

Landkreis Trier-Saarburg

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

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

## **Inhaltsverzeichnis**

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

## 1 Fortschreibung der Kosten der Unterkunft 2016

Im Landkreis Trier-Saarburg 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 Trier-Saarburg 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.

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 bundesweiten 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 Trier-Saarburg entschieden, die aktuellen Richtwerte für die Kosten der Unterkunft – analog zur Fortschreibungsmethodik qualifizierter Mietspiegel – nach zwei Jahren anhand der Preisentwicklung für Wohnen und Wohnungsnebenkosten fortzuschreiben zu lassen.

Nachfolgend wird die Methode 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 Methode: 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 Rheinland-Pfalz (VPI) für Wohnungsmieten und der Wohnungsnebenkosten (Betriebskosten). Diese Spezialindizes werden in monatlicher Periodizität von den statistischen Landesämtern veröffentlicht.

Die Fortschreibung der Angemessenheitsrichtwerte im Landkreis Trier-Saarburg erfolgt mit den Preisindizes für die Entwicklung der Wohnungsmieten und Wohnungsnebenkosten in Rheinland-Pfalz. 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.<sup>4</sup>

Nachfolgend wird im Kapitel 2.1 der Verbraucherpreisindex ausgewiesen und die Berechnungen dargelegt.

---

<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 mittels Verbraucherpreisindizes

In der nachfolgenden Tabelle 1 sind die Preisindizes für die Wohnungsmieten und die Wohnnebenkosten für die Zeitpunkte Februar 2016 und Februar 2018 dargestellt.

<b>Tab. 1 Verbraucherpreisindizes Rheinland-Pfalz (Basis 2010 = 100)</b>				
<b>Spezialindizes des Verbraucherpreisindex</b>	<b>Index im Februar 2016</b>	<b>Index im Februar 2018</b>	<b>Veränderung in %</b>	<b>Multiplikationsfaktor</b>
<b>Wohnungsmieten<sup>1</sup></b>	107,2	110,0	<b>2,61</b>	1,0261
<b>Wohnungsnebenkosten</b>	106,1	107,0	<b>0,85</b>	1,0085
<sup>1</sup> ohne Nebenkosten.				
Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz: Stand Februar 2016 und Februar 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 Februar 2016 und Februar 2018 verändert haben.

$$\text{Preisveränderung von Wohnungsmieten} = \frac{110,0 * 100}{107,2} - 100 \approx 2,61 \%$$

$$\text{Preisveränderung von Wohnnebenkosten} = \frac{107,0 * 100}{106,1} - 100 \approx 0,85 \%$$

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).

**Tab. 2 Fortgeschriebene Richtwerte auf Basis der Verbraucherpreisindizes Rheinland-Pfalz - Mietkategorie I**  
VG Hermeskeil, VG Kell am See

Größe in m <sup>2</sup>	Personen- zahl	Netto-Kaltmiete in €/m <sup>2</sup>		Kalte Betriebskosten in €/m <sup>2</sup>		Brutto-Kaltmiete in €/m <sup>2</sup>		Angemessene Brutto-Kaltmiete in €	
		2018	2016	2018	2016	2018	2016	2018	2016
<b>bis 52</b>	<b>1</b>	5,13	5,00	1,37	1,36	6,50	6,36	<b>338,00</b>	330,72
<b>&gt; 52 bis ≤ 65</b>	<b>2</b>	4,69	4,57	1,15	1,14	5,84	5,71	<b>379,60</b>	371,15
<b>&gt; 65 bis ≤ 80</b>	<b>3</b>	4,67	4,55	1,20	1,19	5,87	5,74	<b>469,60</b>	459,20
<b>&gt; 80 bis ≤ 90</b>	<b>4</b>	4,43	4,32	1,14	1,13	5,57	5,45	<b>501,30</b>	490,50
<b>&gt; 90 bis ≤ 105</b>	<b>5</b>	4,10	4,00	1,08	1,07	5,18	5,07	<b>543,90</b>	532,35

Quelle: Indexfortschreibung Landkreis Trier-Saarburg 2018  
Mietwerterhebung Landkreis Trier-Saarburg 2016

<b>Tab. 3 Fortgeschriebene Richtwerte auf Basis der Verbaucherpreisindizes Rheinland-Pfalz - Mietkategorie II</b>									
VG Konz									
Größe in m <sup>2</sup>	Personen- zahl	Netto-Kaltmiete in €/m <sup>2</sup>		Kalte Betriebskosten in €/m <sup>2</sup>		Brutto-Kaltmiete in €/m <sup>2</sup>		Angemessene Brutto-Kaltmiete in €	
		2018	2016	2018	2016	2018	2016	2018	2016
<b>bis 52</b>	<b>1</b>	5,84	5,69	1,37	1,36	7,21	7,05	<b>374,92</b>	366,60
<b>&gt; 52 bis ≤ 65</b>	<b>2</b>	5,85	5,70	1,15	1,14	7,00	6,84	<b>455,00</b>	444,60
<b>&gt; 65 bis ≤ 80</b>	<b>3</b>	5,67	5,53	1,20	1,19	6,87	6,72	<b>549,60</b>	537,60
<b>&gt; 80 bis ≤ 90</b>	<b>4</b>	5,66	5,52	1,14	1,13	6,80	6,65	<b>612,00</b>	598,50
<b>&gt; 90 bis ≤ 105</b>	<b>5</b>	5,59	5,45	1,08	1,07	6,67	6,52	<b>700,35</b>	684,60

Quelle: Indexfortschreibung Landkreis Trier-Saarburg 2018  
Mietwerterhebung Landkreis Trier-Saarburg 2016

ANALYSE &  
KONZEPTE

<b>Tab. 4 Fortgeschriebene Richtwerte auf Basis der Verbaucherpreisindizes Rheinland-Pfalz - Mietkategorie III</b> VG Ruwer, VG Schweich a.d. Röm. Weinstr., VG Trier-Land									
Größe in m <sup>2</sup>	Personen- zahl	Netto-Kaltmiete in €/m <sup>2</sup>		Kalte Betriebskosten in €/m <sup>2</sup>		Brutto-Kaltmiete in €/m <sup>2</sup>		Angemessene Brutto-Kaltmiete in €	
		2018	2016	2018	2016	2018	2016	2018	2016
<b>bis 52</b>	<b>1</b>	5,54	5,40	1,37	1,36	6,91	6,76	<b>359,32</b>	351,52
<b>&gt; 52 bis ≤ 65</b>	<b>2</b>	5,47	5,33	1,15	1,14	6,62	6,47	<b>430,30</b>	420,55
<b>&gt; 65 bis ≤ 80</b>	<b>3</b>	5,13	5,00	1,20	1,19	6,33	6,19	<b>506,40</b>	495,20
<b>&gt; 80 bis ≤ 90</b>	<b>4</b>	5,47	5,33	1,14	1,13	6,61	6,46	<b>594,90</b>	581,40
<b>&gt; 90 bis ≤ 105</b>	<b>5</b>	5,40	5,26	1,08	1,07	6,48	6,33	<b>680,40</b>	664,65

Quelle: Indexfortschreibung Landkreis Trier-Saarburg 2018  
Mietwerterhebung Landkreis Trier-Saarburg 2016

ANALYSE &  
KONZEPTE



<b>Tab. 5 Fortgeschriebene Richtwerte auf Basis der Verbaucherpreisindizes Rheinland-Pfalz - Mietkategorie IV</b>									
VG Saarburg									
Größe in m <sup>2</sup>	Personen- zahl	Netto-Kaltmiete in €/m <sup>2</sup>		Kalte Betriebskosten in €/m <sup>2</sup>		Brutto-Kaltmiete in €/m <sup>2</sup>		Angemessene Brutto-Kaltmiete in €	
		2018	2016	2018	2016	2018	2016	2018	2016
<b>bis 52</b>	<b>1</b>	5,53	5,39	1,37	1,36	6,90	6,75	<b>358,80</b>	351,00
<b>&gt; 52 bis ≤ 65</b>	<b>2</b>	5,52	5,38	1,15	1,14	6,67	6,52	<b>433,55</b>	423,80
<b>&gt; 65 bis ≤ 80</b>	<b>3</b>	5,13	5,00	1,20	1,19	6,33	6,19	<b>506,40</b>	495,20
<b>&gt; 80 bis ≤ 90</b>	<b>4</b>	5,46	5,32	1,14	1,13	6,60	6,45	<b>594,00</b>	580,50
<b>&gt; 90 bis ≤ 105</b>	<b>5</b>	5,13	5,00	1,08	1,07	6,21	6,07	<b>652,05</b>	637,35

Quelle: Indexfortschreibung Landkreis Trier-Saarburg 2018  
Mietwerterhebung Landkreis Trier-Saarburg 2016

ANALYSE &  
KONZEPTE

### 3 Ergebnis

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

<b>Tab. 6 Angemessenheitsrichtwerte der Bedarfe für Unterkunft im Vergleich 2016 und 2018 (Brutto-Kaltmiete)</b>							
Bedarfsgemeinschaften mit ... Personen		1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 Personen	Jede weitere Person
Miet-kategorie I	<b>2016</b>	330,72	371,15	459,20	490,50	532,35	+76,05
	<b>2018</b>	<b>338,00</b>	<b>379,60</b>	<b>469,60</b>	<b>501,30</b>	<b>543,90</b>	<b>+77,70</b>
Miet-kategorie II	<b>2016</b>	366,60	444,60	537,60	598,50	684,60	+97,80
	<b>2018</b>	<b>374,92</b>	<b>455,00</b>	<b>549,60</b>	<b>612,00</b>	<b>700,35</b>	<b>+100,05</b>
Miet-kategorie III	<b>2016</b>	351,52	420,55	495,20	581,40	664,65	+94,95
	<b>2018</b>	<b>359,32</b>	<b>430,30</b>	<b>506,40</b>	<b>594,90</b>	<b>680,40</b>	<b>+97,20</b>
Miet-kategorie IV	<b>2016</b>	351,00	423,80	495,20	580,50	637,35	+91,05
	<b>2018</b>	<b>358,80</b>	<b>433,55</b>	<b>506,40</b>	<b>594,00</b>	<b>652,05</b>	<b>+93,15</b>
Quelle: Indexfortschreibung Landkreis Trier-Saarburg 2018 Mietwerterhebung Landkreis Trier-Saarburg 2016							