



Kreis Paderborn

**Fortschreibung des
schlüssigen Konzept zur
Ermittlung der Bedarfe
für Unterkunft 2014**

Bericht April 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	2
2.1	Berechnung der Indexentwicklung	3
3	Berechnung der Angebotsmietenentwicklung	7
3.1	Angebotsmietenentwicklung nach Wohnungsgrößenklassen	7
4	Empfehlung	11

1 Indexfortschreibung des schlüssigen Konzeptes 2013

Um im Kreis Paderborn 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

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.

Daher wird für die Fortschreibung der Mietwerte für den Kreis Paderborn zum einen ein Index genutzt, der die Entwicklung der Wohnungsmieten für Nordrhein-Westfalen wiedergibt. Zum einen kommt ein Index für die Entwicklung der Wohnnebenkosten (Betriebskosten) zum Einsatz. 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 Mietenentwicklung eines Zeitraumes wird nach folgender Formel berechnet:

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

Die Mietenpreisentwicklung wird für den Zeitraum zwischen Januar 2013 und Januar 2016 berechnet. Damit erfolgt die Aktualisierung der Mietwerte drei Jahre nach der Ersterhebung der Mietdaten.

Wohnungsmieten (ohne Nebenkosten):

$$\frac{108,1 * 100}{103,8} - 100 \approx 4,14 \%$$

Wohnungsnebenkosten:

$$\frac{108,6 * 100}{104,5} - 100 \approx 3,92 \%$$

Tab. 1 Verbraucherpreisindizes Nordrhein-Westfalen (Basis 2010 = 100)				
	Januar 2013	Januar 2016	Veränderung 01/13 - 01/16	Multiplikations- faktor
Wohnungsmieten ohne Nebenkosten	103,8	108,1	4,14%	1,0414
Wohnungsnebenkosten	104,5	108,6	3,92%	1,0392
Quelle: IT.NRW Information und Technik Nordrhein-Westfalen: Verbraucherpreisindex für Deutschland, Stand Januar 2013 und Januar 2016				ANALYSE & KONZEPTE

Die Fortschreibung der Richtwerte des Schlüssigen Konzepts erfolgt durch die Multiplikation der einzelnen Tabellenfelder mit der Indexentwicklung vom 01.01.2013 bis 01.01.2016 für die Mieten und Wohnungsnebenkosten.

Tab. 2 Fortgeschriebene Richtwerte auf Basis Verbraucherpreis-Index Nordrhein-Westfalen - Wohnungsmarkttyp I
(Altenbeken, Bad Wünnenberg, Büren, Lichtenau)

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 €	
		2016	2013	2016	2013	2016	2013	2016	2013
bis 50	1	4,42	4,24	1,23	1,18	5,65	5,42	282,50	271,00
> 50 bis ≤ 65	2	4,28	4,11	1,22	1,17	5,50	5,28	357,50	343,20
> 65 bis ≤ 80	3	4,11	3,95	1,18	1,14	5,29	5,09	423,20	407,20
> 80 bis ≤ 95	4	4,06	3,90	1,25	1,20	5,31	5,10	504,45	484,50
> 95 bis ≤ 110	5	3,83	3,68	1,24	1,19	5,07	4,87	557,70	535,70

Quelle: Indexfortschreibung Kreis Paderborn 2016
Mietwerterhebung Kreis Paderborn 2013

Tab. 3 Fortgeschriebene Richtwerte auf Basis Verbraucherpreis-Index Nordrhein-Westfalen - Wohnungstyp II (Bad Lippspringe, Paderborn)									
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 €	
		2016	2013	2016	2013	2016	2013	2016	2013
bis 50	1	5,39	5,18	1,23	1,18	6,62	6,36	331,00	318,00
> 50 bis ≤ 65	2	5,00	4,80	1,22	1,17	6,22	5,97	404,30	388,05
> 65 bis ≤ 80	3	4,87	4,68	1,18	1,14	6,05	5,82	484,00	465,60
> 80 bis ≤ 95	4	4,86	4,67	1,25	1,20	6,11	5,87	580,45	557,65
> 95 bis ≤ 110	5	4,79	4,60	1,24	1,19	6,03	5,79	663,30	636,90

Quelle: Indexfortschreibung Kreis Paderborn 2016
Mietwerterhebung Kreis Paderborn 2013

ANALYSE &
KONZEPTE

Tab. 4 Fortgeschriebene Richtwerte auf Basis Verbraucherpreis-Index Nordrhein-Westfalen - Wohnungstyp III (Borchen, Delbrück, Hövelhof, Salzkotten)									
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 €	
		2016	2013	2016	2013	2016	2013	2016	2013
bis 50	1	5,05	4,85	1,23	1,18	6,28	6,03	314,00	301,50
> 50 bis ≤ 65	2	4,70	4,51	1,22	1,17	5,92	5,68	384,80	369,20
> 65 bis ≤ 80	3	4,62	4,44	1,18	1,14	5,80	5,58	464,00	446,40
> 80 bis ≤ 95	4	4,53	4,35	1,25	1,20	5,78	5,55	549,10	527,25
> 95 bis ≤ 110	5	4,34	4,17	1,24	1,19	5,58	5,36	613,80	589,60

Quelle: Indexfortschreibung Kreis Paderborn 2016
Mietwerterhebung Kreis Paderborn 2013

ANALYSE &
KONZEPTE

3 Berechnung der Angebotsmietenentwicklung

Ergänzend zur Indexfortschreibung wurde auch die Veränderung der Angebotsmieten geprüft. Dafür wurden für die Zeiträume Oktober 2012 bis März 2013 und Oktober 2015 bis März 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 Angebotsmietenentwicklung nach Wohnungsgrößenklassen

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

Tab. 5 Angebotsmieten-Index (Netto-Kaltmieten)				
Größe in m²	2013 (€/m ²)	2016 (€/m ²)	Veränderung 2013 - 2016	Multiplikations- faktor
bis 50	6,43	7,05	9,64	1,0964
> 50 bis ≤ 65	5,71	6,29	10,16	1,1016
> 65 bis ≤ 80	5,60	6,04	7,86	1,0786
> 80 bis ≤ 95	5,48	6,16	12,41	1,1241
> 95 bis ≤ 110	5,30	6,36	20,00	1,2000
Quelle: Angebotsmieten für den Kreis Paderborn, Zeitraum: Oktober 2012 bis März 2013 Angebotsmieten für den Kreis Paderborn, Zeitraum: Oktober 2015 bis März 2016				ANALYSE & KONZEPTE

Tab. 6 Fortgeschriebene Richtwerte auf Basis des Angebotsmieten-Index - Wohnungsmarkttyp I (Altenbeken, Bad Wünnenberg, Büren, Lichtenau)									
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 €	
		2016	2013	2016	2013	2016	2013	2016	2013
bis 50	1	4,65	4,24	1,23	1,18	5,88	5,42	294,00	271,00
> 50 bis ≤ 65	2	4,53	4,11	1,22	1,17	5,75	5,28	373,75	343,20
> 65 bis ≤ 80	3	4,26	3,95	1,18	1,14	5,44	5,09	435,20	407,20
> 80 bis ≤ 95	4	4,38	3,90	1,25	1,20	5,63	5,10	534,85	484,50
> 95 bis ≤ 110	5	4,42	3,68	1,24	1,19	5,66	4,87	622,60	535,70

Quelle: Indexfortschreibung Kreis Paderborn 2016
Mietwerterhebung Kreis Paderborn 2013

ANALYSE &
KONZEPTE

Tab. 7 Fortgeschriebene Richtwerte auf Basis des Angebotsmieten-Index - Wohnungstyp II (Bad Lippspringe, Paderborn)									
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 €	
		2016	2013	2016	2013	2016	2013	2016	2013
bis 50	1	5,68	5,18	1,23	1,18	6,91	6,36	345,50	318,00
> 50 bis ≤ 65	2	5,29	4,80	1,22	1,17	6,51	5,97	423,15	388,05
> 65 bis ≤ 80	3	5,05	4,68	1,18	1,14	6,23	5,82	498,40	465,60
> 80 bis ≤ 95	4	5,25	4,67	1,25	1,20	6,50	5,87	617,50	557,65
> 95 bis ≤ 110	5	5,52	4,60	1,24	1,19	6,76	5,79	743,60	636,90

Quelle: Indexfortschreibung Kreis Paderborn 2016
Mietwerterhebung Kreis Paderborn 2013

ANALYSE &
KONZEPTE

Tab. 8 Fortgeschriebene Richtwerte auf Basis des Angebotsmieten-Index - Wohnungsmarkttyp III
(Borchen, Delbrück, Hövelhof, Salzkotten)

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 €	
		2016	2013	2016	2013	2016	2013	2016	2013
bis 50	1	5,32	4,85	1,23	1,18	6,55	6,03	327,50	301,50
> 50 bis ≤ 65	2	4,97	4,51	1,22	1,17	6,19	5,68	402,35	369,20
> 65 bis ≤ 80	3	4,79	4,44	1,18	1,14	5,97	5,58	477,60	446,40
> 80 bis ≤ 95	4	4,89	4,35	1,25	1,20	6,14	5,55	583,30	527,25
> 95 bis ≤ 110	5	5,00	4,17	1,24	1,19	6,24	5,36	686,40	589,60

Quelle: Indexfortschreibung Kreis Paderborn 2016
Mietwerterhebung Kreis Paderborn 2013

4 Empfehlung

Zur Fortschreibung der Richtwerte für die angemessenen Bedarfe der Unterkunft gemäß SGB II und XII wird für den Kreis Paderborn 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 (siehe Tabelle 10).

Zur Herleitung dieser Entscheidung wurden die per Verbraucherpreis-Index fortgeschriebenen Richtwerte den mithilfe des Angebotsmieten-Index fortgeschriebenen Werten gegenübergestellt. Die Angebotsmietenentwicklung zeigt einen regionaleren Bezug als die Entwicklung auf Basis des Verbraucherpreis-Index. Im Kreis Paderborn liegt ein deutlich stärkerer Anstieg der Angebotsmieten vor, im Vergleich zum Verbraucherpreis-Index für das gesamte Bundesland Nordrhein-Westfalen (Durchschnittswert). Man kann davon ausgehen, dass sich die Nachfragesituation im Kreis Paderborn verschärft hat.

Um die ausreichende Versorgung der Bedarfsgemeinschaften mit anmietbarem Wohnraum zu gewährleisten, sind die folgenden fortgeschriebenen Angemessenheitsrichtwerte auf Basis der Angebotsmieten heranzuziehen:

Tab. 9 Angemessenheitsrichtwerte der Bedarfe für Unterkunft (Bruttokaltmiete) im Vergleich 2013 und 2016							
Bedarfsgemeinschaften mit ... Personen		1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 Personen	Jede weitere Person
Größe in m²		≤ 50 m²	50 - ≤ 65 m²	65 - ≤ 80 m²	80 - ≤ 95 m²	> 95 m²	+15 m²
Wohnungs- markttyp I	2013	271,00	343,20	407,20	484,50	535,70	73,05
	2016	294,00	373,75	435,20	534,85	622,60	84,90
Wohnungs- markttyp II	2013	318,00	388,05	465,60	557,65	636,90	86,85
	2016	345,50	423,15	498,40	617,50	743,60	101,40
Wohnungs- markttyp III	2013	301,50	369,20	446,40	527,25	589,60	80,40
	2016	327,50	402,35	477,60	583,30	686,40	93,60
Quelle: Indexfortschreibung Kreis Paderborn 2016 Mietwerterhebung Kreis Paderborn 2013							

Tab. 10 Richtwerte für Bedarfe für die Unterkunft und Anteil des verfügbaren Angebots nach dem Angebotsmieten-Index (Brutto-Kaltmieten)						
Bedarfsgemeinschaften mit ... Personen		1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 Personen
Größe in m²		≤ 50 m²	50 - ≤ 65 m²	65- ≤ 80 m²	80 - ≤ 95 m²	> 95 m²
Wohnungs- markttyp I	Angebots- mieten-Index	294,00	373,75	435,20	534,85	622,60
	Anteil	- *	- *	70%	50%	- *
Wohnungs- markttyp II	Angebots- mieten-Index	345,50	423,15	498,40	617,50	743,60
	Anteil	38%	30%	34%	28%	26%
Wohnungs- markttyp III	Angebots- mieten-Index	327,50	402,35	477,60	583,30	686,40
	Anteil	50%	35%	13%	56%	29%
* Aufgrund der zu geringen Fallzahl (<10) wird der Wert nicht ausgewiesen.						
Quelle: Indexfortschreibung Kreis Paderborn 2016						