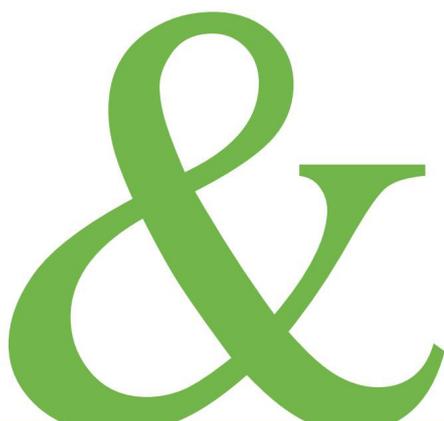


Landeshauptstadt Magdeburg
Sozial- und Wohnungsamt

Fortschreibung des Konzept zur Ermittlung der Bedarfe für Unterkunft 2014

Bericht Januar 2016



**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 2016	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	Fazit.....	8

1 Fortschreibung der Kosten der Unterkunft 2016

In der Landeshauptstadt Magdeburg 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 Landeshauptstadt Magdeburg 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 die Landeshauptstadt Magdeburg entschieden, die aktuellen Richtwerte für die Kosten der Unterkunft – analog zur Fortschreibungsmethodik qualifizierter Mietspiegel – nach zwei Jahren anhand der Preisentwicklung für Wohnen und Wohnnebenkosten fortzuschreiben 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 Landeshauptstadt Magdeburg erfolgt mit den Preisindizes für die Entwicklung der Wohnungsmieten und Wohnnebenkosten in Sachsen-Anhalt. 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 September 2014 und September 2016 dargestellt.

Tab. 1 Verbraucherpreisindizes Sachsen-Anhalt (Basis 2010 = 100)				
Spezialindizes des Verbraucherpreisindex	Index im September 2014	Index im September 2016	Veränderung in %	Multiplikationsfaktor
Wohnungsmieten¹	102,7	105,0	2,24 %	1,0224
Wohnungsnebenkosten	103,8	105,9	2,02 %	1,0202
¹ ohne Nebenkosten.				ANALYSE & KONZEPTE
Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt: Stand September 2014 und September 2016				

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 September 2014 und September 2016 verändert haben.

$$\text{Preisveränderung von Wohnungsmieten} = \frac{105,0 * 100}{102,7} - 100 \approx 2,24 \%$$

$$\text{Preisveränderung von Wohnnebenkosten} = \frac{105,9 * 100}{103,8} - 100 \approx 2,02 \%$$

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).

Tab. 2 Fortgeschriebene Richtwerte auf Basis der Verbaucherpreisindizes Sachsen-Anhalt – Landeshauptstadt Magdeburg									
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 €	
		2016	2014	2016	2014	2016	2014	2016	2014
bis 50	1	4,84	4,73	1,30	1,27	6,14	6,00	307,00	300,00
> 50 bis ≤ 60	2	4,80	4,69	1,28	1,25	6,08	5,94	364,80	356,40
> 60 bis ≤ 70	3	4,70	4,60	1,28	1,25	5,98	5,85	418,60	409,50
> 70 bis ≤ 80	4	4,91	4,80	1,32	1,29	6,23	6,09	498,40	487,20
> 80 bis ≤ 90	5	4,70	4,60	1,25	1,23	5,95	5,83	535,50	524,70

Quelle: Indexfortschreibung Landeshauptstadt Magdeburg 2016
Mietwerterhebung Landeshauptstadt Magdeburg 2014

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 Landeshauptstadt Magdeburg 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 Landeshauptstadt zu berücksichtigen.

Die Preisentwicklung der Mietangebote wird für die Zeiträume Anfang Juni bis Ende November 2014 und Anfang Juni bis Ende November 2016 gemessen. Hierbei konnten die Angebotsmieten für 2014 aus der Mietwerterhebung 2014 verwendet werden.⁵ Die Angebotsmieten im Zeitraum Anfang Juni bis Ende November 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-Immobilienuchportal),
- Immonet (Internet-Immobilienuchportal),
- Immowelt (Internet-Immobilienuchportal),
- Örtliche Tagespresse, Anzeigenblätter,
- Internetseiten der großen Wohnungsanbieter im Stadtgebiet.

Für den Zeitraum Anfang Juni bis Ende November 2016 konnten 2.401 Angebotsmieten erhoben werden.

Nach Durchführung einer feldspezifischen Extremwertkappung stehen 2.294 Angebotsmieten für die weitere Auswertung zur Verfügung (siehe Tabelle 5).

Tab. 3 Anzahl und Verteilung der Angebotsmieten					
Wohnungsgröße					
≥30 bis ≤ 50 m²	> 50 bis ≤ 60 m²	> 60 bis ≤ 70 m²	> 70 bis ≤ 80 m²	> 80 m²	Summe
640	527	536	349	242	2.294
Quelle: Angebotsmieten für die Landeshauptstadt Magdeburg: Anfang Juni bis Ende November 2016					ANALYSE & KONZEPTE

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

⁵ Siehe hierzu Konzept zur Feststellung der Angemessenheit von Unterkunftskosten in der Landeshauptstadt Magdeburg, Endbericht 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 4 ausgewiesenen Veränderungsrate und Multiplikationsfaktoren.

Tab. 4 Entwicklung der Angebotsmieten (Netto-Kaltmieten in m²)				
Wohnungsgrößenklasse	2014	2016	Veränderung in %	Multiplikationsfaktor
Bis ≤ 50 m²	5,00	5,63	12,60 %	1,1260
> 50 bis ≤ 60 m²	4,80	5,22	8,75 %	1,0875
> 60 bis ≤ 70 m²	4,80	5,23	8,96 %	1,0896
> 70 bis ≤ 80 m²	5,00	5,32	6,40 %	1,0640
> 80 bis ≤ 90 m²	4,82	5,31	10,17 %	1,1017

Quelle: Angebotsmieten 2014 für die Landeshauptstadt Magdeburg,
Zeitraum: Anfang Juni bis Ende November 2014

Angebotsmieten 2016 für die Landeshauptstadt Magdeburg,
Zeitraum: Anfang Juni bis Ende November 2016

ANALYSE &
KONZEPTE

In den nachfolgenden Tabelle 5 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 – Landeshauptstadt Magdeburg									
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 €	
		2016	2014	2016	2014	2016	2014	2016	2014
bis 50	1	5,33	4,73	1,30	1,27	6,63	6,00	331,50	300,00
> 50 bis ≤ 60	2	5,10	4,69	1,28	1,25	6,38	5,94	382,80	356,40
> 60 bis ≤ 70	3	5,01	4,60	1,28	1,25	6,29	5,85	440,30	409,50
> 70 bis ≤ 80	4	5,11	4,80	1,32	1,29	6,43	6,09	514,40	487,20
> 80 bis ≤ 90	5	5,07	4,60	1,25	1,23	6,32	5,83	568,80	524,70

Quelle: Indexfortschreibung Landeshauptstadt Magdeburg 2016
Mietwerterhebung Landeshauptstadt Magdeburg 2014

ANALYSE &
KONZEPTE

4 Fazit

Zur Herleitung der neuen Angemessenheitsrichtwerte werden die durch Verbraucherpreisindex und Angebotsmietenentwicklung fortgeschriebenen 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. Dabei wird der prozentuale Anteil aller Angebotsmieten innerhalb des jeweiligen Richtwertes berechnet, d.h. wieviel Prozent aller Angebotsmieten können mit dem Richtwert angemietet werden.

Ein Rechenbeispiel:

640 Angebotsmieten für 1-Personen-Haushalte werden in einem Zeitraum von einem halben Jahr (Anfang Juni bis Ende November 2016) erhoben, davon sind insgesamt **320** Angebote unterhalb des Richtwertes für 1-Personen-Haushalte von 307,00 €.

$$\text{Anteil des verfügbaren Wohnraumes} = \frac{640}{320} * 100 = 50 \%$$

Es können also 50 % aller verfügbaren Mietwohnungen mit dem Richtwert 307,00 € theoretisch angemietet werden.

Es ist jedoch 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.⁶ Die Versorgung der Bedarfsgemeinschaften mit Wohnraum erfolgt 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
Verbraucherpreisindex	307,00	364,80	418,60	498,40	535,50
Anteil	50 %	36 %	27 %	36 %	22 %
Angebotsentwicklung	331,50	382,80	440,30	514,40	568,80
Anteil	68 %	53 %	43 %	43 %	41 %
Quelle: Indexfortschreibung Landeshauptstadt Magdeburg 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 Verbraucherpreisindex möglich ist (siehe Tabelle 6).

Abweichend davon ist der Anteil des verfügbaren Angebotes (Verbraucherpreisindex) für 5-Personen-Haushalte relativ gering. Vor diesem Hintergrund empfiehlt Analyse & Konzepte für 5-Personen-Haushalte eine Einzelfallprüfung des verfügbaren Angebots durch das Jobcenter und eine eventuelle Anhebung bis zur Höhe des Richtwertes der Fortschreibung anhand der Preisentwicklung auf dem Angebotsmietenmarkt vorzunehmen.

Die fortgeschriebenen Richtwerte für die Landeshauptstadt Magdeburg 2016 sind abschließend mit einem Vergleich zu den bisher angewendeten Richtwerten in der Tabelle 7 dargestellt.

⁶ Vgl. 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. 7 Angemessenheitsrichtwerte der Bedarfe für Unterkunft im Vergleich 2014 und 2016 (Brutto-Kaltniete)						
Bedarfsgemeinschaften mit ... Personen	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 Personen	Jede weitere Person
2014	<i>300,00</i>	<i>356,00</i>	<i>410,00</i>	<i>487,20</i>	<i>524,70</i>	<i>+58,30</i>
2016	307,00	364,80	418,60	498,40	535,50	+59,50
Quelle: Indexfortschreibung Landeshauptstadt Magdeburg 2016 Mietwerterhebung Landeshauptstadt Magdeburg 2014						ANALYSE & KONZEPTE