

Fortschreibung des schlüssigen Konzepts zur Ermittlung der angemessenen Bedarfe der Unterkunft und Heizung gem. § 22 Abs. 1 SGB II und § 35 SGB XII

1. Einleitung

Das Bundessozialgericht hat mit Urteil vom 12.12.2017 (B 4 AS 33/16 R) seine Rechtsprechung zur Überprüfung und Fortschreibung schlüssiger Konzepte dahingehend konkretisiert, dass nach Ablauf eines Zweijahreszeitraums nach Datenerhebung mit anschließender Datenauswertung und zeitnahe Inkraftsetzen eines Konzepts eine Überprüfung und gegebenenfalls neue Festsetzung der Mietobergrenzen erfolgen muss.

Vom Gesetzgeber wird hinsichtlich der Fortschreibung der Kosten der Unterkunft weder ein konkreter Zeitpunkt noch eine Methodik vorgegeben.

Das schlüssige Konzept zur Ermittlung der angemessenen Bedarfe der Unterkunft und Heizung gem. § 22 Abs. 1 SGB II und § 35 SGB XII basiert auf den Werten, die von der Stadt Erlangen zur Erstellung des qualifizierten Mietspiegels vom 01.11.2017 erhoben wurden.

Die Entscheidung für die Verwendung der Mietspiegeldaten erfolgte aufgrund der hohen Verlässlichkeit dieser Daten, die auch Grundlage für Mieterhöhungsverlangen sind und Orientierungshilfe auf dem Wohnungsmarkt bieten.

Das BGB schreibt in § 558d Abs. 2 für qualifizierte Mietspiegel eine Fortschreibung der Mietspiegelwerte entweder mittels Stichprobe oder mit dem „Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland“ vor.

Eine Fortschreibung mittels Stichprobe scheidet aus, da dem Jobcenter keine entsprechenden Datenbestände vorliegen, die für eine stichprobenbasierte Fortschreibung genutzt werden könnten. Die Stadt Erlangen hat auch für den Mietspiegel den Weg der Indexierung gewählt, so dass das Jobcenter für eine Fortschreibung mittels Stichprobe eine eigene Erhebung machen müsste, was mit unverhältnismäßigem Aufwand verbunden wäre. Hinzu kommt, dass der Verbraucherpreisindex die Preisentwicklung gut widerspiegelt.

Vor diesem Hintergrund schreibt die Stadt Erlangen die ermittelten Richtwerte anhand des Verbraucherpreisindex fort, eine Neuerhebung von Mietkosten findet nicht statt.

2. Indexfortschreibung

Die Fortschreibung von Mietspiegeln basiert gem. § 558d BGB auf dem „Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland“.

Dieser vom Statistischen Bundesamt ermittelte Index wird seit 2003 als Verbraucherpreisindex für Deutschland (VPI) veröffentlicht. Der Index spiegelt die Preisentwicklung eines Warenkorbs mit verschiedenen Gütergruppen wider.

Das BSG sieht in seiner Entscheidung vom 12.12.2017 ebenfalls die Anwendung des Verbraucherpreisindex vor.

Maßgeblich für die Bestimmung des Zweijahreszeitraums für eine Fortschreibung ist das Datum, zu dem das schlüssige Konzept in Kraft gesetzt wurde, für Erlangen also der 01.12.2018.

Daher müssen die Werte des schlüssigen Konzepts zum 01.12.2020 angepasst werden.

Der Zweijahreszeitraum, der der Indexierung zugrunde gelegt wird, beginnt mit dem Monat, der den Beginn der Erarbeitung des schlüssigen Konzepts markiert. Dies ist der Juni 2018. Zu diesem Zeitpunkt wurden neben den Daten des Mietspiegels auch die Daten des sozialen Wohnungsbaus erhoben, die in der Folge herangezogen wurden, um die Mietspiegeldaten mit den Verhältnissen des sozialen Wohnungsbaus abzugleichen und die aus dem Mietspiegel ermittelten Werte in einigen Fällen nach oben anzupassen.

Folglich sind für die Fortschreibung des Konzepts die Werte des Verbraucherpreisindex von Juli 2018 bis Juni 2020 maßgebend.

Indexiert werden die Nettokaltmiete und die kalten Betriebskosten, aus deren Summe sich die angemessene Mietobergrenze ergibt.

Aus der folgenden Tabelle zur Entwicklung des Verbraucherpreisindex für Deutschland können die jeweiligen Stände zum Anfangs- und Endzeitpunkt für die Berechnung entnommen werden:

Monat	Indexstand 2015 = 100
Juli 2018	104,4
August 2018	104,5
September 2018	104,7
Oktober 2018	104,9
November 2018	104,2
Dezember 2018	104,2
Januar 2019	103,4
Februar 2019	103,8
März 2019	104,2
April 2019	105,2
Mai 2019	105,4
Juni 2019	105,7
Juli 2019	106,2
August 2019	106,0
September 2019	106,0
Oktober 2019	106,1
November 2019	105,3
Dezember 2019	105,8
Januar 2020	105,2
Februar 2020	105,6
März 2020	105,7
April 2020	106,1
Mai 2020	106,0
Juni 2020	106,6

Die relevanten Indexstände lauten:

Juli 2018: 104,4 Punkte
 Juni 2020: 106,6 Punkte

Die Veränderung des Verbraucherpreisindex im Betrachtungszeitraum errechnet sich anhand folgender Formel Anpassungsformel):

$$\frac{\text{Indexstand Juni 2020} - \text{Indexstand 2018}}{\text{Indexstand Juni 2018}} \times 100$$

$$\frac{106,6 - 104,4}{104,4} \times 100 = 2,1073\%$$

Die Veränderung im Beobachtungszeitraum von Juli 2018 bis Juni 2020 beläuft sich damit gerundet auf 2,11 Prozent. Dies entspricht einer Steigerung von gemittelt 1,055 Prozent pro Jahr.

Nach der Rechtsprechung des BSG ist bei der Bestimmung der „angemessenen Mieten“ eine einheitliche „Referenzmiete“ bezogen auf die Bruttokaltmiete zu bilden; die Bruttokaltmiete ist die Summe aus Nettokaltmiete und kalten Betriebskosten (BSG Urf. v. 13.04.2011 - B 14 AS 106/10 R). Zur Fortschreibung des schlüssigen Konzepts für die Stadt Erlangen werden auf Basis des ermittelten Fortschreibungsfaktors zunächst die angemessenen Mietobergrenzen pro Quadratmeter (nettokalt) angepasst, anschließend werden die durchschnittlichen kalten Betriebskosten mithilfe des Fortschreibungsfaktors angepasst. Die Summe der beiden Werte ergibt die neuen Mietobergrenzen.

Die bisherige Mietobergrenze stellt sich wie folgt dar:

Haushaltsgröße	Nettokaltmiete	Betriebskosten	Bruttokaltmiete	Bruttokaltmiete gerundet
1-Personen-Haushalt	360,50 €	81,85 €	442,35 €	443,00 €
2-Personen-Haushalt	425,75 €	101,20 €	526,95 €	527,00 €
3-Personen-Haushalt	431,25 €	114,50 €	545,75 €	546,00 €
4-Personen-Haushalt	562,50 €	132,80 €	695,30 €	593,00 €
5-Personen-Haushalt	669,90 €	147,50 €	817,40 €	818,00 €
Jede weitere Person	101,55 €	14,10 €	115,65 €	116,00 €

Es ergeben sich durch die Fortschreibung folgende Veränderungen:

Haushaltsgröße	Nettokaltmiete	Betriebskosten	Bruttokaltmiete	Bruttokaltmiete neu gerundet	Veränderung
1-Personen-Haushalt	368,10 €	83,57 €	451,67 €	452 €	+ 9,00 €
2-Personen-Haushalt	434,72 €	103,33 €	538,05 €	539 €	+12,00 €
3-Personen-Haushalt	487,82 €	116,91 €	604,73 €	605 €	+12,00 €
4-Personen-Haushalt	577,11 €	135,60 €	712,71 €	713 €	+17,00 €
5-Personen-Haushalt	684,02 €	150,61 €	834,62 €	835 €	+ 17,00 €
Jede weitere Person	103,69 €	14,40 €	118,09 €	119 €	+ 3,00 €

Die Erhöhung der Mietobergrenzen soll ab 01.12.2020, also zwei Jahre nach Inkrafttreten der neuen Mietobergrenzen, gelten.