



Kreis Minden-Lübbecke

Amt proArbeit

KdU-Richtwerte 2012
Indexfortschreibung des schlüssigen
Konzeptes 2011

Endbericht

Kreis Minden-Lübbecke:

KdU-Richtwerte 2012

Indexfortschreibung des schlüssigen Konzepts 2011

Um weiterhin eine ausreichende Versorgung der Bedarfsgemeinschaften mit Wohnraum im Kreis Minden-Lübbecke 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 Sozialgesetzbuch (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 Mietspiegel 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.

¹ Vgl. SGB § 22c Absatz 2

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 den Kreis Minden-Lübbecke 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.

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 2009 und Dezember 2011 berechnet. Damit erfolgt die Aktualisierung der Mietwerte genau zwei Jahre nach der Ersterhebung der Mietdaten.

Wohnungsmieten (ohne Nebenkosten):

$$\frac{107,7 * 100}{104,3} - 100 \approx 3,26 \%$$

Wohnungsnebenkosten:

$$\frac{108,9 \cdot 100}{105,4} - 100 \approx 3,32 \%$$

Verbraucherpreisindizes Nordrhein-Westfalen (Basis 2005 = 100)				
	Dezember 2009	Dezember 2011	Veränderung 12/09 - 12/11	Multiplikations- faktor
Wohnungsmieten ohne Nebenkosten	104,3	107,7	3,26 %	1,0326
Wohnungsnebenkosten	105,4	108,9	3,32 %	1,0332
Quelle: Landesbetrieb Information und Technik NRW (IT.NRW): Verbraucherpreisindex für Nordrhein-Westfalen , Stand: 29.12.2009 Verbraucherpreisindex für Nordrhein-Westfalen , Stand: 28.12.2011				

Die Fortschreibung der Richtwerte des Schlüssigen Konzepts erfolgt durch die Multiplikation der jeweiligen Tabellenfelder mit der Indexentwicklung vom 01.12.2009 bis 01.12.2011 für die Mieten und Wohnungsnebenkosten.

Mietwerttabelle Wohnungsmarkt 1, 40 %-Perzentil Bruttokaltmiete

Wohnungsmarkt 1 Bestandsmieten (Bad Oeynhausen, Lübbecke, Minden)								
Größe in m ²	Personen- zahl	Anzahl der Mieten	Netto-Kaltmiete in €/m ² (40 %- Perzentil)	Kalte Betriebs- kosten in €/m ² (Durchschnitt)	Heizkosten in €/m ² (Durchschnitt)	Brutto- Kaltmiete in €/m ²	max. Brutto-Kaltmiete in €	
							Neu	Alt
bis 50	1	927	5,12	1,61	1,20	6,73	336,67	300,00
> 50 ≤ 65	2	1825	4,65	1,53	1,17	6,18	401,43	350,00
> 65 ≤ 80	3	1471	4,37	1,49	1,10	5,86	468,46	410,00
> 80 ≤ 95	4	524	4,24	1,47	1,10	5,71	542,56	490,00
größer als 95	5	99	4,32	1,29	0,95	5,61	616,82*	570,00

* bezogen auf 110 m²

Quelle: Indexfortschreibung Kreis Minden-Lübbecke 2012

Mietwerttabelle Wohnungsmarkt 2, 45 %-Perzentil Bruttokaltmiete

Wohnungsmarkt 2 Bestandsmieten (Espelkamp, Hüllhorst, Preußisch Oldendorf, Rahden)									
Größe in m ²	Personen- zahl	Anzahl der Mieten	Netto-Kaltmiete in €/m ² (45 %- Perzentil)	Kalte Betriebs- kosten in €/m ² (Durchschnitt)	Heizkosten in €/m ² (Durchschnitt)	Brutto- Kaltmiete in €/m ²	max. Brutto-Kaltmiete in €		
bis 50	1	729	4,92	1,61	1,20	6,53	Neu	Alt	
> 50 ≤ 65	2	702	4,70	1,53	1,17	6,23	326,35		300,00
> 65 ≤ 80	3	774	4,30	1,49	1,10	5,78	404,79		350,00
> 80 ≤ 95	4	462	4,44	1,47	1,10	5,91	462,67		410,00
größer als 95	5	156	4,13	1,29	0,95	5,42	561,20		490,00
							596,41*		570,00

* bezogen auf 110 m²

Quelle: Indexfortschreibung Kreis Minden-Lübbecke 2012

Mietwerttabelle Wohnungsmarkt 3, 45 %-Perzentil Bruttokaltmiete

Wohnungsmarkt 3 Bestandsmieten (Hille, Petershagen, Porta Westfalica, Stewede)									
Größe in m ²	Personen- zahl	Anzahl der Mieten	Netto-Kaltmiete in €/m ² (45 %- Perzentil)	Kalte Betriebs- kosten in €/m ² (Durchschnitt)	Heizkosten in €/m ² (Durchschnitt)	Brutto- Kaltmiete in €/m ²	max. Brutto-Kaltmiete in €		
bis 50	1	69	4,75	1,61	1,20	6,36	Neu	Alt	
> 50 ≤ 65	2	304	4,49	1,53	1,17	6,02	318,09	300,00	
> 65 ≤ 80	3	182	4,39	1,49	1,10	5,88	391,36	350,00	
> 80 ≤ 95	4	53	4,34	1,47	1,10	5,80	470,11	410,00	
größer als 95	5	14	3,98	1,29	0,95	5,27	551,39	490,00	
							579,37*	570,00	
* bezogen auf 110 m ² Quelle: Indexfortschreibung Kreis Minden-Lübbecke 2012									

*Quelle: Indexfortschreibung Kreis Minden-Lübbecke 2012