

KdU-Richtwerte 2015

Indexfortschreibung des schlüssigen Konzepts 2012/2013

Bericht vom 20.04.2015

KdU-Richtwerte 2015

Indexfortschreibung des schlüssigen Konzepts 2012/2013

Um weiterhin eine ausreichende Versorgung der Bedarfsgemeinschaften mit Wohnraum in Halle (Saale) 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.

Damit sollten die Mietwerte eines "Schlüssigen Konzeptes" ebenfalls nach zwei Jahren aktualisiert werden. Als Methode für die Aktualisierung der Mietwerte hat sich die Stadt Halle (Saale) für eine Indexfortschreibung analog der Fortschreibung von qualifizierten Mietspiegeln entschieden.

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 Netto-Kaltmiete 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 und berücksichtigt so regionale Mietpreisentwicklungen besser.

Daher wird für die Fortschreibung der Mietwerte für die Stadt Halle (Saale) ein Index genutzt, der die Entwicklung der Mietkosten für Sachsen-Anhalt wiedergibt. Dieser Index wird monatlich durch das Statistische Landesamt Sachsen-Anhalt 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 des VPI Berücksichtigung finden, zu vermeiden.

Die Aktualisierung erfolgt getrennt sowohl für die Entwicklung der Netto-Kaltmieten als auch für die Preisentwicklung der kalten Betriebskosten (Wohnungsnebenkosten). Die Ergebnisse können zu einer Brutto-Kaltmiete zusammengefasst werden.

Berechnung der Indexentwicklung

Die Fortschreibung der Mietenentwicklung bzw. die Preisentwicklung über einen Zeitraum wird nach folgender Formel berechnet:

Indexveränderung in Prozent:

$$\frac{\text{neuer Indexwert} * 100}{\text{alter Indexwert}} - 100$$

Die Mietpreisentwicklung wird für den Zeitraum März 2012 bis Januar 2015 berechnet.

Verbraucherpreisindizes Sachsen-Anhalt (Basis 2010 = 100)

INDEX	März 2012	Januar 2015	Veränderung 03/12 – 01/15	Multiplikations- faktor
Wohnungsmieten ohne Nebenkosten	101,1	102,9	1,78 %	1,0178
Wohnungsneben- kosten	101,3	104,4	3,06 %	1,0306

Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt

Verbraucherpreisindex für Sachsen-Anhalt: Stand 01.03.2012

Verbraucherpreisindex für Sachsen-Anhalt: Stand 01.01.2015

Analyse & Konzepte

Wohnungsmieten (ohne Nebenkosten):

$$\frac{102,9 * 100}{101,1} - 100 = 1,78 \%$$

Wohnungsnebenkosten:

$$\frac{104,4 * 100}{101,3} - 100 = 3,06 \%$$

Die Fortschreibung der Richtwerte des Schlüssigen Konzepts erfolgt durch die Multiplikation der jeweiligen Tabellenfelder mit der Indexentwicklung vom 01.03.2012 bis 01.01.2015 für die Mieten und Wohnungsnebenkosten.

MIETWERTTABELLE BRUTTOKALTMIETE

Bestandsmieten									
Größe in m ²	Personen-zahl	Nettokaltmiete in €/m ²		Kalte Betriebskosten in €/m ²		Brutto-Kaltmiete in €/m ²		max. Brutto-Kaltmiete in €	
		2012	2015	2012	2015	2012	2015	2012	2015
bis 50	1	4,50	4,58	1,22	1,26	5,72	5,84	286,00	292,00
> 50 ≤ 60	2	4,34	4,42	1,16	1,20	5,50	5,62	330,00	337,20
> 60 ≤ 70	3	4,52	4,60	1,13	1,16	5,65	5,76	395,50	403,20
>70 ≤ 80	4	4,40	4,48	1,18	1,22	5,58	5,70	446,40	456,00
> 80 ≤ 90	5	4,43	4,51	1,13	1,16	5,56	5,67	500,40	510,30
+ 10	jede weitere							+ 55,60	+ 56,70
Quelle: Indexfortschreibung Stadt Halle (Saale) 2015 Analyse & Konzepte									

Bestandsmieten: Neue vs. alte Angemessenheitsgrenzen (max. BKM)

Bedarfs- gemein- schaften mit ... Personen (Wohnfläche)	1 Person (bis 50 m²)		2 Personen (> 50 bis 60 m²)		3 Personen (> 60 bis 70 m²)		4 Personen (> 70 bis 80 m²)		5 Personen (> 80 m²)	
	NEU*	ALT**	NEU*	ALT**	NEU*	ALT**	NEU*	ALT**	NEU*	ALT**
Brutto- Kaltmiete	292,00	286,00	337,20	330,00	403,20	395,50	456,00	446,40	510,30	500,40

* Quelle: Indexfortschreibung Stadt Halle (Saale) 2015

** Quelle: Mietwerterhebung Stadt Halle (Saale) 2012/2013

Analyse & Konzepte