

Landkreis Anhalt-Bitterfeld

Jobcenter - Kommunale Anstalt des
öffentlichen Rechts für Beschäftigung
und Arbeit des Landkreises
Anhalt-Bitterfeld (KomBA-ABI)

Fortschreibung 2018 des Konzepts zur Ermittlung der Bedarfe für Unterkunft

Bericht, August 2018



**ANALYSE &
KONZEPTE**

Beratungsgesellschaft für Wohnen,
Immobilien, Stadtentwicklung mbH
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 2018	1
2	Fortschreibung durch Verbraucherpreisindizes	2
3	Ergebnis.....	9

1 Fortschreibung der Kosten der Unterkunft 2018

Im Landkreis Anhalt-Bitterfeld werden die Angemessenheitsrichtwerte für die Kosten der Unterkunft fortgeschrieben. Gegenwärtig werden die Richtwerte angewendet, die im Konzept zur Feststellung der Angemessenheit von Unterkunftskosten im Landkreis Anhalt-Bitterfeld 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.

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 bundesweiten Verbraucherpreisindex angewendet werden sollte, wenn keine Fortschreibung mit einer anderen Methodik erfolgt ist. In diesem Sinne hat auch das LSG Sachsen-Anhalt für die Landkreise Harz und Börde geurteilt²

In Bezug auf die Methodik empfiehlt Analyse & Konzepte eine Orientierung an der Vorgehensweise zur Fortschreibung von qualifizierten Mietspiegeln.³ 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 der Landkreis Anhalt-Bitterfeld entschieden, die aktuellen Richtwerte für die Kosten der Unterkunft – analog zur Fortschreibungsmethodik qualifizierter Mietspiegel – nach zwei Jahren anhand der Preisentwicklung für Wohnungsmieten und Wohnungsnebenkosten fortzuschreiben zu lassen.

Die Fortschreibung der bisher angewendeten Richtwerte wird anhand der Preisentwicklung des Verbraucherpreisindex für Wohnungsmieten und Wohnungsnebenkosten fortgeschrieben.

¹ siehe § 22 SGB II.

² LSG Sachsen-Anhalt AZ L 5 AS 408/17 vom 24.04.2018 (Landkreis Börde) und AZ L 5 AS 201/17 vom 31.01.2018 (Landkreis Harz)

³ 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".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.

Im Verbraucherpreisindex werden nicht nur Wohnungsmieten und Wohnungsnebenkosten, 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 allgemeinen Verbraucherpreisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland, zwei Spezialindizes des Verbraucherpreisindex zu verwenden. Anwendung finden daher die Spezialindizes des Verbraucherpreisindex (VPI) für Wohnungsmieten und der Wohnungsnebenkosten (Betriebskosten). Diese Spezialindizes werden in monatlicher Periodizität von den statistischen Landesämtern veröffentlicht.

Die Fortschreibung der Angemessenheitsrichtwerte im Landkreis Anhalt-Bitterfeld erfolgt mit den Preisindizes für die Entwicklung der Wohnungsmieten und Wohnungsnebenkosten in Sachsen-Anhalt. 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.⁵

⁴ siehe § 558 d BGB.

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

In der nachfolgenden Tabelle 1 sind die Preisindizes für die Wohnungsmieten und die Wohnungsnebenkosten für die Zeitpunkte April 2016 und April 2018 dargestellt.

Tab. 1 Verbraucherpreisindizes Sachsen-Anhalt (Basis 2010 = 100)				
Spezialindizes des Verbraucherpreisindex	Index im April 2016	Index im April 2018	Veränderung in %	Multiplikationsfaktor
Wohnungsmieten¹	104,8	106,1	1,24 %	1,0124
Wohnungsnebenkosten	105,7	107,6	1,80 %	1,0180
¹ ohne Nebenkosten.				
Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt: Stand April 2016 und April 2018				ANALYSE & KONZEPTE

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 Wohnungsnebenkosten. Gemessen wird, inwiefern sich die Indizes im Zeitraum zwischen April 2016 und April 2018 verändert haben.

$$\text{Preisveränderung von Wohnungsmieten} = \frac{106,1 * 100}{104,8} - 100 \approx 1,24 \%$$

$$\text{Preisveränderung von Wohnungsnebenkosten} = \frac{107,6 * 100}{105,7} - 100 \approx 1,80 \%$$

Die Fortschreibung erfolgt, indem die Preisveränderung der Spezialindizes für Wohnungsmieten und Wohnungsnebenkosten separat auf die Netto-Kaltmieten und die kalten Betriebskosten übertragen werden (siehe Tabellen 2 bis 6).

Tab. 2 Fortgeschriebene Richtwerte auf Basis der Verbraucherpreisindizes Anhalt-Bitterfeld - Mietkategorie I (Stadt Aken (Elbe), Osternienburger Land, Stadt Südliches Anhalt)									
Größe in m ²	Personen- zahl	Netto-Kaltmiete in €/m ²		Kalte Betriebskosten in €/m ²		Brutto-Kaltmiete in €/m ²		Angemessene Brutto-Kaltmiete in €	
		2018	2016	2018	2016	2018	2016	2018	2016
bis 50	1	4,56	4,50	1,55	1,52	6,11	6,02	305,50	301,00
> 50 bis ≤ 60	2	4,52	4,46	1,32	1,30	5,84	5,76	350,40	345,60
> 60 bis ≤ 70	3	4,43	4,38	1,40	1,38	5,83	5,76	408,10	403,20
> 70 bis ≤ 80	4	4,68	4,62	1,33	1,31	6,01	5,93	480,80	474,40
> 80 bis ≤ 90	5	4,19	4,14	1,35	1,33	5,54	5,47	498,60	492,30

Quelle: Indexfortschreibung Landkreis Anhalt-Bitterfeld 2018
Mietwerterhebung Landkreis Anhalt-Bitterfeld 2016

ANALYSE &
KONZEPTE

Tab. 3 Fortgeschriebene Richtwerte auf Basis der Verbraucherpreisindizes Anhalt-Bitterfeld - Mietkategorie II (Stadt Bitterfeld-Wolfen)									
Größe in m ²	Personen- zahl	Netto-Kaltmiete in €/m ²		Kalte Betriebskosten in €/m ²		Brutto-Kaltmiete in €/m ²		Angemessene Brutto-Kaltmiete in €	
		2018	2016	2018	2016	2018	2016	2018	2016
bis 50	1	5,26	5,20	1,14	1,12	6,40	6,32	320,00	316,00
> 50 bis ≤ 60	2	4,79	4,73	1,32	1,30	6,11	6,03	366,60	361,80
> 60 bis ≤ 70	3	4,65	4,59	1,33	1,31	5,98	5,90	418,60	413,00
> 70 bis ≤ 80	4	4,83	4,77	1,40	1,38	6,23	6,15	498,40	492,00
> 80 bis ≤ 90	5	4,34	4,29	1,47	1,44	5,81	5,73	522,90	515,70

Quelle: Indexfortschreibung Landkreis Anhalt-Bitterfeld 2018
Mietwerterhebung Landkreis Anhalt-Bitterfeld 2016

ANALYSE &
KONZEPTE

Tab. 4 Fortgeschriebene Richtwerte auf Basis der Verbraucherpreisindizes Anhalt-Bitterfeld - Mietkategorie III (Stadt Köthen (Anhalt))									
Größe in m ²	Personen- zahl	Netto-Kaltmiete in €/m ²		Kalte Betriebskosten in €/m ²		Brutto-Kaltmiete in €/m ²		Angemessene Brutto-Kaltmiete in €	
		2018	2016	2018	2016	2018	2016	2018	2016
bis 50	1	4,96	4,90	1,48	1,45	6,44	6,35	322,00	317,50
> 50 bis ≤ 60	2	4,85	4,79	1,38	1,36	6,23	6,15	373,80	369,00
> 60 bis ≤ 70	3	4,67	4,61	1,42	1,39	6,09	6,00	426,30	420,00
> 70 bis ≤ 80	4	4,79	4,73	1,32	1,30	6,11	6,03	488,80	482,40
> 80 bis ≤ 90	5	4,56	4,50	1,32	1,30	5,88	5,80	529,20	522,00

Quelle: Indexfortschreibung Landkreis Anhalt-Bitterfeld 2018
Mietwerterhebung Landkreis Anhalt-Bitterfeld 2016

ANALYSE &
KONZEPTE

Tab. 5 Fortgeschriebene Richtwerte auf Basis der Verbraucherpreisindizes Anhalt-Bitterfeld - Mietkategorie IV (Muldestausee, Stadt Raguhn-Jeßnitz, Stadt Sandersdorf-Brehna, Stadt Zörbig)									
Größe in m ²	Personen- zahl	Netto-Kaltmiete in €/m ²		Kalte Betriebskosten in €/m ²		Brutto-Kaltmiete in €/m ²		Angemessene Brutto-Kaltmiete in €	
		2018	2016	2018	2016	2018	2016	2018	2016
bis 50	1	4,96	4,90	1,11	1,09	6,07	5,99	303,50	299,50
> 50 bis ≤ 60	2	4,66	4,60	1,20	1,18	5,86	5,78	351,60	346,80
> 60 bis ≤ 70	3	4,66	4,60	1,17	1,15	5,83	5,75	408,10	402,50
> 70 bis ≤ 80	4	4,35	4,30	1,27	1,25	5,62	5,55	449,60	444,00
> 80 bis ≤ 90	5	4,84	4,78	1,23	1,21	6,07	5,99	546,30	539,10

Quelle: Indexfortschreibung Landkreis Anhalt-Bitterfeld 2018
Mietwerterhebung Landkreis Anhalt-Bitterfeld 2016

ANALYSE &
KONZEPTE

Tab. 6 Fortgeschriebene Richtwerte auf Basis der Verbraucherpreisindizes Anhalt-Bitterfeld - Mietkategorie V (Stadt Zerbst (Anhalt))									
Größe in m ²	Personen- zahl	Netto-Kaltmiete in €/m ²		Kalte Betriebskosten in €/m ²		Brutto-Kaltmiete in €/m ²		Angemessene Brutto-Kaltmiete in €	
		2018	2016	2018	2016	2018	2016	2018	2016
bis 50	1	4,40	4,35	1,40	1,38	5,80	5,73	290,00	286,50
> 50 bis ≤ 60	2	4,40	4,35	1,51	1,48	5,91	5,83	354,60	349,80
> 60 bis ≤ 70	3	4,40	4,35	1,30	1,28	5,70	5,63	399,00	394,10
> 70 bis ≤ 80	4	3,79	3,74	1,53	1,50	5,32	5,24	425,60	419,20
> 80 bis ≤ 90	5	4,40	4,35	1,35	1,33	5,75	5,68	517,50	511,20

Quelle: Indexfortschreibung Landkreis Anhalt-Bitterfeld 2018
Mietwerterhebung Landkreis Anhalt-Bitterfeld 2016

ANALYSE &
KONZEPTE

3 Ergebnis

Die fortgeschriebenen Richtwerte für 2018 sind abschließend mit einem Vergleich zu den bisher angewendeten Richtwerten im Landkreis Anhalt-Bitterfeld 2016 in der Tabelle 7 dargestellt.

Tab. 7 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
I	<i>2016</i>	<i>301,00</i>	<i>345,60</i>	<i>403,20</i>	<i>474,40</i>	<i>492,30</i>	<i>+54,70</i>
	2018	305,50	350,40	408,10	480,80	498,60	+55,40
II	<i>2016</i>	<i>316,00</i>	<i>361,80</i>	<i>413,00</i>	<i>492,00</i>	<i>515,70</i>	<i>+57,30</i>
	2018	320,00	366,60	418,60	498,40	522,90	+58,10
III	<i>2016</i>	<i>317,50</i>	<i>369,00</i>	<i>420,00</i>	<i>482,40</i>	<i>522,00</i>	<i>+58,00</i>
	2018	322,00	373,80	426,30	488,80	529,20	+58,80
IV	<i>2016</i>	<i>299,50</i>	<i>346,80</i>	<i>402,50</i>	<i>444,00</i>	<i>539,10</i>	<i>+59,90</i>
	2018	303,50	351,60	408,10	449,60	546,30	+60,70
V	<i>2016</i>	<i>286,50</i>	<i>349,80</i>	<i>394,10</i>	<i>419,20</i>	<i>511,20</i>	<i>+56,80</i>
	2018	290,00	354,60	399,00	425,60	517,50	+57,50
Quelle: Indexfortschreibung Landkreis Anhalt-Bitterfeld 2018 Mietwerterhebung Landkreis Anhalt-Bitterfeld 2016							ANALYSE & KONZEPTE