



Hochsauerlandkreis

**Konzept zur Ermittlung
der Bedarfe für
Unterkunft 2012;
Indexfortschreibung 2014**

**Zeitraum 01.01.2015 –
31.12.2016**

**Korrekturbericht nach
Neuausrichtung
der Vergleichsräume**

Bericht, Dezember 2019



Analyse & Konzepte immo.consult GmbH
Gasstraße 10
22761 Hamburg

Tel.: +49 (0)40 485 00 98 - 0
Fax: +49 (0)40 485 00 98 - 98
E-Mail: info@analyse-konzepte.de

Inhalt

1	Fortschreibung der Kosten der Unterkunft	1
2	Methode: Indexfortschreibung	2
2.1	Berechnung mittels Verbraucherpreisindex	3

1 Fortschreibung der Kosten der Unterkunft

Im Hochsauerlandkreis werden die Angemessenheitsrichtwerte für die Kosten der Unterkunft fortgeschrieben. Gegenwärtig werden die Richtwerte angewendet, die im Konzept zur Feststellung der Angemessenheit von Unterkunftskosten im Hochsauerlandkreis 2012 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.

In Bezug auf die Methodik empfiehlt Analyse & Konzepte eine Orientierung an der Vorgehensweise zur Fortschreibung von qualifizierten Mietspiegeln.¹ 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).

Der Gesetzgeber hat für die Fortschreibung keine Methodik vorgegeben.² Das BSG hat jedoch in seinem Urteil B 4 AS 33/16 R vom 12.12.2017 erklärt, dass eine Fortschreibung per bundesweiten Verbraucherpreisindex angewendet werden sollte, wenn keine Fortschreibung mit einer anderen Methodik erfolgt ist.

Vor diesem Hintergrund hat sich der Hochsauerlandkreis entschieden, die aktuellen Richtwerte für die Kosten der Unterkunft – analog zur Fortschreibungsmethodik qualifizierter Mietspiegel – nach zwei Jahren anhand der Preisentwicklung in Deutschland fortzuschreiben zu lassen.

Eine Neuberechnung der maximal angemessenen Bruttokaltmiete im Rahmen der Indexfortschreibung 2014 ist aufgrund der BSG-Rechtsprechung vom 30.01.2019³ notwendig geworden und erfolgt mit diesem Korrekturbericht.

Nachfolgend wird die Methode der Fortschreibung beschrieben. Die Ergebnisse der Fortschreibung sind in der Tabelle 6 dargestellt.

¹ siehe § 558 d BGB.

² siehe § 22 SGB II.

³ BSG vom 30.01.2019 – u.a. B 14 AS 11/18 R

2 Methode: Indexfortschreibung

Die Fortschreibung von qualifizierten Mietspiegeln erfolgt mit dem "Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland".⁴ 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 Hochsauerlandkreis erfolgt mit dem 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.⁵

Nachfolgend wird im Kapitel 2.1 der Verbraucherpreisindex für Deutschland (VPI) ausgewiesen und die Berechnungen dargelegt.

⁴ siehe § 558 d BGB.

⁵ siehe Bundessozialgericht, Urteil vom 19.10.2010 - B 14 AS 50/10 R.

2.1 Berechnung mittels Verbraucherpreisindex

In der nachfolgenden Tabelle 1 ist der Verbraucherpreisindex für Deutschland für die Zeitpunkte September 2012 und September 2014 dargestellt.

Tab. 1 Verbraucherpreisindex für Deutschland (Basis 2010 = 100)			
Verbraucherpreisindex	Index im September 2012	Index im September 2014	Veränderung in %
insgesamt	97,5	99,8	2,36
Quelle: Verbraucherpreisindizes für Deutschland - Monatsbericht -, September 2014 Statistisches Bundesamt, Fachserie 17, Reihe 7, 09/2014			

Die prozentuale Preisveränderung in einem Zeitraum wird mit der folgenden Formel berechnet:

$$\text{Preisveränderung in Prozent} = \frac{\text{neuerIndexwert} * 100}{\text{alterIndexwert}} - 100$$

Gemessen wird, inwiefern sich die Indizes im Zeitraum zwischen September 2012 und September 2014 verändert haben.

Die Fortschreibung erfolgt, indem die Preisveränderung des Verbraucherpreisindex für Deutschland auf die Netto-Kaltmieten und die kalten Betriebskosten übertragen werden (siehe Tabellen 2 bis 4).

Tab. 2 Fortgeschriebene Richtwerte auf Basis des Verbraucherpreisindex für Deutschland – Vergleichsraum I									
Arnsberg									
Größe in m ²	Personen- zahl	Netto-Kaltmiete in €/m ²		Kalte Betriebskosten in €/m ²		Brutto-Kaltmiete ¹ in €/m ²		Angemessene Brutto-Kaltmiete in €	
		2014	2012	2014	2012	2014	2012	2014	2012
bis 50	1	4,61	4,50	1,60	1,56	6,21	6,06	310,50	303,00
> 50 bis ≤ 65	2	4,50	4,40	1,45	1,42	5,95	5,82	386,75	378,30
> 65 bis ≤ 80	3	4,30	4,20	1,45	1,42	5,75	5,62	460,00	449,60
> 80 bis ≤ 95	4	4,23	4,13	1,34	1,31	5,57	5,44	529,15	516,80
> 95 bis ≤ 110	5	4,09	4,00	1,17	1,14	5,26	5,14	578,60	565,40

¹ Summe: Netto-Kaltmiete plus kalte Betriebskosten.

Quelle: Indexfortschreibung Hochsauerlandkreis 2014; Mietwerterhebung Hochsauerlandkreis 2012, Neuberechnung Dezember 2019



Tab. 3 Fortgeschriebene Richtwerte auf Basis des Verbraucherpreisindex für Deutschland - Vergleichsraum II
 Meschede; Bestwig; Eslohe; Sundern

Größe in m ²	Personen- zahl	Netto-Kaltmiete in €/m ²		Kalte Betriebskosten in €/m ²		Brutto-Kaltmiete ¹ in €/m ²		Angemessene Brutto-Kaltmiete in €	
		2014	2012	2014	2012	2014	2012	2014	2012
bis 50	1	4,50	4,40	1,53	1,49	6,03	5,89	301,50	294,50
> 50 bis ≤ 65	2	4,49	4,39	1,39	1,36	5,88	5,75	382,20	373,75
> 65 bis ≤ 80	3	4,48	4,38	1,36	1,33	5,84	5,71	467,20	456,80
> 80 bis ≤ 95	4	4,48	4,38	1,37	1,34	5,85	5,72	555,75	543,40
> 95 bis ≤ 110	5	4,09	4,00	1,06	1,04	5,15	5,04	566,50	554,40

¹ Summe: Netto-Kaltmiete plus kalte Betriebskosten.

Quelle: Indexfortschreibung Hochsauerlandkreis 2014; Mietwerterhebung Hochsauerlandkreis 2012, Neuberechnung Dezember 2019

Tab. 4 Fortgeschriebene Richtwerte auf Basis des Verbraucherpreisindex für Deutschland - Vergleichsraum III Olsberg; Brilon; Marsberg									
Größe in m ²	Personen- zahl	Netto-Kaltmiete in €/m ²		Kalte Betriebskosten in €/m ²		Brutto-Kaltmiete ¹ in €/m ²		Angemessene Brutto-Kaltmiete in €	
		2014	2012	2014	2012	2014	2012	2014	2012
bis 50	1	4,31	4,21	1,37	1,34	5,68	5,55	284,00	277,50
> 50 bis ≤ 65	2	4,04	3,95	1,42	1,39	5,46	5,34	354,90	347,10
> 65 bis ≤ 80	3	4,05	3,96	1,40	1,37	5,45	5,33	436,00	426,40
> 80 bis ≤ 95	4	4,46	4,36	1,18	1,15	5,64	5,51	535,80	523,45
> 95 bis ≤ 110	5	4,04	3,95	1,02	1,00	5,06	4,95	556,60	544,50

¹ Summe: Netto-Kaltmiete plus kalte Betriebskosten.

Quelle: Indexfortschreibung Hochsauerlandkreis 2014; Mietwerterhebung Hochsauerlandkreis 2012, Neuberechnung Dezember 2019



Tab. 5 Fortgeschriebene Richtwerte auf Basis des Verbraucherpreisindex für Deutschland - Vergleichsraum IV Schmallenberg; Winterberg; Hallenberg; Medebach									
Größe in m ²	Personen- zahl	Netto-Kaltniete in €/m ²		Kalte Betriebskosten in €/m ²		Brutto-Kaltniete ¹ in €/m ²		Angemessene Brutto-Kaltniete in €	
		2014	2012	2014	2012	2014	2012	2014	2012
bis 50	1	4,61	4,50	1,23	1,20	5,84	5,70	292,00	285,00
> 50 bis ≤ 65	2	4,42	4,32	1,49	1,46	5,91	5,78	384,15	375,70
> 65 bis ≤ 80	3	4,35	4,25	1,25	1,22	5,60	5,47	448,00	437,60
> 80 bis ≤ 95	4	4,42	4,32	1,29	1,26	5,71	5,58	542,45	530,10
> 95 bis ≤ 110	5	4,08	3,99	1,02	1,00	5,10	4,99	561,00	548,90

¹ Summe: Netto-Kaltniete plus kalte Betriebskosten.

Quelle: Indexfortschreibung Hochsauerlandkreis 2014; Mietwerterhebung Hochsauerlandkreis 2012, Neuberechnung Dezember 2019



Der Hochsauerlandkreis wendet in Fällen, in denen die maximal angemessene Bruttokaltmiete mit dem vorliegenden Korrekturbericht niedriger festgestellt worden ist, die maximal angemessene Bruttokaltmiete aus dem Bericht ‚KdU-Richtwerte 2014 Indexfortschreibung des schlüssigen Konzepts 2012, Endbericht vom 17.10.2014‘ an. Eine Schlechterstellung der Leistungsempfänger wird damit aus Gründen des Bestandsschutzes vermieden. Die höheren Werte aus der Indexfortschreibung, Endbericht vom 17.10.2014 sind mit einem * gekennzeichnet.

Tab. 6 Maximal angemessene Bruttokaltmiete in Euro ab 01.01.2015							
Vergleichsraum		Haushaltsgröße					
		1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 Personen	Jede weitere Person +15 m²
I	Arnsberg	310,50	(386,75) 388,70*	460,00	(529,15) 531,05*	578,60	+78,90
II	Bestwig, Eslohe	301,50	382,20	467,20	555,75	566,50	+77,25
	Meschede, Sundern	(301,50) 306,00*	(382,20) 388,70*		(555,75) 556,70*	(566,50) 597,30*	(+77,25) +81,45*
III	Brilon, Marsberg, Olsberg	(284,00) 294,50*	(354,90) 362,05*	(436,00) 441,60*	(535,80) 544,35*	(556,60) 563,20*	(+75,90) +76,80*
IV	Hallenberg, Medebach	(292,00) 294,50*	384,15	448,00	(542,45) 544,35*	(561,00) 563,20*	(+76,50) +76,80*
	Schmallenberg, Winterberg	(292,00) 306,00*	(384,15) 388,70*	(448,00) 466,40*	(542,45) 556,70*	(561,00) 597,30*	(+76,50) +81,45*
* Anwendung der höheren Werte aus der Indexfortschreibung, Endbericht vom 17.10.2014 aus Gründen des Bestandsschutzes							
Quelle: Indexfortschreibung Hochsauerlandkreis 2014; Mietwerterhebung Hochsauerlandkreis 2012, Neuberechnung Dezember 2019							