmietenentwicklung - Wohnungsmarkttyp II
(Stadt Espelkamp, Stadt Preußisch Oldendorf, Stadt Rahden)

Größe in m²	Personen-zahl	Netto-Kaltmiete in €/m² (Perzentil)		Kalte Betriebskosten in €/m² (Durchschnitt)		Brutto-Kaltmiete in €/m²		Angemessene Brutto-Kaltmiete in €	
		2016	2014	2016	2014	2016	2014	2016	2014
bis 50	**1**	5,91	5,22	1,62	1,58	7,53	6,80	**376,50**	340,00
> 50 bis ≤ 65	**2**	5,19	4,84	1,51	1,47	6,70	6,31	**435,50**	410,15
> 65 bis ≤ 80	**3**	4,74	4,51	1,51	1,47	6,25	5,98	**500,00**	478,40
> 80 bis ≤ 95	**4**	4,60	4,39	1,52	1,48	6,12	5,87	**581,40**	557,65
> 95 bis ≤ 110	**5**	4,89	4,24	1,44	1,40	6,33	5,64	**696,30**	620,40

Quelle: Indexfortschreibung Kreis Minden-Lübbecke 2016
Mietwerterhebung Kreis Minden-Lübbecke 2014

ANALYSE & KONZEPTE

Tab. 10 Fortgeschriebene Richtwerte auf Richtwerte auf Basis der Angebotsmietenentwicklung - Wohnungsmarkttyp III
(Hille, Hüllhorst, Stadt Petershagen, Stadt Porta Westfalica, Stemwede)

Größe in m²	Personen-zahl	Netto-Kaltmiete in €/m² (Perzentil)		Kalte Betriebskosten in €/m² (Durchschnitt)		Brutto-Kaltmiete in €/m²		Angemessene Brutto-Kaltmiete in €	
		2016	2014	2016	2014	2016	2014	2016	2014
bis 50	**1**	5,66	5,00	1,62	1,58	7,28	6,58	**364,00**	329,00
> 50 bis ≤ 65	**2**	4,94	4,61	1,51	1,47	6,45	6,08	**419,25**	395,20
> 65 bis ≤ 80	**3**	4,60	4,38	1,51	1,47	6,11	5,85	**488,80**	468,00
> 80 bis ≤ 95	**4**	4,56	4,35	1,52	1,48	6,08	5,83	**577,60**	553,85
> 95 bis ≤ 110	**5**	4,57	3,96	1,44	1,40	6,01	5,36	**661,10**	589,60

Quelle: Indexfortschreibung Kreis Minden-Lübbecke 2016
Mietwerterhebung Kreis Minden-Lübbecke 2014

Tab. 11 Fortgeschriebene Richtwerte auf Richtwerte auf Basis der Angebotsmietenentwicklung - Wohnungsmarkttyp IV
(Stadt Minden)

Größe in m²	Personen-zahl	Netto-Kaltmiete in €/m² (Perzentil)		Kalte Betriebskosten in €/m² (Durchschnitt)		Brutto-Kaltmiete in €/m²		Angemessene Brutto-Kaltmiete in €	
		2016	2014	2016	2014	2016	2014	2016	2014
bis 50	**1**	6,03	5,32	1,62	1,58	7,65	6,90	**382,50**	345,00
> 50 bis ≤ 65	**2**	5,30	4,95	1,51	1,47	6,81	6,42	**442,65**	417,30
> 65 bis ≤ 80	**3**	4,89	4,66	1,51	1,47	6,40	6,13	**512,00**	490,40
> 80 bis ≤ 95	**4**	4,73	4,51	1,52	1,48	6,25	5,99	**593,75**	569,05
> 95 bis ≤ 110	**5**	5,11	4,43	1,44	1,40	6,55	5,83	**720,50**	641,30

Quelle: Indexfortschreibung Kreis Minden-Lübbecke 2016
Mietwerterhebung Kreis Minden-Lübbecke 2014

4 Empfehlung

Zur Herleitung der Empfehlung werden die durch Verbraucherpreisindex und Angebotsmietenentwicklung fortgeschrieben Richtwerte gegenübergestellt. Für beide Richtwerte wird der Anteil der Angebotsmieten ausgewiesen, die zum fortgeschriebenen Richtwert anmietbar sind (siehe Tabelle 12).

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 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.[6] Die Versorgung der Bedarfsgemeinschaften mit Wohnraum erfolgt nach den regionalen Besonderheiten.

---

[6] 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. 12 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
Wohnungsmarkttyp I	Verbraucherpreisindex	314,00	395,20	489,60	575,70	653,40
	Anteil	23 %	20 %	33 %	18 %	28 %
	Angebotsentwicklung	**339,50**	**409,50**	**500,00**	**586,15**	**718,30**
	Anteil	**35 %**	**26 %**	**41 %**	**24 %**	**36 %**
Wohnungsmarkttyp II	Verbraucherpreis-Index	**347,50**	**419,25**	**489,60**	**570,00**	**634,70**
	Anteil	**-[1]**	**36 %**	**65 %**	**81 %**	**-[1]**
	Angebotsentwicklung	376,50	435,50	500,00	581,40	696,30
	Anteil	-[1]	50 %	74 %	90 %	-[1]
Wohnungsmarkttyp III	Verbraucherpreis-Index	**336,50**	**404,30**	**478,40**	**566,20**	**603,90**
	Anteil	**-[1]**	**57 %**	**26 %**	**47 %**	**42 %**
	Angebotsentwicklung	364,00	419,25	488,80	577,60	661,10
	Anteil	-[1]	71 %	30 %	53 %	58 %
Wohnungsmarkttyp IV	Verbraucherpreisindex	**352,50**	**427,05**	**501,60**	**582,35**	**656,70**
	Anteil	**60 %**	**52 %**	**71 %**	**50 %**	**-[1]**
	Angebotsentwicklung	382,50	442,65	512,00	593,75	720,50
	Anteil	72 %	57 %	71 %	56 %	-[1]

[1] Aufgrund der zu geringen Fallzahl (<10) wird der Wert nicht ausgewiesen.

Quelle: Indexfortschreibung Kreis Minden-Lübbecke 2016

ANALYSE & KONZEPTE

Die Gegenüberstellung, der fortgeschrieben Richtwerte nach den Verbraucherpreisindizes einerseits und der Angebotsmietenentwicklung andererseits, zeigt, dass grundsätzlich eine hinreichende Versorgung der Bedarfsgemeinschaften mit der Fortschreibung durch den Verbraucherpreisindexs möglich ist (siehe Tabelle 12).

Abweichend davon empfiehlt Analyse & Konzepte im Wohnungsmarkttyp I eine Fortschreibung anhand der Preisentwicklung auf dem Angebotsmietenmarkt vorzunehmen. Die mit dieser Variante fortgeschriebenen Richtwerte liegen höher als durch die per Verbrauchpreisindex. Es ist davon auszugehen, dass durch die höheren Richtwerte die Versorgung der Bedarfsgemeinschaften mit Wohnraum im Wohnungsmarkttyp I gewährleistet ist.

Allerdings zeigt sich auch, das zu den entsprechenden Richtwerten im Wohnungsmarkttyp II und III bei den Wohnungen für eine Person sowie im Wohnungsmarkttyp II und IV für 5 Personen kein hinreichendes Angebot an freien Wohnungen besteht bzw. nachgewiesen werden kann. Dieses hängt aber nicht mit zu niedrigen Richtwerten zusammen, sondern ist dadurch bedingt, dass es in den entsprechenden Wohnungsmarktsegmenten so gut wie kein ermittelbares Angebot an freien Wohnungen gibt. Dieses hat zur Folge, dass im Rahmen der Datenerhebungen zwar Angebotsmieten erhoben werden konnten, deren Anzahl lag aber jeweils bei weniger als 10 Mietwerten, die unter statistischen Gesichtspunkten notwendig sind, um signifikante Ergebnisse ermitteln zu können.

Es kann daher von einem "verschlossenen Wohnungsmarkt" gesprochen werden. Auch eine (erhebliche) Anhebung der Richtwerte würde nicht dazu führen, dass nennenswert mehr freie Wohnungen zur Verfügung stünden, weil diese einfach nicht vorhanden sind. Eine weitere Erhöhung der Richtwerte würde vielmehr zur Folge haben, dass die Mieten bei den Bedarfsgemeinschaften, die jetzt bereits eine Wohnung haben und in der Regel angemessen wohnen, deutlich ansteigen würden. Dieses führt zu deutlich höheren Kosten für den Leistungsträger, ohne dass dadurch zusätzliche freie Wohnungen für die Versorgung der Bedarfsgemeinschaften gewonnen werden könnten. Außerdem würde dadurch das Marktmietenniveau erhöht werden, da die Richtwerte sich tendenziell relativ schnell zu den niedrigsten Marktmieten entwickeln. Davon wären dann auch Geringverdiener-Haushalte betroffen, die keine Transferleistungen beziehen.

Um dennoch eine rechtssichere Lösung zu finden, die verhindert, dass aufgrund des fehlenden Nachweises eines hinreichenden tatsächlichen Angebots das gesamte schlüssige Konzept bzw. dessen Fortschreibung für ungültig erklärt wird, empfehlen wir die folgende Vorgehensweise:

Für die insgesamt vier Bereiche des lokalen Wohnungsmarktes, bei denen kein hinreichendes Angebot nachgewiesen werden kann, wird in das Konzept - bzw. in die Fortschreibung - eine sog. Öffnungsklausel aufgenommen. Diese besagt, dass das Jobcenter bei Fällen, die in diesen vier Tabellenfeldern liegen, obligatorisch eine Einzelfallprüfung vornehmen muss. Dadurch wird gewährleistet, dass auf jeden Fall eine ausführliche Prüfung des einzelnen Falls erfolgt und die Funktion der Richtwerte als Nichtprüfungsgrenze relativiert wird. Im Rahmen dieser Einzelfallprüfung muss dann geprüft werden, welches Angebot tatsächlich vorliegt und wenn dieses nicht hinreichend ist, müssen auch höhere Kosten übernommen werden.

Vor diesem Hintegrund empfiehlt Analyse & Konzepte eine Fortschreibung der Richtwerte anhand der Verbraucherpreisindizes vorzunehmen. Die empfohlenen Richtwerte sind im Vergleich zu den bisherigen Richtwerten in der folgenden Tabelle 13 dargestellt.

Tab. 13 Angemessenheitsrichtwerte der Bedarfe für Unterkunft im Vergleich 2014 und 2016 (Brutto-Kaltmiete)

Bedarfsgemeinschaften mit ... Personen		1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 Personen	Jede weitere Person
Wohnungsmarkttyp I	*2014*	*307,00*	*386,10*	*478,40*	*562,40*	*639,10*	*+87,15*
	2016	**339,50**	**409,50**	**500,00**	**586,15**	**718,30**	**+97,95**
Wohnungsmarkttyp II	*2014*	*340,00*	*410,15*	*478,40*	*557,65*	*620,40*	*+84,60*
	2016	**347,50**	**419,25**	**489,60**	**570,00**	**634,70**	**+86,55**
Wohnungsmarkttyp III	*2014*	*329,00*	*395,20*	*468,00*	*553,85*	*589,60*	*+80,40*
	2016	**336,50**	**404,30**	**478,40**	**566,20**	**603,90**	**+82,35**
Wohnungsmarkttyp IV	*2014*	*345,00*	*417,30*	*490,40*	*569,05*	*641,30*	*+87,45*
	2016	**352,50**	**427,05**	**501,60**	**582,35**	**656,70**	**+89,55**

Quelle: Indexfortschreibung Kreis Minden-Lübbecke 2016
Mietwerterhebung Kreis Minden-Lübbecke 2014

ANALYSE & KONZEPTE

Hamburg, im Januar 2017

ANALYSE & KONZEPTE

Beratungsgesellschaft für Wohnen,
Immobilien, Stadtentwicklung mbH

Matthias Klupp i. A. Tanja Tribian