



StädteRegion Aachen

**KdU-Richtwerte 2015
Indexfortschreibung des
schlüssigen Konzepts
2013**

Bericht vom 24.08.2015



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

Kreis StädteRegion Aachen:

KdU-Richtwerte 2015

Indexfortschreibung des schlüssigen Konzepts 2013

Um weiterhin eine ausreichende Versorgung der Bedarfsgemeinschaften mit Wohnraum in der StädteRegion Aachen 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 Kreis 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 Warenkorb 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 Mietpreisentwicklungen besser berücksichtigen zu können.

Daher wird für die Fortschreibung der Mietwerte für den Kreis StädteRegion Aachen 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 April 2013 und Juli 2015 berechnet. Damit erfolgt die Aktualisierung der Mietwerte zwei Jahre und drei Monate nach der Ersterhebung der Mietdaten.

Wohnungsmieten (ohne Nebenkosten):

$$\frac{107,6 * 100}{104,3} - 100 \approx 3,16 \%$$

Wohnungsnebenkosten:

$$\frac{107,1 * 100}{104,6} - 100 \approx 2,39 \%$$

Verbraucherpreisindizes Nordrhein-Westfalen (Basis 2010 = 100)				
	April 2013	Juli 2015	Veränderung 04/13 - 07/15	Multiplikations- faktor
Wohnungsmieten ohne Nebenkosten	104,3	107,6	3,16 %	1,0316
Wohnungsnebenkosten	104,6	107,1	2,39 %	1,0239
Quelle: Landesbetrieb Information und Technik NRW (IT.NRW): Verbraucherpreisindex für Nordrhein-Westfalen April 2013 Verbraucherpreisindex für Nordrhein-Westfalen, Juli 2015				ANALYSE & KONZEPTE

Die Fortschreibung der Richtwerte des Schlüssigen Konzepts erfolgt durch die Multiplikation der jeweiligen Tabellenfelder mit der Indexentwicklung vom 01.4.2013 bis 01.07.2015 für die Mieten und Wohnungsnebenkosten.

Mietwerttabelle Bruttokaltmiete

Bestandsmieten Wohnungsmarkttyp I (Aachen)										
Größe in m ²	Personen- zahl	Anzahl der Mieten	Netto-Kaltmiete in €/m ²		Kalte Betriebskosten in €/m ²		Brutto-Kaltmiete in €/m ²		max. Brutto-Kaltmiete in €	
			2013	2015	2013	2015	2013	2015	2013	2015
bis 50	1	3.625	6,07	5,88	1,77	1,73	7,84	7,61	392,00	380,50
> 50 bis ≤ 65	2	3.506	5,58	5,41	1,68	1,64	7,26	7,05	471,90	458,25
> 65 bis ≤ 80	3	3.754	5,47	5,30	1,68	1,64	7,15	6,94	572,00	555,20
> 80 bis ≤ 95	4	1.645	5,47	5,30	1,78	1,74	7,25	7,04	688,75	668,80
> 95 bis ≤ 110	5	756	5,36	5,20	1,59	1,55	6,95	6,75	764,50	742,50

Quelle: Indexfortschreibung StädteRegion Aachen 2015
Quelle: Mietwerterhebung StädteRegion Aachen 2013

ANALYSE &
KONZEPTE

Bestandsmieten Wohnungstyp II (Alsdorf, Baesweiler, Eschweiler, Herzogenrath, Roetgen, Stolberg, Würselen)										
Größe in m ²	Personen- zahl	Anzahl der Mieten	Netto-Kaltmiete in €/m ²		Kalte Betriebskosten in €/m ²		Brutto-Kaltmiete in €/m ²		max. Brutto-Kaltmiete in €	
			2013	2015	2013	2015	2013	2015	2013	2015
bis 50	1	3.301	5,00	4,85	1,77	1,73	6,77	6,58	338,50	329,00
> 50 bis ≤ 65	2	5.004	4,50	4,36	1,68	1,64	6,18	6,00	401,70	390,00
> 65 bis ≤ 80	3	4.253	4,67	4,53	1,68	1,64	6,35	6,17	508,00	493,60
> 80 bis ≤ 95	4	1.891	4,69	4,55	1,78	1,74	6,47	6,29	614,65	597,55
> 95 bis ≤ 110	5	1.083	4,43	4,29	1,59	1,55	6,02	5,84	662,20	642,40

Quelle: Indexfortschreibung StädteRegion Aachen 2015
Quelle: Mietwerterhebung StädteRegion Aachen 2013

ANALYSE &
KONZEPTE

Bestandsmieten Wohnungstyp III (Monschau, Simmerath)										
Größe in m ²	Personen- zahl	Anzahl der Mieten	Netto-Kaltmiete in €/m ²		Kalte Betriebskosten in €/m ²		Brutto-Kaltmiete in €/m ²		max. Brutto-Kaltmiete in €	
			2013	2015	2013	2015	2013	2015	2013	2015
bis 50	1	76	4,57	4,43	1,77	1,73	6,34	6,16	317,00	308,00
> 50 bis ≤ 65	2	93	4,47	4,33	1,68	1,64	6,15	5,97	399,75	388,05
> 65 bis ≤ 80	3	79	4,65	4,51	1,68	1,64	6,33	6,15	506,40	492,00
> 80 bis ≤ 95	4	70	4,87	4,72	1,78	1,74	6,65	6,46	631,75	613,70
> 95 bis ≤ 110	5	96	4,13	4,00	1,59	1,55	5,72	5,55	629,20	610,50

Quelle: Indexfortschreibung StädteRegion Aachen 2015
Quelle: Mietwerterhebung StädteRegion Aachen 2013

ANALYSE &
KONZEPTE

Bestandsmieten: Neue vs. alte Angemessenheitsgrenzen (max. BKM) basierend auf der Indexentwicklung										
	1 Person (bis 50 m²)		2 Personen (> 50 bis 65 m²)		3 Personen (> 65 bis 80 m²)		4 Personen (> 80 bis 95 m²)		5 Personen (> 95 m²)	
	2015	2013	2015	2013	2015	2013	2015	2013	2015	2013
Wohnungsmarkttyp I (Aachen)	392,00	380,50	471,90	458,25	572,00	555,20	688,75	668,80	764,50	742,50
Wohnungsmarkttyp II (Alsdorf, Baesweiler, Eschweiler, Herzogenrath, Roetgen, Stolberg, Würselen)	338,50	329,00	401,70	390,00	508,00	493,60	614,65	597,55	662,20	642,40
Wohnungsmarkttyp III (Monschau, Simmerath)	317,00	308,00	399,75	388,05	506,40	492,00	631,75	613,70	629,20	610,50

Quelle: Indexfortschreibung StädteRegion Aachen 2015
Quelle: Mietwerterhebung StädteRegion Aachen 2013

ANALYSE &
KONZEPTE

Bestandsmieten: Entwicklung der neuen und alten Angemessenheitsgrenzen (max. BKM) basierend auf der Indexentwicklung															
	1 Person (bis 50 m²)			2 Personen (> 50 bis 65 m²)			3 Personen (> 65 bis 80 m²)			4 Personen (> 80 bis 95 m²)			5 Personen (> 95 m²)		
	2015	2012	%	2015	2012	%	2015	2012	%	2015	2012	%	2015	2012	%
Wohnungsmarkttyp I (Aachen)	392,00	380,50	3,02	471,90	458,25	2,98	572,00	555,20	3,03	688,75	668,80	2,98	764,50	742,50	2,96
Wohnungsmarkttyp II (Alsdorf, Baesweiler, Eschweiler, Herzogenrath, Roetgen, Stolberg, Würselen)	338,50	329,00	2,89	401,70	390,00	3,00	508,00	493,60	2,92	614,65	597,55	2,86	662,20	642,40	3,08
Wohnungsmarkttyp III (Monschau, Simmerath)	317,00	308,00	2,92	399,75	388,05	3,02	506,40	492,00	2,93	631,75	613,70	2,94	629,20	610,50	3,06

Quelle: Indexfortschreibung StädteRegion Aachen 2015
Quelle: Mietwerterhebung StädteRegion Aachen 2013