



Stadt Flensburg

**Fortschreibung des Konzeptes  
zur Ermittlung der Bedarfe  
für Unterkunft 2019**

Bericht vom 06.05.2021



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

## Inhalt

1	Fortschreibung der Kosten der Unterkunft 2021 .....	1
2	Fortschreibung durch Verbraucherpreisindizes .....	2
2.1	Berechnung der Entwicklung der speziellen Verbraucherpreisindizes .....	3
3	Ergebnis .....	5

## Tabellenverzeichnis

Tab. 1	Spezielle Verbraucherpreisindizes Schleswig-Holstein (Basis 2015 = 100) .....	3
Tab. 2	Fortgeschriebene Richtwerte auf Basis der Verbraucherpreisindizes .....	
	für Schleswig-Holstein – Stadt Flensburg .....	4
Tab. 3	Angemessenheitsrichtwerte der Bedarfe für Unterkunft 2021 (Brutto-Kaltmiete) .....	5

## 1 Fortschreibung der Kosten der Unterkunft 2021

Für die Stadt Flensburg werden die Angemessenheitsrichtwerte für die Kosten der Unterkunft fortgeschrieben. Im Konzept zur Ermittlung der Bedarfe für Unterkunft wurden 2019 Angemessenheitsrichtwerte ermittelt. Aufgrund geänderter Verwaltungsbestimmungen zum Schleswig-Holsteinischen Wohnraumförderungsgesetz (VB-SHWoFG)<sup>1</sup> wurden die Richtwerte des Konzeptes im Rahmen einer Neuauswertung an die aktuellen Wohnungsgrößenklassen angepasst und bereits für das Jahr 2020 für den Zeitraum eines Jahres fortgeschrieben.

Um auch weiterhin eine hinreichende Versorgung der Bedarfsgemeinschaften mit Wohnraum zu gewährleisten, beabsichtigt die Stadt Flensburg die bestehenden Richtwerte nach einem weiteren Jahr fortzuschreiben. Die Fortschreibung wird die bestehenden Richtwerte an die gegenwärtige Marktentwicklung anpassen.

Der Gesetzgeber hat für die Fortschreibung keine Methodik vorgegeben.<sup>2</sup> 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.<sup>3</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 Flensburg entschieden, die aktuellen Richtwerte für die Kosten der Unterkunft – analog zur Fortschreibungsmethodik qualifizierter Mietspiegel – nach einem Jahr 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.

Nachfolgend werden die Methoden der Fortschreibung beschrieben. Die Ergebnisse der Fortschreibung sind in der Tabelle 3 dargestellt.

---

<sup>1</sup> Zuletzt geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 23.08.2019 (Amtsbl. Schl.-H. 2019 Nr. 38, S. 886).

<sup>2</sup> siehe § 22 SGB II.

<sup>3</sup> 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".<sup>4</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 das Bundesland Schleswig-Holstein (VPI) für Wohnungsmieten und der Wohnnebenkosten. Diese Spezialindizes werden in monatlicher Periodizität von den statistischen Landesämtern 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>5</sup>

---

<sup>4</sup> siehe § 558 d BGB.

<sup>5</sup> 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 Schleswig-Holstein für die Zeitpunkte März 2020 und März 2021 dargestellt.

<b>Tab. 1 Spezielle Verbraucherpreisindizes Schleswig-Holstein</b> (Basis 2015 = 100)				
<b>Spezialindizes des Verbraucherpreisindex</b>	<b>Index im März 2020</b>	<b>Index im März 2021</b>	<b>Veränderung in %</b>	<b>Multiplikationsfaktor</b>
<b>Wohnungsmieten<sup>1</sup></b>	105,2	107,0	1,71	<b>1,0171</b>
<b>Wohnungsnebenkosten</b>	103,9	105,5	1,54	<b>1,0154</b>
<sup>1</sup> ohne Nebenkosten.				
Quelle: Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein, Stand März 2020 und März 2021.				

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 März 2020 und März 2021 verändert haben.


$$\text{Preisveränderung von Wohnungsmieten} = \frac{107,0 * 100}{105,2} - 100 \approx 1,71 \%$$

$$\text{Preisveränderung von Wohnnebenkosten} = \frac{105,5 * 100}{103,9} - 100 \approx 1,54 \%$$

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 für Schleswig-Holstein – Stadt Flensburg</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 €	
		neu	bisher	neu	bisher	neu	bisher	neu	bisher
<b>bis 50</b>	<b>1</b>	6,98	6,86	1,67	1,64	8,65	8,50	<b>432,50</b>	425,00
<b>&gt; 50 bis ≤ 60</b>	<b>2</b>	6,51	6,40	1,60	1,58	8,11	7,98	<b>486,60</b>	478,80
<b>&gt; 60 bis ≤ 75</b>	<b>3</b>	5,96	5,86	1,56	1,54	7,52	7,40	<b>564,00</b>	555,00
<b>&gt; 75 bis ≤ 90</b>	<b>4</b>	6,20	6,10	1,76	1,73	7,96	7,83	<b>716,40</b>	704,70
<b>&gt; 90 bis ≤ 105</b>	<b>5</b>	5,78	5,68	1,54	1,52	7,32	7,20	<b>768,60</b>	756,00

Quelle: Indexfortschreibung Stadt Flensburg 2021  
Indexfortschreibung Stadt Flensburg 2020



### 3 Ergebnis

Für die Stadt Flensburg sind die Bedarfe für Unterkunft mittels Verbraucherpreisindex für Wohnmieten und Nebenkosten des Landes Schleswig-Holstein fortgeschrieben worden. Die Richtwerte sind in der Tabelle 3 dargestellt

<b>Tab. 3 Angemessenheitsrichtwerte der Bedarfe für Unterkunft 2021 (Brutto-Kaltmiete)</b>						
<b>Vergleichsraum</b>	<b>Haushaltsgröße</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>Stadt Flensburg</b>	432,50	486,60	564,00	716,40	768,60	+73,20

Quelle: Indexfortschreibung Stadt Flensburg 2021

