

Märkischer Kreis

**KdU-Richtwerte 2019  
Indexfortschreibung des  
schlüssigen Konzepts 2017**

Bericht vom 27.11.2019



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](mailto:info@analyse-konzepte.de)

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Hintergrund .....</b>	<b>1</b>
<b>2</b>	<b>Indexfortschreibung .....</b>	<b>2</b>
2.1	Berechnung der Indexentwicklung.....	2
2.2	Berechnung der Richtwerte.....	3

## Tabellenverzeichnis

Tab. 1	Fortgeschriebene Kalte Betriebskosten in €/m <sup>2</sup> .....	3
Tab. 2	Fortgeschriebene Netto-Kaltmiete in €/m <sup>2</sup> .....	3
Tab. 3	Fortgeschriebene Brutto-Kaltmiete in €/m <sup>2</sup> .....	4
Tab. 4	Fortgeschriebene Angemessenheitsrichtwerte 2019 (in €).....	4
Tab. 5	Anzahl und Verteilung der relevanten Angebotsmieten .....	5
Tab. 6	Angemessene Brutto-Kaltmiete (BKM) und anmietbare Angebotsmieten .....	6

## 1 Hintergrund

Um weiterhin eine ausreichende Versorgung der Bedarfsgemeinschaften mit Wohnraum im Märkischen Kreis zu gewährleisten, müssen die bestehenden Richtwerte für die Kosten der Unterkunft regelmäßig überprüft und der Marktentwicklung angepasst werden.

Der Gesetzgeber hat hinsichtlich der Fortschreibung der Kosten der Unterkunft weder einen konkreten Zeitpunkt noch eine Methodik vorgegeben.<sup>1</sup> In Anlehnung an den Rechtsgedanken für Satzungen nach § 22c SGB II und qualifizierten Mietspiegeln nach § 558 d BGB erfolgte in der Vergangenheit eine Fortschreibung der Kosten der Unterkunft für den Märkischen Kreis jeweils zwei Jahre nach einer Hauptuntersuchung.

Mit dem Urteil vom 12.12.2017 (B 4 AS 33/16 R) hat das Bundessozialgericht den Fortschreibungszeitraum nun konkretisiert: *"Ausgangspunkt der Berechnung des Zweijahreszeitraums ist das "Inkraftsetzen" des Konzepts des Beklagten vom 26.12.2009 zum 1.1.2010. Es besteht - als weiteres Erfordernis - auch ein enger zeitlicher Zusammenhang mit dem Ende der Datenerhebung und -auswertung, weil neben den Bestandsmieten aus den Mietspiegeldaten auch Angebotsmieten ab dem Jahr 2008 bis zu den ersten drei Quartalen des Jahres 2009 einbezogen worden sind."*

Daneben hat das Bundessozialgericht im selbigen Urteil eine Methodenfreiheit eröffnet. Sei allerdings keine Fortschreibung vorgenommen worden, so sei auf eine indexbasierte Fortschreibung mit dem bundesweiten Verbraucherpreisindex als konkrete Fortschreibungsmethode zurückzugreifen.

Vor diesem Hintergrund schreibt Analyse & Konzepte die ermittelten Richtwerte anhand des Verbraucherpreisindex fort. Grundlage der Fortschreibung bilden die im Oktober 2019 nachberechneten Richtwerte für das Konzept 2017.<sup>2</sup>

---

<sup>1</sup> siehe § 22 SGB II.

<sup>2</sup> Siehe Märkischer Kreis, Korrekturbericht zum Konzept zur Feststellung der Angemessenheit von Unterkunftskosten im Märkischen Kreis 2017, Bericht vom Oktober 2019

## 2 Indexfortschreibung

Die Fortschreibung mit Hilfe eines Index im Sinne des Bürgerlichen Gesetzbuches bedeutet, dass keine Neuerhebung von Mieten stattfindet, sondern die im Rahmen einer Ersterhebung zuvor ermittelten Mieten einmalig für einen Zeitraum von zwei Jahren mittels eines Index fortgeschrieben werden können.

Für qualifizierte Mietspiegel ist für eine Fortschreibung der Mietspiegelwerte der "Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland" durch das BGB vorgeschrieben. Dieser vom Statistischen Bundesamt ermittelte Index wird seit 2003 als Verbraucherpreisindex für Deutschland (VPI) veröffentlicht. Dieser Index spiegelt die Preisentwicklung eines Warenkorbes mit unterschiedlichen Gütergruppen wider. Da auch das BSG in seinem Urteil vom 12.12.2017 die Anwendung des Verbraucherpreisindex für Deutschland vorsieht, bildet dieser die Grundlage der vorliegenden Fortschreibung.

Die Aktualisierung erfolgt getrennt für die Mietpreisentwicklung und die Preisentwicklung der kalten Betriebskosten. Die Ergebnisse werden zu einer Bruttokaltmiete zusammengefasst.

### 2.1 Berechnung der Indexentwicklung

Die Entwicklung der Mieten und Nebenkosten für die Fortschreibung folgt der Entwicklung des Verbraucherpreisindex. Entsprechend muss zunächst die prozentuale Entwicklung des Verbraucherpreisindex anhand folgender Formel ermittelt werden.

$$\text{Indexveränderung in Prozent} = \frac{\text{neuerIndexwert} * 100}{\text{alterIndexwert}} - 100$$

Danach ergibt sich für den Verbraucherpreisindex die folgende Entwicklung für den Zeitraum Juli 2017 bis Juli 2019. Zugleich ist hier der Multiplikationsfaktor für die Netto-Kaltmieten und die kalten Betriebskosten angegeben.

<b>Verbraucherpreisindex für Deutschland (Basis 2015 = 100)</b>			
Juli 2017	Juli 2019	Veränderung 07/17 - 07/19	Multiplikationsfaktor für die Fortschreibung
102,5	106,2	3,61 %	1,0361

Quelle: Statistisches Bundesamt:  
Verbraucherpreisindex für Deutschland, Stand Juli 2017 und Juli 2019

ANALYSE &  
KONZEPTE

## 2.2 Berechnung der Richtwerte

Die Berechnung der fortgeschriebenen Angemessenheitsrichtwerte erfolgt, indem der Multiplikationsfaktor auf die kalten Betriebskosten sowie die ermittelten Netto-Kaltmieten je Tabellenfeld des Konzeptes 2017 angewandt wird.

Die fortgeschriebenen kalten Betriebskosten 2019 sind in Tabelle 1 ersichtlich.

<b>Tab. 1 Fortgeschriebene Kalte Betriebskosten in €/m<sup>2</sup></b>					
Bedarfsgemeinschaft mit ... Personen	<b>1 Person</b>	<b>2 Personen</b>	<b>3 Personen</b>	<b>4 Personen</b>	<b>5 Personen</b>
(I) Iserlohn	1,83	1,75	1,80	1,80	1,71
(II) Altena	1,83	1,78	1,76	1,84	1,76
(III) Lüdenscheid	1,98	1,77	1,75	1,73	1,65
Quelle: Fortschreibung Märkischer Kreis 2019					ANALYSE & KONZEPTE

Tabelle 2 zeigt die fortgeschriebenen Netto-Kaltmieten je Quadratmeter für die einzelnen Tabellenfelder.

<b>Tab. 2 Fortgeschriebene Netto-Kaltmiete in €/m<sup>2</sup></b>					
Bedarfsgemeinschaft mit ... Personen	<b>1 Person</b>	<b>2 Personen</b>	<b>3 Personen</b>	<b>4 Personen</b>	<b>5 Personen</b>
(I) Iserlohn	5,18	4,89	4,94	4,88	4,79
(II) Altena	4,97	4,87	4,88	4,90	4,61
(III) Lüdenscheid	4,97	4,93	4,95	4,93	4,92
Quelle: Fortschreibung Märkischer Kreis 2019					ANALYSE & KONZEPTE

In Tabelle 3 sind die Brutto-Kaltmieten je Quadratmeter aufgeführt. Diese ergeben, multipliziert mit den Grenzen der Wohnungsgrößenklassen, die in Tabelle 4 dargestellten Richtwerte 2019 für die Brutto-Kaltmiete im Produkt.

<b>Tab. 3 Fortgeschriebene Brutto-Kaltmiete in €/m<sup>2</sup></b>					
Bedarfsgemeinschaft mit ... Personen	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 Personen
(I) Iserlohn	7,01	6,64	6,74	6,68	6,50
(II) Altena	6,80	6,65	6,64	6,74	6,37
(III) Lüdenscheid	6,95	6,70	6,70	6,66	6,57

Quelle: Fortschreibung Märkischer Kreis 2019

ANALYSE &  
KONZEPTE

<b>Tab. 4 Fortgeschriebene Angemessenheitsrichtwerte 2019 (in €)</b>						
Bedarfsgemeinschaft mit ... Personen	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 Personen	Je weitere Person
(I) Iserlohn	350,50	431,60	539,20	634,60	715,00	+97,50
(II) Altena	340,00	432,25	531,20	640,30	700,70	+95,55
(III) Lüdenscheid	347,50	435,50	536,00	632,70	722,70	+98,55

Quelle: Fortschreibung Märkischer Kreis 2019

ANALYSE &  
KONZEPTE

Abschließend wird die Anmietbarkeit von Wohnraum zu den fortgeschriebenen Richtwerten untersucht. Hierfür wurden die Angebotsmieten im Zeitraum April bis September 2019 ausgewertet. Insgesamt konnten 2.580 Angebote nach Bereinigung und Extremwertkappung ermittelt werden. Tabelle 5 zeigt die Verteilung der Angebotsmieten nach Vergleichsräumen und Größenklassen.

<b>Tab. 5 Anzahl und Verteilung der relevanten Angebotsmieten</b>						
<b>Vergleichsraum</b>	<b>Wohnungsgröße</b>					<b>Summe</b>
	$\geq 25$ bis $\leq 50$ m <sup>2</sup>	$> 50$ bis $\leq 65$ m <sup>2</sup>	$> 65$ bis $\leq 80$ m <sup>2</sup>	$> 80$ bis $\leq 95$ m <sup>2</sup>	$> 95$ m <sup>2</sup>	
(I) Iserlohn	217	325	339	186	102	<b>1.169</b>
(II) Altena	93	162	112	51	30	<b>448</b>
(III) Lüdenscheid	193	272	284	154	60	<b>963</b>
<b>Summe</b>	<b>503</b>	<b>759</b>	<b>735</b>	<b>391</b>	<b>192</b>	<b>2.580</b>

Quelle: Fortschreibung Märkischer Kreis 2019

ANALYSE &  
KONZEPTE

Aus dem Abgleich von Richtwerten und Angeboten in Tabelle 6 ist ersichtlich, dass in allen Vergleichsräumen und Größenklassen substantielle Anteile des ermittelten Angebotes zu den fortgeschriebenen Richtwerten anmietbar sind.

**Tab. 6 Angemessene Brutto-Kaltmiete (BKM) und anmietbare Angebotsmieten<sup>1</sup>**

Vergleichsraum	1 Person (bis 50 m <sup>2</sup> )		2 Personen (> 50 bis ≤ 65 m <sup>2</sup> )		3 Personen (> 65 bis ≤ 80 m <sup>2</sup> )		4 Personen (> 80 bis ≤ 95 m <sup>2</sup> )		5 Personen (> 95 m <sup>2</sup> )	
	Max. BKM	Anteil Angebot	Max. BKM	Anteil Angebot	Max. BKM	Anteil Angebot	Max. BKM	Anteil Angebot	Max. BKM	Anteil Angebot
(I) Iserlohn	350,50	50%	431,60	41%	539,20	47%	634,60	40%	715,00	25%
(II) Altena	340,00	86%	432,25	80%	531,20	78%	640,30	57%	700,70	47%
(III) Lüdenscheid	347,50	48%	435,50	42%	536,00	49%	632,70	44%	722,70	20%

<sup>1</sup> Angebotsmieten: Basis sind alle Angebotsmieten der Größenklassen zzgl. der fortgeschriebenen kalten Betriebskosten (brutto-kalt).

Quelle: Fortschreibung Märkischer Kreis 2019