

Stadt Pirmasens

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

Bericht vom 05.09.2024



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 2024	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	Anpassung	7
6	Ergebnis.....	9

Tabellenverzeichnis

Tab. 1	Spezielle Verbraucherpreisindizes Rheinland-Pfalz (Basis 2020 = 100).....	3
Tab. 2	Fortgeschriebene Richtwerte auf Basis der Verbraucherpreisindizes für Rheinland-Pfalz - Vorläufig Stadt Pirmasens.....	4
Tab. 3	Anzahl und Verteilung der Angebotsmieten.....	5
Tab. 4	Fortgeschriebene Richtwerte für die Kosten der Unterkunft und Anteil des verfügbaren Angebots - Vorläufig (Brutto-Kaltmiete in €)	6
Tab. 5	Fortgeschriebene Richtwerte für die Kosten der Unterkunft und Anteil des verfügbaren Angebots (Brutto-Kaltmiete in €).....	7
Tab. 6	Fortgeschriebene Richtwerte – Stadt Pirmasens	8
Tab. 7	Angemessenheitsrichtwerte der Bedarfe für Unterkunft 2024 (Brutto-Kaltmiete in €)....	9

1 Fortschreibung der Kosten der Unterkunft 2024

In der Stadt Pirmasens werden die Angemessenheitsrichtwerte für die Kosten der Unterkunft fortgeschrieben. Gegenwärtig werden die Richtwerte angewendet, die im Konzept zur Feststellung der Angemessenheit von Unterkunftskosten in Pirmasens 2022 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 Stadt Pirmasens entschieden, die aktuellen Richtwerte für die Kosten der Unterkunft anhand der Preisentwicklung für Wohnen und Wohnnebenkosten fortzuschreiben 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.

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 das Bundesland Rheinland-Pfalz (VPI) für Wohnungsmieten und der Wohnnebenkosten (Betriebskosten). Diese Spezialindizes werden in monatlicher Periodizität von den statistischen Landesämtern veröffentlicht.

Die Fortschreibung der Angemessenheitsrichtwerte in Pirmasens erfolgt mit den Preisindizes für die Entwicklung der Wohnungsmieten und Wohnnebenkosten in Rheinland-Pfalz. 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-Kaltmiete 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 Rheinland-Pfalz für die Zeitpunkte Juni 2022 und Juni 2024 dargestellt.

Tab. 1 Spezielle Verbraucherpreisindizes Rheinland-Pfalz (Basis 2020 = 100)				
Spezialindizes des Verbraucherpreisindex	Index im Juni 2022	Index im Juni 2024	Veränderung in %	Multiplikationsfaktor
Wohnungsmieten¹	103,00	107,50	4,37	1,0437
Wohnungsnebenkosten	105,60	117,30	11,08	1,1108

¹ ohne Nebenkosten.
Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz; Stand Juni 2022 und Juni 2024



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 Juni 2022 und Juni 2024 verändert haben.

$$\text{Preisveränderung von Wohnungsmieten} = \frac{107,5 * 100}{103,0} - 100 \approx 4,37 \%$$

$$\text{Preisveränderung von Wohnnebenkosten} = \frac{117,3 * 100}{105,6} - 100 \approx 11,08 \%$$

Die Fortschreibung erfolgt, indem die Preisveränderung der Spezialindizes für Wohnungsmieten und Wohnnebenkosten separat auf die Netto-Kaltmieten und die kalten Betriebskosten übertragen werden (siehe Tabelle 2).

Tab. 2 Fortgeschriebene Richtwerte auf Basis der Verbraucherpreisindizes für Rheinland-Pfalz - Vorläufig Stadt Pirmasens									
Größe in m²	Personen- zahl	Netto-Kaltmiete in €/m²		Kalte Betriebskosten in €/m²		Brutto-Kaltmiete in €/m²		Angemessene Brutto-Kaltmiete in €	
		2024	2022	2024	2022	2024	2022	2024	2022
bis 50	1	5,22	5,00	1,83	1,65	7,05	6,65	352,50	332,50
> 50 bis ≤ 65	2	4,48	4,29	1,84	1,66	6,32	5,95	410,80	386,75
> 65 bis ≤ 80	3	4,55	4,36	1,69	1,52	6,24	5,88	499,20	470,40
> 80 bis ≤ 90	4	4,59	4,40	1,62	1,46	6,21	5,86	558,90	527,40
> 90 bis ≤ 105	5	4,74	4,54	1,81	1,63	6,55	6,17	687,75	647,85

Quelle: Indexfortschreibung Stadt Pirmasens 2024
Mietwerterhebung Stadt Pirmasens 2022

 ANALYSE &
KONZEPTE
immo.consult

3 Angebotsmietenerhebung

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

Im Zeitraum vom 01.06.2023 bis 31.05.2024 wurden die Angebotsmieten im gesamten Stadtgebiet erhoben.

Erfasst wurden Angebotsmieten aus den folgenden Quellen:

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

Für den obengenannten Zeitraum konnten 665 Angebotsmieten erhoben werden.

Nach Durchführung einer feldspezifischen Extremwertkappung stehen 624 Angebotsmieten für die weitere Auswertung zur Verfügung (siehe Tabelle 3).

Tab. 3 Anzahl und Verteilung der Angebotsmieten						
Vergleichsraum	Wohnungsgröße					
	≥30 bis ≤ 50 m²	> 50 bis ≤ 65 m²	> 65 bis ≤ 80 m²	> 80 bis ≤ 90 m²	> 90 bis ≤ 105 m²	Summe
Pirmasens	127	191	164	78	64	624

Quelle: Angebotsmieten in Pirmasens: 01.06.2023 bis 31.05.2024


**ANALYSE &
KONZEPTE**
immo.consult

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.

Tab. 4 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
Pirmasens	BKM	352,50	410,80	499,20	558,90	687,75
	Anteil	35%	22%	19%	14%	28%
Quelle: Indexfortschreibung Stadt Pirmasens 2024						

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 Anpassung

Als normative Setzung wurde festgelegt, dass mindestens 20 % der angebotenen Wohnungen unterhalb der Richtwerte liegen sollten. Aufgrund der strukturellen Verteilung der Bedarfsgemeinschaften sollte diese Schwelle bei 1-Personen Haushalten mindestens 30 % umfassen, um eine hinreichende Versorgung der Bedarfsgemeinschaften mit Wohnraum in Pirmasens sicherstellen zu können.

Mit der alleinigen Fortschreibung der Richtwerte über den Verbraucherpreisindex sind diese Anteile jedoch nicht erreichbar (siehe Tabelle 4). Aus diesem Grund erfolgt eine zusätzliche Anhebung der Richtwerte, sodass in jedem Tabellenfeld die normative Setzung eingehalten wird (siehe Tabelle 5).

Tab. 5 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
Pirmasens	BKM	352,50	410,80	507,20	576,90	687,75
	Anteil	35%	22%	21%	22%	28%

Quelle: Indexfortschreibung Stadt Pirmasens 2024



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

Tab. 6 Fortgeschriebene Richtwerte – Stadt Pirmasens									
Größe in m²	Personen-zahl	Netto-Kaltmiete in €/m²		Kalte Betriebskosten in €/m²		Brutto-Kaltmiete in €/m²		Angemessene Brutto-Kaltmiete in €	
		2024	2022	2024	2022	2024	2022	2024	2022
bis 50	1	5,22	5,00	1,83	1,65	7,05	6,65	352,50	332,50
> 50 bis ≤ 65	2	4,48	4,29	1,84	1,66	6,32	5,95	410,80	386,75
> 65 bis ≤ 80	3	4,65	4,36	1,69	1,52	6,34	5,88	507,20	470,40
> 80 bis ≤ 90	4	4,79	4,40	1,62	1,46	6,41	5,86	576,90	527,40
> 90 bis ≤ 105	5	4,74	4,54	1,81	1,63	6,55	6,17	687,75	647,85

Quelle: Indexfortschreibung Stadt Pirmasens 2024
Mietwerterhebung Stadt Pirmasens 2022

6 Ergebnis

Die Auswertung von Angebotsmieten in der Stadt Pirmasens zeigt, dass es zu den fortgeschriebenen Richtwerten grundsätzlich möglich ist, Wohnungen auf dem öffentlichen Angebotsmarkt anzumieten zu können.

Die Richtwerte sind abschließend in der Tabelle 7 dargestellt.

Tab. 7 Angemessenheitsrichtwerte der Bedarfe für Unterkunft 2024 (Brutto-Kaltmiete in €)						
Vergleichsraum	Haushaltsgröße					
	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 Personen	Jede weitere Person
Pirmasens	352,50	410,80	507,20	576,90	687,75	+ 98,25

Quelle: Indexfortschreibung Stadt Pirmasens 2024


**ANALYSE &
KONZEpte**
immo.consult