

Kreis Ostholstein:

KdU-Richtwerte 2013

Indexfortschreibung des schlüssigen Konzepts 2011

Um weiterhin eine ausreichende Versorgung der Bedarfsgemeinschaften mit Wohnraum im Kreis Ostholstein zu gewährleisten, müssen die bestehenden Richtwerte für die Kosten der Unterkunft regelmäßig überprüft und der Marktentwicklung angepasst werden.

Da der Gesetzgeber für eine Aktualisierung der Werte keine Methodik sowie keine Zeiträume vorgegeben hat, muss geprüft werden, in welchen zeitlichen Abständen eine Überprüfung sinnvoll ist und welche Methode dafür angewendet werden kann.

Sowohl bei der Frage nach sinnvollen zeitlichen Abständen als auch nach einer angemessenen Methode, erscheint eine Orientierung an der Vorgehensweise sinnvoll, wie sie für die Aktualisierung von qualifizierten Mietspiegeln gesetzlich vorgeschrieben ist (vgl. § 558 d BGB). Qualifizierte Mietspiegel sind im Abstand von zwei Jahren der Marktentwicklung anzupassen. Hierfür stehen zwei gleichberechtigte Verfahren zur Verfügung. Dies kann durch eine Fortschreibung (Aktualisierung der vorhandenen Mietdaten durch eine Neuerhebung bei den Vermietern) oder durch eine Fortschreibung auf Basis der Entwicklung der Lebenshaltungskosten (Indexfortschreibung) erfolgen.

Im Rahmen der Novellierung des Sozialgesetzbuchs (SGB) wurde für die neu geschaffene Option der Regelung der KdU-Kosten im Rahmen von Satzungen ebenfalls ein zeitlicher Überprüfungsabstand von zwei Jahren vorgegeben.¹

Damit sollten die Mietwerte eines "Schlüssigen Konzeptes" ebenfalls nach zwei Jahren aktualisiert werden. Als Methode für die Aktualisierung der Mietwerte hat sich der Kreis für eine Indexfortschreibung analog der Fortschreibung von qualifizierten Mietspiegeln entschieden.

Indexfortschreibung

Die Fortschreibung mit Hilfe eines Index im Sinne des Bürgerlichen Gesetzbuches bedeutet, dass keine Neuerhebung von Mieten stattfindet, sondern die im Rahmen einer Ersterhebung zuvor ermittelten Mieten einmalig für einen Zeitraum von zwei Jahren mittels eines Index fortgeschrieben werden können.

Für qualifizierte Mietspiegel ist für eine Fortschreibung der Mietspiegelwerte der "Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland" durch das BGB vorgeschrieben. Dieser vom Statistischen Bundesamt ermittelte Index wird seit 2003 als Verbraucherpreisindex für Deutschland (VPI) veröffentlicht. Dieser Index spiegelt die Preisentwicklung eines Warenkorbes mit unterschiedlichen Gütergruppen wider, der nicht nur die Entwicklung der Wohnkosten berücksichtigt.

¹ Vgl. SGB § 22c Absatz 2

Aktuell wird die Entwicklung der Lebenshaltungskosten stark von der Entwicklung der Energiekosten beeinflusst. Da die Heizenergiekosten im Rahmen der KdU-Regelungen gesondert berücksichtigt werden, würde eine Fortschreibung auf Basis des VPI dazu führen, dass die Heizenergiekosten sowohl bei den warmen Betriebskosten (Heizkosten) als auch bei der Nettokaltmiete zu Steigerungen führen würden.

Analyse & Konzepte empfiehlt für die einmalig mögliche Fortschreibung eines schlüssigen Konzepts daher nicht den Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland zu verwenden, sondern einen Index, der nur die Entwicklung der Mietkosten berechnet.

Daher wird für die Fortschreibung der Mietwerte für den Kreis Ostholstein ein Index genutzt, der die Entwicklung der Mietkosten für Deutschland wiedergibt. Dieser Index wird monatlich berechnet und ist ein Spezialindex des VPI.

Aus Sicht von Analyse & Konzepte stellt die Fortschreibung der Mietenentwicklung auf Basis dieses Preisentwicklungsindex eine angemessene Methode dar, um Verzerrungen der Mietpreisentwicklungen durch die Berücksichtigung der Preisentwicklung von anderen Gütergruppen, die ebenfalls bei der Berechnung der VPI Berücksichtigung finden, zu vermeiden.

Die Aktualisierung erfolgt getrennt für die Mietpreisentwicklung als auch für die Preisentwicklung der kalten Betriebskosten (Wohnungsnebenkosten). Die Ergebnisse können zu einer Bruttokaltmiete zusammengefasst werden.

Berechnung der Indexentwicklung

Die Fortschreibung der Mietenentwicklung bzw. die Preisentwicklung eines Zeitraumes wird nach folgender Formel berechnet:

$$\text{Indexveränderung in Prozent: } \frac{\text{neuerIndexwert} * 100}{\text{alterIndexwert}} - 100$$

Die Mietpreisentwicklung wird für den Zeitraum Juli 2011 und Dezember 2013 berechnet. Damit erfolgt die Aktualisierung der Mietwerte etwa zweieinhalb Jahre nach der Ersterhebung der Mietdaten.

Wohnungsmieten (ohne Nebenkosten):

$$\frac{104,5 \cdot 100}{101,3} - 100 \approx 3,16\%$$

Wohnungsnebenkosten:

$$\frac{103,6 \cdot 100}{101,5} - 100 \approx 2,07\%$$

Verbraucherpreisindizes Deutschland (Basis 2010 = 100)				
	Juli 2011	Dezember 2013	Veränderung 07/11 - 12/13	Multiplikations- faktor
Wohnungsmieten ohne Nebenkosten	101,3	104,5	3,16%	1,0316
Wohnungsnebenkosten	101,5	103,6	2,07%	1,0207

Quelle: Statistisches Bundesamt:
Verbraucherpreisindex für Deutschland , Stand: 12/2013

ANALYSE &
KONZEPTE

Die Fortschreibung der Richtwerte des Schlüssigen Konzepts erfolgt durch die Multiplikation der jeweiligen Tabellenfelder mit der Indexentwicklung vom 01.07.2011 bis 01.12.2013 für die Mieten und Wohnungsnebenkosten.

Kreis Ostholstein: Angemessenheitsrichtwerte der Bedarfe für die Unterkunft (Brutto-Kaltnieten)						
Bedarfsgemeinschaften mit ... Personen	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 Personen	Jede weitere Person
Wohnfläche	≤ 50m ²	50 ≤ 60 m ²	60 ≤ 75 m ²	75 ≤ 85 m ²	85 ≤ 95 m ²	+ 10 m ²
Wohnungsmarkttyp I	345,50	411,60	512,25	572,90	638,40	67,20
Wohnungsmarkttyp II	359,50	435,00	514,50	595,00	661,20	69,60
Wohnungsmarkttyp III	330,50	365,40	453,75	532,95	660,25	69,50
Wohnungsmarkttyp IV	339,00	394,20	490,50	558,45	634,60	66,80
Wohnungsmarkttyp V	390,50	538,20	555,00	733,55	822,70	86,60

Quelle: Indexfortschreibung Kreis Ostholstein 2013

ANALYSE &
KONZEPTE

Mietwerttabelle Wohnungsmarkt I, 40 %-Perzentil Bruttokaltmiete

Wohnungsmarkt I Bestandsmieten (Ahrensböök, Bosau, Fehmarn, Grube, Süsel, Oldenburg in Holstein, Amt Lensahn, Amt Oldenburg-Land, Amt Ostholstein-Mitte)							
Größe in m ²	Personen- zahl	Anzahl der Mieten	Netto-Kaltmiete in €/m ² (40 %- Perzentil)	Kalte Betriebs- kosten in €/m ²	Brutto-Kaltmiete in €/m ²	max. Brutto-Kaltmiete in €	
						2013	2011
bis 50	1	228	5,15 (4,99)	1,76 (1,72)	6,91 (6,71)	345,50	335,50
> 50 ≤ 60	2	172	5,21 (5,05)	1,65 (1,62)	6,86 (6,67)	411,60	400,20
> 60 ≤ 75	3	240	5,15 (4,99)	1,68 (1,65)	6,83 (6,64)	512,25	498,00
> 75 ≤ 85	4	59	5,13 (4,97)	1,61 (1,58)	6,74 (6,55)	572,90	556,75
größer als 85*	5	51	5,16 (5,00)	1,56 (1,53)	6,72 (6,53)	638,40	620,35

* bezogen auf 95 m²
 Werte in () sind Richtwerte 2011
 Quelle: Indexfortschreibung Kreis Ostholstein 2013

Mietwerttabelle Wohnungsmarkt II, 40 %-Perzentil Bruttokaltmiete

Wohnungsmarkt II Bestandsmieten (Bad Schwartau, Malente, Ratekau, Scharbeutz, Stockelsdorf)							
Größe in m ²	Personen- zahl	Anzahl der Mieten	Netto-Kaltmiete in €/m ² (40 %- Perzentil)	Kalte Betriebs- kosten in €/m ²	Brutto-Kaltmiete in €/m ²	max. Brutto-Kaltmiete in €	
						2013	2011
bis 50	1	388	5,52 (5,35)	1,67 (1,64)	7,19 (6,99)	359,50	349,50
> 50 ≤ 60	2	336	5,50 (5,33)	1,75 (1,71)	7,25 (7,04)	435,00	422,40
> 60 ≤ 75	3	315	5,18 (5,02)	1,68 (1,65)	6,86 (6,67)	514,50	500,25
> 75 ≤ 85	4	164	5,34 (5,18)	1,66 (1,63)	7,00 (6,81)	595,00	578,85
größer als 85*	5	105	5,42 (5,25)	1,54 (1,51)	6,96 (6,76)	661,20	642,20

* bezogen auf 95 m²
 Werte in () sind Richtwerte 2011
 Quelle: Indexfortschreibung Kreis Ostholstein 2013

Mietwerttabelle Wohnungsmarkt III, 40 %-Perzentil Bruttokaltmiete

Wohnungsmarkt III Bestandsmieten (Dahme, Grömitz, Kellenhusen (Ostsee))							
Größe in m ²	Personen- zahl	Anzahl der Mieten	Netto-Kaltmiete in €/m ² (40 %- Perzentil)	Kalte Betriebs- kosten in €/m ²	Brutto-Kaltmiete in €/m ²	max. Brutto-Kaltmiete in €	
						2013	2011
bis 50	1	15	4,80 (4,65)	1,81 (1,77)	6,61 (6,42)	330,50	321,00
> 50 ≤ 60	2	32	4,64 (4,50)	1,45 (1,42)	6,09 (5,92)	365,40	355,20
> 60 ≤ 75	3	48	4,64 (4,50)	1,41 (1,38)	6,05 (5,88)	453,75	441,00
> 75 ≤ 85	4	20	4,65 (4,51)	1,62 (1,59)	6,27 (6,10)	532,95	518,50
größer als 85*	5	5	5,41 (5,24)	1,54 (1,51)	6,95 (6,75)	660,25	641,25

* bezogen auf 95 m²
 Werte in () sind Richtwerte 2011
 Quelle: Indexfortschreibung Kreis Ostholstein 2013

Mietwerttabelle Wohnungsmarkt IV, 40 %-Perzentil Bruttokaltmiete

Wohnungsmarkt IV Bestandsmieten (Eutin, Heiligenhafen, Neustadt in Holstein)							
Größe in m ²	Personen- zahl	Anzahl der Mieten	Netto-Kaltmiete in €/m ² (40 %- Perzentil)	Kalte Betriebs- kosten in €/m ²	Brutto-Kaltmiete in €/m ²	max. Brutto-Kaltmiete in €	
						2013	2011
bis 50	1	942	4,95 (4,80)	1,83 (1,79)	6,78 (6,59)	339,00	329,50
> 50 ≤ 60	2	1058	4,71 (4,57)	1,86 (1,82)	6,57 (6,39)	394,20	383,40
> 60 ≤ 75	3	1307	4,95 (4,80)	1,59 (1,56)	6,54 (6,36)	490,50	477,00
> 75 ≤ 85	4	349	4,94 (4,79)	1,63 (1,60)	6,57 (6,39)	558,45	543,15
größer als 85*	5	225	5,17 (5,01)	1,51 (1,48)	6,68 (6,49)	634,60	616,55

* bezogen auf 95 m²
 Werte in () sind Richtwerte 2011
 Quelle: Indexfortschreibung Kreis Ostholstein 2013

Mietwerttabelle Wohnungsmarkt V, 40 %-Perzentil Bruttokaltmiete

Wohnungsmarkt V Bestandsmieten (Timmendorfer Strand)							
Größe in m ²	Personen- zahl	Anzahl der Mieten	Netto-Kaltmiete in €/m ² (40 %- Perzentil)	Kalte Betriebs- kosten in €/m ²	Brutto-Kaltmiete in €/m ²	max. Brutto-Kaltmiete in €	
						2013	2011
bis 50	1	83	5,67 (5,50)	2,14 (2,10)	7,81 (7,60)	390,50	380,00
> 50 ≤ 60	2	28	6,95 (6,74)	2,02 (1,98)	8,97 (8,72)	538,20	523,20
> 60 ≤ 75	3	40	5,27 (5,11)	2,13 (2,09)	7,40 (7,20)	555,00	540,00
> 75 ≤ 85	4	7	7,01 (6,80)	1,62 (1,59)	8,63 (8,39)	733,55	713,15
größer als 85*	5	21	7,12 (6,90)	1,54 (1,51)	8,66 (8,41)	822,70	798,95

* bezogen auf 95 m²
 Werte in () sind Richtwerte 2011
 Quelle: Indexfortschreibung Kreis Ostholstein 2013

Bestandsmieten: Neue Größenklassen vs. ursprüngliche Größenklassen (max. BKM)										
	1 Person (bis 50 m²)		2 Personen (> 50 bis 60 m²)		3 Personen (> 60 bis 75 m²)		4 Personen (> 75 bis 85 m²)		5 Personen (> 85 m²)	
	Neu*	Alt**	Neu*	Alt**	Neu*	Alt**	Neu*	Alt**	Neu*	Alt**
Wohnungsmarkttyp 1 (Ahrensböök, Bosau, Fehmarn, Grube, Süsel, Oldenburg in Holstein, u.a.) 40 %-Perzentil	345,50	335,50	411,60	400,20	512,25	498,00	572,90	556,75	638,40	620,35
Wohnungsmarkttyp 2 (Bad Schwartau, Malente, Ra- tekau, Scharbeutz, Stockels- dorf) 40 %-Perzentil	359,50	349,50	435,00	422,40	514,50	500,25	595,00	578,85	661,20	642,20
Wohnungsmarkttyp 3 (Dahme, Grömitz, Kellenhus- en (Ostsee)) 40 %-Perzentil	330,50	321,00	365,40	355,20	453,75	441,00	532,95	518,50	660,25	641,25
Wohnungsmarkttyp 4 (Eutin, Heiligenhafen, Neu- stadt in Holstein) 40 %-Perzentil	339,00	329,50	394,20	383,40	490,50	477,00	558,45	543,15	634,60	616,55
Wohnungsmarkttyp 5 (Timmendorfer Strand) 40 %-Perzentil	390,50	380,00	538,20	523,20	555,00	540,00	733,55	713,15	822,70	798,95

*Quelle: Indexfortschreibung Kreis Ostholstein 2013
**Quelle: Mietwerterhebung Kreis Ostholstein 2011