

Öffentliche Bekanntmachung für den Vogelsbergkreis

Änderungssatzung zur Satzung des Vogelsbergkreises zur Angemessenheit der Aufwendungen für die Unterkunft im SGB II-/SGB XII-Bereich

Aufgrund des § 22c Abs. 2 SGB II i.V.m. § 4a des Hessischen Offensiv-Gesetzes (HOFFG) vom 20.12.2004 (GVBl. I S. 488), zuletzt geändert durch Art. 13 des Gesetzes vom 7. Mai 2020 (GVBl. S. 318, 326), und § 9 der Hauptsatzung des Vogelsbergkreises vom 11.09.2012, zuletzt geändert durch Satzung vom 17.12.2021, hat der Kreistag des Vogelsbergkreises in seiner Sitzung am 17. Oktober 2022 folgende Änderungssatzung zur Unterkunftskosten-Satzung im SGB II-Bereich (Bürgergeld) und im SGB XII-Bereich (Sozialhilfe) für das Gebiet des Vogelsbergkreises vom 30.10.2020, im Kraft getreten am 01.01.2021, beschlossen:

1. § 3 (Angemessenheit der Unterkunftskosten) wird wie folgt ergänzt:

Als Abs. 4 und 5 werden angefügt:

„(4) Zum Vergleichsraum Alsfeld gehören die Städte Alsfeld, Grebenau, Homberg (Ohm), Kirtorf und Romrod sowie die Gemeinden Antrifttal, Feldatal, Gemünden (Felda), Mücke und Schwalmtal, wobei die nachstehende Tabelle ab 01.01.2023 Anwendung findet:

Vergleichsraum Alsfeld					
1	2	3	4	5	6
Anzahl der Personen pro Bedarfsgemeinschaft	abstrakt angemessene Wohnungsgröße	Nettokaltmiete pro m ²	kalte Betriebskosten (Nebenkosten) pro m ²	Addition Nettokaltmiete und kalte Betriebskosten pro m ²	Bruttokaltmiete (Produkt aus Spalte 2 und 5)
1 Person	50 m ²	6,30 €	1,60 €	7,90 €	395,00 €
2 Personen	62 m ²	5,32 €	1,62 €	6,94 €	430,28 €
3 Personen	74 m ²	5,68 €	1,63 €	7,31 €	540,94 €
4 Personen	86 m ²	5,28 €	1,48 €	6,76 €	581,36 €
5 Personen	98 m ²	5,07 €	1,37 €	6,44 €	631,12 €
jede weitere Person	+ 12 m ²	5,07 €	1,37 €	6,44 €	77,28 €

(5) Zum Vergleichsraum Lauterbach gehören die Städte Herbstein, Lauterbach, Schlitz, Schotten und Ulrichstein sowie die Gemeinden Freiensteinau, Grebenhain, Lautertal und Wartenberg, wobei die nachstehende Tabelle ab 01.01.2023 Anwendung findet:

Vergleichsraum Lauterbach					
1	2	3	4	5	6
Anzahl der Personen pro Bedarfsgemeinschaft	abstrakt angemessene Wohnungsgröße	Nettokaltmiete pro m ²	kalte Betriebskosten (Nebenkosten) pro m ²	Addition Nettokaltmiete und kalte Betriebskosten pro m ²	Bruttokaltmiete (Produkt aus Spalte 2 und 5)
1 Person	50 m ²	5,74 €	1,66 €	7,40 €	370,00 €
2 Personen	62 m ²	5,10 €	1,58 €	6,68 €	414,16 €
3 Personen	74 m ²	5,44 €	1,42 €	6,86 €	507,64 €
4 Personen	86 m ²	4,93 €	1,46 €	6,39 €	549,54 €
5 Personen	98 m ²	5,20 €	1,47 €	6,67 €	653,66 €
jede weitere Person	+ 12 m ²	5,20 €	1,47 €	6,67 €	80,04 €

2. § 4 (Besondere Bedarfe für die Unterkunft) wird wie folgt ergänzt:

2.1 Abs. 1 wird um folgenden Satz 4 ergänzt:

„Die angemessenen Aufwendungen für die Unterkunft werden ab 01.01.2023 nach § 3 Abs. 4 oder 5 um 24 % erhöht, um den behinderungsbedingt erhöhten Raumbedarf nach Satz 1 und 2 zu berücksichtigen.“

2.2 Abs. 2 wird um folgenden Satz 5 ergänzt:

„Altersbedingt werden für den erhöhten Raumbedarf die angemessenen Aufwendungen für die Unterkunft ab 01.01.2023 nach § 3 Abs. 4 oder 5 um 12 % erhöht.“

2.3. Abs. 3 wird um folgenden Satz 5 ergänzt:

„Bei ein oder zwei minderjährigen Kindern ist ab 01.01.2023 die Anzahl der Personen pro Bedarfsgemeinschaft für die umgangsbedingt angemessenen Aufwendungen der Unterkunft nach § 3 Abs. 4 oder 5 um eine Person zu erhöhen (Spalte 1); bei drei oder mehr minderjährigen Kindern ist für diese Aufwendungen der Unterkunft die Anzahl um zwei Personen nach § 3 Abs. 4 oder 5 (Spalte 1) zu erhöhen.“

3. Zur Begründung dieser Änderungssatzung wird die Anlage zu § 2 Abs. 2 der Unterkunfts-kosten-Satzung um Ziffer 6 ergänzt:

6. Fortschreibung 2022

Die durch die Satzung bestimmten Werte für die Unterkunft sind mindestens alle zwei Jahre zu überprüfen und gegebenenfalls neu festzusetzen (§ 22c Abs. 2 SGB II i.V.m. § 2 Abs. 2 der Unterkunfts-kosten-Satzung). Für die regelmäßige Überprüfung und Neufestsetzung ist ein sachgerechter Anpassungsmechanismus erforderlich (BT-Dr. 17/3404, S. 102: allgemeine Mietentwicklung).

Die Fortschreibung der Werte nach § 3 Abs. 2 und 3 in den Abs. 4 und 5 folgt zunächst den Vorgaben für den qualifizierten Mietspiegel. Danach ist die Veränderung des vom Statistischen Bundesamt ermittelten Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland maßgebend (§ 558d Abs. 2 Satz 2 BGB). Dieser Index wird vom Statistischen Bundesamt seit 2003 als Verbraucherindex für Deutschland (VPI) veröffentlicht und berücksichtigt nicht nur die Entwicklung der Wohnkosten.


Gemäß der Empfehlung des beauftragten Fachunternehmens wird vorliegend nicht der VPI herangezogen, sondern zwei Spezialindizes, die die Entwicklung der Nettokaltmieten und Wohnnebenkosten (kalte Betriebskosten) für Hessen abbildet. Diese hessenweite Preisentwicklung ist ersichtlich präziser als die allgemeine, an einem Warenkorb orientierte Preisentwicklung in Deutschland.

Die Preisentwicklung bezieht sich auf die Monate April 2020 (01.04.2020 als Stichtag für die Mietwerthebung: vgl. oben Ziffer 1) und Juni 2022. Gemäß diesem VPI Hessen sind die Wohnungsmieten (Nettokaltmieten) in diesem Zeitraum um 3,45 % und die Wohnungsnebenkosten (kalten Betriebskosten) um 5,48 % gestiegen.

Spezielle Verbraucherpreisindizes Hessen (Basis 2015 = 100)				
Spezialindizes des Verbraucherpreisindex	Index im April 2020	Index im Juni 2022	Veränderung in %	Multiplikationsfaktor
Wohnungsmieten¹	107,30	111,00	3,45	1,0345
Wohnungsnebenkosten	105,80	111,60	5,48	1,0548

¹ ohne Nebenkosten.

Quelle: Hessisches Statistisches Landesamt; Stand April 2020 und Juni 2022




Die so ermittelten Werte wurden anschließend unter Berücksichtigung des Angebotes an Mietwohnungen im Vogelsbergkreis im Zeitraum 01.02.2022 – 31.07.2022 geprüft. Dabei wurde entsprechend dem unter 4.1. dargestellten Verfahren (iterative Ermittlung von Angemessenheitsgrenzen) vorgegangen. Von einer ausreichenden Versorgung der Bedarfsgemeinschaften mit Wohnraum wird ausgegangen, wenn mindestens 20 % der angebotenen Wohnungen unterhalb der Richtwerte liegen. Aufgrund der strukturellen Verteilung der Bedarfsgemeinschaften wird der Wert bei Einpersonenhaushalten auf 40 % erhöht. Es wurde festgestellt, dass eine alleinige Fortschreibung der Richtwerte unter Berücksichtigung der Entwicklung der Preisindizes nicht ausreicht, um in allen Bereichen eine ausreichende Anmietbarkeit sicherzustellen.

Bei der Fortschreibung der Werte wird daher grundsätzlich die Entwicklung der Verbraucherpreisindizes Hessen zugrunde gelegt und gleichzeitig geprüft, ob eine ausreichende Versorgung mit Wohnraum damit erreicht werden kann. Ist dies nicht der Fall, erfolgt eine Anpassung im iterativen Verfahren.

Unter Berücksichtigung dieses Vorgehens ergeben sich folgende Werte:


Fortgeschriebene Richtwerte - Vergleichsraum I (Alsfeld)									
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 €	
		2022	2020	2022	2020	2022	2020	2022	2020
bis 50	1	6,30	5,70	1,60	1,52	7,90	7,22	395,00	361,00
> 50 bis ≤ 62	2	5,32	4,80	1,62	1,54	6,94	6,34	430,28	393,08
> 62 bis ≤ 74	3	5,68	4,86	1,63	1,55	7,31	6,41	540,94	474,34
> 74 bis ≤ 86	4	5,28	4,72	1,48	1,40	6,76	6,12	581,36	526,32
> 86 bis ≤ 98	5	5,07	4,66	1,37	1,30	6,44	5,96	631,12	584,08

Quelle: Indexfortschreibung Vogelsbergkreis 2022
Mietwerterhebung Vogelsbergkreis 2020



Fortgeschriebene Richtwerte - Vergleichsraum II (Lauterbach)									
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 €	
		2022	2020	2022	2020	2022	2020	2022	2020
bis 50	1	5,74	5,55	1,66	1,57	7,40	7,12	370,00	356,00
> 50 bis ≤ 62	2	5,10	4,93	1,58	1,50	6,68	6,43	414,16	398,66
> 62 bis ≤ 74	3	5,44	5,02	1,42	1,35	6,86	6,37	507,64	471,38
> 74 bis ≤ 86	4	4,93	4,77	1,46	1,38	6,39	6,15	549,54	528,90
> 86 bis ≤ 98	5	5,20	4,35	1,47	1,39	6,67	5,74	653,66	562,52

Quelle: Indexfortschreibung Vogelsbergkreis 2022
Mietwerterhebung Vogelsbergkreis 2020



4. Diese Änderungssatzung tritt zum 01.01.2023 in Kraft.

Lauterbach, 18.10.2022

Vogelsbergkreis
Der Kreisausschuss

Manfred Görig
Landrat