



Stadt Remscheid  
Dezernat für Bildung, Jugend,  
Soziales, Gesundheit und Sport

## **Fortschreibung 2017 - Konzept zur Ermittlung der Bedarfe für Unterkunft**

Bericht, November 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](mailto:info@analyse-konzepte.de)

## **Inhaltsverzeichnis**

<b>1</b>	<b>Fortschreibung der Kosten der Unterkunft 2015 .....</b>	<b>1</b>
<b>2</b>	<b>Methode: Verbraucherpreisindizes .....</b>	<b>2</b>
2.1	Berechnung mittels Verbraucherpreisindizes .....	3
<b>3</b>	<b>Ergebnis.....</b>	<b>5</b>

## 1 Fortschreibung der Kosten der Unterkunft 2015

In der Stadt Remscheid 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 Remscheid 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 keine Methodik vorgegeben.<sup>1</sup> 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.<sup>2</sup> 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 Remscheid 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.

---

<sup>1</sup> siehe § 22 SGB II.

<sup>2</sup> siehe § 558 d BGB.

## 2 Methode: Verbraucherpreisindizes

Die Fortschreibung von qualifizierten Mietspiegeln erfolgt mit dem "Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland".<sup>3</sup> 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 Remscheid 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.<sup>4</sup>

Nachfolgend wird im Kapitel 2.1 der Verbraucherpreisindex ausgewiesen und die Berechnungen dargelegt.

---

<sup>3</sup> siehe § 558 d BGB.

<sup>4</sup> 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 August 2015 und August 2017 dargestellt.

<b>Tab. 1 Verbraucherpreisindizes Nordrhein-Westfalen (Basis 2010 = 100)</b>				
<b>Spezialindizes des Verbraucherpreisindex</b>	<b>Index im August 2015</b>	<b>Index im August 2017</b>	<b>Veränderung in %</b>	<b>Multiplikationsfaktor</b>
<b>Wohnungsmieten<sup>1</sup></b>	107,7	111,0	<b>3,06</b>	1,0306
<b>Wohnungsnebenkosten</b>	107,1	110,0	<b>2,71</b>	1,0271
<sup>1</sup> ohne Nebenkosten.				
Quelle: Landesbetrieb Information und Technik Nordrhein-Westfalen (IT.NRW): Stand August 2015 und August 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 August 2015 und August 2017 verändert haben.

$$\text{Preisveränderung von Wohnungsmieten} = \frac{111,0 * 100}{107,7} - 100 \approx 3,06 \%$$

$$\text{Preisveränderung von Wohnnebenkosten} = \frac{110,0 * 100}{107,1} - 100 \approx 2,71 \%$$

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).

<b>Tab. 2 Fortgeschriebene Richtwerte auf Basis der Verbraucherpreisindizes Nordrhein-Westfalen 2017</b>									
Größe in m <sup>2</sup>	Personen- zahl	Netto-Kaltmiete in €/m <sup>2</sup>		Kalte Betriebskosten in €/m <sup>2</sup>		Brutto-Kaltmiete in €/m <sup>2</sup>		Angemessene Brutto-Kaltmiete in €	
		2017	2015	2017	2015	2017	2015	2017	2015
<b>bis 50</b>	<b>1</b>	5,01	4,86	1,90	1,85	6,91	6,71	<b>345,50</b>	335,50
<b>&gt; 50 bis ≤ 65</b>	<b>2</b>	4,81	4,67	1,85	1,80	6,66	6,47	<b>432,90</b>	420,55
<b>&gt; 65 bis ≤ 80</b>	<b>3</b>	4,93	4,78	1,84	1,79	6,77	6,57	<b>541,60</b>	525,60
<b>&gt; 80 bis ≤ 95</b>	<b>4</b>	4,93	4,78	1,82	1,77	6,75	6,55	<b>641,25</b>	622,25
<b>&gt; 95 bis ≤ 110</b>	<b>5</b>	5,00	4,85	1,61	1,57	6,61	6,42	<b>727,10</b>	706,20

Quelle: Indexfortschreibung Stadt Remscheid 2017  
Mietwerterhebung Stadt Remscheid 2015

ANALYSE &  
KONZEPTE

### 3 Ergebnis

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

<b>Tab. 3 Angemessenheitsrichtwerte der Bedarfe für Unterkunft im Vergleich 2015 und 2017 (Brutto-Kaltmiete)</b>						
<b>Bedarfsgemeinschaften mit ... Personen</b>	<b>1 Person</b>	<b>2 Personen</b>	<b>3 Personen</b>	<b>4 Personen</b>	<b>5 Personen</b>	<b>Jede weitere Person</b>
<b>2015</b>	<i>335,50</i>	<i>420,55</i>	<i>525,60</i>	<i>622,25</i>	<i>706,20</i>	<i>+96,30</i>
<b>2017</b>	<b>345,50</b>	<b>432,90</b>	<b>541,60</b>	<b>641,25</b>	<b>727,10</b>	<b>+99,15</b>

Quelle: Indexfortschreibung Stadt Remscheid 2017  
Mietwerterhebung Stadt Remscheid 2015

ANALYSE &  
KONZEPTE

<b>Tab. 4 Nachfragergruppen im unteren Marktsegment (gerundet) 2017</b>						
<b>Haushalte mit ...</b>	<b>1 PHH</b>	<b>2 PHH</b>	<b>3 PHH</b>	<b>4 PHH</b>	<b>5 PHH</b>	<b>Gesamt</b>
Bedarfsgemeinschaften nach SGB II <sup>1</sup>	3.200	1.210	730	550	420	<b>6.110</b>
Wohngeldempfänger <sup>1</sup>	390	130	80	100	90	<b>790</b>
Bedarfsgemeinschaften nach HLU/SGB XII <sup>1</sup>	1.010	300	70	50	30	<b>1.460</b>
Geringverdiener ohne Leistungsbezug <sup>2</sup>	2.370	890	540	430	340	<b>4.570</b>
Haushalte nach AsylbLG <sup>1</sup>	260	50	50	40	50	<b>450</b>
<b>Summe der Nachfrager im unteren Marktsegment</b>	<b>7.230</b>	<b>2.580</b>	<b>1.470</b>	<b>1.170</b>	<b>930</b>	<b>13.380</b>
<b>Haushalte insg.<sup>3</sup></b>	21.300	16.890	6.950	5.060	2.340	<b>52.540</b>
<b>Anteil Nachfrager im unteren Marktsegment</b>	<b>34 %</b>	<b>15 %</b>	<b>21 %</b>	<b>23 %</b>	<b>40 %</b>	<b>25 %</b>

<sup>1</sup> Stadt Remscheid (August 2017)  
<sup>2</sup> Sonderauswertung der Statistik der Bundesagentur für Arbeit (31.12.2015)  
<sup>3</sup> Zensus 2011

Quelle: Mietwerterhebung Stadt Remscheid 2017

ANALYSE &  
KONZEPTE