

Stadt Duisburg

**Fortschreibung 2023 des  
Konzeptes zur Ermittlung  
der Bedarfe für Unterkunft  
2021**

Bericht vom 21.07.2023



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)

## **Inhaltsverzeichnis**

1	Fortschreibung der Kosten der Unterkunft 2023 .....	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 Nordrhein-Westfalen (Basis 2020 = 100) .....	3
Tab. 2	Fortgeschriebene Richtwerte auf Basis der Verbraucherpreisindizes .....	
	für Nordrhein-Westfalen - Vorläufig .....	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 Duisburg .....	8
Tab. 7	Angemessenheitsrichtwerte der Bedarfe für Unterkunft 2023 (Brutto-Kaltmiete in €)....	9

## **1 Fortschreibung der Kosten der Unterkunft 2023**

In der Stadt Duisburg werden die Angemessenheitsrichtwerte für die Kosten der Unterkunft fortgeschrieben. Gegenwärtig werden die Richtwerte angewendet, die im Konzept zur Feststellung der Angemessenheit von Unterkunftskosten in Duisburg 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.<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 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>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 Duisburg entschieden, die aktuellen Richtwerte für die Kosten der Unterkunft auch in diesem Jahr anhand der Preisentwicklung für Wohnen und Wohnnebenkosten fortschreiben zu lassen.

Die Fortschreibung der bisher angewendeten Richtwerte wird sowohl anhand der Preisentwicklung des Verbraucherpreisindex für Wohnungsmieten und Wohnnebenkosten 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 7 dargestellt.

---

<sup>1</sup> siehe § 22 SGB II.

<sup>2</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>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 das Bundesland Nordrhein-Westfalen (VPI) für Wohnungsmieten und der Wohnnebenkosten (Betriebskosten). Diese Spezialindizes werden in monatlicher Periodizität von den statistischen Landesämtern veröffentlicht.

Die Fortschreibung der Angemessenheitsrichtwerte in Duisburg erfolgt mit den 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 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>

---

<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 der Entwicklung der speziellen Verbraucherpreisindizes

In der nachfolgenden Tabelle 1 sind die Preisindizes für die Wohnungsmieten und die Wohnnebenkosten Nordrhein-Westfalens für die Zeitpunkte Mai 2021 und Mai 2023 dargestellt.

<b>Tab. 1 Spezielle Verbraucherpreisindizes Nordrhein-Westfalen</b> (Basis 2020 = 100)				
<b>Spezialindizes des Verbraucherpreisindex</b>	<b>Index im Mai 2021</b>	<b>Index im Mai 2023</b>	<b>Veränderung in %</b>	<b>Multiplikationsfaktor</b>
<b>Wohnungsmieten<sup>1</sup></b>	101,00	103,90	2,87	1,0287
<b>Wohnungsnebenkosten</b>	103,60	109,10	5,31	1,0531

<sup>1</sup> ohne Nebenkosten.  
Quelle: IT NRW; Stand Mai 2021 und Mai 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 Mai 2021 und Mai 2023 verändert haben.

$$\text{Preisveränderung von Wohnungsmieten} = \frac{103,9 * 100}{101,0} - 100 \approx 2,87 \%$$

$$\text{Preisveränderung von Wohnnebenkosten} = \frac{109,1 * 100}{103,6} - 100 \approx 5,31 \%$$

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).

**Tab. 2 Fortgeschriebene Richtwerte auf Basis der Verbraucherpreisindizes für Nordrhein-Westfalen - Vorläufig**

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 €	
		2023	2021	2023	2021	2023	2021	2023	2021
<b>bis 50</b>	<b>1</b>	5,87	5,71	2,33	2,21	8,20	7,92	<b>410,00</b>	396,00
<b>&gt; 50 bis ≤ 65</b>	<b>2</b>	5,35	5,20	2,17	2,06	7,52	7,26	<b>488,80</b>	471,90
<b>&gt; 65 bis ≤ 80</b>	<b>3</b>	5,22	5,07	2,09	1,98	7,31	7,05	<b>584,80</b>	564,00
<b>&gt; 80 bis ≤ 95</b>	<b>4</b>	5,43	5,28	2,06	1,96	7,49	7,24	<b>711,55</b>	687,80
<b>&gt; 95 bis ≤ 110</b>	<b>5</b>	5,80	5,64	1,91	1,81	7,71	7,45	<b>848,10</b>	819,50

Quelle: Indexfortschreibung Stadt Duisburg 2023  
Mietwerterhebung Stadt Duisburg 2021

### 3 Angebotsmietenerhebung

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

Im Zeitraum von 01.01.2023 bis 30.06.2023 wurden die Angebotsmieten im gesamten Stadtgebiet erhoben.

Erfasst wurden Angebotsmieten aus den folgenden Quellen:

- Immobilienscout 24,
- Immonet,
- Immowelt,
- Ebay-Kleinanzeigen bzw. Kleinanzeigen.de,
- Immobilie1.de,
- Ivd24immobilien.de.

Für den oben genannten Zeitraum konnten 5.126 Angebotsmieten erhoben werden.

Nach Durchführung einer feldspezifischen Extremwertkappung stehen 4.878 Angebotsmieten für die weitere Auswertung zur Verfügung (siehe Tabelle 3).

<b>Tab. 3 Anzahl und Verteilung der Angebotsmieten</b>						
<b>Vergleichsraum</b>	<b>Wohnungsgröße</b>					<b>Summe</b>
	<b>≥25 bis ≤ 50 m<sup>2</sup></b>	<b>&gt; 50 bis ≤ 65 m<sup>2</sup></b>	<b>&gt; 65 bis ≤ 80 m<sup>2</sup></b>	<b>&gt; 80 bis ≤ 95 m<sup>2</sup></b>	<b>&gt; 95 bis ≤ 110 m<sup>2</sup></b>	
Stadt Duisburg	1.192	1.598	1.296	564	228	4.878

Quelle: Angebotsmieten in der Stadt Duisburg: 01.01.2023 bis 30.06.2023



## 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 ihnen 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.<sup>5</sup> Die Versorgung der Bedarfsgemeinschaften mit Wohnraum erfolgt nach den regionalen Besonderheiten.

<b>Tab. 4 Fortgeschriebene Richtwerte für die Kosten der Unterkunft und Anteil des verfügbaren Angebots - Vorläufig</b> (Brutto-Kaltmiete in €)						
Vergleichsraum		Haushaltsgröße				
		1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 Personen
Stadt Duisburg	BKM	410,00	488,80	584,80	711,55	848,10
	Anteil	42 %	27 %	22 %	26 %	23 %

Quelle: Indexfortschreibung Stadt Duisburg 2023



<sup>5</sup> 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 30 % der angebotenen Wohnungen unterhalb der Richtwerte liegen sollten. Aufgrund der strukturellen Verteilung der Bedarfsgemeinschaften sollte diese Schwelle bei 1-Personen Haushalten 50 % umfassen, um eine hinreichende Versorgung der Bedarfsgemeinschaften mit Wohnraum in der Stadt Duisburg 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 oben genannten Anteile erreicht werden (siehe Tabelle 5).

<b>Tab. 5 Fortgeschriebene Richtwerte für die Kosten der Unterkunft und Anteil des verfügbaren Angebots</b> (Brutto-Kaltmiete in €)						
<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>
Stadt Duisburg	BKM	425,00	495,30	608,80	735,30	892,10
	Anteil	51 %	30 %	31 %	32 %	32 %

Quelle: Indexfortschreibung Stadt Duisburg 2023



In der nachfolgenden Tabelle 6 können die Anpassungen auf Ebene der Quadratmeterpreise entnommen werden.

<b>Tab. 6 Fortgeschriebene Richtwerte – Stadt Duisburg</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 €	
		2023	2021	2023	2021	2023	2021	2023	2021
<b>bis 50</b>	<b>1</b>	6,17	5,71	2,33	2,21	8,50	7,92	<b>425,00</b>	396,00
<b>&gt; 50 bis ≤ 65</b>	<b>2</b>	5,45	5,20	2,17	2,06	7,62	7,26	<b>495,30</b>	471,90
<b>&gt; 65 bis ≤ 80</b>	<b>3</b>	5,52	5,07	2,09	1,98	7,61	7,05	<b>608,80</b>	564,00
<b>&gt; 80 bis ≤ 95</b>	<b>4</b>	5,68	5,28	2,06	1,96	7,74	7,24	<b>735,30</b>	687,80
<b>&gt; 95 bis ≤ 110</b>	<b>5</b>	6,20	5,64	1,91	1,81	8,11	7,45	<b>892,10</b>	819,50

Quelle: Indexfortschreibung Stadt Duisburg 2023  
Mietwerterhebung Stadt Duisburg 2021



## 6 Ergebnis

Die Auswertung von Angebotsmieten in Duisburg 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 7 dargestellt.

<b>Tab. 7 Angemessenheitsrichtwerte der Bedarfe für Unterkunft 2023</b> (Brutto-Kaltmiete in €)						
<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>
Stadt Duisburg	425,00	495,30	608,80	735,30	892,10	+ 121,65

Quelle: Indexfortschreibung Stadt Duisburg 2023

