



Märkischer Kreis

## **KdU-Richtwerte 2015 Indexfortschreibung des schlüssigen Konzepts 2013**

Bericht vom 11.11.2015



**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>Indexfortschreibung des schlüssigen Konzepts 2013.....</b>	<b>1</b>
<b>2</b>	<b>Indexfortschreibung .....</b>	<b>2</b>
2.1	Berechnung der Indexentwicklung .....	3
<b>3</b>	<b>Berechnung der Angebotsmietenentwicklung .....</b>	<b>8</b>
3.1	Angebotsmietenentwicklung differenziert nach Wohnungsgrößenklassen.....	8
3.2	Angebotsmietenentwicklung differenziert nach Wohnungsmarkttypen und Wohnungsgrößenklassen .....	13
<b>4</b>	<b>Vergleich der Ergebnisse der verschiedenen Fortschreibungsverfahren.....</b>	<b>19</b>

## **1 Indexfortschreibung des schlüssigen Konzeptes 2013**

Um weiterhin eine ausreichende Versorgung der Bedarfsgemeinschaften mit Wohnraum im Märkischer Kreis 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.<sup>1</sup>

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.

---

<sup>1</sup> 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 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.

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. 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 Märkischen Kreis ein Index genutzt, der die Entwicklung der Mietkosten für Nordrhein-Westfalen 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.

## 2.1 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 Dezember 2012 und Juli 2015 berechnet.

Wohnungsmieten (ohne Nebenkosten):

$$\frac{107,6 * 100}{103,6} - 100 \approx 3,86 \%$$

Wohnungsnebenkosten:

$$\frac{107,1 * 100}{103,4} - 100 \approx 3,58 \%$$

<b>Verbraucherpreisindizes Nordrhein-Westfalen (Basis 2010 = 100)</b>				
	Dezember 2012	Juli 2015	Veränderung 12/12 - 01/15	Multiplikations- faktor
Wohnungsmieten ohne Nebenkosten	103,6	107,6	3,86 %	1,0386
Wohnungsnebenkosten	103,4	107,1	3,58 %	1,0358
Quelle: Landesbetrieb Information und Technik NRW (IT.NRW): Verbraucherpreisindex für Nordrhein-Westfalen, Stand Dezember 2012 und Juli 2015				ANALYSE & KONZEPTE

Die Fortschreibung der Richtwerte des Schlüssigen Konzepts erfolgt durch die Multiplikation der jeweiligen Tabellenfelder mit der Indexentwicklung vom 01.12.2012 bis 01.07.2015 für die Mieten und Wohnungsnebenkosten.

<b>Bestandsmieten (BKM) Wohnungsmarkt I (Altena, Werdohl)</b>										
Basierend auf der Indexentwicklung (VPI – NRW)										
Größe in m <sup>2</sup>	Personen- zahl	Anzahl der Mieten	Netto-Kaltmiete in €/m <sup>2</sup>		Kalte Betriebskosten in €/m <sup>2</sup>		Brutto-Kaltmiete in €/m <sup>2</sup>		max. Brutto-Kaltmiete in €	
			2013	2015	2013	2015	2013	2015	2013	2015
<b>bis 50</b>	<b>1</b>	771	4,16	4,01	1,47	1,42	5,63	5,43	281,50	271,50
<b>&gt; 50 bis ≤ 65</b>	<b>2</b>	1.437	4,15	4,00	1,49	1,44	5,64	5,44	366,60	353,60
<b>&gt; 65 bis ≤ 80</b>	<b>3</b>	894	4,09	3,94	1,56	1,51	5,65	5,45	452,00	436,00
<b>&gt; 80 bis ≤ 95</b>	<b>4</b>	197	4,28	4,12	1,62	1,56	5,90	5,68	560,50	539,60
<b>&gt; 95 bis ≤ 110</b>	<b>5</b>	160	4,24	4,08	1,43	1,38	5,67	5,46	623,70	600,60

Quelle: Indexfortschreibung Märkischer Kreis 2015  
Mietwerterhebung Märkischer Kreis 2013

ANALYSE &  
KONZEPTE

**Bestandsmieten Wohnungsmarkt II (BKM) (Balve, Halver, Herscheid, Kierspe, Meinerzhagen, Nachrodt-Wiblingwerde, Neuenrade, Plettenberg, Schalksmühle)**

Basierend auf der Indexentwicklung (VPI – NRW)

Größe in m <sup>2</sup>	Personen- zahl	Anzahl der Mieten	Netto-Kaltmiete in €/m <sup>2</sup>		Kalte Betriebskosten in €/m <sup>2</sup>		Brutto-Kaltmiete in €/m <sup>2</sup>		max. Brutto-Kaltmiete in €	
			2013	2015	2013	2015	2013	2015	2013	2015
<b>bis 50</b>	<b>1</b>	1.077	4,58	4,41	1,47	1,42	6,05	5,83	302,50	291,50
<b>&gt; 50 bis ≤ 65</b>	<b>2</b>	1.911	4,48	4,31	1,49	1,44	5,97	5,75	388,05	373,75
<b>&gt; 65 bis ≤ 80</b>	<b>3</b>	1.049	4,55	4,38	1,56	1,51	6,11	5,89	488,80	471,20
<b>&gt; 80 bis ≤ 95</b>	<b>4</b>	507	4,52	4,35	1,62	1,56	6,14	5,91	583,30	561,45
<b>&gt; 95 bis ≤ 110</b>	<b>5</b>	307	4,39	4,23	1,43	1,38	5,82	5,61	640,20	617,10

Quelle: Indexfortschreibung Märkischer Kreis 2015  
Mietwerterhebung Märkischer Kreis 2013

<b>Bestandsmieten (BKM) Wohnungsmarkt III (Hemer, Iserlohn, Lüdenscheid, Menden (Sauerland))</b>										
Basierend auf der Indexentwicklung (VPI – NRW)										
Größe in m <sup>2</sup>	Personen- zahl	Anzahl der Mieten	Netto-Kaltmiete in €/m <sup>2</sup>		Kalte Betriebskosten in €/m <sup>2</sup>		Brutto-Kaltmiete in €/m <sup>2</sup>		max. Brutto-Kaltmiete in €	
		2013	2015	2013	2015	2013	2015	2013	2015	2013
<b>bis 50</b>	<b>1</b>	3.156	4,93	4,75	1,47	1,42	6,40	6,17	320,00	308,50
<b>&gt; 50 bis ≤ 65</b>	<b>2</b>	4.611	4,63	4,46	1,49	1,44	6,12	5,90	397,80	383,50
<b>&gt; 65 bis ≤ 80</b>	<b>3</b>	3.488	4,63	4,46	1,56	1,51	6,19	5,97	495,20	477,60
<b>&gt; 80 bis ≤ 95</b>	<b>4</b>	1.516	4,69	4,52	1,62	1,56	6,31	6,08	599,45	577,60
<b>&gt; 95 bis ≤ 110</b>	<b>5</b>	640	4,55	4,38	1,43	1,38	5,98	5,76	657,80	633,60

Quelle: Indexfortschreibung Märkischer Kreis 2015  
Mietwerterhebung Märkischer Kreis 2013

ANALYSE &  
KONZEPTE



<b>Bestandsmietenentwicklung: Neue vs. alte Angemessenheitsgrenzen (max. BKM) basierend auf der Indexentwicklung (VPI – NRW)</b>															
	<b>1 Person (bis 50 m<sup>2</sup>)</b>			<b>2 Personen (&gt; 50 bis 65 m<sup>2</sup>)</b>			<b>3 Personen (&gt; 65 bis 80 m<sup>2</sup>)</b>			<b>4 Personen (&gt; 80 bis 95 m<sup>2</sup>)</b>			<b>5 Personen (&gt;95 m<sup>2</sup>)</b>		
	<b>2015</b>	<b>2013</b>	<b>%</b>	<b>2015</b>	<b>2013</b>	<b>%</b>	<b>2015</b>	<b>2013</b>	<b>%</b>	<b>2015</b>	<b>2013</b>	<b>%</b>	<b>2015</b>	<b>2013</b>	<b>%</b>
<b>Wohnungstyp I</b> (Altena, Werdohl)	281,50	271,50	<b>3,68</b>	366,60	353,60	<b>3,68</b>	452,00	436,00	<b>3,67</b>	560,50	539,60	<b>3,87</b>	623,70	600,60	<b>3,85</b>
<b>Wohnungstyp II</b> (Balve, Halver, Herscheid, Kierspe, Meinerzhagen, Nachrodt-Wiblingwerde, Neuenrade, Plettenberg, Schalksmühle )	302,50	291,50	<b>3,77</b>	388,05	373,75	<b>3,83</b>	488,80	471,20	<b>3,74</b>	583,30	561,45	<b>3,89</b>	640,20	617,10	<b>3,74</b>
<b>Wohnungstyp III</b> (Hemer, Iserlohn, Lüden- scheid, Menden)	320,00	308,50	<b>3,73</b>	397,80	383,50	<b>3,73</b>	495,20	477,60	<b>3,69</b>	599,45	577,60	<b>3,78</b>	657,80	633,60	<b>3,82</b>

Quelle: Indexfortschreibung Märkischer Kreis 2015  
Mietwerterhebung Märkischer Kreis 2013

ANALYSE &  
KONZEPTE

### 3 Berechnung der Angebotsmietenentwicklung

Alternativ wurde die Veränderung der Angebotsmieten geprüft. Die Entwicklung der Angebotsmieten wird für die Überprüfung des Indexes verwendet. Dafür wurden für den Zeitraum September 2012 bis Mai 2013 und Januar bis Juli 2015 Angebotsmieten aus Print und Internet erfasst und ausgewertet.

#### 3.1 Angebotsmietenentwicklung differenziert nach Wohnungsgrößenklassen

Über die Nettokaltmiete, die für jede Wohnungsgrößenklasse ermittelt wurde, erfolgt die feldspezifische Berechnung der prozentualen Veränderungen.

<b>Entwicklung der Angebotsmieten basierend auf der Angebotsmietenentwicklung differenziert nach Wohnungsgrößenklassen (NKM)</b>				
Wohnungsgrößen	2013 (€/m <sup>2</sup> )	2015 (€/m <sup>2</sup> )	Veränderung 2013 - 2015	Multiplikations- faktor
<b>bis 50</b>	4,78	5,15	7,74	<b>1,0774</b>
<b>&gt; 50 bis ≤ 65</b>	4,52	4,84	7,08	<b>1,0708</b>
<b>&gt; 65 bis ≤ 80</b>	4,57	4,93	7,88	<b>1,0788</b>
<b>&gt; 80 bis ≤ 95</b>	4,8	5,00	4,17	<b>1,0417</b>
<b>&gt; 95 bis ≤ 110</b>	4,85	5,05	4,12	<b>1,0412</b>
Quelle: Angebotsmieten für den Märkischen Kreis, Zeitraum: September 2012 bis Mai 2013 Angebotsmieten für den Märkischen Kreis, Zeitraum: Januar bis Juli 2015				ANALYSE & KONZEPTE

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

<b>Bestandsmieten 40 %-Perzentil Bruttokaltmiete Wohnungsmarkt I (Altena, Werdohl)</b>										
Basierend auf der Angebotsmietenentwicklung differenziert nach Wohnungsgrößenklassen										
Größe in m <sup>2</sup>	Personen- zahl	Anzahl der Mieten	Netto-Kaltmiete in €/m <sup>2</sup> (Perzentil)		Kalte Betriebs- kosten in €/m <sup>2</sup> (Durchschnitt)		Brutto-Kaltmiete in €/m <sup>2</sup>		max. Brutto-Kaltmiete in €	
			2015	2013	2015	2013	2015	2013	2015	2013
<b>bis 50</b>	<b>1</b>	26	4,32	4,01	1,47	1,42	5,79	5,43	289,50	271,50
<b>&gt; 50 bis ≤ 65</b>	<b>2</b>	62	4,28	4,00	1,49	1,44	5,77	5,44	375,05	353,60
<b>&gt; 65 bis ≤ 80</b>	<b>3</b>	43	4,25	3,94	1,56	1,51	5,81	5,45	464,80	436,00
<b>&gt; 80 bis ≤ 95</b>	<b>4</b>	34	4,29	4,12	1,62	1,56	5,91	5,68	561,45	539,60
<b>&gt; 95 bis ≤ 110</b>	<b>5</b>	9	4,25	4,08	1,43	1,38	5,68	5,46	624,80	600,60

Quelle: Indexfortschreibung Märkischer Kreis 2015  
Mietwerterhebung Märkischer Kreis 2013

ANALYSE &  
KONZEPTE

**Bestandsmieten 40 %-Perzentil Bruttokaltmiete Wohnungsmarkt II (Balve, Halver, Herscheid, Kierspe, Meinerzhagen, Nachrodt-Wiblingwerde, Neuenrade, Plettenberg, Schalksmühle)**

Basierend auf der Angebotsmietenentwicklung differenziert nach Wohnungsgrößenklassen

Größe in m <sup>2</sup>	Personen- zahl	Anzahl der Mieten	Netto-Kaltmiete in €/m <sup>2</sup> (Perzentil)		Kalte Betriebs- kosten in €/m <sup>2</sup> (Durchschnitt)		Brutto-Kaltmiete in €/m <sup>2</sup>		max. Brutto-Kaltmiete in €	
			2015	2013	2015	2013	2015	2013	2015	2013
<b>bis 50</b>	<b>1</b>	38	4,75	4,41	1,47	1,42	6,22	5,83	311,00	291,50
<b>&gt; 50 bis ≤ 65</b>	<b>2</b>	97	4,62	4,31	1,49	1,44	6,11	5,75	397,15	373,75
<b>&gt; 65 bis ≤ 80</b>	<b>3</b>	115	4,73	4,38	1,56	1,51	6,29	5,89	503,20	471,20
<b>&gt; 80 bis ≤ 95</b>	<b>4</b>	91	4,53	4,35	1,62	1,56	6,15	5,91	584,25	561,45
<b>&gt; 95 bis ≤ 110</b>	<b>5</b>	46	4,40	4,23	1,43	1,38	5,83	5,61	641,30	617,10

Quelle: Indexfortschreibung Märkischer Kreis 2015  
Mietwerterhebung Märkischer Kreis 2013

<b>Bestandsmieten 40 %-Perzentil Bruttokaltmiete Wohnungsmarkt III (Hemer, Iserlohn, Lüdenscheid, Menden (Sauerland))</b>										
Basierend auf der Angebotsmietenentwicklung differenziert nach Wohnungsgrößenklassen										
Größe in m <sup>2</sup>	Personen- zahl	Anzahl der Mieten	Netto-Kaltmiete in €/m <sup>2</sup> (Perzentil)		Kalte Betriebs- kosten in €/m <sup>2</sup> (Durchschnitt)		Brutto-Kaltmiete in €/m <sup>2</sup>		max. Brutto-Kaltmiete in €	
			2015	2013	2015	2013	2015	2013	2015	2013
<b>bis 50</b>	<b>1</b>	90	5,12	4,75	1,47	1,42	6,59	6,17	329,50	308,50
<b>&gt; 50 bis ≤ 65</b>	<b>2</b>	194	4,78	4,46	1,49	1,44	6,27	5,90	407,55	383,50
<b>&gt; 65 bis ≤ 80</b>	<b>3</b>	304	4,81	4,46	1,56	1,51	6,37	5,97	509,60	477,60
<b>&gt; 80 bis ≤ 95</b>	<b>4</b>	232	4,71	4,52	1,62	1,56	6,33	6,08	601,35	577,60
<b>&gt; 95 bis ≤ 110</b>	<b>5</b>	78	4,56	4,38	1,43	1,38	5,99	5,76	658,90	633,60

Quelle: Indexfortschreibung Märkischer Kreis 2015  
Mietwerterhebung Märkischer Kreis 2013

ANALYSE &  
KONZEPTE

<b>Bestandsmietenentwicklung: Neue vs. alte Angemessenheitsgrenzen (max. BKM)</b>															
Basierend auf der Angebotsmietenentwicklung differenziert nach Wohnungsgrößenklassen															
	<b>1 Person (bis 50 m<sup>2</sup>)</b>			<b>2 Personen (&gt; 50 bis 65 m<sup>2</sup>)</b>			<b>3 Personen (&gt; 65 bis 80 m<sup>2</sup>)</b>			<b>4 Personen (&gt; 80 bis 95 m<sup>2</sup>)</b>			<b>5 Personen (&gt;95 m<sup>2</sup>)</b>		
	<b>2015</b>	<b>2013</b>	<b>%</b>	<b>2015</b>	<b>2013</b>	<b>%</b>	<b>2015</b>	<b>2013</b>	<b>%</b>	<b>2015</b>	<b>2013</b>	<b>%</b>	<b>2015</b>	<b>2013</b>	<b>%</b>
<b>Wohnungsmarkttyp I</b> (Altena, Werdohl)	289,50	271,50	<b>6,63</b>	375,05	353,60	<b>6,07</b>	464,80	436,00	<b>6,61</b>	561,45	539,60	<b>4,05</b>	624,80	600,60	<b>4,03</b>
<b>Wohnungsmarkttyp II</b> (Balve, Halver, Herscheid, Kierspe, Meinerzhagen, Nachrodt-Wiblingwerde, Neuenrade, Plettenberg, Schalksmühle )	311,00	291,50	<b>6,69</b>	397,15	373,75	<b>6,26</b>	503,20	471,20	<b>6,79</b>	584,25	561,45	<b>4,06</b>	641,30	617,10	<b>3,92</b>
<b>Wohnungsmarkttyp III</b> (Hemer, Iserlohn, Lüdenscheid, Menden)	329,50	308,50	<b>6,81</b>	407,55	383,50	<b>6,27</b>	509,60	477,60	<b>6,70</b>	601,35	577,60	<b>4,11</b>	658,90	633,60	<b>3,99</b>

Quelle: Indexfortschreibung Märkischer Kreis 2015  
Mietwerterhebung Märkischer Kreis 2013

ANALYSE &  
KONZEPTE

### 3.2 Angebotsmietenentwicklung differenziert nach Wohnungsmarkttypen und Wohnungsgrößenklassen

In Ergänzung wurde ebenfalls die Entwicklung der Angebotsmieten getrennt für jeden Wohnungsmarkttyp berechnet. Auch hierbei erfolgt eine Differenzierung nach den Wohnungsgrößenklassen.

<b>Entwicklung der Angebotsmieten basierend auf der Angebotsmietenentwicklung differenziert nach Wohnungsmarkttypen und Wohnungsgrößenklassen (NKM)</b>				
<b>Wohnungsmarkt I (Altena, Werdohl)</b>				
Wohnungsgrößen	2013 (€/m <sup>2</sup> )	2015 (€/m <sup>2</sup> )	Veränderung 2013 - 2015	Multiplikationsfaktor
<b>bis 50</b>	4,03	4,50	11,66	<b>1,1166</b>
<b>&gt; 50 bis ≤ 65</b>	3,93	4,07	3,56	<b>1,0356</b>
<b>&gt; 65 bis ≤ 80</b>	4,10	4,23	3,17	<b>1,0317</b>
<b>&gt; 80 bis ≤ 95</b>	4,17	4,33	3,84	<b>1,0384</b>
<b>&gt; 95 bis ≤ 110</b>	4,25	-*	-*	-*

\* Aufgrund der geringen Fallzahlen kann kein Multiplikationsfaktor ermittelt und somit keine Werte ausgewiesen werden.

Quelle: Angebotsmieten für den Märkischen Kreis, Zeitraum: September 2012 bis Mai 2013  
Angebotsmieten für den Märkischen Kreis, Zeitraum: Januar bis Juli 2015

ANALYSE &  
KONZEPTE

<b>Entwicklung der Angebotsmieten basierend auf der Angebotsmietenentwicklung differenziert nach Wohnungsmarkttypen und Wohnungsgrößenklassen (NKM)</b>				
<b>Wohnungsmarkt II (Balve, Halver, Herscheid, Kierspe, Meinerzhagen, Nachrodt-Wiblingwerde, Neuenrade, Plettenberg, Schalksmühle)</b>				
Wohnungsgrößen	2013 (€/m <sup>2</sup> )	2015 (€/m <sup>2</sup> )	Veränderung 2013 - 2015	Multiplikationsfaktor
<b>bis 50</b>	4,53	4,60	1,55	<b>1,0155</b>
<b>&gt; 50 bis ≤ 65</b>	4,52	4,62	2,21	<b>1,0221</b>
<b>&gt; 65 bis ≤ 80</b>	4,61	4,71	2,17	<b>1,0217</b>
<b>&gt; 80 bis ≤ 95</b>	4,67	4,82	3,21	<b>1,0321</b>
<b>&gt; 95 bis ≤ 110</b>	4,63	5,00	7,99	<b>1,0799</b>

Quelle: Angebotsmieten für den Märkischen Kreis, Zeitraum: September 2012 bis Mai 2013  
Angebotsmieten für den Märkischen Kreis, Zeitraum: Januar bis Juli 2015

ANALYSE &  
KONZEPTE

<b>Entwicklung der Angebotsmieten basierend auf der Angebotsmietenentwicklung differenziert nach Wohnungstypen und Wohnungsgrößenklassen (NKM)</b>				
<b>Wohnungsmarkt III</b> (Hemer, Iserlohn, Lüdenscheid, Menden (Sauerland))				
Wohnungsgrößen	2013 (€/m <sup>2</sup> )	2015 (€/m <sup>2</sup> )	Veränderung 2013 - 2015	Multiplikations- faktor
<b>bis 50</b>	5,21	5,61	7,68	<b>1,0768</b>
<b>&gt; 50 bis ≤ 65</b>	4,97	5,20	4,63	<b>1,0463</b>
<b>&gt; 65 bis ≤ 80</b>	4,78	5,07	6,07	<b>1,0607</b>
<b>&gt; 80 bis ≤ 95</b>	5,00	5,13	2,60	<b>1,0260</b>
<b>&gt; 95 bis ≤ 110</b>	5,04	5,21	3,37	<b>1,0337</b>
Quelle: Angebotsmieten für den Märkischen Kreis, Zeitraum: September 2012 bis Mai 2013 Angebotsmieten für den Märkischen Kreis, Zeitraum: Januar bis Juli 2015				ANALYSE & KONZEPTE

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



<b>Bestandsmieten 40 %-Perzentil Bruttokaltmiete Wohnungsmarkt I (Altena, Werdohl)</b>										
Basierend auf der Angebotsmietenentwicklung differenziert nach Wohnungsmarkttypen und Wohnungsgrößenklassen										
Größe in m <sup>2</sup>	Personen- zahl	Anzahl der Mieten	Netto-Kaltmiete in €/m <sup>2</sup> (Perzentil)		Kalte Betriebs- kosten in €/m <sup>2</sup> (Durchschnitt)		Brutto-Kaltmiete in €/m <sup>2</sup>		max. Brutto-Kaltmiete in €	
			2015	2013	2015	2013	2015	2013	2015	2013
<b>bis 50</b>	<b>1</b>	26	4,48	4,01	1,47	1,42	5,95	5,43	297,50	271,50
<b>&gt; 50 bis ≤ 65</b>	<b>2</b>	62	4,14	4,00	1,49	1,44	5,63	5,44	365,95	353,60
<b>&gt; 65 bis ≤ 80</b>	<b>3</b>	43	4,06	3,94	1,56	1,51	5,62	5,45	449,60	436,00
<b>&gt; 80 bis ≤ 95</b>	<b>4</b>	34	4,28	4,12	1,62	1,56	5,90	5,68	560,50	539,60
<b>&gt; 95 bis ≤ 110</b>	<b>5</b>	9	-*	4,08	1,43	1,38	-*	5,46	-*	600,60

\* für Fallzahlen <10 können keine Werte ausgewiesen werden

Quelle: Indexfortschreibung Märkischer Kreis 2015  
Mietwerterhebung Märkischer Kreis 2013

<b>Bestandsmieten 40 %-Perzentil Bruttokaltmiete Wohnungsmarkt II (Balve, Halver, Herscheid, Kierspe, Meinerzhagen, Nachrodt-Wiblingwerde, Neuenrade, Plettenberg, Schalksmühle)</b>										
Basierend auf der Angebotsmietenentwicklung differenziert nach Wohnungsmarkttypen und Wohnungsgrößenklassen										
Größe in m <sup>2</sup>	Personen- zahl	Anzahl der Mieten	Netto-Kaltmiete in €/m <sup>2</sup> (Perzentil)		Kalte Betriebs- kosten in €/m <sup>2</sup> (Durchschnitt)		Brutto-Kaltmiete in €/m <sup>2</sup>		max. Brutto-Kaltmiete in €	
			2015	2013	2015	2013	2015	2013	2015	2013
<b>bis 50</b>	<b>1</b>	38	4,48	4,41	1,47	1,42	5,95	5,83	297,50	291,50
<b>&gt; 50 bis ≤ 65</b>	<b>2</b>	97	4,41	4,31	1,49	1,44	5,90	5,75	383,50	373,75
<b>&gt; 65 bis ≤ 80</b>	<b>3</b>	115	4,48	4,38	1,56	1,51	6,04	5,89	483,20	471,20
<b>&gt; 80 bis ≤ 95</b>	<b>4</b>	91	4,49	4,35	1,62	1,56	6,11	5,91	580,45	561,45
<b>&gt; 95 bis ≤ 110</b>	<b>5</b>	46	4,57	4,23	1,43	1,38	6,00	5,61	660,00	617,10

Quelle: Indexfortschreibung Märkischer Kreis 2015  
Mietwerterhebung Märkischer Kreis 2013

<b>Bestandsmieten 40 %-Perzentil Bruttokaltmiete Wohnungsmarkt III (Hemer, Iserlohn, Lüdenscheid, Menden (Sauerland))</b>										
Basierend auf der Angebotsmietenentwicklung differenziert nach Wohnungsmarkttypen und Wohnungsgrößenklassen										
Größe in m <sup>2</sup>	Personen- zahl	Anzahl der Mieten	Netto-Kaltmiete in €/m <sup>2</sup> (Perzentil)		Kalte Betriebs- kosten in €/m <sup>2</sup> (Durchschnitt)		Brutto-Kaltmiete in €/m <sup>2</sup>		max. Brutto-Kaltmiete in €	
			2015	2013	2015	2013	2015	2013	2015	2013
<b>bis 50</b>	<b>1</b>	90	5,11	4,75	1,47	1,42	6,58	6,17	329,00	308,50
<b>&gt; 50 bis ≤ 65</b>	<b>2</b>	194	4,67	4,46	1,49	1,44	6,16	5,90	400,40	383,50
<b>&gt; 65 bis ≤ 80</b>	<b>3</b>	304	4,73	4,46	1,56	1,51	6,29	5,97	503,20	477,60
<b>&gt; 80 bis ≤ 95</b>	<b>4</b>	232	4,64	4,52	1,62	1,56	6,26	6,08	594,70	577,60
<b>&gt; 95 bis ≤ 110</b>	<b>5</b>	78	4,53	4,38	1,43	1,38	5,96	5,76	655,60	633,60

Quelle: Indexfortschreibung Märkischer Kreis 2015  
Mietwerterhebung Märkischer Kreis 2013

<b>Bestandsmietenentwicklung: Neue vs. alte Angemessenheitsgrenzen (max. BKM)</b>															
Basierend auf der Angebotsmietenentwicklung differenziert nach Wohnungsmarkttypen und Wohnungsgrößenklassen															
	<b>1 Person (bis 50 m<sup>2</sup>)</b>			<b>2 Personen (&gt; 50 bis 65 m<sup>2</sup>)</b>			<b>3 Personen (&gt; 65 bis 80 m<sup>2</sup>)</b>			<b>4 Personen (&gt; 80 bis 95 m<sup>2</sup>)</b>			<b>5 Personen (&gt;95 m<sup>2</sup>)</b>		
	<b>2015</b>	<b>2013</b>	<b>%</b>	<b>2015</b>	<b>2013</b>	<b>%</b>	<b>2015</b>	<b>2013</b>	<b>%</b>	<b>2015</b>	<b>2013</b>	<b>%</b>	<b>2015</b>	<b>2013</b>	<b>%</b>
<b>Wohnungsmarkttyp I</b> (Altena, Werdohl)	297,50	271,50	<b>9,58</b>	365,95	353,60	<b>3,49</b>	449,60	436,00	<b>3,12</b>	560,50	539,60	<b>3,87</b>	*	600,60	-
<b>Wohnungsmarkttyp II</b> (Balve, Halver, Herscheid, Kierspe, Meinerzhagen, Nachrodt-Wiblingwerde, Neuenrade, Plettenberg, Schalksmühle )	297,50	291,50	<b>2,06</b>	383,50	373,75	<b>2,61</b>	483,20	471,20	<b>2,55</b>	580,45	561,45	<b>3,38</b>	660,00	617,10	<b>6,95</b>
<b>Wohnungsmarkttyp III</b> (Hemer, Iserlohn, Lüdenscheid, Menden)	329,00	308,50	<b>6,65</b>	400,40	383,50	<b>4,41</b>	503,20	477,60	<b>5,36</b>	594,70	577,60	<b>2,96</b>	655,60	633,60	<b>3,47</b>
* Aufgrund der geringen Fallzahlen kann kein Multiplikationsfaktor ermittelt und somit keine Werte ausgewiesen werden.															
Quelle: Indexfortschreibung Märkischer Kreis 2015 Mietwerterhebung Märkischer Kreis 2013															

#### 4 Vergleich der Ergebnisse der verschiedenen Fortschreibungsverfahren

Eine abschließende Gegenüberstellung der verschiedenen Fortschreibungsverfahren ermöglicht einen Vergleich der Ergebnisse. Dazu werden die Ergebnisse der beiden Fortschreibungen auf Basis der Angebotsmietenentwicklung jeweils zusammen mit den Ergebnissen der Indexfortschreibung dargestellt, sowie mit die alten Werten gegenüber gestellt.

<b>Angemessenheitsrichtwerte der Bedarfe für die Unterkunft (BKM) im Vergleich</b>							
Werte 2013, Indexentwicklung und Angebotsmietenentwicklung (Wohnungsgrößenklassen) Angebotsentwicklung (Wohnungsgrößenklassen und Wohnungsmarkttypen)							
Bedarfsgemeinschaften mit ... Personen		1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 Personen	Jede weitere Person
Wohnfläche		≤ 50 m <sup>2</sup>	50 ≤ 65 m <sup>2</sup>	65 ≤ 80 m <sup>2</sup>	80 ≤ 95 m <sup>2</sup>	95 ≤ 110 m <sup>2</sup>	+15 m <sup>2</sup>
Wohnungsmarkt- typ I	2013	271,50	353,60	436,00	539,60	600,60	81,90
	Index	281,50	366,60	452,00	560,50	623,70	85,05
	Angebot <sup>1</sup>	289,50	375,05	464,80	561,45	624,80	85,20
	Angebot <sup>2</sup>	297,50	365,95	449,60	560,50	624,80*	85,20*
Wohnungsmarkt- typ II	2013	291,50	373,75	471,20	561,45	617,10	84,15
	Index	302,50	388,05	488,80	583,30	640,20	87,30
	Angebot <sup>1</sup>	311,00	397,15	503,20	584,25	641,30	87,45
	Angebot <sup>2</sup>	297,50	383,50	483,20	580,45	660,00	90,00
Wohnungsmarkt- typ III	2013	308,50	383,50	477,60	577,60	633,60	86,40
	Index	320,00	397,80	495,20	599,45	657,80	89,70
	Angebot <sup>1</sup>	329,50	407,55	509,60	601,35	658,90	89,85
	Angebot <sup>2</sup>	329,00	400,40	503,20	594,70	655,60	89,40

<sup>1</sup> Entwicklung der Angebotsmieten differenziert nach Wohnungsgrößenklassen  
<sup>2</sup> Entwicklung der Angebotsmieten differenziert nach Wohnungsgrößenklassen und Wohnungsmarkttypen  
\* Aufgrund der geringen Fallzahl werden diese Werte aus der Gesamtkreisberechnung übertragen.

Quelle: Indexfortschreibung Märkischer Kreis 2015  
Mietwerterhebung Märkischer Kreis 2013