



Landkreis Gießen

**Fortschreibung 2018
des Konzepts zur
Ermittlung der Bedarfe
für Unterkunft 2016**

Bericht, April 2018



**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

Inhaltsverzeichnis

1	Fortschreibung der Kosten der Unterkunft 2016	1
2	Methode: Verbraucherpreisindizes	2
2.1	Berechnung mittels Verbraucherpreisindizes	3
3	Ergebnis.....	8

1 Fortschreibung der Kosten der Unterkunft 2016

Im Landkreis Gießen werden die Angemessenheitsrichtwerte für die Kosten der Unterkunft fortgeschrieben. Gegenwärtig werden die Richtwerte angewendet, die im Konzept zur Feststellung der Angemessenheit von Unterkunftskosten im Landkreis Gießen 2016 ermittelt wurden.

Analyse & Konzepte empfiehlt, die bestehenden Richtwerte fortzuschreiben, um auch weiterhin eine hinreichende Versorgung der Bedarfsgemeinschaften mit Wohnraum zu gewährleisten. Die Fortschreibung wird die bestehenden Richtwerte an die gegenwärtige Marktentwicklung anpassen.

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 fortzuschreiben 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 Januar 2016 und Januar 2018 dargestellt.

Tab. 1 Verbraucherpreisindizes Hessens (Basis 2010 = 100)				
Spezialindizes des Verbraucherpreisindex	Index im Januar 2016	Index im Januar 2018	Veränderung in %	Multiplikationsfaktor
Wohnungsmieten¹	108,9	113,1	3,86%	1,0386
Wohnungsnebenkosten	103,3	103,6	0,29%	1,0029
¹ ohne Nebenkosten.				
Quelle: Hessischen Statistischen Landesamtes: Stand Januar 2016 und Januar 2018				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 Januar 2016 und Januar 2018 verändert haben.

$$\text{Preisveränderung von Wohnungsmieten} = \frac{113,1 * 100}{108,9} - 100 \approx 3,86 \%$$

$$\text{Preisveränderung von Wohnnebenkosten} = \frac{103,6 * 100}{103,3} - 100 \approx 0,29 \%$$

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 - Mietkategorie I (Stadt Allendorf (Lumda); Biebertal; Buseck; Langgöns; Stadt Lollar; Rabenau; Reiskirchen; Stadt Staufenberg)									
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 €	
		2016	2018	2016	2018	2016	2018	2016	2018
bis 50	1	5,10	5,30	1,73	1,74	6,83	7,04	341,50	352,00
> 50 bis ≤ 60	2	5,32	5,53	1,50	1,50	6,82	7,03	409,20	421,80
> 60 bis ≤ 75	3	5,00	5,19	1,34	1,34	6,34	6,53	475,50	489,75
> 75 bis ≤ 87	4	5,43	5,64	1,32	1,32	6,75	6,96	587,25	605,52
> 87 bis ≤ 99	5	5,00	5,19	1,27	1,27	6,27	6,46	620,73	639,54

Quelle: Indexfortschreibung Landkreis Gießen 2018
Mietwerterhebung Landkreis Gießen 2016

ANALYSE &
KONZEPTE

Tab. 3 Fortgeschriebene Richtwerte auf Basis der Verbraucherpreisindizes Hessen - Mietkategorie II
(Fernwald, Heuchelheim, Stadt Lich, Stadt Linden, Stadt Pohlheim, 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 €	
		2016	2018	2016	2018	2016	2018	2016	2018
bis 50	1	6,00	6,23	1,73	1,74	7,73	7,97	386,50	398,50
> 50 bis ≤ 60	2	5,71	5,93	1,50	1,50	7,21	7,43	432,60	445,80
> 60 bis ≤ 75	3	5,00	5,19	1,34	1,34	6,34	6,53	475,50	489,75
> 75 bis ≤ 87	4	5,25	5,45	1,32	1,32	6,57	6,77	571,59	588,99
> 87 bis ≤ 99	5	5,00	5,19	1,27	1,27	6,27	6,46	620,73	639,54

Quelle: Indexfortschreibung Landkreis Gießen 2018
Mietwerterhebung Landkreis Gießen 2016

Tab. 4 Fortgeschriebene Richtwerte auf Basis der Verbraucherpreisindizes Hessen - Mietkategorie III
(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 €	
		2016	2018	2016	2018	2016	2018	2016	2018
bis 50	1	5,53	5,74	1,73	1,74	7,26	7,48	363,00	374,00
> 50 bis ≤ 60	2	5,48	5,69	1,50	1,50	6,98	7,19	418,80	431,40
> 60 bis ≤ 75	3	5,41	5,62	1,34	1,34	6,75	6,96	506,25	522,00
> 75 bis ≤ 87	4	5,51	5,72	1,32	1,32	6,83	7,04	594,21	612,48
> 87 bis ≤ 99	5	5,99	6,22	1,27	1,27	7,26	7,49	718,74	741,51

Quelle: Indexfortschreibung Landkreis Gießen 2018
Mietwerterhebung Landkreis Gießen 2016

Tab. 5 Fortgeschriebene Richtwerte auf Basis der Verbraucherpreisindizes Hessen - Mietkategorie IV
(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 €	
		2016	2018	2016	2018	2016	2018	2016	2018
bis 50	1	4,60	4,78	1,73	1,74	6,33	6,52	316,50	326,00
> 50 bis ≤ 60	2	4,75	4,93	1,50	1,50	6,25	6,43	375,00	385,80
> 60 bis ≤ 75	3	4,55	4,73	1,34	1,34	5,89	6,07	441,75	455,25
> 75 bis ≤ 87	4	4,24	4,40	1,32	1,32	5,56	5,72	483,72	497,64
> 87 bis ≤ 99	5	4,48	4,65	1,27	1,27	5,75	5,92	569,25	586,08

Quelle: Indexfortschreibung Landkreis Gießen 2018
Mietwerterhebung Landkreis Gießen 2016

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 2016 und 2018 (Brutto-Kaltmiete)							
Bedarfsgemeinschaften mit ... Personen		1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 Personen	Jede weitere Person
Wohnungs- markttyp I	2016	341,50	409,20	475,50	587,25	620,73	+62,70
	2018	352,00	421,80	489,75	605,52	639,54	+64,60
Wohnungs- markttyp II	2016	386,50	432,60	475,50	571,59	620,73	+62,70
	2018	398,50	445,80	489,75	588,99	639,54	+64,60
Wohnungs- markttyp III	2016	363,00	418,80	506,25	594,21	718,74	+72,60
	2018	374,00	431,40	522,00	612,48	741,51	+74,90
Wohnungs- markttyp IV	2016	316,50	375,00	441,75	483,72	569,25	+57,50
	2018	326,00	385,80	455,25	497,64	586,08	+59,20
Quelle: Indexfortschreibung Landkreis Gießen 2018 Mietwerterhebung Landkreis Gießen 2016							