



Landkreis Wittenberg

**KdU-Richtwerte 2013
Indexfortschreibung des
schlüssigen Konzepts
2010**

Endbericht vom 14.11.2013



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

Landkreis Wittenberg:

KdU-Richtwerte 2013

Indexfortschreibung des schlüssigen Konzepts 2010

Um weiterhin eine ausreichende Versorgung der Bedarfsgemeinschaften mit Wohnraum im Landkreis Wittenberg 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 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 (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 Landkreis Wittenberg ein Index genutzt, der die Entwicklung der Mietkosten für Sachsen-Anhalt 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 Juli 2010 und Oktober 2013 berechnet. Damit erfolgt die Aktualisierung der Mietwerte mehr als drei Jahre nach der Ersterhebung der Mietdaten.

Wohnungsmieten (ohne Nebenkosten):

$$\frac{102,2 * 100}{100,1} - 100 \approx 2,1 \%$$

Wohnungsnebenkosten:

$$\frac{101,7 * 100}{100,0} - 100 \approx 1,7 \%$$

Verbraucherpreisindizes Sachsen-Anhalt (Basis 2010 = 100)				
	Juli 2010	Oktober 2013	Veränderung 07/10 - 10/13	Multiplikations- faktor
Wohnungsmieten ohne Nebenkosten	100,1	102,2	2,10 %	1,021
Wohnungsnebenkosten	100,0	101,7	1,70 %	1,017
Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt: Verbraucherpreisindex für Sachsen-Anhalt , Stand: Juli 2010 Verbraucherpreisindex für Sachsen-Anhalt , Stand: Oktober 2013				ANALYSE & KONZEPTE

Die Fortschreibung der Richtwerte des Schlüssigen Konzepts erfolgt durch die Multiplikation der jeweiligen Tabellenfelder mit der Indexentwicklung vom 01.07.2010 bis 01.10.2013 für die Mieten und Wohnungsnebenkosten.

Mietwerttabelle Wohnungsmarkt I, 40 %-Perzentil Bruttokaltmiete

Wohnungsmarkt I Bestandsmieten (Lutherstadt Wittenberg/Stadt)							
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 €	
						2013	2010
bis 50	1	1.156	4,56 (4,47)	1,02 (1,00)	5,58 (5,47)	279,00	273,59
> 50 ≤ 60	2	1.358	4,31 (4,22)	1,07 (1,05)	5,38 (5,27)	322,80	316,22
> 60 ≤ 75	3	486	4,44 (4,35)	1,04 (1,02)	5,48 (5,37)	411,00	402,75
> 75 ≤ 85	4	96	4,71 (4,61)	1,01 (0,99)	5,72 (5,60)	486,20	475,98
größer als 85*	5	52	4,18 (4,09)	0,87 (0,86)	5,05 (4,95)	479,75	470,25

* bezogen auf 95 m²
 Werte in () sind Richtwerte 2010
 Quelle: Indexfortschreibung Landkreis Wittenberg 2013

Mietwerttabelle Wohnungsmarkt II, 40 %-Perzentil Bruttokaltmiete

Wohnungsmarkt II Bestandsmieten (Coswig (Anhalt), Wörlitzer Winkel, Tor zur Dübener Heide)							
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 €	
						2013	2010
bis 50	1	263	4,10 (4,02)	1,02 (1,00)	5,12 (5,02)	256,00	251,17
> 50 ≤ 60	2	250	4,07 (3,99)	1,07 (1,05)	5,14 (5,04)	308,40	302,60
> 60 ≤ 75	3	209	4,00 (3,92)	1,04 (1,02)	5,04 (4,94)	378,00	370,27
> 75 ≤ 85	4	29	3,78 (3,70)	1,01 (0,99)	4,79 (4,69)	407,15	398,55
größer als 85*	5	24	2,90 (2,84)	0,87 (0,86)	3,77 (3,70)	358,15	351,50

* bezogen auf 95 m²
 Werte in () sind Richtwerte 2010
 Quelle: Indexfortschreibung Landkreis Wittenberg 2013

Mietwerttabelle Wohnungsmarkt III, 40 %-Perzentil Bruttokaltmiete

Wohnungsmarkt III Bestandsmieten (Bad Schmiedeberg/Stadt, Jessen (Elster)/Stadt, Kemberg/Stadt, Annaburg-Prettin, Elbaue-Fläming)							
Größe in m²	Personen- zahl	Anzahl der Mieten	Netto-Kaltmiete in €/m² (45 %- Perzentil)	Kalte Betriebs- kosten in €/m² (Durchschnitt)	Brutto-Kaltmiete in €/m²	max. Brutto-Kaltmiete in €	
						2013	2010
bis 50	1	173	4,19 (4,10)	1,02 (1,00)	5,21 (5,10)	260,50	254,90
> 50 ≤ 60	2	123	4,19 (4,10)	1,07 (1,05)	5,26 (5,15)	315,60	309,24
> 60 ≤ 75	3	105	4,03 (3,95)	1,04 (1,02)	5,07 (4,97)	380,25	372,39
> 75 ≤ 85	4	41	3,77 (3,69)	1,01 (0,99)	4,78 (4,68)	406,30	397,88
größer als 85*	5	113	3,94 (3,86)	0,87 (0,86)	4,81 (4,72)	456,95	448,40

* bezogen auf 95 m²
 Werte in () sind Richtwerte 2010
 Quelle: Indexfortschreibung Landkreis Wittenberg 2013

Bestandsmieten: Neue Größenklassen vs. ursprüngliche Größenklassen (max. BKM)										
	1 Person (bis 50 m²)		2 Personen (> 50 bis 60 m²)		3 Personen (> 60 bis 75 m²)		4 Personen (> 75 bis 85 m²)		5 Personen (> 85 m²)	
	Neu*	Alt**	Neu*	Alt**	Neu*	Alt**	Neu*	Alt**	Neu*	Alt**
Wohnungsmarkttyp 1 (Lutherstadt Wittenberg/Stadt) 40 %-Perzentil	279,00	273,59	322,80	316,22	411,00	402,75	486,20	475,98	479,75	470,25
Wohnungsmarkttyp 2 (Coswig (Anhalt), Wörlitzer Winkel, Tor zur Dübener Heide) 40 %-Perzentil	256,00	251,17	308,40	302,60	378,00	370,27	407,15	398,55	358,15	351,50
Wohnungsmarkttyp 3 (Bad Schmiedeberg/Stadt, Jessen (Elster)/Stadt, Kemberg/Stadt, Annaburg-Prettin, Elbaue-Fläming) 40 %-Perzentil	260,50	254,90	315,60	309,24	380,25	372,39	406,30	397,88	456,95	448,40

*Quelle: Indexfortschreibung Landkreis Wittenberg 2013
**Quelle: Mietwerterhebung Landkreis Wittenberg 2010