

zuständig: Fachbereich 50 / Jugend und Soziales

**Fortschreibung schlüssiges Konzept (grundsicherungsrelevanter Mietspiegel);
Anwendung neuer Angemessenheitsgrenzen**
Beratungsfolge:

Datum	Gremium	
16.05.2022	Haupt- und Finanzausschuss	nicht öffentlich
23.05.2022	Stadtrat	öffentlich

Vortrag:

Mit Beschluss des Haupt- und Finanzausschusses vom 18.05.2020 wurden die Angemessenheitsgrenzen für die Übernahme der Unterkunftskosten im Rahmen der Grundsicherung für Arbeitssuchende nach dem SGB II, der Sozialhilfe sowie der Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung nach dem SGB XI ab 01.06.2020 neu festgesetzt.

Nach § 22 SGB II bzw. § 35 SGB XII werden Unterkunftskosten für Leistungsempfänger in tatsächlicher Höhe übernommen, soweit sie in der Höhe angemessen sind. Die Ermittlung der abstrakten Angemessenheitswerte erfolgt in einem sogenannten schlüssigen Konzept nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen.

Nach der Rechtsprechung des Bundessozialgerichtes (BSG) ist ein schlüssiges Konzept spätestens nach 2 Jahren ab Datum der Inkraftsetzung fortzuschreiben. Das bedeutet, die Angemessenheitsgrenzen sind zu überprüfen, um bei einem steigenden Mietpreisniveau weiterhin eine Versorgung mit Wohnraum sicherzustellen und bei einem sinkenden Mietpreisniveau die staatlichen Transferleistungen der Realität anzupassen.

Mit der Fortschreibung des schlüssigen Konzeptes wurde die Fa. Koopmann Analytics KG, Hamburg beauftragt, die das aktuell geltende schlüssige Konzept erstellt hat.

Aufgrund einer Entscheidung des BSG aus dem Jahr 2017 wäre eine reine Indexfortschreibung auf Basis des Verbraucherpreisindex (VPI) Deutschland wie beim qualifizierten Mietspiegel zwar zulässig, jedoch hat der Konzeptersteller zur Berücksichtigung der regionalen Situation weitere Analysen vorgenommen, um sicherzustellen, dass zu den fortgeschriebenen Werten auch tatsächlich ein Wohnungsangebot in der Stadt Hof verfügbar ist.

Die Fortschreibung durch die Fa. Koopmann Analytics KG erfolgt mittels einer modifizierten Indexfortschreibung. Hierbei werden Indizes verwendet, die möglichst kleinräumig zur Verfügung stehen und die die Entwicklung der Mietpreise möglichst differenziert wiedergeben. Durch diese Methodik wird sowohl die regionale Entwicklung der Mietpreise auf Ebene des Untersuchungsgebietes (hier die Stadt Hof) ermittelt als auch zusätzlich noch eine differenzierte Betrachtung der Mietpreisentwicklung für die unterschiedlichen Wohnungsgrößenklassen ermöglicht. Abweichend vom Vorgehen bei der Fortschreibung eines qualifizierten Mietspiegels erfolgt die Fortschreibung des Konzeptes daher mittels der Subindizes

- Wohnungsmieten ohne Nebenkosten und
- Wohnungsnebenkosten.

Die Aktualisierung erfolgt getrennt sowohl für die Mietpreisentwicklung als auch für die Preisentwicklung der kalten Betriebskosten (Wohnungsnebenkosten). Die Entwicklung der Bruttokaltmiete kann daher getrennt für die Nettokaltmiete und die kalten Betriebskosten berechnet werden und anschließend zur einer aktualisierten Bruttokaltmiete zusammengefasst werden.

Bei der sogenannten modifizierten Indexfortschreibung wird die Mietpreisentwicklung ermittelt, indem die Entwicklung der Angebotsmieten in der Stadt Hof mit der Entwicklung der Verbraucherpreisindizes und der Entwicklung der Subindizes „Wohnungsmieten ohne Nebenkosten“ und „Wohnungsnebenkosten“ von September 2019 zu September 2021 verglichen wird.

Tab. 1: Entwicklung der Angebotsmieten in Hof (2. Halbjahr 2019 zu 2. Halbjahr 2021)		
Wohnungsklassengröße in m ²	Veränderung der Angebotsmieten	Multiplikationsfaktor
bis 50	5,03%	1,0503
> 50 bis ≤ 65	-7,46%	0,9254
> 65 bis ≤ 75	7,26%	1,0726
> 75 bis ≤ 90	2,49%	1,0249
> 90 bis ≤ 105	15,55%	1,1555
Quelle: Auswertung örtliche Printmedien und einschlägige Internetportale		

Die Entwicklung des Anzeigenindex zeigt die sehr unterschiedliche Mietpreisentwicklung in den unterschiedlichen Wohnungsgrößeklassen in der Stadt Hof auf.

Tab. 2: Entwicklung der Verbraucherpreis- und Subindizes (09/2019 zu 09/2021):		
	Veränderung	Multiplikationsfaktor
<u>Deutschland</u>		
Verbraucherpreisindex (VPI)*	3,87%	1,0387
Subindex Nettokaltmiete*	2,84 %	1,0284
Subindex Nebenkosten*	3,42 %	1,0342
<u>Bayern</u>		
Verbraucherpreisindex (VPI)*	4,04%	1,0404
Subindex Nettokaltmiete*	3,27%	1,0327
Subindex Nebenkosten*	3,71%	1,0371
* Quelle Bayerisches Landesamt für Statistik, Statistisches Bundesamt		

Die Fortschreibung der Nettokaltmiete erfolgt nach der Entwicklung der Angebotsmieten, sofern nicht der Verbraucherpreisindex (VPI) für Deutschland – als anerkannte Mindestfortschreibung bei Mietspiegeln – höher ist.

Tab. 3: Stadt Hof: Fortschreibung Nettokaltmiete 2019/2021 auf Basis des Anzeigenindex (m ² -Mieten)			
	Multiplikator	2019	2021
bis 50	1,0503	4,65	4,88
> 50 bis ≤ 65	1,0387*	4,43	4,60
> 65 bis ≤ 75	1,0726	4,40	4,72
> 75 bis ≤ 90	1,0387*	4,39	4,56
> 90 bis ≤ 105	1,1555	4,22	4,88
* Hier wird anstelle des Anzeigenindex der höhere Wert des VPI Deutschland verwendet. Quelle: Schlüssiges Konzept Stadt Hof 2020, eigene Berechnungen			

(Auszug aus „Erstellung eines schlüssigen Konzepts zur Ermittlung der angemessenen Kosten der Unterkunft SGB II/XII für die Stadt Hof 2022 – Fortschreibung 2022“)

Für die Änderung der kalten Betriebskosten wird die durchschnittliche Preisentwicklung anhand der Entwicklung des „Subindex Nebenkosten“ in Bayern herangezogen, da diese im Wesentlichen unabhängig von Angebot und Nachfrage ist und Betriebskosten in der Betriebskostenabrechnung differenziert nachgewiesen werden müssen. Änderungen aufgrund einer erhöhten oder einer geringeren Nachfrage haben bei den Betriebskosten auf regionaler Ebene keinen Einfluss.

Eine Berechnung der kalten Betriebskosten durch Auswertung von Inseraten scheidet aus, da diese Kosten aus Vermarktungsgründen häufig niedriger angegeben werden.

Tab. 4: Stadt Hof: Fortschreibung der kalten Betriebskosten 2019/2021			
	2019 (€/m²)*	Veränderung 9/2019-9/2021 in %**	2021 (€/m²)***
bis 50	1,54	3,71	1,60
> 50 bis ≤ 65	1,49	3,71	1,55
> 65 bis ≤ 75	1,43	3,71	1,48
> 75 bis ≤ 90	1,35	3,71	1,40
> 90 bis ≤ 105	1,47	3,71	1,52
Quelle: *Schlüssiges Konzept Stadt Hof 2020 ** Bayerisches Landesamt für Statistik *** eigene Berechnungen			

(Auszug aus „Erstellung eines schlüssigen Konzepts zur Ermittlung der angemessenen Kosten der Unterkunft SGB II/XII für die Stadt Hof 2022 – Fortschreibung 2022“)

Die fortgeschriebenen Werte für den Quadratmeter ergeben sich aus der Summe von Nettokaltmiete 2019/2021 auf Basis des Anzeigenindex (Tab. 3) und kalten Betriebskosten 2019/2021 (Tab. 4). Durch Multiplikation der fortgeschriebenen Werte mit der maximal förderfähigen Wohnfläche im sozialen Wohnungsbau wird der neue Angemessenheitswert berechnet.

Tab. 5: Angemessenheitsgrenzen ab 01.06.2022						
Größe in m²	Bedarfs- gemeinschaft	Nettokalt- miete in €/m²	Kalte Betriebs- kosten in €/m² (Durchschnitt)	Brutto- Kaltmiete in €/m²	Angemessenheits- grenze in € (Miete inkl. Nebenkosten, ohne Heizung) 01.06.2020 bis 31.05.2022	Angemessenheits- grenze in € (Miete inkl. Nebenkosten, ohne Heizung) ab 01.06.2022
bis 50	1 Person	4,88	1,60	6,48	309,50	324,00
> 50 bis ≤ 65	2 Personen	4,60	1,55	6,15	384,80	399,75
> 65 bis ≤ 75	3 Personen	4,72	1,48	6,20	437,25	499,88 *
> 75 bis ≤ 90	4 Personen	4,56	1,40	5,96	516,60	536,40
> 90 bis ≤ 105	5 Personen	4,88	1,52	6,40	597,45	672,00
	je weitere Person	4,88	1,52	6,40	85,35	96,00
*Hier wurde zum Erreichen einer ausreichenden abstrakten Verfügbarkeit ein Aufschlag von 7,5 % vorgenommen.						

Hinweis:

Aus Anlass der Covid-19-Übergangsregelungen gelten für Neubewilligungen in der Zeit bis 31.12.2022 die tatsächlichen Aufwendungen für Unterkunft und Heizung für die Dauer von 6 Monaten als angemessen, ohne dass die Leistungsberechtigten zur Kostensenkung aufzufordern sind.

Beschlussvorschlag:

Die ermittelten Angemessenheitswerte entsprechend Tab. 5 letzte Spalte werden als Höchstgrenzen für die Übernahme von Kosten der Unterkunft im Rahmen des SGB II (Grundsicherung für Arbeitssuchende) und des SGB XII (Sozialhilfe und Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung) festgelegt. Die neuen Höchstgrenzen gelten ab dem 01.06.2022.

Der als Anlage beigefügte Bericht „Erstellung eines schlüssigen Konzepts zur Ermittlung der angemessenen Kosten der Unterkunft SGB II/XII für die Stadt Hof 2022 - Fortschreibung 2022“ wird Bestandteil des Beschlusses.

- II. Zur Vorberatung in die Sitzung des Haupt- und Finanzausschuss am 16.05.2022.
- III. Zur Beschlussfassung in die Sitzung des Stadtrates am 23.05.2022.

Hof, 09.05.2022
Unternehmensbereich
Schulen, Jugend, Soziales, Sport

gez.

Klaus Wulf
Unternehmensbereichsleiter

Bericht Fortschreibung Schlüssiges Konzept 2022 Stadt Hof (002)