

Zu TOP 1

Gutachten zu Kosten der Unterkunft

Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 11. März 2019

Bericht des Magistrats

-101.18.1215-



Bürgermeisterin Friedrich bittet, folgendes zu Protokoll zu nehmen:

Fortschreibung 2023 des Konzeptes zur Ermittlung der Bedarfe für Unterkunft 2023 (siehe Anlage)

A handwritten signature in black ink, appearing to be "Friedrich".

Stadt Kassel

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

Bericht vom 30.05.2023



**ANALYSE &
KONZEPTE**
immo.consult

Analyse & Konzepte immo.consult GmbH
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 2023	1
2	Fortschreibung durch Verbraucherpreisindizes	2
2.1	Berechnung der Entwicklung der speziellen Verbraucherpreisindizes	3
3	Angebotsmietenerhebung	5
4	Prüfung der Verfügbarkeit von Wohnraum	6
5	Ergebnis.....	7

1 Fortschreibung der Kosten der Unterkunft 2023

In der Stadt Kassel 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 Kassel 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 Stadt Kassel entschieden, die aktuellen Richtwerte für die Kosten der Unterkunft auch in diesem Jahr 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 5 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 Warenkorbtes 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 Hessen (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 Kassel erfolgt mit den Preisindizes für die Entwicklung der Wohnungsmieten und Wohnnebenkosten in Hessen. 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 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 Hessens für die Zeitpunkte April 2021 und April 2023 dargestellt.

Tab. 1 Spezielle Verbraucherpreisindizes Hessen (Basis 2020 = 100)				
Spezialindizes des Verbraucherpreisindex	Index im April 2021	Index im April 2023	Veränderung in %	Multiplikationsfaktor
Wohnungsmieten¹	100,60	104,90	4,27	1,0427
Wohnungsnebenkosten	101,00	108,70	7,62	1,0762

¹ ohne Nebenkosten.

Quelle: Statistisches Landesamt Hessen; Stand April 2021 und April 2023

 ANALYSE &
KONZEPTE
immo.consult

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 April 2021 und April 2023 verändert haben.

$$\text{Preisveränderung von Wohnungsmieten} = \frac{104,9 * 100}{100,6} - 100 \approx 4,27 \%$$

$$\text{Preisveränderung von Wohnnebenkosten} = \frac{108,7 * 100}{101,0} - 100 \approx 7,62 \%$$

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 Verbraucherpreisindizes für Hessen
Stadt Kassel**

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	7,00	6,71	2,45	2,28	9,45	8,99	472,50	449,50
> 50 bis ≤ 60	2	6,83	6,55	2,01	1,87	8,84	8,42	530,40	505,20
> 60 bis ≤ 75	3	6,41	6,15	1,89	1,76	8,30	7,91	622,50	593,25
> 75 bis ≤ 87	4	6,30	6,04	1,96	1,82	8,26	7,86	718,62	683,82
> 87 bis ≤ 99	5	6,87	6,59	1,79	1,66	8,66	8,25	857,34	816,75

Quellen: Indexfortschreibung Stadt Kassel 2023
Mietwerterhebung Stadt Kassel 2021

3 Angebotsmietenerhebung

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

Im Zeitraum von 01.05.2022 bis 30.04.2023 wurden die Angebotsmieten im gesamten Stadtgebiet erhoben.

Erfasst wurden Angebotsmieten aus den folgenden Quellen:

- Immobilienscout 24,
- Immonet,
- Immowelt,
- ivd24immobilien
- Ebay-Kleinanzeigen.

Für den obengenannten Zeitraum konnten 4.175 Angebotsmieten erhoben werden.

Nach Durchführung einer feldspezifischen Extremwertkappung stehen 4.012 Angebotsmieten für die weitere Auswertung zur Verfügung (siehe Tabelle 3).

Tab. 3 Anzahl und Verteilung der Angebotsmieten						
Vergleichsraum	Wohnungsgröße					Summe
	≥25 bis ≤ 50 m²	> 50 bis ≤ 60 m²	> 60 bis ≤ 75 m²	> 75 bis ≤ 87 m²	> 87 bis ≤ 99 m²	
Stadt Kassel	939	859	1.248	613	353	4.012

Quelle: Angebotsmieten in der Stadt Kassel: 01.05.2022 - 30.04.2023



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.

Tab. 4 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
Stadt Kassel	BKM	472,50	530,40	622,50	718,62	857,34
	Anteil	51%	36%	33%	28%	25%

Quelle: Indexfortschreibung Stadt Kassel 2023



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).

5 Ergebnis

Die fortgeschriebenen Richtwerte nach den Verbraucherpreisindizes zeigen auf, dass grundsätzlich eine hinreichende Versorgung der Bedarfsgemeinschaften mit der Fortschreibung durch den Verbraucherpreisindex möglich ist (siehe Tabelle 4).

Die Richtwerte sind abschließend in der Tabelle 5 dargestellt.

Tab. 5 Angemessenheitsrichtwerte der Bedarfe für Unterkunft 2023 (Brutto-Kaltniete in €)						
Vergleichsraum	Haushaltsgröße					
	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 Personen	Jede weitere Person
Stadt Kassel	472,50	530,40	622,50	718,62	857,34	+ 103,92

Quelle: Indexfortschreibung Stadt Kassel 2023

