

StädteRegion Aachen

**Fortschreibung 2024 des
Konzeptes zur Ermittlung
der Bedarfe für Unterkunft
2022**

Bericht vom 09.02.2024



ANALYSE &
KONZEPTE
immo.consult

Inhaltsverzeichnis

1	Fortschreibung der Kosten der Unterkunft 2024.....	1
2	Fortschreibung durch Verbraucherpreisindizes	2
2.1	Berechnung der Entwicklung der speziellen Verbraucherpreisindizes	3
3	Angebotsmietenerhebung	6
4	Prüfung der Verfügbarkeit von Wohnraum	7
5	Anpassung	8
6	Ergebnis.....	11

Tabellenverzeichnis

Tab. 1	Spezielle Verbraucherpreisindizes Nordrhein-Westfalen	3
Tab. 2	Fortgeschriebene Richtwerte nach Verbraucherpreisindizes – Stadt Aachen	4
Tab. 3	Fortgeschriebene Richtwerte nach Verbraucherpreisindizes – Übriges Städteregionsgebiet.....	5
Tab. 4	Anzahl und Verteilung der Angebotsmieten	6
Tab. 5	Fortgeschriebene Richtwerte und Anteil des verfügbaren Angebots - Vorläufig	7
Tab. 6	Fortgeschriebene Richtwerte und Anteil des verfügbaren Angebots	8
Tab. 7	Fortgeschriebene Richtwerte - Vergleichsraum Stadt Aachen	9
Tab. 8	Fortgeschriebene Richtwerte - Vergleichsraum Übriges Städteregionsgebiet.....	10
Tab. 9	Angemessenheitsrichtwerte der Bedarfe für Unterkunft 2024	11

1 Fortschreibung der Kosten der Unterkunft 2024

In der StädteRegion Aachen werden die Angemessenheitsrichtwerte für die Kosten der Unterkunft fortgeschrieben. Gegenwärtig werden die Richtwerte angewendet, die im Konzept zur Ermittlung der Bedarfe für Unterkunft in der StädteRegion Aachen 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 die StädteRegion Aachen 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 anhand der Preisentwicklung des Verbraucherpreisindex für Wohnungsmieten und Wohnnebenkosten geprüft.

Der abstrakte Nachweis der Wohnraumversorgung mit den fortgeschriebenen Richtwerten wird schließlich anhand der erhobenen Angebotsmieten erbracht und eine Verfügbarkeitsprüfung vorgenommen.

Nachfolgend werden die Methoden der Fortschreibung beschrieben. Die Ergebnisse der Fortschreibung sind in der Tabelle 9 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 das Bundesland Nordrhein-Westfalen (VPI) für Wohnungsmieten und der Wohnnebenkosten (Betriebskosten). Diese Spezialindizes werden in monatlicher Periodizität vom Statistischen Landesamt veröffentlicht.

Die Fortschreibung der Angemessenheitsrichtwerte in der StädteRegion Aachen erfolgt mit diesen 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 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 in Nordrhein-Westfalen für die Zeitpunkte November 2021 und November 2023 dargestellt.

Tab. 1 Spezielle Verbraucherpreisindizes Nordrhein-Westfalen (Basis 2020 = 100)				
Spezialindizes des Verbraucherpreisindex	Index im November 2021	Index im November 2023	Veränderung in %	Multiplikationsfaktor
Wohnungsmieten¹	101,90	104,60	2,65	1,0265
Wohnungsnebenkosten	103,70	109,80	5,88	1,0588

¹ ohne Nebenkosten.

Quelle: Statistisches Landesamt Nordrhein-Westfalen; Stand November 2021 und November 2023



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 November 2021 und November 2023 verändert haben.

$$\text{Preisveränderung von Wohnungsmieten} = \frac{104,6 * 100}{101,9} - 100 \approx 2,65 \%$$

$$\text{Preisveränderung von Wohnnebenkosten} = \frac{109,8 * 100}{103,7} - 100 \approx 5,88 \%$$

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 und 3).


Tab. 2 Fortgeschriebene Richtwerte auf Basis der Verbraucherpreisindizes für Nordrhein-Westfalen – Stadt Aachen

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 €	
		2024	2022	2024	2022	2024	2022	2024	2022
bis 50	1	8,08	7,87	2,16	2,04	10,24	9,91	512,00	495,50
> 50 bis ≤ 65	2	7,14	6,96	1,86	1,76	9,00	8,72	585,00	566,80
> 65 bis ≤ 80	3	7,02	6,84	1,64	1,55	8,66	8,39	692,80	671,20
> 80 bis ≤ 95	4	6,89	6,71	1,92	1,81	8,81	8,52	836,95	809,40
> 95 bis ≤ 110	5	7,75	7,55	1,76	1,66	9,51	9,21	1.046,10	1.013,10

Quelle: Indexfortschreibung StädteRegion Aachen 2024
Mietwerterhebung StädteRegion Aachen 2022

Tab. 3 Fortgeschriebene Richtwerte auf Basis der Verbraucherpreisindizes für Nordrhein-Westfalen – StädteRegion ohne Stadt Aachen									
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 €	
		2024	2022	2024	2022	2024	2022	2024	2022
bis 50	1	6,04	5,88	2,09	1,97	8,13	7,85	406,50	392,50
> 50 bis ≤ 65	2	5,58	5,44	1,84	1,74	7,42	7,18	482,30	466,70
> 65 bis ≤ 80	3	5,57	5,43	1,80	1,70	7,37	7,13	589,60	570,40
> 80 bis ≤ 95	4	5,78	5,63	1,70	1,61	7,48	7,24	710,60	687,80
> 95 bis ≤ 110	5	5,99	5,84	1,56	1,47	7,55	7,31	830,50	804,10

Quelle: Indexfortschreibung StädteRegion Aachen 2024
Mietwerterhebung StädteRegion Aachen 2022



3 Angebotsmietenerhebung

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

Im Zeitraum vom 01.08.2023 bis 31.01.2024 wurden die Angebotsmieten im gesamten Kreisgebiet erhoben.

Erfasst wurden Angebotsmieten aus den folgenden Quellen:


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

Für den obengenannten Zeitraum konnten 2.335 Angebotsmieten erhoben werden.

Nach Durchführung einer feldspezifischen Extremwertkappung stehen 2.197 Angebotsmieten für die weitere Auswertung zur Verfügung (siehe Tabelle 4).

Tab. 4 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 m² ≤ 110 m²	
Stadt Aachen	328	249	257	160	53	1.047
StädteRegion ohne Stadt Aachen	213	299	343	186	109	1.150

Quelle: Angebotsmieten für die StädteRegion Aachen: 01. August 2023 bis 31. Januar 2024



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

Tab. 5 Fortgeschriebene Richtwerte für die Kosten der Unterkunft und Anteil des verfügbaren Angebots - Vorläufig (Brutto-Kaltniete in €)						
Vergleichsraum		Haushaltsgröße				
		1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 Personen
Stadt Aachen	BKM	512,00	585,00	692,80	836,95	1.046,10
	Anteil	40 %	18 %	10 %	14 %	21 %
StädteRegion ohne Stadt Aachen	BKM	406,50	482,30	589,60	710,60	830,50
	Anteil	23 %	12 %	9 %	9 %	12 %

Quelle: Indexfortschreibung StädteRegion Aachen 2024




5 Anpassung

Als normative Setzung wurde analog zur Hauptuntersuchung 2021 festgelegt, dass bei den 1-Personenhaushalten mindestens 30 % und bei den größeren Haushalten mindestens 20 % der angebotenen Wohnungen unterhalb der Richtwerte liegen sollten, um eine hinreichende Versorgung der Leistungsberechtigten mit Wohnraum in der StädteRegion Aachen sicherstellen zu können.

Mit der alleinigen Fortschreibung der Richtwerte über den Verbraucherpreisindex sind diese Anteile jedoch nicht erreichbar (siehe Tabelle 5). Aus diesem Grund erfolgt eine zusätzliche Anhebung der Richtwerte, sodass in jedem Tabellenfeld die normative Setzung eingehalten wird (siehe Tabelle 6).

Tab. 6 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 Aachen	BKM	512,00	598,00	748,80	851,20	1.046,10
	Anteil	40 %	20 %	21 %	20 %	21 %
StädteRegion ohne Stadt Aachen	BKM	431,50	514,80	641,60	781,85	924,00
	Anteil	32 %	20 %	21 %	21 %	20 %


Quelle: Indexfortschreibung StädteRegion Aachen 2024



In den nachfolgenden Tabellen können die Anpassungen auf Ebene der Quadratmeterpreise entnommen werden.


Tab. 7 Fortgeschriebene Richtwerte - Vergleichsraum Stadt Aachen									
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 €	
		2024	2022	2024	2022	2024	2022	2024	2022
bis 50	1	8,08	7,87	2,16	2,04	10,24	9,91	512,00	495,50
> 50 bis ≤ 65	2	7,34	6,96	1,86	1,76	9,20	8,72	598,00	566,80
> 65 bis ≤ 80	3	7,72	6,84	1,64	1,55	9,36	8,39	748,80	671,20
> 80 bis ≤ 95	4	7,04	6,71	1,92	1,81	8,96	8,52	851,20	809,40
> 95 bis ≤ 110	5	7,75	7,55	1,76	1,66	9,51	9,21	1.046,10	1.013,10

Quelle: Indexfortschreibung StädteRegion Aachen 2024
Mietwerterhebung StädteRegion Aachen 2022



Tab. 8 Fortgeschriebene Richtwerte - Vergleichsraum StädteRegion ohne Stadt Aachen									
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 €	
		2024	2022	2024	2022	2024	2022	2024	2022
bis 50	1	6,54	5,88	2,09	1,97	8,63	7,85	431,50	392,50
> 50 bis ≤ 65	2	6,08	5,44	1,84	1,74	7,92	7,18	514,80	466,70
> 65 bis ≤ 80	3	6,22	5,43	1,80	1,70	8,02	7,13	641,60	570,40
> 80 bis ≤ 95	4	6,53	5,63	1,70	1,61	8,23	7,24	781,85	687,80
> 95 bis ≤ 110	5	6,84	5,84	1,56	1,47	8,40	7,31	924,00	804,10

Quelle: Indexfortschreibung StädteRegion Aachen 2024
Mietwerterhebung StädteRegion Aachen 2022



6 Ergebnis

Mit den nach Index und Angebotsprüfung fortgeschriebenen Richtwerten ist es grundsätzlich möglich, Wohnungen auf dem öffentlichen Angebotsmarkt in der StädteRegion Aachen im angestrebten Maße anmieten zu können.

Die Richtwerte sind abschließend in der Tabelle 9 dargestellt.

Tab. 9 Angemessenheitsrichtwerte der Bedarfe für Unterkunft 2024 (Brutto-Kaltmiete in €)						
Vergleichsraum	Haushaltsgröße					
	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 Personen	Jede weitere Person
Stadt Aachen	512,00	598,00	748,80	851,20	1.046,10	+ 142,65
StädteRegion ohne Stadt Aachen	431,50	514,80	641,60	781,85	924,00	+ 126,00

Quelle: Indexfortschreibung StädteRegion Aachen 2024

