

Landkreis Celle

Fortschreibung des schlüssigen Konzepts zur Ermittlung der angemessenen Kosten der Unterkunft SGB II/XII 2020

Endbericht 2020

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis	a
Tabellenverzeichnis.....	b
1. Notwendigkeit der Fortschreibung eines schlüssigen Konzepts.....	1
2. Konzeption	1
3. Vorgehensweise zur Fortschreibung der bisherigen Angemessenheitsgrenzen.....	2
3.1 Berechnung der Indexentwicklung.....	3
3.2 Berechnung der Bruttokaltmiete	6
3.3 Fazit Fortschreibung Schlüssiges Konzept	7



Tabellenverzeichnis

Tab. 1: Entwicklung der Mietkosten in Niedersachsen (Basis 2015 = 100).....	4
Tab. 2: Landkreis Celle: Fortschreibung Nettokaltmiete 2018/2020 mittels Teilindex „Nettokaltmiete“ des VPI Niedersachsen – Vergleichsraum 1	5
Tab. 3: Landkreis Celle: Fortschreibung Nettokaltmiete 2018/2020 mittels Teilindex „Nettokaltmiete“ des VPI Niedersachsen – Vergleichsraum 2	5
Tab. 4: Landkreis Celle: Fortschreibung Nettokaltmiete 2018/2020 mittels Teilindex „Nettokaltmiete“ des VPI Niedersachsen – Vergleichsraum 3	5
Tab. 5: Landkreis Celle: Fortschreibung der kalten Betriebskosten 2018/2020	6
Tab. 6: Bestandsmieten – Entwicklung der max. Bruttokaltmiete bei der Anwendung des kombinierten Indexes (Teilindizes „Nettokaltmiete“ bzw. „Nebenkosten“ des VPI Niedersachsen) im Vergleichsraum 1	6
Tab. 7: Bestandsmieten – Entwicklung der max. Bruttokaltmiete bei der Anwendung des kombinierten Indexes (Teilindizes „Nettokaltmiete“ bzw. „Nebenkosten“ des VPI Niedersachsen) im Vergleichsraum 2	7
Tab. 8: Bestandsmieten – Entwicklung der max. Bruttokaltmiete bei der Anwendung des kombinierten Indexes (Teilindizes „Nettokaltmiete“ bzw. „Nebenkosten“ des VPI Niedersachsen) im Vergleichsraum 3	7

1. Notwendigkeit der Fortschreibung eines schlüssigen Konzepts

Schlüssige Konzepte zur Bestimmung von angemessenen Unterkunftskosten sind eine stichtagsbezogene Darstellung der Lage auf dem Wohnungsmarkt zum Zeitpunkt der Erhebung. Maßgebliche Einflussfaktoren und deren Auswirkungen auf die Mietpreisentwicklung können für die Zukunft nur schwer prognostiziert werden. Da aber ein aus dem Grundgesetz abgeleiteter Anspruch besteht, die Bedarfsgemeinschaften mit angemessenem Wohnraum zu versorgen, besteht die Notwendigkeit, die Angemessenheitsgrenzen regelmäßig zu überprüfen. Nur so kann die Forderung des Gesetzgebers erfüllt werden, dass bei einem steigenden allgemeinen Mietpreisniveau weiterhin eine Versorgung mit Wohnraum sichergestellt werden kann bzw. bei einem sinkenden Mietniveau die staatlichen Transferleistungen der Realität angepasst werden können.

In den letzten Jahrzehnten war der Wohnungsmarkt im Durchschnitt nicht sehr dynamisch, weshalb der Gesetzgeber eine Überprüfung des Mietniveaus in einem Zwei-Jahres-Zyklus als angemessen und ausreichend ansah. Dieser Überprüfungszeitraum wurde daher für die Aktualisierung von Mietspiegeln zur Bestimmung des ortsüblichen Mietpreisniveaus im Bürgerlichen Gesetzbuch kodifiziert.

Dieser 2-Jahres-Zeitraum wurde für die Überprüfung von schlüssigen Konzepten von zahlreichen Sozialgerichten aufgrund fehlender gesetzlicher Rahmenbedingungen als maximale Zeitspanne übernommen und inzwischen vom BSG bestätigt.

Aufgrund der BSG-Entscheidung vom Dezember 2017 (B 4 AS 33/16 R) ist eine reine Indexfortschreibung auf Basis des Verbraucherpreisindexes zulässig.

2. Konzeption

Auf die BSG-Entscheidung vom Dezember 2017 basierend ist die Anwendung der Steigerung des VPI auf die (alte) Angemessenheitsgrenze und damit deren Erhöhung exakt nach der Steigerung des VPI vorzunehmen. Da die Entwicklung des Verbraucherpreisindexes jedoch auf bundesweiten Preisentwicklungen beruht, stellt sich die Frage, ob dieser Bundeswert der regionalen Situation gerecht wird.

Koopmann Analytics hat sich daher dafür entschieden, Indizes zu verwenden, die möglichst kleinräumig zur Verfügung stehen und die die Entwicklung der Mietpreise möglichst differenziert wiedergeben. In einem ersten Schritt war dementsprechend zu prüfen, welche Indikatoren anstelle des VPIs verwendet werden können und auf welcher räumlichen Ebene diese zur Verfügung stehen. Dabei zeigte sich, dass die allgemeine Mietentwicklung sehr differenziert durch die Subindizes des Verbraucherpreisindexes

- Wohnungsmieten ohne Nebenkosten und
- Wohnungsnebenkosten

wiedergegeben werden können. Diese stehen auf Ebene der Bundesländer für fast alle Bundesländer, so auch für Niedersachsen, zur Verfügung (vgl. Tab. 1).

3. Vorgehensweise zur Fortschreibung der bisherigen Angemessenheitsgrenzen

Im ersten Untersuchungsschritt wird die Mietpreisentwicklung des Kreises analog zur Vorgehensweise bei der Fortschreibung von qualifizierten Mietspiegeln überprüft. Hierfür wird die prozentuale Entwicklung des Verbraucherpreisindex zwischen dem Ersterhebungstichtag des schlüssigen Konzeptes und dem Fortschreibungstichtag berechnet.

Während für qualifizierte Mietspiegel eine Fortschreibung der Mietspiegelwerte der "Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland" durch das BGB vorgeschrieben ist, besteht bei der Fortschreibung eines schlüssigen Konzeptes kein Methodenzwang.

Der vom Statistischen Bundesamt ermittelte VPI wird seit 2003 als Verbraucherpreisindex für Deutschland (VPI) veröffentlicht. Dieser Index spiegelt die Preisentwicklung eines Warenkorb mit unterschiedlichen Gütergruppen wider, der nicht nur die Entwicklung der Wohnkosten berücksichtigt. Abweichend vom Vorgehen bei der Fortschreibung eines qualifizierten Mietspiegels erfolgt die Fortschreibung des Konzeptes daher zusätzlich mittels der Subindizes

- Wohnungsmieten ohne Nebenkosten und
- Wohnungsnebenkosten

Dieser Index wird monatlich berechnet und ist ein Spezialindex des VPI.

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.

3.1 Berechnung der Indexentwicklung

Die Fortschreibung der Mietentwicklung bzw. die Preisentwicklung eines Zeitraumes wird wie folgt berechnet:

$$\text{Indexveränderung in Prozent: } \frac{\text{neuerIndexwert} \cdot 100}{\text{alterIndexwert}} - 100$$

Die Mietpreisentwicklung in Niedersachsen wird für den Zeitraum Juni 2018 und Juni 2020 berechnet. Damit erfolgt die Aktualisierung der Mietwerte zwei Jahre nach der Ersterhebung der Mietdaten.

Entwicklung des Verbraucherpreisindex in Niedersachsen:

$$\frac{105,8 \cdot 100}{103,5} - 100 \approx 2,22 \%$$

Entwicklung der Wohnungsmieten (ohne Nebenkosten) in Niedersachsen:

$$\frac{107,3 \cdot 100}{104,2} - 100 \approx 2,98 \%$$

Entwicklung der Wohnungsnebenkosten (ohne Energiekosten) in Niedersachsen:

$$\frac{106,1 \cdot 100}{102,8} - 100 \approx 3,21 \%$$

Entwicklung des Verbraucherpreisindex in Deutschland:

$$\frac{106,6 \cdot 100}{104,0} - 100 \approx 2,50 \%$$

Entwicklung der Wohnungsmieten (ohne Nebenkosten) in Deutschland:

$$\frac{107,0 \cdot 100}{104,0} - 100 \approx 2,88 \%$$

Entwicklung der Wohnungsnebenkosten (ohne Energiekosten) in Deutschland:

$$\frac{106,5 \cdot 100}{103,4} - 100 \approx 3,00 \%$$

Die Entwicklung der Mieten in Niedersachsen liegt über der Entwicklung des Verbraucherpreisindex (entsprechendes gilt für Gesamtdeutschland). Hier kommt die nivellierende Betrachtung der Preisentwicklung zum Ausdruck. Die Mietpreisentwicklung in Niedersach-

sen, aber auch in Deutschland insgesamt verläuft sehr unterschiedlich, die bei einer kleinräumigen Betrachtung wie der Entwicklung der Mieten auf Kreisebene der tatsächlichen Entwicklung nur sehr bedingt gerecht werden kann.

Tab. 1: Entwicklung der Mietkosten (Basis 2015 = 100)				
	Juni 2018	Juni 2020	Veränderung 06/18 - 06/20	Multiplika- tionsfaktor
Niedersachsen				
Verbraucherpreis- index (VPI)	103,5	105,8	2,22 %	1,0222
Nettokaltemiete	104,2	107,3	2,98 %	1,0298
Nebenkosten	102,8	106,1	3,21 %	1,0321
Deutschland				
Verbraucherpreis- index (VPI)	104,0	106,6	2,50 %	1,0250
Nettokaltemiete	104,0	107,0	2,88 %	1,0288
Nebenkosten	103,4	106,5	3,00 %	1,0300
Quelle: Statistisches Landesamt Niedersachsen, Statistisches Bundesamt				

Die Fortschreibung unter Berücksichtigung der Indexentwicklung der Nettokaltemiete ergibt eine Erhöhung um 2,98 % (Niedersachsen) bzw. 2,88 % (Deutschland). Diese Mietpreissteigerung ist dabei unabhängig von der Wohnungsgröße. Somit wird die durchaus unterschiedliche Marktentwicklung bei Wohnungen in unterschiedlichen Wohnungsgrößen nicht berücksichtigt.

Dennoch empfiehlt Koopmann Analytics, den Ansatz des BSG in einer Weise weiterzuentwickeln, die die Indexfortschreibung den regionalen Bedingungen anpasst. Zu diesem Zweck wird die Anwendung der Indexentwicklung von Nettokaltemiete bzw. Nebenkosten jeweils auf Grundlage der Werte für Niedersachsen verwendet, da diese die Mietentwicklung für Celle besser als die Bundeswerte wiedergibt. Zudem sind dies die kleinräumlichen Werte, für die Daten vorliegen. Die Anwendung der Teilindizes bietet zudem eine bessere Beurteilung der Mietentwicklung an die tatsächlichen Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt.

Tab. 2: Landkreis Celle: Fortschreibung Nettokaltmiete 2018/2020 mittels Teilindex „Nettokaltmiete“ des VPI Niedersachsen – Vergleichsraum 1			
	Multiplikator	2018	2020
bis 50	1,0298	305,00	314,09
> 50 bis ≤ 60	1,0298	326,60	336,33
> 60 bis ≤ 80	1,0298	397,50	409,35
> 80 bis ≤ 90	1,0298	450,50	463,92
> 90 bis ≤ 105	1,0298	486,40	500,89

Quelle: VPI Niedersachsen, Schlüssiges Konzept Landkreis Celle 2019, eigene Berechnungen

Tab. 3: Landkreis Celle: Fortschreibung Nettokaltmiete 2018/2020 mittels Teilindex „Nettokaltmiete“ des VPI Niedersachsen – Vergleichsraum 2			
	Multiplikator	2018	2020
bis 50	1,0298	313,00	322,33
> 50 bis ≤ 60	1,0298	338,60	348,69
> 60 bis ≤ 80	1,0298	375,75	386,95
> 80 bis ≤ 90	1,0298	442,00	455,17
> 90 bis ≤ 105	1,0298	469,30	483,29

Quelle: VPI Niedersachsen, Schlüssiges Konzept Landkreis Celle 2019, eigene Berechnungen

Tab. 4: Landkreis Celle: Fortschreibung Nettokaltmiete 2018/2020 mittels Teilindex „Nettokaltmiete“ des VPI Niedersachsen – Vergleichsraum 3			
	Multiplikator	2018	2020
bis 50	1,0298	289,00	297,61
> 50 bis ≤ 60	1,0298	296,60	305,44
> 60 bis ≤ 80	1,0298	302,25	311,26
> 80 bis ≤ 90	1,0298	357,00	367,64
> 90 bis ≤ 105	1,0298	392,35	404,04

Quelle: VPI Niedersachsen, Schlüssiges Konzept Landkreis Celle 2019, eigene Berechnungen

Die Analyse der Preisentwicklung für das Merkmal „Nebenkosten“ (ohne Energiekosten) ergibt eine Steigerung um 3,21 % und liegt damit höher als die prozentuale Preissteigerung der Nettokaltmiete in Niedersachsen mit 2,98 %. (vgl. Tabelle 1)

Tab. 5: Landkreis Celle: Fortschreibung der kalten Betriebskosten 2018/2020				
	2018 (€/m²)*	Veränderung 6/2018–6/2020 in %**	2020 (€/m²)***	KBK 2020 (absolut)
bis 50	1,50	3,21	1,55	77,50
> 50 bis ≤ 60	1,39	3,21	1,43	85,80
> 60 bis ≤ 80	1,37	3,21	1,41	105,75
> 80 bis ≤ 90	1,43	3,21	1,48	125,80
> 90 bis ≤ 105	1,28	3,21	1,32	125,40

Quelle: *Schlüssiges Konzept des Landkreises Celle 2019
 ** Statistisches Bundesamt
 *** eigene Berechnungen

3.2 Berechnung der Bruttokaltmiete

Die Bruttokaltmiete wird für die einzelnen Vergleichsräume durch die Addition von fortgeschriebener Nettokaltmiete und fortgeschriebener kalten Betriebskosten berechnet.

Tab. 6: Bestandsmieten – Entwicklung der max. Bruttokaltmiete bei der Anwendung des kombinierten Index (Teilindizes „Nettokaltmiete“ bzw. „Nebenkosten“ des VPI Niedersachsen) im Vergleichsraum 1				
Größe in m²	Netto-Kaltmiete	Kalte Betriebskosten	Max. Brutto-Kaltmiete in €	
			KdU 2020	KdU 2018
bis 50	314,09	77,50	391,59	380,00
> 50 bis ≤ 60	336,33	85,80	422,13	410,00
> 60 bis ≤ 75	409,35	105,75	515,10	500,25
> 75 bis ≤ 85	463,92	125,80	589,72	572,05
> 85 bis ≤ 95	500,89	125,40	626,29	608,00

Quelle: schlüssiges Konzept des Landkreises Celle 2019, Indexfortschreibung Landkreis Celle 2020

Tab. 7: Bestandsmieten – Entwicklung der max. Bruttokaltmiete bei der Anwendung des kombinierten Indexes (Teilindizes „Nettokaltmiete“ bzw. „Nebenkosten“ des VPI Niedersachsen) im Vergleichsraum 2				
Größe in m ²	Netto-Kaltmiete	Kalte Betriebskosten	Max. Brutto-Kaltmiete in €	
			KdU 2020	KdU 2018
bis 50	322,33	77,50	399,83	388,00
> 50 bis ≤ 60	348,69	85,80	434,49	422,00
> 60 bis ≤ 75	386,95	105,75	492,70	478,50
> 75 bis ≤ 85	455,17	125,80	580,97	563,55
> 85 bis ≤ 95	483,29	125,40	608,69	590,90

Quelle: schlüssiges Konzept des Landkreises Celle 2019, Indexfortschreibung Landkreis Celle 2020

Tab. 8: Bestandsmieten – Entwicklung der max. Bruttokaltmiete bei der Anwendung des kombinierten Indexes (Teilindizes „Nettokaltmiete“ bzw. „Nebenkosten“ des VPI Niedersachsen) im Vergleichsraum 3				
Größe in m ²	Netto-Kaltmiete	Kalte Betriebskosten	Max. Brutto-Kaltmiete in €	
			KdU 2020	KdU 2018
bis 50	297,61	77,50	375,11	364,00
> 50 bis ≤ 60	305,44	85,80	391,24	380,00
> 60 bis ≤ 75	311,26	105,75	417,01	405,00
> 75 bis ≤ 85	367,64	125,80	493,44	478,55
> 85 bis ≤ 95	404,04	125,40	529,44	513,95

Quelle: schlüssiges Konzept des Landkreises Celle 2019, Indexfortschreibung Landkreis Celle 2020

Ab 6 Personen erhöht sich die Obergrenze für jede weitere Person um 10 m² und 65,93 € im Vergleichsraum 1 (Celle), 64,07 € im Vergleichsraum 2 (Flotwedel, Hambühren, Lachendorf, Wathlingen, Wietze, Winsen) und 55,73 im Vergleichsraum 3 Bergen, Eschede, Faßberg, Lohheide, Südheide).

3.3 Fazit Fortschreibung Schlüssiges Konzept

Der Landkreis Celle hat seine aus der von der BSG-Rechtsprechung entwickelten Überprüfungspflicht fristgerecht nach maximal zwei Jahren wahrgenommen. Zu prüfen war, ob die bisherigen Angemessenheitsgrenzen an die Entwicklung der Wohnungsmieten angepasst werden müssen.

Die in Tabelle 1 dargestellten Entwicklungen zeigen, dass sich der Wohnungsmarkt in Niedersachsen und Deutschland insgesamt verhalten weiterentwickelt hat und nicht die Dynamik einzelner Städte (z. B. Berlin) aufweist. Für den Landkreis Celle wird angenommen, dass dieser nicht wesentlich vom Durchschnitt in Niedersachsen abweicht.

Zugunsten der Bedarfsgemeinschaften wurde für die Fortschreibung nicht auf den (Gesamt)-VPI für Deutschland zurückgegriffen, sondern die Teilindizes „Nettokaltmiete“ und „Nebenkosten“ des niedersächsischen VIP verwendet. Damit wurde die entsprechend der Datenlage bestmögliche Annäherung sowohl auf regionaler als auch auf sachlicher Ebene an die Gegebenheiten im Landkreis vorgenommen.

