



Hochsauerlandkreis

**Konzept zur Ermittlung
der Bedarfe für
Unterkunft 2016;
Indexfortschreibung 2018**

**Zeitraum 01.01.2019 –
31.12.2020**

**Korrekturbericht nach
Neuausrichtung
der Vergleichsräume**

Bericht, Dezember 2019



ANALYSE &
KONZEPTE
immo.consult

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
3	Überprüfung der Anmietbarkeit von Wohnraum	8
4	Ergebnis.....	10

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 2016 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 fortschreiben 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 9 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 2016 und September 2018 dargestellt.

Tab. 1 Verbraucherpreisindex für Deutschland (Basis 2015 = 100)			
Verbraucherpreisindex	Index im September 2016	Index im September 2018	Veränderung in %
insgesamt	107,7	112,1	4,09
Quelle: Verbraucherpreisindizes für Deutschland - Monatsbericht -, September 2018 Statistisches Bundesamt, Fachserie 17, Reihe 7, 09/2018			 ANALYSE & KONZEPTE immo.consult

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 2016 und September 2018 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 5).

Tab. 2 Fortgeschriebene Richtwerte auf Basis des Verbraucherpreisindex für Deutschland – Vergleichsraum I									
Stadt 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 €	
		2018	2016	2018	2016	2018	2016	2018	2016
bis 50	1	5,09	4,89	1,69	1,62	6,78	6,51	339,00	325,50
> 50 bis ≤ 65	2	4,85	4,66	1,54	1,48	6,39	6,14	415,35	399,10
> 65 bis ≤ 80	3	4,44	4,27	1,42	1,36	5,86	5,63	468,80	450,40
> 80 bis ≤ 95	4	4,31	4,14	1,43	1,37	5,74	5,51	545,30	523,45
> 95 bis ≤ 110	5	4,36	4,19	1,41	1,35	5,77	5,54	634,70	609,40

¹ Summe: Netto-Kaltmiete plus kalte Betriebskosten.


Quelle: Indexfortschreibung Hochsauerlandkreis 2018; Mietwerterhebung Hochsauerlandkreis 2016, Neuberechnung Dezember 2019



Tab. 3 Fortgeschriebene Richtwerte auf Basis des Verbraucherpreisindex für Deutschland - Vergleichsraum II Meschede, Stadt; Bestwig; Eslohe (Sauerland); Sundern (Sauerland), Stadt									
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 €	
		2018	2016	2018	2016	2018	2016	2018	2016
bis 50	1	4,88	4,69	1,57	1,51	6,45	6,20	322,50	310,00
> 50 bis ≤ 65	2	4,87	4,68	1,74	1,67	6,61	6,35	429,65	412,75
> 65 bis ≤ 80	3	4,66	4,48	1,35	1,30	6,01	5,78	480,80	462,40
> 80 bis ≤ 95	4	4,61	4,43	1,42	1,36	6,03	5,79	572,85	550,05
> 95 bis ≤ 110	5	4,39	4,22	1,04	1,00	5,43	5,22	597,30	574,20

¹ Summe: Netto-Kaltmiete plus kalte Betriebskosten.


Quelle: Indexfortschreibung Hochsauerlandkreis 2018; Mietwerterhebung Hochsauerlandkreis 2016, Neuberechnung Dezember 2019



Tab. 4 Fortgeschriebene Richtwerte auf Basis des Verbraucherpreisindex für Deutschland - Vergleichsraum III Olsberg, Stadt; Brilon, Stadt; Marsberg, Stadt									
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 €	
		2018	2016	2018	2016	2018	2016	2018	2016
bis 50	1	4,52	4,34	1,36	1,31	5,88	5,65	294,00	282,50
> 50 bis ≤ 65	2	4,29	4,12	1,43	1,37	5,72	5,49	371,80	356,85
> 65 bis ≤ 80	3	4,49	4,31	1,36	1,31	5,85	5,62	468,00	449,60
> 80 bis ≤ 95	4	4,64	4,46	1,30	1,25	5,94	5,71	564,30	542,45
> 95 bis ≤ 110	5	4,16	4,00	1,04	1,00	5,20	5,00	572,00	550,00

¹ Summe: Netto-Kaltniete plus kalte Betriebskosten.


Quelle: Indexfortschreibung Hochsauerlandkreis 2018; Mietwerterhebung Hochsauerlandkreis 2016, Neuberechnung Dezember 2019



Tab. 5 Fortgeschriebene Richtwerte auf Basis des Verbraucherpreisindex für Deutschland - Vergleichsraum IV Schmallenberg, Stadt; Winterberg, Stadt; Hallenberg, Stadt; Medebach, Stadt									
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 €	
		2018	2016	2018	2016	2018	2016	2018	2016
bis 50	1	4,78	4,59	1,32	1,27	6,10	5,86	305,00	293,00
> 50 bis ≤ 65	2	4,85	4,66	1,37	1,32	6,22	5,98	404,30	388,70
> 65 bis ≤ 80	3	4,54	4,36	1,30	1,25	5,84	5,61	467,20	448,80
> 80 bis ≤ 95	4	4,65	4,47	1,30	1,25	5,95	5,72	565,25	543,40
> 95 bis ≤ 110	5	4,31	4,14	1,01	0,97	5,32	5,11	585,20	562,10

¹ Summe: Netto-Kaltniete plus kalte Betriebskosten.

Quelle: Indexfortschreibung Hochsauerlandkreis 2018; Mietwerterhebung Hochsauerlandkreis 2016, Neuberechnung Dezember 2019



3 Überprüfung der Anmietbarkeit von Wohnraum

Ergänzend zur Fortschreibung der Richtwerte mit dem Verbraucherpreisindex Deutschland erfolgt eine abstrakte Überprüfung anhand von Angebotsmieten, inwiefern Wohnraum mit den fortgeschriebenen Angemessenheitsrichtwerten im Hochsauerlandkreis angemietet werden kann.


Für die Überprüfung sind Angebotsmieten im Zeitraum von Mai 2018 bis Oktober 2018 erhoben worden. Erfasst wurden Angebotsmieten aus den folgenden Quellen:

- Immobilienscout 24 (Internet-Immobilienuchportal),
- Immonet (Internet-Immobilienuchportal),
- Immowelt (Internet-Immobilienuchportal),
- Ebay-Kleinanzeigen (Internet-Immobilienuchportal),
- immopool.de (Internet-Immobilienuchportal)
- IVD24 (Internet-Immobilienuchportal)
- Örtliche Tagespresse, Anzeigenblätter.

Alle Angebotsmieten wurden einer umfangreichen Dublettenprüfung unterzogen, um keine doppelten Wohnungsangebote in die Auswertung mit einfließen zu lassen. Nach der Dublettenbereinigung und Extremwertkappung⁶ konnten für den Zeitraum Mai bis Oktober 2018 insgesamt 1.370 relevante Angebotsmieten erhoben werden. Die Verteilung der Angebotsmieten auf die Vergleichsräume und abstrakt angemessenen Wohnungsgrößenklassen ist in der Tabelle 6 dargestellt.

Tab. 6 Anzahl und Verteilung der Angebotsmieten						
	Wohnungsgröße					Summe
	≤ 50 m²	> 50 ≤ 65 m²	> 65 ≤ 80 m²	> 80 ≤ 95 m²	> 95 m²	
I	66	92	131	102	47	438
II	70	92	107	93	43	405
III	51	60	86	59	36	292
IV	55	58	59	42	21	235
Summe	242	302	383	296	147	1.370

Quelle: Indexfortschreibung Hochsauerlandkreis 2018, Neuberechnung Dezember 2019




In der nachfolgenden Tabelle 7 wird ausgewiesen, wie viel Prozent der erfassten Angebotsmieten zum jeweiligen Angemessenheitsrichtwert angemietet werden können.

⁶ Siehe zur Extremwertkappung Kapitel 7.3, Seite 21, Hochsauerlandkreis, Konzept zur Ermittlung der Bedarfe für Unterkunft 2016, Bericht Juli 2017.

Tab. 7 Maximale Brutto-Kaltmiete und tatsächliches Angebot*											
Vergleichsräume		1 Person		2 Personen		3 Personen		4 Personen		5 Personen	
		Max. BKM	Anteil Angebot	Max. BKM	Anteil Angebot	Max. BKM	Anteil Angebot	Max. BKM	Anteil Angebot	Max. BKM	Anteil Angebot
I	Arnsberg, Stadt	339,00	59 %	415,35	60 %	468,80	54 %	545,30	25 %	634,70	36 %
II	Meschede, Stadt; Bestwig; Eslohe (Sauerland); Sundern (Sauerland), Stadt	322,50	59 %	429,65	67 %	480,80	59 %	572,85	52 %	597,30	40 %
III	Olsberg, Stadt; Brilon, Stadt; Marsberg, Stadt	294,00	47 %	371,80	43 %	468,00	56 %	564,30	51 %	572,00	42 %
IV	Schmallenberg, Stadt; Winterberg, Stadt; Hallenberg, Stadt; Medebach, Stadt	305,00	53 %	404,30	57 %	467,20	47 %	565,25	52 %	585,20	33 %

* Angebotsmieten: Basis sind alle Angebotsmieten der Größenklassen zzgl. der fortgeschriebenen kalten Betriebskosten aus der Bestandsmietenerhebung (brutto-kalt).

Quelle: Indexfortschreibung Hochsauerlandkreis 2018, Neuberechnung Dezember 2019



4 Ergebnis

Im Ergebnis belegt die Tabelle 7 anhand der erhobenen Angebotsmieten, dass mit den fortgeschriebenen Angemessenheitsrichtwerten eine Wohnraumversorgung der Leistungsberechtigten gewährleistet werden kann.

Die Richtwerte sind abschließend mit einem Vergleich zu den bisher angewendeten Richtwerten in der Tabelle 8 dargestellt.

Tab. 8 Angemessenheitsrichtwerte der Bedarfe für Unterkunft im Vergleich 2016 und 2018 (Brutto-Kaltmiete)							
Bedarfsgemeinschaften mit ... Personen		1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 Personen	Jede weitere Person
Vergleichsraum I	2016	<i>325,50</i>	<i>399,10</i>	<i>450,40</i>	<i>523,45</i>	<i>609,40</i>	<i>83,10</i>
	2018	339,00	415,35	468,80	545,30	634,70	86,55
Vergleichsraum II	2016	<i>310,00</i>	<i>412,75</i>	<i>462,40</i>	<i>550,05</i>	<i>574,20</i>	<i>78,30</i>
	2018	322,50	429,65	480,80	572,85	597,30	81,45
Vergleichsraum III	2016	<i>282,50</i>	<i>356,85</i>	<i>449,60</i>	<i>542,45</i>	<i>550,00</i>	<i>75,00</i>
	2018	294,00	371,80	468,00	564,30	572,00	78,00
Vergleichsraum IV	2016	<i>293,00</i>	<i>388,70</i>	<i>448,80</i>	<i>543,40</i>	<i>562,10</i>	<i>76,65</i>
	2018	305,00	404,30	467,20	565,25	585,20	79,80
Quelle: Indexfortschreibung Hochsauerlandkreis 2018 Mietwerterhebung Hochsauerlandkreis 2016, 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 ‚Fortschreibung 2018 des Konzepts zur Ermittlung der Bedarfe für Unterkunft 2016 Bericht November 2018‘ an. Eine Schlechterstellung der Leistungsempfänger wird damit aus Gründen des Bestandsschutzes vermieden. Die höheren Werte aus der Indexfortschreibung, Bericht vom November 2018 sind mit einem * gekennzeichnet.

Tab. 9 Maximal angemessene Bruttokaltmiete in Euro ab 01.01.2019							
Vergleichsraum		Haushaltsgröße					
		1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 Personen	Jede weitere Person +15 m²
I	Arnsberg	339,00	415,35	468,80	545,30	634,70	+86,55
II	Bestwig, Eslohe	322,50	429,65	480,80	572,85	(597,30) 601,70*	(+81,45) +82,05*
	Meschede, Sundern	(322,50) 328,00*	429,65	(480,80) 482,40*	572,85	(597,30) 630,30*	(+81,45) +85,95*
III	Brilon, Marsberg, Olsberg	(294,00) 309,50*	(371,80) 390,65*	468,00	564,30	(572,00) 601,70*	(+78,00) +82,05*
	Hallenberg, Medebach	(305,00) 309,50*	404,30	(467,20) 468,00*	565,25	(585,20) 601,70*	(+79,80) +82,05*
IV	Schmallenberg, Winterberg	(305,00) 328,00*	(404,30) 417,30*	(467,20) 482,40*	(565,25) 572,85*	(585,20) 630,30*	(+79,80) +85,95*
* Anwendung der höheren Werte aus der Indexfortschreibung, Endbericht vom November 2018 aus Gründen des Bestandsschutzes							
Quelle: Mietwerterhebung Hochsauerlandkreis 2012, Neuberechnung Dezember 2019.							