



Landkreis Limburg-Weilburg

Indexfortschreibung des schlüssigen Konzepts 2013

Endbericht Oktober 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

Inhaltsverzeichnis

1	Indexfortschreibung des schlüssigen Konzepts 2013.....	1
2	Indexfortschreibung	2
2.1	Berechnung der Indexentwicklung.....	3
3	Berechnung der Angebotsmietenentwicklung	10
3.1	Angebotsmietenentwicklung differenziert nach Wohnungsgrößenklassen	10
3.2	Angebotsmietenentwicklung differenziert nach Wohnungsmarkttypen und	
	Wohnungsgrößenklassen	17
4	Vergleich der Ergebnisse der verschiedenen Fortschreibungsverfahren.....	25

1 Indexfortschreibung des schlüssigen Konzeptes 2013

Um weiterhin eine ausreichende Versorgung der Bedarfsgemeinschaften mit Wohnraum im Landkreis Limburg-Weilburg 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.

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 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 Warenkorb 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 steht zudem auch für kleinere Teilräume, wie z.B. Bundesländer, zur Verfügung, um regionale Mietpreisentwicklungen besser berücksichtigen zu können.

Daher wird für die Fortschreibung der Mietwerte für den Landkreis Limburg-Weilburg ein Index genutzt, der die Entwicklung der Mietkosten für Hessen 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 Mietentwicklung 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 März 2013 und März 2015 berechnet. Damit erfolgt die Aktualisierung der Mietwerte zwei Jahre nach der Ersterhebung der Mietdaten.

Wohnungsmieten (ohne Nebenkosten):

$$\frac{107,3 * 100}{103,6} - 100 \approx 3,57 \%$$

Wohnungsnebenkosten:

$$\frac{102,6 * 100}{100,2} - 100 \approx 2,40 \%$$

Verbraucherpreisindizes Hessen (Basis 2010 = 100)				
	März 2013	März 2015	Veränderung 03/13 - 03/15	Multiplikations- faktor
Wohnungsmieten ohne Nebenkosten	103,6	107,3	3,57 %	1,0357
Wohnungsnebenkosten	100,2	102,6	2,40 %	1,0240
Quelle: Hessisches Statistisches Landesamt: Verbraucherpreisindex für Hessen, Stand März 2013 und März 2015				ANALYSE & KONZEPTE

Die Fortschreibung der Richtwerte des Schlüssigen Konzepts erfolgt durch die Multiplikation der jeweiligen Tabellenfelder mit der Indexentwicklung vom 01.03.2013 bis 01.03.2015 für die Mieten und Wohnungsnebenkosten.

Bestandsmieten Wohnungsmarkt I (Bad Camberg, Elz, Limburg an der Lahn): (Basis VPI – Hessen)										
Größe in m ²	Personen- zahl	Anzahl der Mieten	Netto-Kaltmiete in €/m ² (40/45%-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	288	5,29	5,11	1,14	1,11	6,43	6,22	321,50	311,00
> 50 bis ≤ 60	2	337	5,09	4,91	1,11	1,08	6,20	5,99	372,00	359,40
> 60 bis ≤ 75	3	566	4,68	4,52	1,14	1,11	5,82	5,63	436,50	422,25
> 75 bis ≤ 87	4	327	4,97	4,80	1,11	1,08	6,08	5,88	528,96	511,56
> 87 bis ≤ 99	5	360	4,56	4,40	1,02	1,00	5,58	5,40	552,42	534,60

Quelle: Indexfortschreibung Landkreis Limburg-Weilburg 2015
Mietwerterhebung Landkreis Limburg-Weilburg 2013

ANALYSE &
KONZEPTE

Bestandsmieten Wohnungsmarkt II (Beselich, Löhnberg, Mengerskirchen, Merenberg, Waldbrunn (Westerwald), Weilburg, Weilmünster, Weinbach):
(Basis VPI – Hessen)

Größe in m ²	Personen- zahl	Anzahl der Mieten	Netto-Kaltmiete in €/m ² (40%-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	164	4,76	4,60	1,14	1,11	5,90	5,71	295,00	285,50
> 50 bis ≤ 60	2	161	4,74	4,58	1,11	1,08	5,85	5,66	351,00	339,60
> 60 bis ≤ 75	3	238	4,45	4,30	1,14	1,11	5,59	5,41	419,25	405,75
> 75 bis ≤ 87	4	170	4,56	4,40	1,11	1,08	5,67	5,48	493,29	476,76
> 87 bis ≤ 99	5	252	4,00	3,86	1,02	1,00	5,02	4,86	496,98	481,14

Quelle: Indexfortschreibung Landkreis Limburg-Weilburg 2015
Mietwerterhebung Landkreis Limburg-Weilburg 2013

Bestandsmieten Wohnungsmarkt III (Brechen, Dornburg, Elbtal, Hadamar, Hünfelden, Runkel, Selters (Taunus), Villmar): (Basis VPI – Hessen)										
Größe in m ²	Personen- zahl	Anzahl der Mieten	Netto-Kaltmiete in €/m ² (40%-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	196	5,15	4,97	1,14	1,11	6,29	6,08	314,50	304,00
> 50 bis ≤ 60	2	168	4,81	4,64	1,11	1,08	5,92	5,72	355,20	343,20
> 60 bis ≤ 75	3	237	4,56	4,40	1,14	1,11	5,70	5,51	427,50	413,25
> 75 bis ≤ 87	4	127	4,60	4,44	1,11	1,08	5,71	5,52	496,77	480,24
> 87 bis ≤ 99	5	313	4,24	4,09	1,02	1,00	5,26	5,09	520,74	503,91

Quelle: Indexfortschreibung Landkreis Limburg-Weilburg 2015
Mietwerterhebung Landkreis Limburg-Weilburg 2013

ANALYSE &
KONZEPTE

Bestandsmieten: Neue vs. alte Angemessenheitsgrenzen (max. BKM) (Basis VPI – Hessen)										
	1 Person (bis 50 m²)		2 Personen (> 50 bis 60 m²)		3 Personen (> 60 bis 75 m²)		4 Personen (> 75 bis 87 m²)		5 Personen (> 87 m²)	
	2015	2013	2015	2013	2015	2013	2015	2013	2015	2013
Wohnungstyp I (Bad Camberg, Elz, Limburg an der Lahn)	321,50	311,00	372,00	359,40	436,50	422,25	528,96	511,56	552,42	534,60
Wohnungstyp II (Beselich, Löhnberg, Mengerskirchen, Merenberg, Waldbrunn (Westerwald), Weilburg, Weilminster, Weinbach)	295,00	285,50	351,00	339,60	419,25	405,75	493,29	476,76	496,98	481,14
Wohnungstyp III (Brechen, Dornburg, Elbtal, Hadamar, Hünfelden, Runkel, Selters (Taunus), Villmar)	314,50	304,00	355,20	343,20	427,50	413,25	496,77	480,24	520,74	503,91
Quelle: Indexfortschreibung Landkreis Limburg-Weilburg 2015 Mietwerterhebung Landkreis Limburg-Weilburg 2013										ANALYSE & KONZEPTE

Bestandsmietenentwicklung: Neue vs. alte Angemessenheitsgrenzen (max. BKM) (Basis VPI – Hessen)																
	1 Person (bis 50 m²)			2 Personen (> 50 bis 60 m²)			3 Personen (> 60 bis 75 m²)			4 Personen (> 75 bis 87 m²)			5 Personen (> 87 m²)			
	2015	2013	%	2015	2013	%	2015	2013	%	2015	2013	%	2015	2013	%	
Wohnungstyp I (Bad Camberg, Elz, Limburg an der Lahn)	321,50	311,00	3,38	372,00	359,40	3,51	436,50	422,25	3,37	528,96	511,56	3,40	552,42	534,60	3,33	
Wohnungstyp II (Beselich, Löhnberg, Mengerskirchen, Merenberg, Waldbrunn (Westerwald), Weilburg, Weilmünster, Weinbach)	295,00	285,50	3,33	351,00	339,60	3,36	419,25	405,75	3,33	493,29	476,76	3,47	496,98	481,14	3,29	
Wohnungstyp III (Brechen, Dornburg, Elbtal, Hadamar, Hünfelden, Runkel, Selters (Taunus), Villmar)	314,50	304,00	3,45	355,20	343,20	3,50	427,50	413,25	3,45	496,77	480,24	3,44	520,74	503,91	3,34	

Quelle: Indexfortschreibung Landkreis Limburg-Weilburg 2015
Mietwerterhebung Landkreis Limburg-Weilburg 2013

Angemessenheitsrichtwerte der Bedarfe für die Unterkunft (BKM) und Anteil des tatsächlichen Angebots: (Basis VPI – Hessen)						
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 - ≤ 87 m²	> 87 m²
Wohnungs- markttyp I	Index	321,50	372,00	436,50	528,96	552,42
	Anteil	11%	5%	11%	16%	3%
Wohnungs- markttyp II	Index	295,00	351,00	419,25	493,29	496,98
	Anteil	69%	50%	42%	60%	63%
Wohnungs- markttyp III	Index	314,50	355,20	427,50	496,77	520,74
	Anteil	38%	21%	23%	42%	-

Quelle: Indexfortschreibung Landkreis Limburg-Weilburg 2015

ANALYSE &
KONZEPTE

3 Berechnung der Angebotsmietenentwicklung

Alternativ wurde die Veränderung der Angebotsmieten geprüft. Die Entwicklung der Angebotsmieten wird für die Überprüfung des Index verwendet. Dafür wurden für den Zeitraum Dezember bis Mai für die Jahre 2012/2013 und 2014/2015 Angebotsmieten aus dem Internet und Printmedien erfasst und ausgewertet.

3.1 Angebotsmietenentwicklung differenziert nach Wohnungsgrößenklassen

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

Entwicklung der Angebotsmieten (Basis Angebotsmietenentwicklung differenziert nach Wohnungsgrößenklassen) (NKM)				
Größe in m²	2013 (€/m ²)	2015 (€/m ²)	Veränderung 2013 - 2015	Multiplikations- faktor
bis 50	6,13	6,33	3,26 %	1,0326
> 50 bis ≤ 60	5,44	5,56	2,21 %	1,0221
> 60 bis ≤ 75	5,14	5,59	8,75 %	1,0875
> 75 bis ≤ 87	4,88	5,45	11,68 %	1,1168
> 87 bis ≤ 99	5,00	5,51	10,20 %	1,1020
Quelle: Angebotsmieten für Landkreis Limburg-Weilburg, Zeitraum: Dezember 2012 bis Mai 2013 Angebotsmieten für Landkreis Limburg-Weilburg, Zeitraum: Dezember 2014 bis Mai 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.

Bestandsmieten Wohnungsmarkt I (Bad Camberg, Elz, Limburg an der Lahn): (Basis Angebotsmietenentwicklung differenziert nach Wohnungsgrößenklassen)										
Größe in m ²	Personen- zahl	Anzahl der Mieten	Netto-Kaltmiete in €/m ² (40/45%-Perzentil)		Kalte Betriebs- kosten in €/m ² (Durchschnitt)		Brutto-Kaltmiete in €/m ²		max. Brutto-Kaltmiete in €	
			2015	2013	2015	2013	2015	2013	2015	2013
bis 50	1	288	5,28	5,11	1,14	1,11	6,42	6,22	321,00	311,00
> 50 bis ≤ 60	2	337	5,02	4,91	1,11	1,08	6,13	5,99	367,80	359,40
> 60 bis ≤ 75	3	566	4,92	4,52	1,14	1,11	6,06	5,63	454,50	422,25
> 75 bis ≤ 87	4	327	5,36	4,80	1,11	1,08	6,47	5,88	562,89	511,56
> 87 bis ≤ 99	5	360	4,85	4,40	1,02	1,00	5,87	5,40	581,13	534,60

Quelle: Indexfortschreibung Landkreis Limburg-Weilburg 2015
Mietwerterhebung Landkreis Limburg-Weilburg 2013

Bestandsmieten Wohnungsmarkt II (Beselich, Löhnberg, Mengerskirchen, Merenberg, Waldbrunn (Westerwald), Weilburg, Weilmünster, Weinbach): (Basis Angebotsmietenentwicklung differenziert nach Wohnungsgrößenklassen)										
Größe in m ²	Personen- zahl	Anzahl der Mieten	Netto-Kaltmiete in €/m ² (40%-Perzentil)		Kalte Betriebs- kosten in €/m ² (Durchschnitt)		Brutto-Kaltmiete in €/m ²		max. Brutto-Kaltmiete in €	
			2015	2013	2015	2013	2015	2013	2015	2013
bis 50	1	164	4,75	4,60	1,14	1,11	5,89	5,71	294,50	285,50
> 50 bis ≤ 60	2	161	4,68	4,58	1,11	1,08	5,79	5,66	347,40	339,60
> 60 bis ≤ 75	3	238	4,68	4,30	1,14	1,11	5,82	5,41	436,50	405,75
> 75 bis ≤ 87	4	170	4,91	4,40	1,11	1,08	6,02	5,48	523,74	476,76
> 87 bis ≤ 99	5	252	4,25	3,86	1,02	1,00	5,27	4,86	521,73	481,14

Quelle: Indexfortschreibung Landkreis Limburg-Weilburg 2015
Mietwerterhebung Landkreis Limburg-Weilburg 2013

Bestandsmieten Wohnungsmarkt III (Brechen, Dornburg, Elbtal, Hadamar, Hünfelden, Runkel, Selters (Taunus), Villmar): (Basis Angebotsmietenentwicklung differenziert nach Wohnungsgrößenklassen)										
Größe in m ²	Personen- zahl	Anzahl der Mieten	Netto-Kaltmiete in €/m ² (40%-Perzentil)		Kalte Betriebs- kosten in €/m ² (Durchschnitt)		Brutto-Kaltmiete in €/m ²		max. Brutto-Kaltmiete in €	
			2015	2013	2015	2013	2015	2013	2015	2013
bis 50	1	196	5,13	4,97	1,14	1,11	6,27	6,08	313,50	304,00
> 50 bis ≤ 60	2	168	4,74	4,64	1,11	1,08	5,85	5,72	351,00	343,20
> 60 bis ≤ 75	3	237	4,79	4,40	1,14	1,11	5,93	5,51	444,75	413,25
> 75 bis ≤ 87	4	127	4,96	4,44	1,11	1,08	6,07	5,52	528,09	480,24
> 87 bis ≤ 99	5	313	4,51	4,09	1,02	1,00	5,53	5,09	547,47	503,91

Quelle: Indexfortschreibung Landkreis Limburg-Weilburg 2015
Mietwerterhebung Landkreis Limburg-Weilburg 2013

Bestandsmieten: Neue vs. alte Angemessenheitsgrenzen (max. BKM) (Basis Angebotsmietenentwicklung differenziert nach Wohnungsgrößenklassen)										
	1 Person (bis 50 m²)		2 Personen (> 50 bis 60 m²)		3 Personen (> 60 bis 75 m²)		4 Personen (> 75 bis 87 m²)		5 Personen (> 87 m²)	
	2015	2013	2015	2013	2015	2013	2015	2013	2015	2013
Wohnungsmarkttyp I (Bad Camberg, Elz, Limburg an der Lahn)	321,00	311,00	367,80	359,40	454,50	422,25	562,89	511,56	581,13	534,60
Wohnungsmarkttyp II (Beselich, Löhnberg, Menge- rskirchen, Merenberg, Wald- brunn (Westerwald), Weil- burg, Weilmünster, Wein- bach)	294,50	285,50	347,40	339,60	436,50	405,75	523,74	476,76	521,73	481,14
Wohnungsmarkttyp III (Brechen, Dornburg, Elbtal, Hadamar, Hünfelden, Runkel, Selters (Taunus), Villmar)	313,50	304,00	351,00	343,20	444,75	413,25	528,09	480,24	547,47	503,91

Quelle: Indexfortschreibung Landkreis Limburg-Weilburg 2015
Mietwerterhebung Landkreis Limburg-Weilburg 2013

Bestandsmietenentwicklung: Neue vs. alte Angemessenheitsgrenzen (max. BKM) (Basis Angebotsmietenentwicklung differenziert nach Wohnungsgrößenklassen)															
	1 Person (bis 50 m²)			2 Personen (> 50 bis 60 m²)			3 Personen (> 60 bis 75 m²)			4 Personen (> 75 bis 87 m²)			5 Personen (> 87 m²)		
	2015	2013	%	2015	2013	%	2015	2013	%	2015	2013	%	2015	2013	%
Wohnungstyp I (Bad Camberg, Elz, Limburg an der Lahn)	321,00	311,00	3,22	367,80	359,40	2,34	454,50	422,25	7,64	562,89	511,56	10,03	581,13	534,60	8,70
Wohnungstyp II (Beselich, Löhnberg, Mengers- kirchen, Merenberg, Wald- brunn (Westerwald), Weil- burg, Weilmünster, Weinbach)	294,50	285,50	3,15	347,40	339,60	2,30	436,50	405,75	7,58	523,74	476,76	9,85	521,73	481,14	8,44
Wohnungstyp III (Brechen, Dornburg, Elbtal, Hadamar, Hünfelden, Runkel, Selters (Taunus), Villmar)	313,50	304,00	3,13	351,00	343,20	2,27	444,75	413,25	7,62	528,09	480,24	9,96	547,47	503,91	8,64

Quelle: Indexfortschreibung Landkreis Limburg-Weilburg 2015
Mietwerterhebung Landkreis Limburg-Weilburg 2013

Angemessenheitsrichtwerte der Bedarfe für die Unterkunft (BKM) und Anteil des tatsächlichen Angebots (Basis Angebotsmietenentwicklung differenziert nach Wohnungsgrößenklassen)						
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 - ≤ 87 m²	> 87 m²
Wohnungs- markttyp I	Angebot*	321,00	367,80	454,50	562,89	581,13
	Anteil	11%	5%	22%	24%	6%
Wohnungs- markttyp II	Angebot*	294,50	347,40	436,50	523,74	521,73
	Anteil	38%	0%	42%	60%	31%
Wohnungs- markttyp III	Angebot*	313,50	351,00	444,75	528,09	547,47
	Anteil	33%	21%	33%	53%	-

* Entwicklung der Angebotsmieten differenziert nach Wohnungsgrößenklassen

Quelle: Indexfortschreibung Landkreis Limburg-Weilburg 2015

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.

Für den Wohnungsmarkttyp II ist die Fallzahl jedoch zu gering, scheinbar war die Vermarktung freier Wohnungen 2012/2013 in erheblichen Maße über die Printmedien erfolgt. Hier wurden die Printangebote und die Internetangebote zusammengefasst.

Im Cluster III ist die Fallzahl für die 1- und 5- und mehr Personenhaushalte zu gering um einen Multiplikationsfaktor auszuweisen. Aus diesem Grunde wurde der Wert auf Basis der Angebotsmietenentwicklung differenziert nach Wohnungsgrößenklassen (vorangegangene Berechnung) übernommen.

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.

Entwicklung der Angebotsmieten Wohnungsmarkt I (Bad Camberg, Elz, Limburg an der Lahn): (Basis Angebotsmietenentwicklung differenziert nach Wohnungsmarkttypen und Wohnungsgrößenklassen) (NKM)				
Größe in m²	2013 (€/m ²)	2015 (€/m ²)	Veränderung 2013 - 2015	Multiplikations- faktor
bis 50	6,11	6,77	10,80	1,1080
> 50 bis ≤ 60	5,65	6,84	21,06	1,2106
> 60 bis ≤ 75	5,70	5,93	4,04	1,0404
> 75 bis ≤ 87	5,76	6,11	6,08	1,0608
> 87 bis ≤ 99	5,81	6,03	3,79	1,0379
Quelle: Angebotsmieten für Landkreis Limburg-Weilburg, Zeitraum: Dezember 2012 bis Mai 2013 Angebotsmieten für Landkreis Limburg-Weilburg, Zeitraum: Dezember 2014 bis Mai 2015				ANALYSE & KONZEPTE

Entwicklung der Angebotsmieten Wohnungsmarkt II (Beselich, Löhnberg, Mengerskirchen, Merenberg, Waldbrunn (Westerwald), Weilburg, Weilmünster, Weinbach): (Basis Angebotsmietenentwicklung differenziert nach Wohnungsmarkttypen und Wohnungsgrößenklassen) (NKM)				
Größe in m ²	2013 (€/m ²)	2015 (€/m ²)	Veränderung 2013 - 2015	Multiplikationsfaktor
bis 50	6,05	5,78	-4,46	0,9554
> 50 bis ≤ 60	4,96	5,44	9,68	1,0968
> 60 bis ≤ 75	4,88	5,28	8,20	1,0820
> 75 bis ≤ 87	4,63	5,14	11,02	1,1102
> 87 bis ≤ 99	4,43	4,67	5,42	1,0542

Quelle: Angebotsmieten für Landkreis Limburg-Weilburg, Zeitraum: Dezember 2012 bis Mai 2013
Angebotsmieten für Landkreis Limburg-Weilburg, Zeitraum: Dezember 2014 bis Mai 2015

ANALYSE &
KONZEPTE

Entwicklung der Angebotsmieten Wohnungsmarkt III (Brechen, Dornburg, Elbtal, Hadamar, Hünfelden, Runkel, Selters (Taunus), Villmar): (Basis Angebotsmietenentwicklung differenziert nach Wohnungsmarkttypen und Wohnungsgrößenklassen) (NKM)				
Größe in m ²	2013 (€/m ²)	2015 (€/m ²)	Veränderung 2013 - 2015	Multiplikationsfaktor
bis 50	6,13	.*	.*	.*
> 50 bis ≤ 60	5,28	5,20	-1,52	0,9848
> 60 bis ≤ 75	5,10	5,22	2,35	1,0235
> 75 bis ≤ 87	4,90	5,05	3,06	1,0306
> 87 bis ≤ 99	5,00	.*	.*	.*

*Aufgrund der geringen Fallzahl (<10) kann hier kein Wert ausgewiesen werden. Der Wert der Berechnung auf Basis der Angebotsmietenentwicklung nach Wohnungsgrößenklassen wird übernommen.

Quelle: Angebotsmieten für Landkreis Limburg-Weilburg, Zeitraum: Dezember 2012 bis Mai 2013
Angebotsmieten für Landkreis Limburg-Weilburg, Zeitraum: Dezember 2014 bis Mai 2015

ANALYSE &
KONZEPTE

Wohnungsmarkt I Bestandsmieten (Bad Camberg, Elz, Limburg an der Lahn): (Basis Angebotsmietenentwicklung differenziert nach Wohnungsmarkttypen und Wohnungsgrößenklassen)										
Größe in m ²	Personen- zahl	Anzahl der Mieten	Netto-Kaltmiete in €/m ² (40/45%-Perzentil)		Kalte Betriebs- kosten in €/m ² (Durchschnitt)		Brutto-Kaltmiete in €/m ²		max. Brutto-Kaltmiete in €	
			2015	2013	2015	2013	2015	2013	2015	2013
bis 50	1	288	5,66	5,11	1,14	1,11	6,80	6,22	340,00	311,00
> 50 bis ≤ 60	2	337	5,94	4,91	1,11	1,08	7,05	5,99	423,00	359,40
> 60 bis ≤ 75	3	566	4,70	4,52	1,14	1,11	5,84	5,63	438,00	422,25
> 75 bis ≤ 87	4	327	5,09	4,80	1,11	1,08	6,20	5,88	539,40	511,56
> 87 bis ≤ 99	5	360	4,57	4,40	1,02	1,00	5,59	5,40	553,41	534,60

Quelle: Indexfortschreibung Landkreis Limburg-Weilburg 2015
Mietwerterhebung Landkreis Limburg-Weilburg 2013

ANALYSE &
KONZEPTE

Wohnungsmarkt II Bestandsmieten (Beselich, Löhnberg, Mengerskirchen, Merenberg, Waldbrunn (Westerwald), Weilburg, Weilmünster, Weinbach): (Basis Angebotsmietenentwicklung differenziert nach Wohnungsmarkttypen und Wohnungsgrößenklassen)										
Größe in m ²	Personen- zahl	Anzahl der Mieten	Netto-Kaltmiete in €/m ² (40%-Perzentil)		Kalte Betriebs- kosten in €/m ² (Durchschnitt)		Brutto-Kaltmiete in €/m ²		max. Brutto-Kaltmiete in €	
			2015	2013	2015	2013	2015	2013	2015	2013
bis 50	1	164	4,39	4,60	1,14	1,11	5,53	5,71	276,50	285,50
> 50 bis ≤ 60	2	161	5,02	4,58	1,11	1,08	6,13	5,66	367,80	339,60
> 60 bis ≤ 75	3	238	4,65	4,30	1,14	1,11	5,79	5,41	434,25	405,75
> 75 bis ≤ 87	4	170	4,88	4,40	1,11	1,08	5,99	5,48	521,13	476,76
> 87 bis ≤ 99	5	252	4,07	3,86	1,02	1,00	5,09	4,86	503,91	481,14

Quelle: Indexfortschreibung Landkreis Limburg-Weilburg 2015
Mietwerterhebung Landkreis Limburg-Weilburg 2013

Wohnungsmarkt III Bestandsmieten (Brechen, Dornburg, Elbtal, Hadamar, Hünfelden, Runkel, Selters (Taunus), Villmar): (Basis Angebotsmietenentwicklung differenziert nach Wohnungsmarkttypen und Wohnungsgrößenklassen)										
Größe in m ²	Personen- zahl	Anzahl der Mieten	Netto-Kaltmiete in €/m ² (40%-Perzentil)		Kalte Betriebs- kosten in €/m ² (Durchschnitt)		Brutto-Kaltmiete in €/m ²		max. Brutto-Kaltmiete in €	
			2015	2013	2015	2013	2015	2013	2015	2013
bis 50	1	196	5,13*	4,97	1,14	1,11	6,27*	6,08	313,50*	304,00
> 50 bis ≤ 60	2	168	4,57	4,64	1,11	1,08	5,68	5,72	340,80	343,20
> 60 bis ≤ 75	3	237	4,50	4,40	1,14	1,11	5,64	5,51	423,00	413,25
> 75 bis ≤ 87	4	127	4,58	4,44	1,11	1,08	5,69	5,52	495,03	480,24
> 87 bis ≤ 99	5	313	4,51*	4,09	1,02	1,00	5,53*	5,09	547,47*	503,91

*Aufgrund der geringen Fallzahl (<10) wird der Wert der Berechnung auf Basis der Angebotsmietenentwicklung nach Wohnungsgrößenklassen übernommen.

Quelle: Indexfortschreibung Landkreis Limburg-Weilburg 2015
Mietwerterhebung Landkreis Limburg-Weilburg 2013

Bestandsmieten: Neue vs. alte Angemessenheitsgrenzen (max. BKM) (Basis Angebotsmietenentwicklung differenziert nach Wohnungstypen und Wohnungsgrößenklassen)										
	1 Person (bis 50 m²)		2 Personen (> 50 bis 60 m²)		3 Personen (> 60 bis 75 m²)		4 Personen (> 75 bis 87 m²)		5 Personen (> 87 m²)	
	2015	2013	2015	2013	2015	2013	2015	2013	2015	2013
Wohnungstyp I (Bad Camberg, Elz, Limburg an der Lahn)	340,00	311,00	423,00	359,40	438,00	422,25	539,40	511,56	553,41	534,60
Wohnungstyp II (Beselich, Löhnberg, Mengerskirchen, Merenberg, Waldbrunn (Westerwald), Weilburg, Weilmünster, Weinbach)	276,50	285,50	367,80	339,60	434,25	405,75	521,13	476,76	503,91	481,14
Wohnungstyp III (Brechen, Dornburg, Elbtal, Hadamar, Hünfelden, Runkel, Selters (Taunus), Villmar)	313,50*	304,00	340,80	343,20	423,00	413,25	495,03	480,24	547,47*	503,91

*Aufgrund der geringen Fallzahl (<10) wird der Wert der Berechnung auf Basis der Angebotsmietenentwicklung nach Wohnungsgrößenklassen übernommen.

Quelle: Indexfortschreibung Landkreis Limburg-Weilburg 2015
Mietwerterhebung Landkreis Limburg-Weilburg 2013

Bestandsmietenentwicklung: Neue vs. alte Angemessenheitsgrenzen (max. BKM) (Basis Angebotsmietenentwicklung differenziert nach Wohnungsmarkttypen und Wohnungsgrößenklassen)															
	1 Person (bis 50 m²)			2 Personen (> 50 bis 60 m²)			3 Personen (> 60 bis 75 m²)			4 Personen (> 75 bis 87 m²)			5 Personen (> 87 m²)		
	2015	2013	%	2015	2013	%	2015	2013	%	2015	2013	%	2015	2013	%
Wohnungsmarkttyp I (Bad Camberg, Elz, Limburg an der Lahn)	340,00	311,00	9,32	423,00	359,40	17,70	438,00	422,25	3,73	539,40	511,56	5,44	553,41	534,60	3,52
Wohnungsmarkttyp II (Beselich, Löhnberg, Mengerskirchen, Merenberg, Waldbrunn (Westerwald), Weilburg, Weilmünster, Weinbach)	276,50	285,50	-3,15	367,80	339,60	8,30	434,25	405,75	7,02	521,13	476,76	9,31	503,91	481,14	4,73
Wohnungsmarkttyp III (Brechen, Dornburg, Elbtal, Hadamar, Hünfelden, Runkel, Selters (Taunus), Villmar)	313,50*	304,00	3,13	340,80	343,20	-0,70	423,00	413,25	2,36	495,03	480,24	3,08	547,47*	503,91	8,64

*Aufgrund der geringen Fallzahl (<10) wird der Wert der Berechnung auf Basis der Angebotsmietenentwicklung nach Wohnungsgrößenklassen übernommen.

Quelle: Indexfortschreibung Landkreis Limburg-Weilburg 2015
Mietwerterhebung Landkreis Limburg-Weilburg 2013

Angemessenheitsrichtwerte der Bedarfe für die Unterkunft (BKM) und Anteil des tatsächlichen Angebots (Basis Angebotsmietenentwicklung differenziert nach Wohnungsmarkttypen und Wohnungsgrößenklassen)						
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 - ≤ 87 m²	> 87 m²
Wohnungs- markttyp I	Angebot**	340,00	423,00	438,00	539,40	553,41
	Anteil	22%	32%	11%	20%	3%
Wohnungs- markttyp II	Angebot**	276,50	367,80	434,25	521,13	503,91
	Anteil	31%	50%	42%	60%	19%
Wohnungs- markttyp III	Angebot**	313,50*	340,80	423,00	495,03	547,47*
	Anteil	33%	21%	23%	42%	-

*Aufgrund der geringen Fallzahl (<10) wird der Wert der Berechnung auf Basis der Angebotsmietenentwicklung nach Wohnungsgrößenklassen übernommen.
** Entwicklung der Angebotsmieten differenziert nach Wohnungsmarkttypen und Wohnungsgrößenklassen

Quelle: Indexfortschreibung Landkreis Limburg-Weilburg 2015

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.

Landkreis Limburg-Weilburg: Angemessenheitsrichtwerte der Bedarfe für die Unterkunft (BKM) Basis: VIP-Hessen, Angebotsmietenentwicklung (Wohnungsgrößenklassen) und Angebotsmietenentwicklung (Wohnungsmarkttypen und Wohnungsgrößenklassen)						
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 - ≤ 87 m²	> 87 m²
Wohnungs- markttyp I	<i>2013</i>	<i>311,00</i>	<i>359,40</i>	<i>422,25</i>	<i>511,56</i>	<i>534,60</i>
	Index	321,50	372,00	436,50	528,96	552,42
	Angebot*	321,00	367,80	454,50	562,89	581,13
	Angebot**	340,00	423,00	438,00	539,40	553,41
Wohnungs- markttyp II	<i>2013</i>	<i>285,50</i>	<i>339,60</i>	<i>405,75</i>	<i>476,76</i>	<i>481,14</i>
	Index	295,00	351,00	419,25	493,29	496,98
	Angebot*	294,50	347,40	436,50	523,74	521,73
	Angebot**	276,50	367,80	434,25	521,13	503,91
Wohnungs- markttyp III	<i>2013</i>	<i>304,00</i>	<i>343,20</i>	<i>413,25</i>	<i>480,24</i>	<i>503,91</i>
	Index	314,50	355,20	427,50	496,77	520,74
	Angebot*	313,50	351,00	444,75	528,09	547,47
	Angebot**	313,50***	340,80	423,00	495,03	547,47***

* Entwicklung der Angebotsmieten differenziert nach Wohnungsgrößenklassen
 ** Entwicklung der Angebotsmieten differenziert nach Wohnungsmarkttypen und Wohnungsgrößenklassen
 *** Aufgrund der geringen Fallzahl (<10) wird der Wert der Berechnung auf Basis der Angebotsmietenentwicklung nach Wohnungsgrößenklassen übernommen.

Quelle: Indexfortschreibung Landkreis Limburg-Weilburg 2015