

Landkreis Gießen

**Fortschreibung 2021 des  
Konzeptes zur Ermittlung  
der Bedarfe für Unterkunft  
2020**

Bericht September 2021



ANALYSE &  
KONZEPTE  
immo.consult

Analyse & Konzepte immo.consult GmbH  
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>Fortschreibung der Kosten der Unterkunft 2021 .....</b>              | <b>1</b> |
| <b>2</b> | <b>Fortschreibung durch Verbraucherpreisindizes .....</b>               | <b>2</b> |
| 2.1      | Berechnung der Entwicklung der speziellen Verbraucherpreisindizes ..... | 3        |
| <b>3</b> | <b>Ergebnis.....</b>  | <b>8</b> |

## 1 Fortschreibung der Kosten der Unterkunft 2021

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 2020 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.

Der Gesetzgeber hat für die Fortschreibung keine Methodik vorgegeben.<sup>1</sup> Das BSG hat jedoch in seinem Urteil B 4 AS 33\_16 R vom 12.12.2017 erklärt, dass eine Fortschreibung per bundesweitem Verbraucherpreisindex angewendet werden sollte, wenn keine Fortschreibung mit einer anderen Methodik erfolgt ist.

In Bezug auf die Methodik empfiehlt Analyse & Konzepte eine Orientierung an der Vorgehensweise zur Fortschreibung von qualifizierten Mietspiegeln.<sup>2</sup> 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 auch in diesem Jahr anhand der Preisentwicklung für Wohnen und Wohnnebenkosten fortschreiben zu lassen.

Die Fortschreibung der bisher angewendeten Richtwerte wird anhand der Preisentwicklung der Verbraucherpreisindizes für Wohnungsmieten und Wohnnebenkosten geprüft.

Nachfolgend werden die Methoden der Fortschreibung beschrieben. Die Ergebnisse der Fortschreibung sind in der Tabelle 6 dargestellt.

---

<sup>1</sup> siehe § 22 SGB II.

<sup>2</sup> siehe § 558 d BGB.

## 2 Fortschreibung durch Verbraucherpreisindizes

Die Fortschreibung von qualifizierten Mietspiegeln erfolgt mit dem "Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland".<sup>3</sup> 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 das Bundesland Hessen (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-Kalmmiete zusammengefasst. Hierbei findet die Produkttheorie gemäß der Rechtsprechung des Bundessozialgerichts Anwendung.<sup>4</sup>

---

<sup>3</sup> siehe § 558 d BGB.

<sup>4</sup> siehe Bundessozialgericht, Urteil vom 19.10.2010 - B 14 AS 50/10 R.


## 2.1 Berechnung der Entwicklung der speziellen Verbraucherpreisindizes

In der nachfolgenden Tabelle 1 sind die Preisindizes für die Wohnungsmieten und die Wohnnebenkosten in Hessen für die Zeitpunkte Januar 2020 und August 2021 dargestellt.

| <b>Tab. 1 Spezielle Verbraucherpreisindizes Hessen</b><br>(Basis 2015 = 100) |                             |                             |                         |                              |
|--|-----------------------------|-----------------------------|-------------------------|------------------------------|
| <b>Spezialindizes des Verbraucherpreisindex</b>                              | <b>Index im Januar 2020</b> | <b>Index im August 2021</b> | <b>Veränderung in %</b> | <b>Multiplikationsfaktor</b> |
| <b>Wohnungsmieten<sup>1</sup></b>  | 106,8                       | 108,9                       | <b>1,97</b>             | 1,0197                       |
| <b>Wohnungsnebenkosten</b>   | 105,8                       | 106,9                       | <b>1,04</b>             | 1,0104                       |

<sup>1</sup> ohne Nebenkosten.

Quelle: Hessisches Statistisches Landesamt; Stand Januar 2020 und August 2021



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 2020 und August 2021 verändert haben.


$$\text{Preisveränderung von Wohnungsmieten} = \frac{108,9 * 100}{106,8} - 100 \approx 1,97 \%$$

$$\text{Preisveränderung von Wohnnebenkosten} = \frac{106,9 * 100}{105,8} - 100 \approx 1,04 \%$$

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 5).


| <b>Tab. 2 Fortgeschriebene Richtwerte auf Basis der Verbraucherpreisindizes für Vergleichsraum I (Nord)</b> |                   |  |      |   |      |   |      |                                      |        |
|---|-------------------|--|------|---|------|---|------|--------------------------------------|--------|
| Größe in m <sup>2</sup>   | Personen-<br>zahl | Netto-Kaltniete<br>in €/m <sup>2</sup> |      | Kalte Betriebskosten<br>in €/m <sup>2</sup> |      | Brutto-Kaltniete<br>in €/m <sup>2</sup> |      | Angemessene<br>Brutto-Kaltniete in € |        |
|   |                   | 2021                                   | 2020 | 2021  | 2020 | 2021                                    | 2020 | 2021                                 | 2020   |
| <b>bis 50</b>   | <b>1</b>          | 6,65                                   | 6,52 | 1,41  | 1,40 | 8,06                                    | 7,92 | <b>403,00</b>                        | 396,00 |
| <b>&gt; 50 bis ≤ 60</b>   | <b>2</b>          | 6,58                                   | 6,45 | 1,07  | 1,06 | 7,65                                    | 7,51 | <b>459,00</b>                        | 450,60 |
| <b>&gt; 60 bis ≤ 75</b>   | <b>3</b>          | 6,13                                   | 6,01 | 1,10  | 1,09 | 7,23                                    | 7,10 | <b>542,25</b>                        | 532,50 |
| <b>&gt; 75 bis ≤ 87</b>   | <b>4</b>          | 5,99                                   | 5,87 | 1,26  | 1,25 | 7,25                                    | 7,12 | <b>630,75</b>                        | 619,44 |
| <b>&gt; 87 bis ≤ 99</b>   | <b>5</b>          | 5,78                                   | 5,67 | 1,62  | 1,60 | 7,40                                    | 7,27 | <b>732,60</b>                        | 719,73 |

Quelle: Indexfortschreibung Landkreis Gießen 2021  
Mietwerterhebung Landkreis Gießen 2020




| <b>Tab. 3 Fortgeschriebene Richtwerte auf Basis der Verbraucherpreisindizes für Hessen Vergleichsraum II (Süd)</b> |                   |  |      |   |      |   |      |                                      |        |
|--|-------------------|--|------|---|------|---|------|--------------------------------------|--------|
| Größe in m <sup>2</sup>  | Personen-<br>zahl | Netto-Kaltmiete<br>in €/m <sup>2</sup> |      | Kalte Betriebskosten<br>in €/m <sup>2</sup> |      | Brutto-Kaltmiete<br>in €/m <sup>2</sup> |      | Angemessene<br>Brutto-Kaltmiete in € |        |
|  |                   | 2021                                   | 2020 | 2021  | 2020 | 2021                                    | 2020 | 2021                                 | 2020   |
| <b>bis 50</b>  | <b>1</b>          | 6,83                                   | 6,70 | 1,88  | 1,86 | 8,71                                    | 8,56 | <b>435,50</b>                        | 428,00 |
| <b>&gt; 50 bis ≤ 60</b>  | <b>2</b>          | 6,69                                   | 6,56 | 1,19  | 1,18 | 7,88                                    | 7,74 | <b>472,80</b>                        | 464,40 |
| <b>&gt; 60 bis ≤ 75</b>  | <b>3</b>          | 6,59                                   | 6,46 | 1,04  | 1,03 | 7,63                                    | 7,49 | <b>572,25</b>                        | 561,75 |
| <b>&gt; 75 bis ≤ 87</b>  | <b>4</b>          | 6,04                                   | 5,92 | 1,38  | 1,37 | 7,42                                    | 7,29 | <b>645,54</b>                        | 634,23 |
| <b>&gt; 87 bis ≤ 99</b>  | <b>5</b>          | 6,04                                   | 5,92 | 1,24  | 1,23 | 7,28                                    | 7,15 | <b>720,72</b>                        | 707,85 |

Quelle: Indexfortschreibung Landkreis Gießen 2021  
Mietwerterhebung Landkreis Gießen 2020



| <b>Tab. 4 Fortgeschriebene Richtwerte auf Basis der Verbraucherpreisindizes für Hessen<br/>Vergleichsraum III (Gießen)</b> |                   |  |      |   |      |   |      |                                      |        |
|--|-------------------|--|------|---|------|---|------|--------------------------------------|--------|
| Größe in m <sup>2</sup>  | Personen-<br>zahl | Netto-Kaltmiete<br>in €/m <sup>2</sup> |      | Kalte Betriebskosten<br>in €/m <sup>2</sup> |      | Brutto-Kaltmiete<br>in €/m <sup>2</sup> |      | Angemessene<br>Brutto-Kaltmiete in € |        |
|  |                   | 2021                                   | 2020 | 2021  | 2020 | 2021                                    | 2020 | 2021                                 | 2020   |
| <b>bis 50</b>  | <b>1</b>          | 7,92                                   | 7,77 | 1,65  | 1,63 | 9,57                                    | 9,40 | <b>478,50</b>                        | 470,00 |
| <b>&gt; 50 bis ≤ 60</b>  | <b>2</b>          | 7,70                                   | 7,55 | 1,54  | 1,52 | 9,24                                    | 9,07 | <b>554,40</b>                        | 544,20 |
| <b>&gt; 60 bis ≤ 75</b>  | <b>3</b>          | 7,23                                   | 7,09 | 1,59  | 1,57 | 8,82                                    | 8,66 | <b>661,50</b>                        | 649,50 |
| <b>&gt; 75 bis ≤ 87</b>  | <b>4</b>          | 7,05                                   | 6,91 | 1,51  | 1,49 | 8,56                                    | 8,40 | <b>744,72</b>                        | 730,80 |
| <b>&gt; 87 bis ≤ 99</b>  | <b>5</b>          | 7,16                                   | 7,02 | 1,58  | 1,56 | 8,74                                    | 8,58 | <b>865,26</b>                        | 849,42 |


Quelle: Indexfortschreibung Landkreis Gießen 2021  
Mietwerterhebung Landkreis Gießen 2020





| <b>Tab. 5 Fortgeschriebene Richtwerte auf Basis der Verbraucherpreisindizes für Hessen<br/>Vergleichsraum IV (Ost)</b> |                   |  |      |   |      |   |      |                                      |        |
|--|-------------------|--|------|---|------|---|------|--------------------------------------|--------|
| Größe in m <sup>2</sup>  | Personen-<br>zahl | Netto-Kaltmiete<br>in €/m <sup>2</sup> |      | Kalte Betriebskosten<br>in €/m <sup>2</sup> |      | Brutto-Kaltmiete<br>in €/m <sup>2</sup> |      | Angemessene<br>Brutto-Kaltmiete in € |        |
|  |                   | 2021                                   | 2020 | 2021  | 2020 | 2021                                    | 2020 | 2021                                 | 2020   |
| <b>bis 50</b>  | <b>1</b>          | 6,09                                   | 5,97 | 1,60  | 1,58 | 7,69                                    | 7,55 | <b>384,50</b>                        | 377,50 |
| <b>&gt; 50 bis ≤ 60</b>  | <b>2</b>          | 5,69                                   | 5,58 | 1,38  | 1,37 | 7,07                                    | 6,95 | <b>424,20</b>                        | 417,00 |
| <b>&gt; 60 bis ≤ 75</b>  | <b>3</b>          | 5,10                                   | 5,00 | 1,39  | 1,38 | 6,49                                    | 6,38 | <b>486,75</b>                        | 478,50 |
| <b>&gt; 75 bis ≤ 87</b>  | <b>4</b>          | 5,09                                   | 4,99 | 1,33  | 1,32 | 6,42                                    | 6,31 | <b>558,54</b>                        | 548,97 |
| <b>&gt; 87 bis ≤ 99</b>  | <b>5</b>          | 5,13                                   | 5,03 | 1,40  | 1,39 | 6,53                                    | 6,42 | <b>646,47</b>                        | 635,58 |

Quelle: Indexfortschreibung Landkreis Gießen 2021  
Mietwerterhebung Landkreis Gießen 2020



### 3 Ergebnis

Die fortgeschriebenen Richtwerte nach den Verbraucherpreisindizes sind abschließend in der Tabelle 6 dargestellt.

| <b>Tab. 6 Angemessenheitsrichtwerte der Bedarfe für Unterkunft 2021<br/>(Brutto-Kaltniete)</b> |                 |                   |                   |                   |                   |                            |
|--|-----------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|----------------------------|
| <b>Vergleichsraum</b>  | <b>1 Person</b> | <b>2 Personen</b> | <b>3 Personen</b> | <b>4 Personen</b> | <b>5 Personen</b> | <b>Jede weitere Person</b> |
| <b>I</b>   | 403,00          | 459,00            | 542,25            | 630,75            | 732,60            | +88,80                     |
| <b>II</b>  | 435,50          | 472,80            | 572,25            | 645,54            | 720,72            | +87,36                     |
| <b>III</b>   | 478,50          | 554,40            | 661,50            | 744,72            | 865,26            | +104,88                    |
| <b>IV</b>  | 384,50          | 424,20            | 486,75            | 558,54            | 646,47            | +78,36                     |

Quelle: Indexfortschreibung Landkreis Gießen 2021

