



Landkreis Gießen

**Fortschreibung 2014
des Konzepts zur
Ermittlung der Bedarfe
für Unterkunft 2012**

Bericht, 07.10.2019



ANALYSE &
KONZEPTE
immo.consult

Analyse & Konzepte immo.consult GmbH
Gasstraße 10
22761 Hamburg

Tel.: +49 (0)40 485 00 98 - 0
Fax: +49 (0)40 485 00 98 - 98
E-Mail: info@analyse-konzepte.de

Inhaltsverzeichnis

1	Fortschreibung der Kosten der Unterkunft 2012	1
2	Methode: Verbraucherpreisindizes	2
2.1	Berechnung mittels Verbraucherpreisindizes	3
3	Ergebnis.....	8

1 Fortschreibung der Kosten der Unterkunft 2012

Im Landkreis Gießen werden die Angemessenheitsrichtwerte für die Kosten der Unterkunft fortgeschrieben. Es handelt sich hierbei um die Anpassung der fortgeschriebenen Angemessenheitsrichtwerte des Konzeptes 2012.

In Bezug auf die Methodik empfiehlt Analyse & Konzepte eine Orientierung an der Vorgehensweise zur Fortschreibung von qualifizierten Mietspiegeln.¹ Für die Fortschreibung von Mietspiegeln können zwei gleichberechtigte Verfahren verwendet werden:

- Aktualisierung der vorhandenen Mietdaten durch eine Neuerhebung der Mietwerte oder
- Fortschreibung auf Basis der Entwicklung der Lebenshaltungskosten (Indexfortschreibung).

Vor diesem Hintergrund hat sich der Landkreis Gießen entschieden, die aktuellen Richtwerte für die Kosten der Unterkunft – analog zur Fortschreibungsmethodik qualifizierter Mietspiegel – nach zwei Jahren anhand der Preisentwicklung für Wohnen und Wohnnebenkosten fortschreiben zu lassen.

Die Fortschreibung der bisher angewendeten Richtwerte wird anhand der Preisentwicklung des Verbraucherpreisindex für Wohnungsmieten und Wohnnebenkosten fortgeschrieben.

Nachfolgend wird die Methode der Fortschreibung beschrieben. Die Ergebnisse der Fortschreibung sind in der Tabelle 6 dargestellt.

¹ siehe § 558 d BGB.

2 Methode: Verbraucherpreisindizes

Die Fortschreibung von qualifizierten Mietspiegeln erfolgt mit dem "Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland".² Dieser vom Statistischen Bundesamt ermittelte Index wird seit 2003 als Verbraucherpreisindex für Deutschland (VPI) veröffentlicht. Er spiegelt die Preisentwicklung eines Warenkorbes mit unterschiedlichen Gütergruppen wider.

Im Verbraucherpreisindex werden nicht nur Wohnungsmieten und Nebenkosten, sondern alle Güter eines repräsentativen Haushalts berücksichtigt. Entsprechend können einzelne Kostenteile – zum Beispiel Energiekosten – den Verbraucherpreisindex stark beeinflussen.

Die Anwendung des Verbraucherpreisindex für die Lebenshaltungskosten auf Netto-Kaltmieten ist problematisch, weil sich Preissteigerungen bei den Energiekosten sowohl in den Netto-Kaltmieten als auch in den kalten Betriebskosten niederschlagen würden. Vor dem Hintergrund, dass die Heizkosten bei der Angemessenheitsprüfung gesondert zu prüfen und fortzuschreiben sind, können Energiepreisentwicklungen unverhältnismäßige Preiseffekte bewirken.

Analyse & Konzepte empfiehlt daher, anstelle des Verbraucherpreisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland, zwei Spezialindizes des Verbraucherpreisindex zu verwenden. Anwendung finden daher die Spezialindizes des Verbraucherpreisindex für Deutschland (VPI) für Wohnungsmieten und der Wohnnebenkosten (Betriebskosten). Diese Spezialindizes werden in monatlicher Periodizität von den statistischen Landesämtern veröffentlicht.

Die Fortschreibung der Angemessenheitsrichtwerte im Landkreis Gießen erfolgt mit den Preisindizes für die Entwicklung der Wohnungsmieten und Wohnnebenkosten in Hessen. Indizes mit kleinräumigem Bezug werden durch die statistischen Ämter nicht veröffentlicht.

Die Fortschreibung erfolgt entsprechend separat für die Entwicklung der Netto-Kaltmieten sowie für die Entwicklung der kalten Betriebskosten. Die Ergebnisse werden zu einer fortgeschriebenen Brutto-Kaltniete zusammengefasst. Hierbei findet die Produkttheorie gemäß der Rechtsprechung des Bundessozialgerichts Anwendung.³

Nachfolgend werden im Kapitel 2.1. die Verbraucherpreisindizes ausgewiesen und die Berechnungen dargelegt.

² siehe § 558 d BGB.

³ siehe Bundessozialgericht, Urteil vom 19.10.2010 - B 14 AS 50/10 R.

2.1 Berechnung mittels Verbraucherpreisindizes

In der nachfolgenden Tabelle 1 sind die Preisindizes für die Wohnungsmieten und die Wohnnebenkosten für die Zeitpunkte Februar 2012 und Februar 2014 dargestellt.

Tab. 1 Verbraucherpreisindizes Hessens (Basis 2010 = 100)				
Spezialindizes des Verbraucherpreisindex	Index im Februar 2012	Index im Februar 2014	Veränderung in %	Multiplikationsfaktor
Wohnungsmieten¹	102,1	105,3	3,13%	1,0313
Wohnungsnebenkosten	101,7	100,8	-0,88%	0,9912
¹ ohne Nebenkosten.				
Quelle: Hessisches Statistisches Landesamt: Stand Februar 2012 und Februar 2014				ANALYSE & KONZEPTE

Die prozentuale Preisveränderung in einem Zeitraum kann mit der folgenden Formel berechnet werden:

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

Die Formel für die Preisveränderung wird angewendet auf die Verbraucherpreisindizes für Wohnungsmieten und Wohnnebenkosten. Gemessen wird, inwiefern sich die Indizes im Zeitraum zwischen Februar 2012 und Februar 2014 verändert haben.

$$\text{Preisveränderung von Wohnungsmieten} = \frac{105,3 * 100}{102,1} - 100 \approx 3,13 \%$$

$$\text{Preisveränderung von Wohnnebenkosten} = \frac{100,8 * 100}{101,7} - 100 \approx -0,88 \%$$

Die Fortschreibung erfolgt, indem die Preisveränderung der Spezialindizes für Wohnungsmieten und Wohnungsnebenkosten separat auf die Netto-Kaltmieten und die kalten Betriebskosten übertragen werden (siehe Tabellen 2 bis 4).

Tab. 2 Fortgeschriebene Richtwerte auf Basis der Verbraucherpreisindizes Hessen - Vergleichsraum Nord (Stadt Allendorf (Lumda), Biebental, Buseck, Heuchelheim, Stadt Lollar, Rabenau, Reiskirchen, Stadt Staufenberg, Wettenberg)									
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 €	
		2012	2014	2012	2014	2012	2014	2012	2014
bis 50	1	5,31	5,48	0,89	0,88	6,20	6,36	310,00	318,00
> 50 bis ≤ 60	2	5,46	5,63	1,09	1,08	6,55	6,71	393,00	402,60
> 60 bis ≤ 75	3	4,66	4,81	1,06	1,05	5,72	5,86	429,00	439,50
> 75 bis ≤ 87	4	4,92	5,07	1,06	1,05	5,98	6,12	520,26	532,44
> 87 bis ≤ 99	5	4,53	4,67	1,27	1,26	5,80	5,93	574,20	587,07

Quelle: Indexfortschreibung Landkreis Gießen 2014, Neuberechnung Juli 2019
Mietwerterhebung Landkreis Gießen 2012, Neuberechnung Juli 2019

ANALYSE &
KONZEPTE

Tab. 3 Fortgeschriebene Richtwerte auf Basis der Verbraucherpreisindizes Hessen – Vergleichsraum Süd
(Fernwald, Langgöns, Stadt Lich, Stadt Linden, Stadt Pohlheim)

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 €	
		2012	2014	2012	2014	2012	2014	2012	2014
bis 50	1	5,82	6,00	0,88	0,87	6,70	6,87	335,00	343,50
> 50 bis ≤ 60	2	5,51	5,68	0,98	0,97	6,49	6,65	389,40	399,00
> 60 bis ≤ 75	3	5,01	5,17	1,06	1,05	6,07	6,22	455,25	466,50
> 75 bis ≤ 87	4	5,13	5,29	1,18	1,17	6,31	6,46	548,97	562,02
> 87 bis ≤ 99	5	5,03	5,19	1,12	1,11	6,15	6,30	608,85	623,70

Quelle: Indexfortschreibung Landkreis Gießen 2014, Neuberechnung Juli 2019
Mietwerterhebung Landkreis Gießen 2012, Neuberechnung Juli 2019

Tab. 4 Fortgeschriebene Richtwerte auf Basis der Verbaucherpreisindizes Hessen – Vergleichsraum Gießen
(Universitätsstadt Gießen)

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 €	
		2012	2014	2012	2014	2012	2014	2012	2014
bis 50	1	5,31	5,48	1,36	1,35	6,67	6,83	333,50	341,50
> 50 bis ≤ 60	2	4,96	5,12	1,55	1,54	6,51	6,66	390,60	399,60
> 60 bis ≤ 75	3	4,75	4,90	1,55	1,54	6,30	6,44	472,50	483,00
> 75 bis ≤ 87	4	5,38	5,55	1,49	1,48	6,87	7,03	597,69	611,61
> 87 bis ≤ 99	5	5,21	5,37	1,51	1,50	6,72	6,87	665,28	680,13

Quelle: Indexfortschreibung Landkreis Gießen 2014, Neuberechnung Juli 2019
Mietwerterhebung Landkreis Gießen 2012, Neuberechnung Juli 2019

Tab. 5 Fortgeschriebene Richtwerte auf Basis der Verbraucherpreisindizes Hessen – Vergleichsraum Ost
(Stadt Grünberg, Stadt Hungen, Stadt Laubach)

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 €	
		2012	2014	2012	2014	2012	2014	2012	2014
bis 50	1	4,96	5,12	0,91	0,90	5,87	6,02	293,50	301,00
> 50 bis ≤ 60	2	4,83	4,98	0,93	0,92	5,76	5,90	345,60	354,00
> 60 bis ≤ 75	3	4,61	4,75	0,95	0,94	5,56	5,69	417,00	426,75
> 75 bis ≤ 87	4	4,56	4,70	0,89	0,88	5,45	5,58	474,15	485,46
> 87 bis ≤ 99	5	4,31	4,44	1,18	1,17	5,49	5,61	543,51	555,39

Quelle: Indexfortschreibung Landkreis Gießen 2014, Neuberechnung Juli 2019
Mietwerterhebung Landkreis Gießen 2012, Neuberechnung Juli 2019

3 Ergebnis

Die Richtwerte sind abschließend mit einem Vergleich zu den bisher angewendeten Richtwerten in der Tabelle 6 dargestellt.

Tab. 6 Angemessenheitsrichtwerte der Bedarfe für Unterkunft im Vergleich 2012 und 2014 (Brutto-Kaltmiete)							
Bedarfsgemeinschaften mit ... Personen		1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 Personen	Jede weitere Person
VG Nord	2012	<i>310,00</i>	<i>393,00</i>	<i>429,00</i>	<i>520,26</i>	<i>574,20</i>	<i>+ 69,60</i>
	2014	318,00	402,60	439,50	532,44	587,07	+ 71,16
VG Süd	2012	<i>335,00</i>	<i>389,40</i>	<i>455,25</i>	<i>548,97</i>	<i>608,85</i>	<i>+ 73,80</i>
	2014	343,50	399,00	466,50	562,02	623,70	+ 75,60
VG Gießen	2012	<i>333,50</i>	<i>390,60</i>	<i>472,50</i>	<i>597,69</i>	<i>665,28</i>	<i>+ 80,24</i>
	2014	341,50	399,60	483,00	611,61	680,13	+ 82,44
VG Ost	2012	<i>293,50</i>	<i>345,60</i>	<i>417,00</i>	<i>474,15</i>	<i>543,51</i>	<i>+ 65,88</i>
	2014	301,00	354,00	426,75	485,46	555,39	+ 67,32
Quelle: Indexfortschreibung Landkreis Gießen 2014, Neuberechnung Juli 2019 Mietwerterhebung Landkreis Gießen 2012, Neuberechnung Juli 2019							