

Landkreis Ostprignitz-Ruppin

**Fortschreibung des
Konzeptes zur Ermittlung
der Bedarfe für Unterkunft
und Heizung 2022**

Bericht 05.09.2022



ANALYSE &
KONZEPTE
immo.consult

Analyse & Konzepte immo.consult GmbH
Gasstraße 10 | 22761 Hamburg

phone +49 (0)40 4850 098 – 0
fax +49 (0)40 4850 098 – 98
mail info@analyse-konzepte.de

Inhalt

1	Fortschreibung der Kosten der Unterkunft 2022	1
2	Fortschreibung durch Verbraucherpreisindizes	2
2.1	Berechnung der Entwicklung der speziellen Verbraucherpreisindizes	3
3	Angebotsmietenerhebung	16
4	Prüfung der Verfügbarkeit von Wohnraum	18
5	Anpassung an den Angebotsmarkt	20
6	Ergebnis	22
7	Fortschreibung Kosten für Heizung und Warmwasser	24

Tabellenverzeichnis

Tab. 1	Spezielle Verbraucherpreisindizes Brandenburg (Basis 2015 = 100)	3
Tab. 2	Fortgeschriebene Netto-Kaltmieten in €/m ²	4
Tab. 3	Fortgeschriebene kalte Betriebskosten in €/m ²	5
Tab. 4	Fortgeschriebene Richtwerte – Amt Lindow	6
Tab. 5	Fortgeschriebene Richtwerte – Amt Neustadt (Dosse)	7
Tab. 6	Fortgeschriebene Richtwerte – Amt Temnitz	8
Tab. 7	Fortgeschriebene Richtwerte – Fehrbellin	9
Tab. 8	Fortgeschriebene Richtwerte – Heiligengrabe	10
Tab. 9	Fortgeschriebene Richtwerte – Stadt Kyritz	11
Tab. 10	Fortgeschriebene Richtwerte – Stadt Neuruppin	12
Tab. 11	Fortgeschriebene Richtwerte – Stadt Rheinsberg	13
Tab. 12	Fortgeschriebene Richtwerte – Stadt Wittstock	14
Tab. 13	Fortgeschriebene Richtwerte – Wusterhausen/Dosse	15
Tab. 14	Anzahl und Verteilung der Angebotsmieten	17
Tab. 15	Fortgeschriebene Richtwerte für die Kosten der Unterkunft und Anteil des verfügbaren Angebots (Brutto-Kaltmieten)	19
Tab. 16	Fortgeschriebene Richtwerte für die Kosten der Unterkunft und Anteil des verfügbaren Angebots (Brutto-Kaltmieten)	21
Tab. 17	Angemessenheitsrichtwerte der Bedarfe für Unterkunft 2022 (Brutto-Kaltmiete)	22
Tab. 18	Vergleich zu den bisherigen Richtwerten (Brutto-Kaltmiete in €)	23
Tab. 19	Verbraucherpreisindizes Heizkosten Brandenburg (Basis 2015 = 100)	24
Tab. 20	Fortgeschriebene Durchschnittliche Heizkosten in €/m ²	25
Tab. 21	Vergleich zu den bisherigen Heizkosten in €/m ²	26

1 Fortschreibung der Kosten der Unterkunft 2022

Im Landkreis Ostprignitz-Ruppin werden die Angemessenheitsrichtwerte für die Kosten der Unterkunft fortgeschrieben. Im Konzept zur Ermittlung der Bedarfe für Unterkunft im Landkreis Ostprignitz-Ruppin wurden 2020 Angemessenheitsrichtwerte ermittelt.

Analyse & Konzepte empfiehlt, die bestehenden Richtwerte fortzuschreiben, um auch weiterhin eine hinreichende Versorgung der Bedarfsgemeinschaften mit Wohnraum zu gewährleisten. Die Fortschreibung wird die bestehenden Richtwerte an die gegenwärtige Marktentwicklung anpassen.

Der Gesetzgeber hat für die Fortschreibung keine Methodik vorgegeben.¹ Das BSG hat jedoch in seinem Urteil B 4 AS 33/16 R vom 12.12.2017 erklärt, dass eine Fortschreibung per bundesweitem Verbraucherpreisindex angewendet werden sollte, wenn keine Fortschreibung mit einer anderen Methodik erfolgt ist.

In Bezug auf die Methodik empfiehlt Analyse & Konzepte eine Orientierung an der Vorgehensweise zur Fortschreibung von qualifizierten Mietspiegeln.² Für die Fortschreibung von Mietspiegeln können zwei gleichberechtigte Verfahren verwendet werden:

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

Vor diesem Hintergrund hat sich der Landkreis Ostprignitz-Ruppin entschieden, die aktuellen Richtwerte für die Kosten der Unterkunft – analog zur Fortschreibungsmethodik qualifizierter Mietspiegel – nach zwei Jahren anhand der Preisentwicklung für Wohnen und Wohnnebenkosten fortschreiben zu lassen.

Die Fortschreibung der bisher angewendeten Richtwerte wird entsprechend anhand der Preisentwicklung des Verbraucherpreisindex für Wohnungsmieten und Wohnnebenkosten geprüft.

Der abstrakte Nachweis der Wohnraumversorgung mit den fortgeschriebenen Richtwerten wird schließlich anhand der erhobenen Angebotsmieten erbracht und eine Verfügbarkeitsprüfung vorgenommen.

Nachfolgend werden die Methoden der Fortschreibung beschrieben. Die Ergebnisse der Fortschreibung sind in der Tabelle 15 dargestellt.

¹ siehe § 22 SGB II.

² siehe § 558 d BGB.

2 Fortschreibung durch Verbraucherpreisindizes

Die Fortschreibung von qualifizierten Mietspiegeln erfolgt mit dem "Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland".³ 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.

Im Verbraucherpreisindex werden nicht nur Wohnungsmieten und Nebenkosten, sondern alle Güter eines repräsentativen Haushalts berücksichtigt. Entsprechend können einzelne Kostenteile – zum Beispiel Energiekosten – den Verbraucherpreisindex stark beeinflussen.

Die Anwendung des Verbraucherpreisindex für die Lebenshaltungskosten auf Netto-Kaltmieten ist problematisch, weil sich Preissteigerungen bei den Energiekosten sowohl in den Netto-Kaltmieten als auch in den kalten Betriebskosten niederschlagen würden. Vor dem Hintergrund, dass die Heizkosten bei der Angemessenheitsprüfung gesondert zu prüfen und fortzuschreiben sind, können Energiepreisentwicklungen unverhältnismäßige Preiseffekte bewirken.

Analyse & Konzepte empfiehlt daher, anstelle des Verbraucherpreisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland, zwei Spezialindizes des Verbraucherpreisindex zu verwenden. Anwendung finden daher die Spezialindizes des Verbraucherpreisindex für das Bundesland Brandenburg (VPI) für die Wohnungsmieten und für die Wohnnebenkosten (Betriebskosten). Diese Spezialindizes werden in monatlicher Periodizität von den statistischen Landesämtern veröffentlicht. Indizes mit kleinräumigem Bezug werden durch die statistischen Ämter nicht veröffentlicht.

Die Fortschreibung erfolgt entsprechend separat für die Entwicklung der Netto-Kaltmieten sowie für die Entwicklung der kalten Betriebskosten. Die Ergebnisse werden zu einer fortgeschriebenen Brutto-Kaltniete zusammengefasst. Hierbei findet die Produkttheorie gemäß der Rechtsprechung des Bundessozialgerichts Anwendung.⁴

³ siehe § 558 d BGB.

⁴ siehe Bundessozialgericht, Urteil vom 19.10.2010 - B 14 AS 50/10 R.

2.1 Berechnung der Entwicklung der speziellen Verbraucherpreisindizes

In der nachfolgenden Tabelle 1 sind die Preisindizes für die Wohnungsmieten und die Wohnnebenkosten Brandenburgs für die Zeitpunkte Mai 2020 und Mai 2022 dargestellt.

Tab. 1 Spezielle Verbraucherpreisindizes Brandenburg (Basis 2015 = 100)				
Spezialindizes des Verbraucherpreisindex	Index im Mai 2020	Index im Mai 2022	Veränderung in %	Multiplikationsfaktor
Wohnungsmieten¹	106,4	110,2	3,57	1,0357
Wohnungsnebenkosten	108,8	111,0	2,02	1,0202
¹ ohne Nebenkosten				
Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg; Stand Mai 2020 und Mai 2022				

Die prozentuale Preisveränderung in einem Zeitraum kann mit der folgenden Formel berechnet werden:

$$\text{Preisveränderung in Prozent} = \frac{\text{neuerIndexwert} * 100}{\text{alterIndexwert}} - 100$$

Die Formel für die Preisveränderung wird angewendet auf die Verbraucherpreisindizes für Wohnungsmieten und Wohnnebenkosten. Gemessen wird, inwiefern sich die Indizes im Zeitraum zwischen Mai 2018 und Mai 2020 verändert haben.

$$\text{Preisveränderung von Wohnungsmieten} = \frac{110,2 * 100}{106,4} - 100 \approx 3,57 \%$$

$$\text{Preisveränderung von Wohnnebenkosten} = \frac{111,0 * 100}{108,8} - 100 \approx 2,02 \%$$

Die Fortschreibung erfolgt, indem die Preisveränderung der Spezialindizes für Wohnungsmieten und Wohnungsnebenkosten separat auf die Netto-Kaltmieten und die kalten Betriebskosten übertragen werden.

In der Tabelle 2 sind die fortgeschriebenen Netto-Kaltmieten separat je Vergleichsraum und Haushaltsgröße dargestellt.

Tab. 2 Fortgeschriebene Netto-Kaltmieten in €/m²					
Vergleichsraum	Haushaltsgröße				
	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 Personen
Amt Lindow	5,05	4,92	4,94 (5,04*)	4,9	4,9
Amt Neustadt (Dosse)	4,81	4,63	4,81	5,13	5,13
Amt Temnitz	4,77	4,92 (5,27*)	4,61	4,61	4,61
Fehrbellin	6,34	6,34	5,87	5,87	5,87
Heiligengrabe	4,77	4,77	4,77	4,77	4,77
Stadt Kyritz	4,82	4,77	4,81	4,56 (5,11*)	4,77
Stadt Neuruppin	6,01	5,49	5,49	5,49 (6,69*)	6,32
Stadt Rheinsberg	6,17	5,88	5,94	5,74	5,74
Stadt Wittstock	4,85	4,75	4,75	4,75	4,77
Wusterhausen /Dosse	4,93	4,93	5,13	5,13	5,13

* Erhöhung der Netto-Kaltmiete für eine ausreichende Verfügbarkeit anmietbaren Wohnraums, siehe Tabelle 15 und 16.

Quelle: Indexfortschreibung Landkreis Ostprignitz-Ruppin 2022



In der Tabelle 3 sind die fortgeschriebenen kalten Betriebskosten separat je Vergleichsraum und Haushaltsgröße dargestellt.

Tab. 3 Fortgeschriebene kalte Betriebskosten in €/m²					
Vergleichsraum	Haushaltsgröße				
	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 Personen
Amt Lindow	1,37 ²	1,24	1,22	1,29	1,29 ¹
Amt Neustadt (Dosse)	1,36	1,07	1,18	0,95	0,95 ¹
Amt Temnitz	0,95	1,05	0,95	0,95	0,95 ¹
Fehrbellin	1,20	1,15	1,28	1,28 ¹	1,28 ¹
Heiligengrabe	0,84 ¹	0,84	0,84 ¹	0,84 ¹	0,84 ¹
Stadt Kyritz	1,17	1,14	1,17	1,17 ¹	1,17 ¹
Stadt Neuruppin	1,23	1,20	1,24	1,25	1,09
Stadt Rheinsberg	1,27	1,23	1,18	1,17	1,17 ¹
Stadt Wittstock	1,24	1,16	1,19	1,16	1,06
Wusterhausen /Dosse	1,01	0,91	0,82	0,82 ¹	0,82 ¹

¹ Aufgrund zu niedriger Fallzahlen im Konzept 2018 wird der Wert der nächstkleineren oder größeren Wohnungsgrößenklasse ausgewiesen.
² Höchster gemessener Mittelwert im Landkreis.

Quelle: Indexfortschreibung Landkreis Ostprignitz-Ruppin 2022



In den Tabellen 4 bis 13 ist die Berechnung der angemessenen Unterkunftskosten für jeden Vergleichsraum dargestellt. Es wird unterschieden nach Netto-Kaltmiete, kalten Betriebskosten und Brutto-Kaltmiete. Die ursprünglichen Richtwerte aus dem Konzept 2020 können diesen Tabellen ebenfalls entnommen werden.

Tab. 4 Fortgeschriebene Richtwerte – Amt Lindow									
Größe in m ²	Personen- zahl	Netto-Kaltmiete in €/m ²		Kalte Betriebskosten in €/m ²		Brutto-Kaltmiete in €/m ²		Angemessene Brutto-Kaltmiete in €	
		2022	2020	2022	2020	2022	2020	2022	2020
bis 50	1	5,05	4,88	1,37	1,34	6,42	6,22	321,00	311,00
> 50 bis ≤ 65	2	4,92	4,75	1,37	1,34	6,29	6,09	408,85	395,85
> 65 bis ≤ 80	3	4,94 (5,04*)	4,77	1,37	1,34	6,31 (6,41*)	6,11	504,80 (512,80*)	488,80
> 80 bis ≤ 90	4	4,90	4,73	1,37	1,34	6,27	6,07	564,30	546,30
> 90 bis ≤ 100	5	4,90	4,73	1,37	1,34	6,27	6,07	627,00	607,00

* Erhöhung der Netto-Kaltmiete für eine ausreichende Verfügbarkeit anmietbaren Wohnraums, siehe Tabelle 15 und 16.

Quelle: Indexfortschreibung Landkreis Ostprignitz-Ruppin 2022
Indexfortschreibung Landkreis Ostprignitz-Ruppin 2020



Tab. 5 Fortgeschriebene Richtwerte – Amt Neustadt (Dosse)									
Größe in m ²	Personen- zahl	Netto-Kaltmiete in €/m ²		Kalte Betriebskosten in €/m ²		Brutto-Kaltmiete in €/m ²		Angemessene Brutto-Kaltmiete in €	
		2022	2020	2022	2020	2022	2020	2022	2020
bis 50	1	4,81	4,64	1,37	1,34	6,18	5,98	309,00	299,00
> 50 bis ≤ 65	2	4,63	4,47	1,37	1,34	6,00	5,81	390,00	377,65
> 65 bis ≤ 80	3	4,81	4,64	1,37	1,34	6,18	5,98	494,40	478,40
> 80 bis ≤ 90	4	5,13	4,95	1,37	1,34	6,50	6,29	585,00	566,10
> 90 bis ≤ 100	5	5,13	4,95	1,37	1,34	6,50	6,29	650,00	629,00

Quelle: Indexfortschreibung Landkreis Ostprignitz-Ruppin 2022
Indexfortschreibung Landkreis Ostprignitz-Ruppin 2020



Tab. 6 Fortgeschriebene Richtwerte – Amt Temnitz									
Größe in m ²	Personen- zahl	Netto-Kaltniete in €/m ²		Kalte Betriebskosten in €/m ²		Brutto-Kaltniete in €/m ²		Angemessene Brutto-Kaltniete in €	
		2022	2020	2022	2020	2022	2020	2022	2020
bis 50	1	4,77	4,61	1,37	1,34	6,14	5,95	307,00	297,50
> 50 bis ≤ 65	2	4,92 (5,27*)	4,75	1,37	1,34	6,29 (6,64*)	6,09	408,85 (431,60*)	395,85
> 65 bis ≤ 80	3	4,61	4,45	1,37	1,34	5,98	5,79	478,40	463,20
> 80 bis ≤ 90	4	4,61	4,45	1,37	1,34	5,98	5,79	538,20	521,10
> 90 bis ≤ 100	5	4,61	4,45	1,37	1,34	5,98	5,79	598,00	579,00

* Erhöhung der Netto-Kaltniete für eine ausreichende Verfügbarkeit anmietbaren Wohnraums, siehe Tabelle 15 und 16.

Quelle: Indexfortschreibung Landkreis Ostprignitz-Ruppin 2022
Indexfortschreibung Landkreis Ostprignitz-Ruppin 2020



Tab. 7 Fortgeschriebene Richtwerte – Fehrbellin									
Größe in m ²	Personen- zahl	Netto-Kaltmiete in €/m ²		Kalte Betriebskosten in €/m ²		Brutto-Kaltmiete in €/m ²		Angemessene Brutto-Kaltmiete in €	
		2022	2020	2022	2020	2022	2020	2022	2020
bis 50	1	6,34	6,12	1,37	1,34	7,71	7,46	385,50	373,00
> 50 bis ≤ 65	2	6,34	6,12	1,37	1,34	7,71	7,46	501,15	484,90
> 65 bis ≤ 80	3	5,87	5,67	1,37	1,34	7,24	7,01	579,20	560,80
> 80 bis ≤ 90	4	5,87	5,67	1,37	1,34	7,24	7,01	651,60	630,90
> 90 bis ≤ 100	5	5,87	5,67	1,37	1,34	7,24	7,01	724,00	701,00

Quelle: Indexfortschreibung Landkreis Ostprignitz-Ruppin 2022
Indexfortschreibung Landkreis Ostprignitz-Ruppin 2020



Tab. 8 Fortgeschriebene Richtwerte – Heiligengrabe									
Größe in m ²	Personen- zahl	Netto-Kaltmiete in €/m ²		Kalte Betriebskosten in €/m ²		Brutto-Kaltmiete in €/m ²		Angemessene Brutto-Kaltmiete in €	
		2022	2020	2022	2020	2022	2020	2022	2020
bis 50	1	4,77	4,61	1,37	1,34	6,14	5,95	307,00	297,50
> 50 bis ≤ 65	2	4,77	4,61	1,37	1,34	6,14	5,95	399,10	386,75
> 65 bis ≤ 80	3	4,77	4,61	1,37	1,34	6,14	5,95	491,20	476,00
> 80 bis ≤ 90	4	4,77	4,61	1,37	1,34	6,14	5,95	552,60	535,50
> 90 bis ≤ 100	5	4,77	4,61	1,37	1,34	6,14	5,95	614,00	595,00

Quelle: Indexfortschreibung Landkreis Ostprignitz-Ruppin 2022
Indexfortschreibung Landkreis Ostprignitz-Ruppin 2020



Tab. 9 Fortgeschriebene Richtwerte – Stadt Kyritz									
Größe in m ²	Personen- zahl	Netto-Kaltmiete in €/m ²		Kalte Betriebskosten in €/m ²		Brutto-Kaltmiete in €/m ²		Angemessene Brutto-Kaltmiete in €	
		2022	2020	2022	2020	2022	2020	2022	2020
bis 50	1	4,82	4,65	1,37	1,34	6,19	5,99	309,50	299,50
> 50 bis ≤ 65	2	4,77	4,61	1,37	1,34	6,14	5,95	399,10	386,75
> 65 bis ≤ 80	3	4,81	4,64	1,37	1,34	6,18	5,98	494,40	478,40
> 80 bis ≤ 90	4	4,56 (5,11*)	4,40	1,37	1,34	5,93 (6,48*)	5,74	533,70 (583,20*)	516,60
> 90 bis ≤ 100	5	4,77	4,61	1,37	1,34	6,14	5,95	614,00	595,00

* Erhöhung der Netto-Kaltmiete für eine ausreichende Verfügbarkeit anmietbaren Wohnraums, siehe Tabelle 15 und 16.

Quelle: Indexfortschreibung Landkreis Ostprignitz-Ruppin 2022
Indexfortschreibung Landkreis Ostprignitz-Ruppin 2020



Tab. 10 Fortgeschriebene Richtwerte – Stadt Neuruppin									
Größe in m ²	Personen- zahl	Netto-Kaltmiete in €/m ²		Kalte Betriebskosten in €/m ²		Brutto-Kaltmiete in €/m ²		Angemessene Brutto-Kaltmiete in €	
		2022	2020	2022	2020	2022	2020	2022	2020
bis 50	1	6,01	5,80	1,37	1,34	7,38	7,14	369,00	357,00
> 50 bis ≤ 65	2	5,49	5,30	1,37	1,34	6,86	6,64	445,90	431,60
> 65 bis ≤ 80	3	5,49	5,30	1,37	1,34	6,86	6,64	548,80	531,20
> 80 bis ≤ 90	4	5,49 (6,69*)	5,30	1,37	1,34	6,86 (8,06*)	6,64	617,40 (725,40*)	597,60
> 90 bis ≤ 100	5	6,32	6,10	1,37	1,34	7,69	7,44	769,00	744,00

* Erhöhung der Netto-Kaltmiete für eine ausreichende Verfügbarkeit anmietbaren Wohnraums, siehe Tabelle 15 und 16.

Quelle: Indexfortschreibung Landkreis Ostprignitz-Ruppin 2022
Indexfortschreibung Landkreis Ostprignitz-Ruppin 2020



Tab. 11 Fortgeschriebene Richtwerte – Stadt Rheinsberg									
Größe in m ²	Personen- zahl	Netto-Kaltmiete in €/m ²		Kalte Betriebskosten in €/m ²		Brutto-Kaltmiete in €/m ²		Angemessene Brutto-Kaltmiete in €	
		2022	2020	2022	2020	2022	2020	2022	2020
bis 50	1	6,17	5,96	1,37	1,34	7,54	7,30	377,00	365,00
> 50 bis ≤ 65	2	5,88	5,68	1,37	1,34	7,25	7,02	471,25	456,30
> 65 bis ≤ 80	3	5,94	5,74	1,37	1,34	7,31	7,08	584,80	566,40
> 80 bis ≤ 90	4	5,74	5,54	1,37	1,34	7,11	6,88	639,90	619,20
> 90 bis ≤ 100	5	5,74	5,54	1,37	1,34	7,11	6,88	711,00	688,00

Quelle: Indexfortschreibung Landkreis Ostprignitz-Ruppin 2022
Indexfortschreibung Landkreis Ostprignitz-Ruppin 2020



Tab. 12 Fortgeschriebene Richtwerte – Stadt Wittstock									
Größe in m ²	Personen- zahl	Netto-Kaltmiete in €/m ²		Kalte Betriebskosten in €/m ²		Brutto-Kaltmiete in €/m ²		Angemessene Brutto-Kaltmiete in €	
		2022	2020	2022	2020	2022	2020	2022	2020
bis 50	1	4,85	4,68	1,37	1,34	6,22	6,02	311,00	301,00
> 50 bis ≤ 65	2	4,75	4,59	1,37	1,34	6,12	5,93	397,80	385,45
> 65 bis ≤ 80	3	4,75	4,59	1,37	1,34	6,12	5,93	489,60	474,40
> 80 bis ≤ 90	4	4,75	4,59	1,37	1,34	6,12	5,93	550,80	533,70
> 90 bis ≤ 100	5	4,77	4,61	1,37	1,34	6,14	5,95	614,00	595,00

Quelle: Indexfortschreibung Landkreis Ostprignitz-Ruppin 2022
Indexfortschreibung Landkreis Ostprignitz-Ruppin 2020



Tab. 13 Fortgeschriebene Richtwerte – Wusterhausen/Dosse									
Größe in m ²	Personen- zahl	Netto-Kaltmiete in €/m ²		Kalte Betriebskosten in €/m ²		Brutto-Kaltmiete in €/m ²		Angemessene Brutto-Kaltmiete in €	
		2022	2020	2022	2020	2022	2020	2022	2020
bis 50	1	4,93	4,76	1,37	1,34	6,30	6,10	315,00	305,00
> 50 bis ≤ 65	2	4,93	4,76	1,37	1,34	6,30	6,10	409,50	396,50
> 65 bis ≤ 80	3	5,13	4,95	1,37	1,34	6,50	6,29	520,00	503,20
> 80 bis ≤ 90	4	5,13	4,95	1,37	1,34	6,50	6,29	585,00	566,10
> 90 bis ≤ 100	5	5,13	4,95	1,37	1,34	6,50	6,29	650,00	629,00

Quelle: Indexfortschreibung Landkreis Ostprignitz-Ruppin 2022
Indexfortschreibung Landkreis Ostprignitz-Ruppin 2020



3 Angebotsmietenerhebung

Ergänzend zur reinen Fortschreibung der Richtwerte durch die Spezialindizes des Verbraucherpreisindex wurde auch das Angebot an Mietwohnungen im Landkreis Ostprignitz-Ruppin geprüft. Denn durch die Einbeziehung von Angebotsmieten kann geprüft werden, ob Bedarfsgemeinschaften mit den fortgeschriebenen Angemessenheitsrichtwerten tatsächlich Wohnraum anmieten können.

Im Zeitraum vom 01.01.2022 bis 30.06.2022 wurden die Angebotsmieten im gesamten Kreisgebiet erhoben.

Erfasst wurden Angebotsmieten aus den folgenden Quellen:

- Immobilienscout 24 (Internet-Immobilienuchportal),
- Immonet (Internet-Immobilienuchportal),
- Immowelt (Internet-Immobilienuchportal),
- Ebay-Kleinanzeigen,
- Ivd24Immobilien.

Für den obengenannten Zeitraum konnten 525 Angebotsmieten erhoben werden.

Nach Durchführung einer feldspezifischen Extremwertkappung stehen 498 Angebotsmieten für die weitere Auswertung zur Verfügung (siehe Tabelle 14).

Exkurs Extremwertkappung:

Für die Frage, wann es sich bei einem Mietwert um einen Extremwert handelt, gibt es keine allgemeingültige beziehungsweise Definition. In den aktuellen Hinweisen der Bundesregierung zur Erstellung von Mietspiegeln wird folgende Anforderung an eine Extremwertkappung gestellt:

Beim qualifizierten Mietspiegel ist auf eine statistisch fundierte Eliminierung von Ausreißern zu achten. „Die Eliminierung darf nicht auf Basis willkürlicher Festlegungen, z. B. durch den Arbeitskreis Mietspiegel, erfolgen.“⁵

Bei allen Mietwerterhebungen und Fortschreibungen werden standardmäßig alle Werte aussortiert, die außerhalb des Bereichs um den Mittelwert herum liegen, der durch die um den Faktor 1,96 multiplizierte Standardabweichung definiert ist. Dieses Vorgehen wurde in Anlehnung an die Verhältnisse einer Normalverteilung gewählt, bei der sich in diesem Intervall 95 % aller Fälle befinden.

Werte außerhalb des Bereiches des 1,96-fachen der Standardabweichung werden in der Statistik als "Ausreißer" (Extremwerte) behandelt.

⁵ Seite 28, Hinweise zur Erstellung von Mietspiegeln, Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung, 2014.

Tab. 14 Anzahl und Verteilung der Angebotsmieten						
Vergleichsraum	Wohnungsgröße					Summe
	≥ 25 bis ≤ 50 m²	> 50 bis ≤ 65 m²	> 65 bis ≤ 80 m²	> 80 bis ≤ 90 m²	> 90 m² ≤ 100 m²	
Amt Lindow	7	5	5	2	0	19
Amt Neustadt (Dosse)	16	8	8	3	0	35
Amt Temnitz	2	5	2	0	0	9
Fehrbellin	6	13	6	0	0	25
Heiligengrabe	2	0	4	0	2	8
Stadt Kyritz	13	13	9	5	2	42
Stadt Neuruppin	81	78	60	19	11	249
Stadt Rheinsberg	10	17	10	4	0	41
Stadt Wittstock	14	16	12	2	4	48
Wusterhausen/ Dosse	6	8	4	4	0	22
Gesamt	157	163	120	39	19	498

Quelle: Angebotsmieten für den Landkreis Ostprignitz-Ruppin: 01.01.2022 bis 30.06.2022



4 Prüfung der Verfügbarkeit von Wohnraum

Im nächsten Schritt wird geprüft, inwieweit die aktuell geltenden Richtwerte für eine Versorgung mit Wohnraum ausreichen, denn letztlich besteht für die Richtwerte eine Überprüfungspflicht, aber keine grundsätzliche Anpassungspflicht.

Anhand des Angebotsmietenmarktes wird abgeleitet, ob die Richtwerte mit dem Verbraucherpreisindex angepasst werden müssen, um weiterhin eine hinreichende Wohnraumversorgung für die Bedarfsgemeinschaften zu gewährleisten.

Es ist zu beachten, dass die Preisentwicklung auf dem Angebotsmietenmarkt überschätzt sein kann. Analyse & Konzepte konnte bereits im Konzept 2018 nachweisen, dass das Mietniveau von tatsächlich abgeschlossenen Neuverträgen zumeist unter dem Mietniveau der Angebotsmieten liegt. Dies ist durch folgende Eigenschaften von Mietangeboten zu erklären:

- Zwischen Mieter und Vermieter sind – je nach Region – Preisverhandlungen möglich, sodass nicht jede Angebotsmiete in einem Mietvertrag realisiert wird.
- Nicht jede Wohnung wird über Anzeigen vermarktet. Zum Beispiel bieten Wohnungsgesellschaften ihre Wohnungen zuerst ihnen bekannten Interessenten an und Mieter vermitteln günstige Wohnungen an Bekannte als Nachmieter weiter. Aus diesem Grund werden in der Regel teurere Wohnungen wesentlich intensiver vermarktet.
- Wohnungsunternehmen inserieren gleichartige Wohnungen zumeist nur einmal, obwohl mehrere Wohnungen zur Verfügung stehen.

Das bedeutet, dass tatsächlich ein deutlich größeres Wohnungsangebot unterhalb der Angemessenheitsrichtwerte respektive in Höhe der Richtwerte zur Verfügung steht, als dieses in den ermittelten Angebotsmieten zum Ausdruck kommt.⁶

⁶ Vergleiche LSG Thüringen, Urteil vom 08.07.2015 - L 4 AS 718/14. Das LSG hat es als ausreichend angesehen, wenn 13 % der Angebotsmieten und 33 % der Neuvertragsmieten mit dem Angemessenheitsrichtwert angemietet werden können. "Der Vergleich von Angebots- und Neuvertragsmieten zeigt, dass die durchschnittlichen Neuvertragsmieten in der Regel unterhalb der durchschnittlichen Angebotsmieten liegen. Das bedeutet, dass tatsächlich ein wesentlich größeres Wohnungsangebot unterhalb der Obergrenze [Angemessenheitsrichtwerte] zur Verfügung steht, als dieses in den ermittelten Angebotsmieten zum Ausdruck kommt" (ebenda).

Tab. 15 Fortgeschriebene Richtwerte für die Kosten der Unterkunft und Anteil des verfügbaren Angebots (Brutto-Kaltnmieten)

Vergleichsraum		Haushaltsgröße				
		1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 Personen
Amt Lindow	BKM	321,00	408,85	504,80	564,30	627,00
	Anteil	29%	20%	0%	..1	..1
Amt Neustadt (Dosse)	BKM	309,00	390,00	494,40	585,00	650,00
	Anteil	25%	38%	63%	..1	..1
Amt Temnitz	BKM	307,00	408,85	478,40	538,20	598,00
	Anteil	..1	0%	..1	..1	..1
Fehrbellin	BKM	385,50	501,15	579,20	651,60	724,00
	Anteil	33%	46%	17%	..1	..1
Heiligengrabe	BKM	307,00	399,10	491,20	552,60	614,00
	Anteil	..1	..1	..1	..1	..1
Stadt Kyritz	BKM	309,50	399,10	494,40	533,70	614,00
	Anteil	23%	15%	44%	0%	..1
Stadt Neuruppin	BKM	369,00	445,90	548,80	617,40	769,00
	Anteil	28%	17%	13%	0%	27%
Stadt Rheinsberg	BKM	377,00	471,25	584,80	639,90	711,00
	Anteil	40%	65%	60%	..1	..1
Stadt Wittstock	BKM	311,00	397,80	489,60	550,80	614,00
	Anteil	36%	13%	17%	..1	..1
Wusterhausen /Dosse	BKM	315,00	409,50	520,00	585,00	650,00
	Anteil	50%	50%	..1	..1	..1

¹ Für Tabellenfelder mit weniger als 5 Angebotsmieten wird kein Anteilswert ausgewiesen.

5 Anpassung an den Angebotsmarkt

Die Auswertung von Angebotsmieten in den Vergleichsräumen des Landkreises Ostprignitz-Ruppin zeigt, dass es zu den fortgeschriebenen Richtwerten grundsätzlich möglich ist Wohnungen auf dem öffentlichen Angebotsmarkt anmieten zu können.

In einigen Tabellenfelder konnten nur weniger als 5 Angebote ermittelt werden. In diesen Fällen erfolgt keine Bewertung des Anteils der anmietbaren Angebote, da eine Bewertung durch zufällige Schwankungen verzerrt sein können. Ein Über- oder Unterschätzen des Richtwertes könnte die Folge sein. In diesen Fällen wird über den Verbraucherpreis fortgeschrieben.

Im Konzept 2018 konnte Analyse & Konzepte nachweisen, dass der Anteil der tatsächlich abgeschlossenen Mietverträge (Neuvertragsmieten) deutlich unter dem Mietniveau der Angebotsmieten liegt. Um eine Versorgung der Leistungsempfänger analog zum Konzept 2018 zu erreichen, wird daher der fortgeschriebene Richtwert nochmals angepasst, um mindestens 10 % der öffentlich inserierten Wohnungen anmieten zu können. Aufgrund des größeren Anteils kleiner Haushalte wird der Anteil bei den 1-Person-Haushalten angepasst, um mindestens 20 % der öffentlich inserierten Wohnungen anmieten zu können (siehe Tabelle 16).

Exkurs: Anpassung des Richtwertes für 4-Person-Haushalte im Vergleichsraum Kyritz:

Über den Verbraucherpreisindex für Wohnungsmieten des Landes Brandenburg wurde die ursprüngliche Netto-Kaltmiete aus dem Jahr 2020 von 4,40 €/m² fortgeschrieben. Die Änderungsrate beträgt 3,1 %. Die ermittelte Netto-Kaltmiete von 4,56 €/m² wurde mit den ebenfalls fortgeschriebenen kalten Betriebskosten von 1,37 €/m² zur Brutto-Kaltmiete von 5,93 €/m² addiert und um die abstrakte Wohnfläche von 50 m² multipliziert.

Anschließend erfolgte eine Prüfung ob Wohnungen (Angebotsmieten) auf dem Markt anmietbar waren (siehe Tabelle 15). Um die zuvor genannten 10 % des Angebotes für 1-Person-Haushalte zu erreichen, wurde die Netto-Kaltmiete erhöht, bis dieser Anteil erreicht wurde (siehe Tabelle 16). Im Ergebnis wird für 4-Person-Haushalte in Kyritz eine Netto-Kaltmiete von 5,11 €/m² angesetzt. Der Richtwert beträgt 583,20 €.

Tab. 16 Fortgeschriebene Richtwerte für die Kosten der Unterkunft und Anteil des verfügbaren Angebots (Brutto-Kaltnmieten)						
Vergleichsraum		Haushaltsgröße				
		1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 Personen
Amt Lindow	BKM	321,00	408,85	512,80	564,30	627,00
	Anteil	29%	20%	20%	- ¹	- ¹
Amt Neustadt (Dosse)	BKM	309,00	390,00	494,40	585,00	650,00
	Anteil	25%	38%	63%	- ¹	- ¹
Amt Temnitz	BKM	307,00	431,60	478,40	538,20	598,00
	Anteil	- ¹	20%	- ¹	- ¹	- ¹
Fehrbellin	BKM	385,50	501,15	579,20	651,60	724,00
	Anteil	33%	46%	17%	- ¹	- ¹
Heiligengrabe	BKM	307,00	399,10	491,20	552,60	614,00
	Anteil	- ¹	- ¹	- ¹	- ¹	- ¹
Stadt Kyritz	BKM	309,50	399,10	494,40	583,20	614,00
	Anteil	23%	15%	44%	40%	- ¹
Stadt Neuruppin	BKM	369,00	445,90	548,80	725,40	769,00
	Anteil	28%	17%	13%	11%	27%
Stadt Rheinsberg	BKM	377,00	471,25	584,80	639,90	711,00
	Anteil	40%	65%	60%	- ¹	- ¹
Stadt Wittstock	BKM	311,00	397,80	489,60	550,80	614,00
	Anteil	36%	13%	17%	- ¹	- ¹
Wusterhausen /Dosse	BKM	315,00	409,50	520,00	585,00	650,00
	Anteil	50%	50%	- ¹	- ¹	- ¹

¹ Für Tabellenfelder mit weniger als 5 Angebotsmieten wird kein Anteilswert ausgewiesen.
Quelle: Indexfortschreibung Landkreis Ostprignitz-Ruppin 2022

6 Ergebnis

Die, mittels Verbrauchspreisindex für Wohnungsmieten und Nebenkosten des Landes Brandenburg, fortgeschriebenen Richtwerte zeigen auf, dass grundsätzlich eine Versorgung der Leistungsempfänger möglich ist (siehe Tabelle 16). Die Richtwerte sind in der Tabelle 17 dargestellt.

Tab. 17 Angemessenheitsrichtwerte der Bedarfe für Unterkunft 2022 (Brutto-Kaltmiete)						
Vergleichsraum	Haushaltsgröße					
	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 Personen	Jede weitere Person
Amt Lindow	321,00	408,85	512,80	564,30	627,00	+ 62,70
Amt Neustadt (Dosse)	309,00	390,00	494,40	585,00	650,00	+ 65,00
Amt Temnitz	307,00	431,60	478,40	538,20	598,00	+ 59,80
Fehrbellin	385,50	501,15	579,20	651,60	724,00	+ 72,40
Heiligengrabe	307,00	399,10	491,20	552,60	614,00	+ 61,40
Stadt Kyritz	309,50	399,10	494,40	583,20	614,00	+ 61,40
Stadt Neuruppin	369,00	445,90	548,80	725,40	769,00	+ 76,90
Stadt Rheinsberg	377,00	471,25	584,80	639,90	711,00	+ 71,10
Stadt Wittstock	311,00	397,80	489,60	550,80	614,00	+ 61,40
Wusterhausen /Dosse	315,00	409,50	520,00	585,00	650,00	+ 65,00

Quelle: Indexfortschreibung Landkreis Ostprignitz-Ruppin 2022



Tab. 18 Vergleich zu den bisherigen Richtwerten (Brutto-Kaltmiete in €)															
Vergleichsraum	1 Person			2 Personen			3 Personen			4 Personen			5 Personen		
	2022	2020	%	2022	2020	%	2022	2020	%	2022	2020	%	2022	2020	%
Amt Lindow	321,00	311,00	3,2	408,85	395,85	3,3	512,80	488,80	4,9	564,30	546,30	3,3	627,00	607,00	3,3
Amt Neustadt (Dosse)	309,00	299,00	3,3	390,00	377,65	3,3	494,40	478,40	3,3	585,00	566,10	3,3	650,00	629,00	3,3
Amt Temnitz	307,00	297,50	3,2	431,60	395,85	9,0	478,40	463,20	3,3	538,20	521,10	3,3	598,00	579,00	3,3
Fehrbellin	385,50	373,00	3,4	501,15	484,90	3,4	579,20	560,80	3,3	651,60	630,90	3,3	724,00	701,00	3,3
Heiligengrabe	307,00	297,50	3,2	399,10	386,75	3,2	491,20	476,00	3,2	552,60	535,50	3,2	614,00	595,00	3,2
Stadt Kyritz	309,50	299,50	3,3	399,10	386,75	3,2	494,40	478,40	3,3	583,20	516,60	12,9	614,00	595,00	3,2
Stadt Neuruppin	369,00	357,00	3,4	445,90	431,60	3,3	548,80	531,20	3,3	725,40	597,60	21,4	769,00	744,00	3,4
Stadt Rheinsberg	377,00	365,00	3,3	471,25	456,30	3,3	584,80	566,40	3,2	639,90	619,20	3,3	711,00	688,00	3,3
Stadt Wittstock	311,00	301,00	3,3	397,80	385,45	3,2	489,60	474,40	3,2	550,80	533,70	3,2	614,00	595,00	3,2
Wusterhausen /Dosse	315,00	305,00	3,3	409,50	396,50	3,3	520,00	503,20	3,3	585,00	566,10	3,3	650,00	629,00	3,3

Quelle: Indexfortschreibung Landkreis Ostprignitz-Ruppin 2022



7 Fortschreibung Kosten für Heizung und Warmwasser

Analog der Vorgehensweise bei der Fortschreibung der Netto-Kaltmieten und kalten Betriebskosten wurden die 2020 erhobenen Heizkosten ebenfalls an die Preisentwicklung angepasst. Dazu wurde der Subindex für die Haushaltsenergie (Strom, Gas und andere feste Brennstoffe) des Landes Brandenburg verwendet.

In der nachfolgenden Tabelle 19 sind die Preisindizes für die Haushaltsenergie im Land Brandenburg für die Zeitpunkte Mai 2020 und Mai 2022 dargestellt.

Tab. 19 Verbraucherpreisindizes Heizkosten Brandenburg (Basis 2015 = 100)				
Spezialindizes des Verbraucherpreisindex	Index im Mai 2020	Index im Mai 2022	Veränderung in %	Multiplikationsfaktor
Haushaltsenergie¹	99,2	143,9	45,06	1,4506
¹ Haushaltsenergie (Strom, Gas und andere feste Brennstoffe) Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg; Stand Mai 2020 und Mai 2022.				



Die prozentuale Preisveränderung in einem Zeitraum kann mit der folgenden Formel berechnet werden:

$$\text{Preisveränderung in Prozent} = \frac{\text{neuerIndexwert} * 100}{\text{alterIndexwert}} - 100$$

Die Formel für die Preisveränderung wird angewendet auf den Verbraucherpreisindex für Haushaltsenergie. Gemessen wird, inwiefern sich die Indizes im Zeitraum zwischen Mai 2018 und Mai 2020 verändert haben.

$$\text{Preisveränderung von Haushaltsenergie} = \frac{143,9 * 100}{99,2} - 100 \approx 45,06 \%$$

Die fortgeschriebenen durchschnittlichen Heizkosten im Landkreis Ostprignitz-Ruppin können der nachfolgenden Tabelle 20 entnommen werden.

Tab. 20 Fortgeschriebene Durchschnittliche Heizkosten in €/m²					
Vergleichsraum	Haushaltsgröße				
	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 Personen
Amt Lindow	2,38 ²	2,12	2,23	2,20	2,20 ¹
Amt Neustadt (Dosse)	2,05	1,77	1,94	1,62	1,62 ¹
Amt Temnitz	1,76	1,71	1,70	1,70 ¹	1,70 ¹
Fehrbellin	1,26 ¹	1,26	1,26 ¹	1,26 ¹	1,26 ¹
Heiligengrabe	1,36 ¹	1,36	1,36 ¹	1,36 ¹	1,36 ¹
Stadt Kyritz	1,55	1,54	1,49	1,47	1,47 ¹
Stadt Neuruppin	1,38	1,31	1,29	1,22	1,48
Stadt Rheinsberg	1,68	1,44	1,71	1,58	1,58 ¹
Stadt Wittstock	1,71	1,51	1,55	1,77	1,77
Wusterhausen /Dosse	1,94	1,93	1,84	1,84 ¹	1,84 ¹

¹ Aufgrund zu niedriger Fallzahlen im Konzept 2018 wird der Wert der nächstkleineren oder größeren Wohnungsgrößenklasse ausgewiesen.
² Höchster gemessener Mittelwert im Landkreis.

Quelle: Indexfortschreibung Landkreis Ostprignitz-Ruppin 2022



Tab. 21 Vergleich zu den bisherigen Heizkosten in €/m²															
Vergleichsraum	1 Person			2 Personen			3 Personen			4 Personen			5 Personen		
	2022	2020	%	2022	2020	%	2022	2020	%	2022	2020	%	2022	2020	%
Amt Lindow	2,38	1,64	45%	2,12	1,46	45%	2,23	1,54	45%	2,20	1,52	45%	2,20	1,52	45%
Amt Neustadt (Dosse)	2,05	1,41	45%	1,77	1,22	45%	1,94	1,34	45%	1,62	1,12	45%	1,62	1,12	45%
Amt Temnitz	1,76	1,21	45%	1,71	1,18	45%	1,70	1,17	45%	1,70	1,17	45%	1,70	1,17	45%
Fehrbellin	1,26	0,87	45%	1,26	0,87	45%	1,26	0,87	45%	1,26	0,87	45%	1,26	0,87	45%
Heiligengrabe	1,36	0,94	45%	1,36	0,94	45%	1,36	0,94	45%	1,36	0,94	45%	1,36	0,94	45%
Stadt Kyritz	1,55	1,07	45%	1,54	1,06	45%	1,49	1,03	45%	1,47	1,01	46%	1,47	1,01	46%
Stadt Neuruppin	1,38	0,95	45%	1,31	0,90	46%	1,29	0,89	45%	1,22	0,84	45%	1,48	1,02	45%
Stadt Rheinsberg	1,68	1,16	45%	1,44	0,99	45%	1,71	1,18	45%	1,58	1,09	45%	1,58	1,09	45%
Stadt Wittstock	1,71	1,18	45%	1,51	1,04	45%	1,55	1,07	45%	1,77	1,22	45%	1,77	1,22	45%
Wusterhausen /Dosse	1,94	1,34	45%	1,93	1,33	45%	1,84	1,27	45%	1,84	1,27	45%	1,84	1,27	45%

Quelle: Indexfortschreibung Landkreis Ostprignitz-Ruppin 2022

