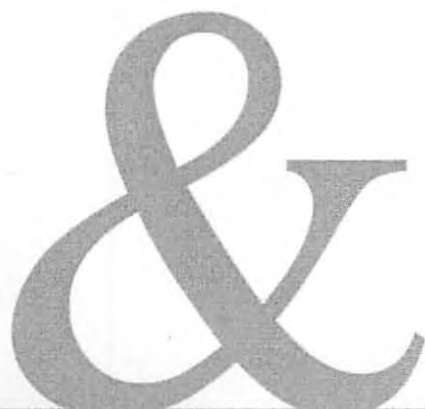




Kreis Plön

**Fortschreibung des Konzept zur
Ermittlung der Bedarfe für
Unterkunft im Kreis Plön**

März 2016



**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	Indexfortschreibung des schlüssigen Konzepts 2013	1
2	Indexfortschreibung (VPI).....	2
2.1	Berechnung der Indexentwicklung	3
2.2	Fortgeschriebene Richtwerte auf Basis des Verbraucherpreis-Index.....	4
3	Angebotsmietenentwicklung	8
3.1	Berechnung der Angebotsmietenentwicklung	8
3.2	Fortgeschriebene Richtwerte auf Basis des Angebotsmieten-Index.....	9
4	Empfehlung	13

1 Indexfortschreibung des schlüssigen Konzeptes 2013

Um im Kreis Plön weiterhin eine hinreichende Versorgung der Bedarfsgemeinschaften mit Wohnraum zu gewährleisten, müssen die bestehenden Richtwerte für die Kosten der Unterkunft regelmäßig überprüft und gegebenenfalls 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 der angemessenen Methode ist 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 der Fortschreibung zur Verfügung:

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

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

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

¹ Vgl. SGB § 22c Absatz 2

2 Indexfortschreibung (VPI)

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 durch einen Index fortgeschrieben werden.

Für qualifizierte Mietspiegel ist für eine Fortschreibung der "Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland" durch das BGB vorgegeben. 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, in den nicht nur die Entwicklung der Wohnkosten einbezogen wird.

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 steigende Heizenergiekosten auch bei der Nettokaltmiete zu Steigerungen führen würden, obwohl es sich hier um einen völlig anderen Markt handelt.

Analyse & Konzepte setzt daher für die einmalig mögliche Fortschreibung eines schlüssigen Konzepts nicht den Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland ein, sondern einen Index, der nur die Entwicklung der Mietkosten wiedergibt. Dieser soll zudem auch für kleinere Teilräume, wie z.B. Bundesländer, zur Verfügung stehen, um regionale Mietpreisentwicklungen besser berücksichtigen zu können. Für Schleswig-Holstein steht dieser leider nicht zur Verfügung, so dass für die Fortschreibung der Mietwerte für den Kreis Plön der bundesweite Index genutzt wird. Der zum einen die Entwicklung der Wohnungsmieten für ganz Deutschland wiedergibt und zum anderen für die Entwicklung der Wohnnebenkosten (Betriebskosten). Beide Indizes werden monatlich berechnet und sind Spezialindizes des VPI.

Die Aktualisierung erfolgt entsprechend separat für die Entwicklung der Mieten als auch für die Entwicklung der kalten Betriebskosten (Wohnungsnebenkosten). Die Ergebnisse werden dann zu einer aktualisierten Bruttokaltmiete zusammengefasst.

2.1 Berechnung der Indexentwicklung

Die Mietentwicklung eines Zeitraumes wird nach folgender Formel berechnet:

$$\text{Indexveränderung in Prozent: } \frac{\text{neuer Indexwert} * 100}{\text{alter Indexwert}} - 100$$

Die Mietpreisentwicklung wird für den Zeitraum zwischen Januar 2013 und Dezember 2015 berechnet. Damit erfolgt die Aktualisierung der Mietwerte zwei Jahren und elf Monate nach der Ersterhebung der Mietdaten.

Wohnungsmieten (ohne Nebenkosten):

$$\frac{107,1 * 100}{103,2} - 100 \approx 3,78 \%$$

Wohnungsnebenkosten:

$$\frac{105,7 * 100}{103,3} - 100 \approx 2,32 \%$$

Tab. 1 Verbraucherpreisindizes Deutschlands (Basis 2010 = 100)				
	Januar 2013	Dezember 2015	Veränderung 01/13 - 12/15	Multiplikations- faktor
Wohnungsmieten ohne Nebenkosten	103,2	107,1	3,78	1,0378
Wohnungsnebenkosten	103,3	105,7	2,32	1,0232
Quelle: Statistisches Bundesamt: Verbraucherpreisindex für Deutschland, Stand Januar 2013 und Dezember 2015				ANALYSE & KONZEPTE

Die Fortschreibung der Richtwerte des Schlüssigen Konzepts erfolgt durch die Multiplikation der einzelnen Tabellenfelder mit der Indexentwicklung vom 01.01.2013 bis 01.12.2015 für die Mieten und Wohnungsnebenkosten.

2.2 Fortgeschriebene Richtwerte auf Basis des Verbraucherpreis-Index

Tab. 2 Fortgeschriebene Richtwerte auf Basis Verbraucherpreis-Index Deutschland - Wohnungsmarkttyp I (Amt Bokhorst-Wankendorf, Amt Preetz-Land, Amt Selent/Schlesien und Bönebüttel)									
Größe in m ²	Personen- zahl	Netto-Kaltniete in €/m ²		Kalte Betriebskosten in €/m ²		Brutto-Kaltniete in €/m ²		max. Brutto-Kaltniete in €	
		2015	2013	2015	2013	2015	2013	2015	2013
bis 50	1	5,09	4,90	1,52	1,49	6,61	6,39	330,50	319,50
> 50 bis ≤ 60	2	5,10	4,91	1,67	1,63	6,77	6,54	406,20	392,40
> 60 bis ≤ 75	3	5,27	5,08	1,56	1,52	6,83	6,60	512,25	495,00
> 75 bis ≤ 85	4	4,68	4,51	1,56	1,52	6,24	6,03	530,40	512,64
> 85 bis ≤ 95	5	4,51	4,35	1,56	1,52	6,07	5,87	576,65	557,65

Quelle: Indexfortschreibung Kreis Plön 2016
Mietwerterhebung Kreis Plön 2013

ANALYSE &
KONZEPTE

Tab. 3 Fortgeschriebene Richtwerte auf Basis Verbraucherpreis-Index Deutschland - Wohnungsmarkttyp II
(Amt Schrevenborn und Stadt Schwentinental)

Größe in m ²	Personen- zahl	Netto-Kaltmiete in €/m ²		Kalte Betriebskosten in €/m ²		Brutto-Kaltmiete in €/m ²		max. Brutto-Kaltmiete in €	
		2015	2013	2015	2013	2015	2013	2015	2013
bis 50	1	5,86	5,65	1,52	1,49	7,38	7,14	369,00	357,00
> 50 bis ≤ 60	2	5,86	5,65	1,67	1,63	7,53	7,28	451,80	436,80
> 60 bis ≤ 75	3	5,71	5,50	1,56	1,52	7,27	7,02	545,25	526,50
> 75 bis ≤ 85	4	5,77	5,56	1,56	1,52	7,33	7,08	623,05	601,89
> 85 bis ≤ 95	5	5,28	5,09	1,56	1,52	6,84	6,61	649,80	627,95

Quelle: Indexfortschreibung Kreis Plön 2016
Mietwerterhebung Kreis Plön 2013

ANALYSE &
KONZEPTE

Tab. 4 Fortgeschriebene Richtwerte auf Basis Verbraucherpreis-Index Deutschland - Wohnungsmarkttyp III
(Amt Großer Plöner See, Amt Lütjenburg und Amt Probstei)

Größe in m ²	Personen- zahl	Netto-Kaltmiete in €/m ²		Kalte Betriebskosten in €/m ²		Brutto-Kaltmiete in €/m ²		max. Brutto-Kaltmiete in €	
		2015	2013	2015	2013	2015	2013	2015	2013
bis 50	1	5,05	4,87	1,52	1,49	6,57	6,36	328,50	318,00
> 50 bis ≤ 60	2	5,24	5,05	1,67	1,63	6,91	6,68	414,60	400,80
> 60 bis ≤ 75	3	5,09	4,90	1,56	1,52	6,65	6,42	498,75	481,50
> 75 bis ≤ 85	4	5,18	4,99	1,56	1,52	6,74	6,51	572,90	553,44
> 85 bis ≤ 95	5	5,18	4,99	1,56	1,52	6,74	6,51	640,30	618,45

Quelle: Indexfortschreibung Kreis Plön 2016
Mietwerterhebung Kreis Plön 2013

ANALYSE &
KONZEPTE

Tab. 5 Fortgeschriebene Richtwerte auf Basis Verbraucherpreis-Index Deutschland - Wohnungsmarkttyp IV
(Stadt Plön und Stadt Preetz)

Größe in m ²	Personen- zahl	Netto-Kaltmiete in €/m ²		Kalte Betriebskosten in €/m ²		Brutto-Kaltmiete in €/m ²		max. Brutto-Kaltmiete in €	
		2015	2013	2015	2013	2015	2013	2015	2013
bis 50	1	5,29	5,10	1,52	1,49	6,81	6,59	340,50	329,50
> 50 bis ≤ 60	2	5,29	5,10	1,67	1,63	6,96	6,73	417,60	403,80
> 60 bis ≤ 75	3	5,19	5,00	1,56	1,52	6,75	6,52	506,25	489,00
> 75 bis ≤ 85	4	5,04	4,86	1,56	1,52	6,60	6,38	561,00	542,39
> 85 bis ≤ 95	5	5,19	5,00	1,56	1,52	6,75	6,52	641,25	619,40

Quelle: Indexfortschreibung Kreis Plön 2016
Mietwerterhebung Kreis Plön 2013

ANALYSE &
KONZEPTE

3 Angebotsmietenentwicklung

Ergänzend zur Indexfortschreibung wurde auch die Veränderung der Angebotsmieten geprüft. Dafür wurden für die Zeiträume Oktober 2012 bis März 2013 und September 2015 bis Februar 2016 Angebotsmieten aus dem Internet und Printmedien erfasst und ausgewertet, und hierfür ein Angebotsmieten-Index berechnet.

Analog zur Berechnung der Indexentwicklung werden die Mietwerttabellen der einzelnen Wohnungsmarkttypen mit der prozentualen Entwicklung der Angebotsmieten fortgeschrieben. Um eine Fortschreibung der Bruttokaltmiete zu ermöglichen, wird die Veränderung der kalten Betriebskosten entsprechend der Indexentwicklung (s.o.) verwendet.

3.1 Berechnung der Angebotsmietenentwicklung

Über die Netto-Kaltmiete, die für jede Wohnungsgrößenklasse ermittelt wurde, erfolgt die feldspezifische Berechnung der prozentualen Veränderungen.

Tab. 6 Angebotsmieten-Index (Netto-Kaltmieten)				
Größe in m²	2013 (€/m²)	2015 (€/m²)	Veränderung 2013 - 2015	Multiplikations- faktor
bis 50	6,42	6,44	0,31	1,0031
> 50 bis ≤ 60	5,86	5,72	-2,39	0,9761
> 60 bis ≤ 75	5,73	5,81	1,40	1,0140
> 75 bis ≤ 85	5,53	6,10	10,31	1,1031
> 85 bis ≤ 95	5,53	6,14	11,03	1,1103

Quelle: Angebotsmieten für den Kreis Plön, Zeitraum: Oktober 2012 bis März 2013
Angebotsmieten für den Kreis Plön, Zeitraum: September 2015 bis Februar 2016

ANALYSE &
KONZEPTE

3.2 Fortgeschriebene Richtwerte auf Basis des Angebotsmieten-Index

Tab. 7 Fortgeschriebene Richtwerte auf Basis des Angebotsmieten-Index - Wohnungsmarkttyp I (Amt Bokhorst-Wankendorf, Amt Preetz-Land, Amt Selent/Schlesen und Bönebüttel)									
Größe in m ²	Personen- zahl	Netto-Kaltmiete in €/m ² (Perzentil)		Kalte Betriebskosten in €/m ² (Durchschnitt)		Brutto-Kaltmiete in €/m ²		max. Brutto-Kaltmiete in €	
		2015	2013	2015	2013	2015	2013	2015	2013
bis 50	1	4,92	4,90	1,52	1,49	6,44	6,39	322,00	319,50
> 50 bis ≤ 60	2	4,79	4,91	1,67	1,63	6,46	6,54	387,60	392,40
> 60 bis ≤ 75	3	5,15	5,08	1,56	1,52	6,71	6,60	503,25	495,00
> 75 bis ≤ 85	4	4,97	4,51	1,56	1,52	6,53	6,03	555,05	512,64
> 85 bis ≤ 95	5	4,83	4,35	1,56	1,52	6,39	5,87	607,05	557,65

Quelle: Indexfortschreibung Kreis Plön 2016
Mietwerterhebung Kreis Plön 2013

ANALYSE &
KONZEPTE

Tab. 8 Fortgeschriebene Richtwerte auf Basis Angebotsmieten-Index - Wohnungstyp II (Amt Schrevenborn und Stadt Schwentinental)									
Größe in m ²	Personen- zahl	Netto-Kaltmiete in €/m ² (Perzentil)		Kalte Betriebskosten in €/m ² (Durchschnitt)		Brutto-Kaltmiete in €/m ²		max. Brutto-Kaltmiete in €	
		2015	2013	2015	2013	2015	2013	2015	2013
bis 50	1	5,67	5,65	1,52	1,49	7,19	7,14	359,50	357,00
> 50 bis ≤ 60	2	5,51	5,65	1,67	1,63	7,18	7,28	430,80	436,80
> 60 bis ≤ 75	3	5,58	5,50	1,56	1,52	7,14	7,02	535,50	526,50
> 75 bis ≤ 85	4	6,13	5,56	1,56	1,52	7,69	7,08	653,65	601,89
> 85 bis ≤ 95	5	5,65	5,09	1,56	1,52	7,21	6,61	684,95	627,95

Quelle: Indexfortschreibung Kreis Plön 2016
Mietwerterhebung Kreis Plön 2013

ANALYSE &
KONZEPTE

Tab. 9 Fortgeschriebene Richtwerte auf Basis Angebotsmieten-Index - Wohnungsmarkttyp III
(Amt Großer Plöner See, Amt Lütjenburg und Amt Probstei)

Größe in m ²	Personen- zahl	Netto-Kaltmiete in €/m ² (Perzentil)		Kalte Betriebskosten in €/m ² (Durchschnitt)		Brutto-Kaltmiete in €/m ²		max. Brutto-Kaltmiete in €	
		2015	2013	2015	2013	2015	2013	2015	2013
bis 50	1	4,89	4,87	1,52	1,49	6,41	6,36	320,50	318,00
> 50 bis ≤ 60	2	4,93	5,05	1,67	1,63	6,60	6,68	396,00	400,80
> 60 bis ≤ 75	3	4,97	4,90	1,56	1,52	6,53	6,42	489,75	481,50
> 75 bis ≤ 85	4	5,50	4,99	1,56	1,52	7,06	6,51	600,10	553,44
> 85 bis ≤ 95	5	5,54	4,99	1,56	1,52	7,10	6,51	674,50	618,45

Quelle: Indexfortschreibung Kreis Plön 2016
Mietwerterhebung Kreis Plön 2013

ANALYSE &
KONZEPTE

Tab. 10 Fortgeschriebene Richtwerte auf Basis Angebotsmieten-Index - Wohnungsmarkttyp IV
(Stadt Plön und Stadt Preetz)

Größe in m ²	Personen- zahl	Netto-Kaltmiete in €/m ² (Perzentil)		Kalte Betriebskosten in €/m ² (Durchschnitt)		Brutto-Kaltmiete in €/m ²		max. Brutto-Kaltmiete in €	
		2015	2013	2015	2013	2015	2013	2015	2013
bis 50	1	5,12	5,10	1,52	1,49	6,64	6,59	332,00	329,50
> 50 bis ≤ 60	2	4,98	5,10	1,67	1,63	6,65	6,73	399,00	403,80
> 60 bis ≤ 75	3	5,07	5,00	1,56	1,52	6,63	6,52	497,25	489,00
> 75 bis ≤ 85	4	5,36	4,86	1,56	1,52	6,92	6,38	588,20	542,39
> 85 bis ≤ 95	5	5,55	5,00	1,56	1,52	7,11	6,52	675,45	619,40

Quelle: Indexfortschreibung Kreis Plön 2016
Mietwerterhebung Kreis Plön 2013

ANALYSE &
KONZEPTE

4 Empfehlung

Zur Fortschreibung der Richtwerte für die angemessenen Bedarfe der Unterkunft gemäß SGB II und XII wird für den Kreis Plön empfohlen, den Angebotsmieten-Index zur Grundlage zu *machen*. *Durch die Anwendung dieser Methode wird die spezifische regionale Preisentwicklung der Mietangebote berücksichtigt. Weiterhin wird durch diese Art der Fortschreibung sichergestellt, dass eine hinreichende Versorgung der Bedarfsgemeinschaften mit Wohnraum möglich ist.*

Zur Herleitung dieser Entscheidung wurden die per Verbraucherpreis-Index fortgeschriebenen Richtwerte den mithilfe des Angebotsmieten-Index fortgeschriebenen Werten gegenübergestellt und auch der Anteil des anmietbaren Angebots in die Überprüfung einbezogen (siehe Tabelle 8).

Wenn sich bei dieser Prüfung herausgestellt hat, dass in einzelnen Feldern ein neuer Richtwert auf Basis des Angebotsmieten-Index zur Folge hat, dass kein hinreichendes Angebot zur Verfügung steht, wurde stattdessen der (höhere) Verbraucherpreis-Index herangezogen. Auf diese Weise wird sichergestellt, dass die Versorgung der Bedarfsgemeinschaften gut möglich ist.

In den **Wohnungsmarkttypen I, II, III und IV** wurden für die 1-, 2- und 3-Personen-Haushalte der per Verbraucherpreis-Index fortgeschriebene Wert gewählt, weil hier eine hinreichende Versorgung der Bedarfsgemeinschaften mit Wohnraum durch die Fortschreibung per Angebotsmieten-Index nicht gewährleistet ist, bzw. die Angemessenheitsrichtwerte geringer als bei der Mietwerterhebung 2013 wären. Bei Wohnungen für 4- und 5-Personen-Haushalte kann der Angebotsmietenindex angewendet werden, da die regionalen Marktsituationen ausreichend Berücksichtigung finden.

Tab. 11 Angemessenheitsrichtwerte der Bedarfe für Unterkunft (Bruttokaltmiete) im Vergleich 2013 und 2015							
Bedarfsgemeinschaften mit ... Personen		1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 Personen	Jede weitere Person
Größe in m²		≤ 50 m²	50 - ≤ 60 m²	60 - ≤ 75 m²	75 - ≤ 85 m²	> 85 m²	+10 m²
Wohnungs- markttyp I	2013	319,50	392,40	495,00	512,64	557,65	58,70
	2015	330,50	406,20	512,25	555,05	607,05	63,90
Wohnungs- markttyp II	2013	357,00	436,80	526,50	601,89	627,95	66,10
	2015	369,00	451,80	545,25	653,65	684,95	72,10
Wohnungs- markttyp III	2013	318,00	400,80	481,50	553,44	618,45	65,10
	2015	328,50	414,60	498,75	600,10	674,50	71,00
Wohnungs- markttyp IV	2013	329,50	403,80	489,00	542,39	619,40	65,20
	2015	340,50	417,60	506,25	588,20	675,45	71,10
Quelle: Indexfortschreibung Kreis Plön 2016 Mietwerterhebung Kreis Plön 2013							
						ANALYSE & KONZEPTE	

Tab. 12 Richtwerte für Bedarfe für die Unterkunft und Anteil des verfügbaren Angebots nach Verbraucherpreis-Index und Angebotsmieten-Index (Brutto-Kaltnieten)						
Bedarfsgemeinschaften mit ... Personen		1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 Personen
Größe in m²		≤ 50 m²	50 - ≤ 60 m²	60- ≤ 75 m²	75 - ≤ 85 m²	> 85 m²
Wohnungsmarkt- typ I	Verbraucherpreis-Index	330,50	406,20	512,25	530,40	576,65
	Anteil	26%	37%	48%	18%	6%
	Angebotsmieten-Index	322,00	387,60	503,25	555,05	607,05
	Anteil	22%	22%	44%	23%	12%
Wohnungsmarkt- typ II	Verbraucherpreis-Index	369,00	451,80	545,25	623,05	649,80
	Anteil	54%	64%	58%	43%	36%
	Angebotsmieten-Index	359,50	430,80	535,50	653,65	684,95
	Anteil	44%	50%	55%	54%	36%
Wohnungsmarkt- typ III	Verbraucherpreis-Index	328,50	414,60	498,75	572,90	640,30
	Anteil	25%	40%	41%	30%	28%
	Angebotsmieten-Index	320,50	396,00	489,75	600,10	674,50
	Anteil	21%	30%	37%	34%	36%
Wohnungsmarkt- typ IV	Verbraucherpreis-Index	340,50	417,60	506,25	561,00	641,25
	Anteil	39%	44%	45%	25%	30%
	Angebotsmieten-Index	332,00	399,00	497,25	588,20	675,45
	Anteil	28%	31%	41%	32%	36%
Quelle: Indexfortschreibung Kreis Plön 2016 Mietwerterhebung Kreis Plön 2013						ANALYSE & KONZEPTE