



Stadt und Landkreis Hof

KdU-Richtwerte 2014
Indexfortschreibung des
schlüssigen Konzepts
2012

Endbericht vom Juni 2014



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

Stadt und Landkreis Hof:

KdU-Richtwerte 2014

Indexfortschreibung des schlüssigen Konzeptes 2012

Um weiterhin eine ausreichende Versorgung der Bedarfsgemeinschaften mit Wohnraum in der Stadt und im Landkreis Hof 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 haben sich die Stadt und der Landkreis 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

¹ Vgl. SGB § 22c Absatz 2

(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 Mietpreisentwicklung besser berücksichtigen zu können.

Daher wird für die Fortschreibung der Mietwerte für die Stadt und den Landkreis Hof ein Index genutzt, der die Entwicklung der Mietkosten für Bayern 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.

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 März 2012 und März 2014 berechnet. Damit erfolgt die Aktualisierung der Mietwerte genau zwei Jahre nach der Ersterhebung der Mietdaten.

Verbraucherpreisindizes Bayern (Basis 2010 = 100)				
	März 2012	März 2014	Veränderung 03/12 - 03/14	Multiplikations- faktor
Wohnungsmieten ohne Nebenkosten	102,3	105,0	2,64 %	1,0264
Wohnungsnebenkosten	101,6	102,2	0,59 %	1,0059
Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung: Verbraucherpreisindex für Bayern , Stand: März 2012 Verbraucherpreisindex für Bayern , Stand: März 2014				ANALYSE & KONZEPTE

Wohnungsmieten (ohne Nebenkosten):

$$\frac{105,0 * 100}{102,3} - 100 \approx 2,64 \%$$

Wohnungsnebenkosten:

$$\frac{102,2 * 100}{101,6} - 100 \approx 0,59 \%$$

Die Fortschreibung der Richtwerte des Schlüssigen Konzepts erfolgt durch die Multiplikation der jeweiligen Tabellenfelder mit der Indexentwicklung vom 01.03.2012 bis 01.03.2014 für die Mieten und Wohnungsnebenkosten.

Mietwerttabelle Wohnungsmarkt I, Brutto-Kaltmiete

Wohnungsmarkt I Bestandsmieten (Bad Steben, Döhlau, VWG Feilitzsch, Konradsreuth, Köditz, Münchberg, Naila, Oberkotzau, Regnitzlosau, Rehau, Schwarzenbach a. d. Saale)							
Größe in m ²	Personen- zahl	Anzahl der Mieten	Netto-Kaltmiete in €/m ²	Kalte Betriebs- kosten in €/m ² (Durchschnitt)	Brutto-Kaltmiete in €/m ²	max. Brutto-Kaltmiete in €	
						2014	2012
bis 50	1	381	3,66 (3,57)	0,90 (0,89)	4,56 (4,46)	228,00	223,00
> 50 bis ≤ 65	2	518	3,68 (3,59)	0,93 (0,92)	4,61 (4,51)	299,65	293,15
> 65 bis ≤ 75	3	285	3,55 (3,46)	0,88 (0,87)	4,43 (4,33)	332,25	324,75
> 75 bis ≤ 90	4	301	3,59 (3,50)	0,95 (0,94)	4,54 (4,44)	408,60	399,60
> 90 bis ≤ 105	5	246	3,20 (3,12)	0,72 (0,72)	3,92 (3,84)	411,60	403,20

Werte in () sind Richtwerte 2012, Veränderung Netto-Kaltmieten 2012-2014: 2,64 %, kalte Betriebskosten: 0,59 %
Quelle: Indexfortschreibung Stadt und Landkreis Hof 2014

Mietwerttabelle Wohnungsmarkt II, Brutto-Kaltmiete

Wohnungsmarkt II Bestandsmieten (Berg, Geroldsgrün, Helmbrechts, VWG Lichtenberg, VWG Schauenstein, Schwarzenbach a. W., Selbitz, VWG Sparneck, Stammbach, Zell i. F.)							
Größe in m ²	Personen- zahl	Anzahl der Mieten	Netto-Kaltmiete in €/m ²	Kalte Betriebs- kosten in €/m ² (Durchschnitt)	Brutto-Kaltmiete in €/m ²	max. Brutto-Kaltmiete in €	
						2014	2012
bis 50	1	88	3,64 (3,55)	0,78 (0,78)	4,42 (4,33)	221,00	216,50
> 50 bis ≤ 65	2	172	3,42 (3,33)	0,99 (0,98)	4,41 (4,31)	286,65	280,15
> 65 bis ≤ 75	3	67	3,45 (3,36)	0,74 (0,74)	4,19 (4,10)	314,25	307,50
> 75 bis ≤ 90	4	113	3,49 (3,40)	0,80 (0,80)	4,29 (4,20)	386,10	378,00
> 90 bis ≤ 105	5	103	3,00 (2,92)	0,80 (0,80)	3,80 (3,72)	399,00	390,60

Werte in () sind Richtwerte 2012, Veränderung Netto-Kaltmieten 2012-2014: 2,64 %, kalte Betriebskosten: 0,59 %
Quelle: Indexfortschreibung Stadt und Landkreis Hof 2014

Mietwerttabelle Wohnungsmarkt III, Brutto-Kaltmiete

Wohnungsmarkt III Bestandsmieten (Stadt Hof)							
Größe in m ²	Personen- zahl	Anzahl der Mieten	Netto-Kaltmiete in €/m ²	Kalte Betriebs- kosten in €/m ² (Durchschnitt)	Brutto-Kaltmiete in €/m ²	max. Brutto-Kaltmiete in €	
						2014	2012
bis 50	1	281	3,52 (3,43)	1,32 (1,31)	4,84 (4,74)	242,00	237,00
> 50 bis ≤ 65	2	267	3,47 (3,38)	1,27 (1,26)	4,74 (4,64)	308,10	301,60
> 65 bis ≤ 75	3	154	3,70 (3,60)	1,42 (1,41)	5,12 (5,01)	384,00	375,75
> 75 bis ≤ 90	4	140	3,70 (3,60)	1,14 (1,13)	4,84 (4,73)	435,60	425,70
> 90 bis ≤ 105	5	69	3,68 (3,59)	1,15 (1,14)	4,83 (4,73)	507,15	496,65

Werte in () sind Richtwerte 2012, Veränderung Netto-Kaltmieten 2012-2014: 2,64 %, kalte Betriebskosten: 0,59 %
Quelle: Indexfortschreibung Stadt und Landkreis Hof 2014

Bestandsmieten: Neue vs. alte Angemessenheitsgrenzen (max. Brutto-Kaltmiete)										
	1 Person (bis 50 m ²)		2 Personen (> 50 bis 65 m ²)		3 Personen (> 65 bis 75 m ²)		4 Personen (> 75 bis 90 m ²)		5 Personen (> 90 m ²)	
	Neu*	Alt**	Neu*	Alt**	Neu*	Alt**	Neu*	Alt**	Neu*	Alt**
Wohnungsmarkttyp I (Bad Steben, Döhlau, VWG Feilitzsch, Konradsreuth, Köditz, Münchberg, Naila, Oberkotzau, Regnitzlosau, Rehau, Schwarzenbach a. d. Saale) 40/33 %-Perzentil	228,00	223,00	299,65	293,15	332,25	324,75	408,60	399,60	411,60	403,20
Wohnungsmarkttyp II (Berg, Geroldsgrün, Helmbrechts, VWG Lichtenberg, VWG Schauen- stein, Schwarzenbach a. W., Selbitz, VWG Sparneck, Stammbach, Zell i. F.) 40/33 %-Perzentil	221,00	216,50	286,65	280,15	314,25	307,50	386,10	378,00	399,00	390,60
Wohnungsmarkttyp III (Stadt Hof) 33 %-Perzentil	242,00	237,00	308,10	301,60	384,00	375,75	435,60	425,70	507,15	496,65

*Quelle: Indexfortschreibung Stadt und Landkreis Hof 2014
**Quelle: Mietwerterhebung Stadt und Landkreis Hof 2012