

Kreis Soest

**Fortschreibung 2022 des
Konzeptes zur Ermittlung
der Bedarfe für Unterkunft
2020**

Bericht vom 21.07.2022



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 2022	1
2	Fortschreibung durch Verbraucherpreisindex	2
2.1	Berechnung der Entwicklung des allgemeinen Verbraucherpreisindex für Deutschland	2
3	Angebotsmietenerhebung	7
4	Prüfung der Verfügbarkeit von Wohnraum	8
5	Anpassung	10
6	Ergebnis.....	11

1 Fortschreibung der Kosten der Unterkunft 2022

Im Kreis Soest 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 Soest 2020 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 Kreis Soest entschieden, die aktuellen Richtwerte für die Kosten der Unterkunft auch in diesem Jahr anhand der Preisentwicklung fortzuschreiben zu lassen.

Die Fortschreibung der bisher angewendeten Richtwerte wird sowohl anhand der Preisentwicklung des Verbraucherpreisindex 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 14 dargestellt.

¹ siehe § 22 SGB II.

² siehe § 558 d BGB.

2 Fortschreibung durch Verbraucherpreisindex

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.

Die Fortschreibung der Angemessenheitsrichtwerte im Kreis Soest erfolgt mit dem allgemeinen Verbraucherpreisindex für Deutschland. 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

2.1 Berechnung der Entwicklung des allgemeinen Verbraucherpreisindex für Deutschland

In der nachfolgenden Tabelle 1 ist der allgemeine Verbraucherpreisindex für Deutschland für die Zeitpunkte Januar 2020 und Januar 2022 dargestellt.

Tab. 1 Allgemeiner Verbraucherpreisindex für Deutschland (Basis 2015 = 100)				
	Index im Januar 2020	Index im Januar 2022	Veränderung in %	Multiplika- tionsfaktor
Verbraucherpreisindex	105,2	111,5	5,99	1,0599
Quelle: Statistisches Bundesamt; Stand Januar 2020 und Januar 2022				 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 den allgemeinen Verbraucherpreisindex. Gemessen wird, inwiefern sich der Index im Zeitraum zwischen Januar 2020 und Januar 2022 verändert haben.

$$\text{Preisveränderung Allgemein} = \frac{111,5 * 100}{105,2} - 100 \approx 5,99 \%$$

Die Fortschreibung erfolgt, indem die Preisveränderung des Verbraucherpreisindex separat auf die Netto-Kaltmieten und die kalten Betriebskosten übertragen werden (siehe Tabellen 2 bis 5).

³ siehe § 558 d BGB.

⁴ siehe Bundessozialgericht, Urteil vom 19.10.2010 - B 14 AS 50/10 R.

**Tab. 2 Fortgeschriebene Richtwerte auf Basis des allgemeinen Verbraucherpreisindex für Deutschland
Vergleichsraum Werl - Vorläufig**

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 €	
		2022	2020	2022	2020	2022	2020	2022	2020
bis 50	1	6,25	5,90	2,12	2,00	8,37	7,90	418,50	395,00
> 50 bis ≤ 65	2	5,49	5,18	1,87	1,76	7,36	6,94	478,40	451,10
> 65 bis ≤ 80	3	5,25	4,95	1,81	1,71	7,06	6,66	564,80	532,80
> 80 bis ≤ 95	4	5,05	4,76	1,77	1,67	6,82	6,43	647,90	610,85
> 95 bis ≤ 110	5	5,35	5,05	1,42	1,34	6,77	6,39	744,70	702,90

Quelle: Indexfortschreibung Kreis Soest 2022
Mietwerterhebung Kreis Soest 2020

**Tab. 3 Fortgeschriebene Richtwerte auf Basis des allgemeinen Verbraucherpreisindex für Deutschland
Vergleichsraum Soest - Vorläufig**

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 €	
		2022	2020	2022	2020	2022	2020	2022	2020
bis 50	1	6,47	6,10	1,59	1,50	8,06	7,60	403,00	380,00
> 50 bis ≤ 65	2	5,63	5,31	1,63	1,54	7,26	6,85	471,90	445,25
> 65 bis ≤ 80	3	5,44	5,13	1,67	1,58	7,11	6,71	568,80	536,80
> 80 bis ≤ 95	4	5,53	5,22	1,63	1,54	7,16	6,76	680,20	642,20
> 95 bis ≤ 110	5	5,49	5,18	1,55	1,46	7,04	6,64	774,40	730,40

Quelle: Indexfortschreibung Kreis Soest 2022
Mietwerterhebung Kreis Soest 2020

Tab. 4 Fortgeschriebene Richtwerte auf Basis des allgemeinen Verbraucherpreisindex für Deutschland									
Vergleichsraum Lippstadt - Vorläufig									
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 €	
		2022	2020	2022	2020	2022	2020	2022	2020
bis 50	1	5,97	5,63	1,43	1,35	7,40	6,98	370,00	349,00
> 50 bis ≤ 65	2	5,37	5,07	1,47	1,39	6,84	6,46	444,60	419,90
> 65 bis ≤ 80	3	5,50	5,19	1,52	1,43	7,02	6,62	561,60	529,60
> 80 bis ≤ 95	4	5,35	5,05	1,44	1,36	6,79	6,41	645,05	608,95
> 95 bis ≤ 110	5	5,76	5,43	1,30	1,23	7,06	6,66	776,60	732,60

Quelle: Indexfortschreibung Kreis Soest 2022
Mietwerterhebung Kreis Soest 2020



**Tab. 5 Fortgeschriebene Richtwerte auf Basis des allgemeinen Verbraucherpreisindex für Deutschland
Vergleichsraum Warstein - Vorläufig**

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 €	
		2022	2020	2022	2020	2022	2020	2022	2020
bis 50	1	5,46	5,15	1,65	1,56	7,11	6,71	355,50	335,50
> 50 bis ≤ 65	2	5,13	4,84	1,35	1,27	6,48	6,11	421,20	397,15
> 65 bis ≤ 80	3	4,77	4,50	1,69	1,59	6,46	6,09	516,80	487,20
> 80 bis ≤ 95	4	4,90	4,62	1,38	1,30	6,28	5,92	596,60	562,40
> 95 bis ≤ 110	5	4,86	4,59	1,53	1,44	6,39	6,03	702,90	663,30

Quelle: Indexfortschreibung Kreis Soest 2022
Mietwerterhebung Kreis Soest 2020

3 Angebotsmietenerhebung

Ergänzend zur reinen Fortschreibung der Richtwerte durch den allgemeinen Verbraucherpreisindex für Deutschland wurde auch das Angebot an Mietwohnungen im Kreis Soest geprüft. Denn nur mit der Einbeziehung von Angebotsmieten kann geprüft werden, ob Bedarfsgemeinschaften mit den fortgeschriebenen Angemessenheitsrichtwerten tatsächlich Wohnraum anmieten können.

Im Zeitraum von 01.07.2021 bis 30.06.2022 wurden die Angebotsmieten im gesamten Kreisgebiet erhoben.

Erfasst wurden Angebotsmieten aus den folgenden Quellen:

- Immobilienscout 24,
- Immonet,
- Immowelt,
- Immo.lz,
- Immo.ruhrnachrichten,
- Immopool,
- Immostimme,
- Ebay-Kleinanzeigen.

Für den obengenannten Zeitraum konnten 3.950 Angebotsmieten erhoben werden.

Nach Durchführung einer feldspezifischen Extremwertkappung stehen 3.774 Angebotsmieten für die weitere Auswertung zur Verfügung (siehe Tabelle 6).

Tab. 6 Anzahl und Verteilung der Angebotsmieten						
Vergleichsraum	Wohnungsgröße					Summe
	≥ 25 bis ≤ 50 m²	> 50 bis ≤ 65 m²	> 65 bis ≤ 80 m²	> 80 bis ≤ 95 m²	> 95 bis ≤ 110 m²	
Werl	89	142	163	98	53	545
Soest	261	318	336	199	142	1.256
Lippstadt	293	353	421	341	166	1.574
Warstein	64	76	130	85	44	399

Quelle: Angebotsmieten im Kreis Soest: 01.07.2021 bis 30.06.2022



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 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.⁵ Die Versorgung der Bedarfsgemeinschaften mit Wohnraum erfolgt nach den regionalen Besonderheiten.

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).

Tab. 7 Fortgeschriebene Richtwerte für die Kosten der Unterkunft und Anteil des verfügbaren Angebots – Vorläufig (Brutto- Kaltmiete in €)						
Vergleichsraum		Haushaltsgröße				
		1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 Personen
Werl	BKM	418,50	478,40	564,80	647,90	744,70
	Anteil	58%	33%	28%	14%	23%
Soest	BKM	403,00	471,90	568,80	680,20	774,40
	Anteil	44%	23%	17%	20%	15%
Lippstadt	BKM	370,00	444,60	561,60	645,05	776,60
	Anteil	31%	17%	22%	14%	22%
Warstein	BKM	355,50	421,20	516,80	596,60	702,90
	Anteil	34%	18%	29%	32%	39%

Quelle: Indexfortschreibung Kreis Soest 2022



5 Anpassung

Im Konzept aus dem Jahr 2020 wurde hergeleitet, dass in etwa jede Vierte, der angebotenen Wohnungen unterhalb der Richtwerte liegen sollten, um eine hinreichende Versorgung der Bedarfsgemeinschaften mit Wohnraum im Kreis Soest sicher stellen zu können.

Mit der alleinigen Fortschreibung der Richtwerte über den allgemeinen Verbraucherpreisindex sind diese Anteile jedoch nicht erreichbar (siehe Tabelle 7). Aus diesem Grund erfolgt eine zusätzliche Anhebung der Richtwerte, sodass in jedem Tabellenfeld mindestens 25 % der öffentlich inserierten Wohnungen angemietet werden können. Bei den 1-Personen-Haushalten erfolgte eine Anpassung, sodass mindestens jede dritte Wohnung (33 %) angemietet werden können (siehe Tabelle 8).

Tab. 8 Fortgeschriebene Richtwerte für die Kosten der Unterkunft und Anteil des verfügbaren Angebots (Brutto-Kaltmieten)						
Vergleichsraum		Haushaltsgröße				
		1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 Personen
Werl	BKM	418,50	484,90	564,80	690,65	761,20
	Anteil	58%	35%	28%	26%	30%
Soest	BKM	403,00	478,40	604,80	722,95	812,90
	Anteil	44%	25%	25%	26%	25%
Lippstadt	BKM	377,50	473,85	573,60	692,55	793,10
	Anteil	34%	30%	25%	25%	27%
Warstein	BKM	363,00	430,95	528,80	596,60	719,40
	Anteil	38%	25%	34%	32%	45%

Quelle: Indexfortschreibung Kreis Soest 2022



6 Ergebnis

Die Auswertung von Angebotsmieten im Kreis Soest zeigt, dass es zu den fortgeschriebenen Richtwerten grundsätzlich möglich ist Wohnungen auf dem öffentlichen Angebotsmarkt anmieten zu können.

Die Richtwerte sind abschließend in der Tabelle 9 dargestellt.

Tab. 9 Angemessenheitsrichtwerte der Bedarfe für Unterkunft 2022 (Brutto-Kaltmiete in €)						
Vergleichsraum	Haushaltsgröße					
	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 Personen	Jede weitere Person
Werl	418,50	484,90	564,80	690,65	761,20	+ 103,80
Soest	403,00	478,40	604,80	722,95	812,90	+ 110,85
Lippstadt	377,50	473,85	573,60	692,55	793,10	+ 108,15
Warstein	363,00	430,95	528,80	596,60	719,40	+ 98,10

Quelle: Indexfortschreibung Kreis Soest 2022

