



Landkreis Anhalt-Bitterfeld

**KdU-Richtwerte 2014  
Indexfortschreibung des  
schlüssigen Konzepts  
2012**

Bericht vom 04.09.2014



**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](mailto:info@analyse-konzepte.de)

## **Landkreis Anhalt-Bitterfeld:**

### **KdU-Richtwerte 2014**

#### **Indexfortschreibung des schlüssigen Konzeptes 2012**

Um weiterhin eine ausreichende Versorgung der Bedarfsgemeinschaften mit Wohnraum im Landkreis Anhalt-Bitterfeld 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.<sup>1</sup>

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 Warenkorb mit unterschiedlichen Gütergruppen wider, der nicht nur die Entwicklung der Wohnkosten berücksichtigt.

---

<sup>1</sup> 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 Landkreis Anhalt-Bitterfeld 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:

$$\text{Indexveränderung in Prozent: } \frac{\text{neuer Indexwert} * 100}{\text{alter Indexwert}} - 100$$

Die Mietpreisentwicklung wird für den Zeitraum April 2012 und Juni 2014 berechnet. Damit erfolgt die Aktualisierung der Mietwerte etwa zwei Jahre nach der Ersterhebung der Mietdaten.

Wohnungsmieten (ohne Nebenkosten):

$$\frac{102,6 * 100}{101,1} - 100 \approx 1,48 \%$$

Wohnungsnebenkosten:

$$\frac{103,8 * 100}{101,4} - 100 \approx 2,37 \%$$

<b>Verbraucherpreisindizes Sachsen-Anhalt (Basis 2010 = 100)</b>				
	April 2012	Juni 2014	Veränderung 04/12 - 06/14	Multiplikations- faktor
Wohnungsmieten ohne Nebenkosten	101,1	102,6	1,48%	1,0148
Wohnungsnebenkosten	101,4	103,8	2,37%	1,0237

Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt:  
Verbraucherpreisindex für Sachsen-Anhalt , Stand: April 2012  
Verbraucherpreisindex für Sachsen-Anhalt , Stand: Juni 2014

ANALYSE &  
KONZEPTE

Die Fortschreibung der Richtwerte des Schlüssigen Konzepts erfolgt durch die Multiplikation der jeweiligen Tabellenfelder mit der Indexentwicklung vom 01.04.2012 bis 01.06.2014 für die Mieten und Wohnungsnebenkosten.

**Mietwerttabelle Wohnungsmarkt I, 50/33 %-Perzentil Bruttokaltmiete**

<b>Wohnungsmarkt I Bestandsmieten (Aken (Elbe), Osternienburger Land, Zerbst/Anhalt)</b>							
Größe in m <sup>2</sup>	Personen- zahl	Anzahl der Mieten	Netto-Kaltmiete in €/m <sup>2</sup>	Kalte Betriebs- kosten in €/m <sup>2</sup> (Durchschnitt)	Brutto-Kaltmiete in €/m <sup>2</sup>	max. Brutto-Kaltmiete in €	2012 2014
bis 50	1	339	4,41 (4,35)	1,59 (1,55)	6,00 (5,90)		300,00 295,00
> 50 bis ≤ 60	2	623	4,15 (4,09)	1,66 (1,62)	5,81 (5,71)		348,60 342,60
> 60 bis ≤ 70	3	238	3,93 (3,87)	1,56 (1,52)	5,49 (5,39)		384,30 377,30
> 70 bis ≤ 80	4	120	3,45 (3,40)	1,54 (1,50)	4,99 (4,90)		399,20 392,00
> 80 bis ≤ 90	5	65	4,07 (4,01)	1,61 (1,57)	5,68 (5,58)		511,20 502,20

Werte in () sind Richtwerte 2012  
Quelle: Indexfortschreibung Landkreis Anhalt-Bitterfeld 2014

**Mietwerttabelle Wohnungsmarkt II, 50/33 %-Perzentil Bruttokaltmiete**

<b>Wohnungsmarkt II Bestandsmieten (Bitterfeld-Wolfen)</b>									
Größe in m <sup>2</sup>	Personen- zahl	Anzahl der Mieten	Netto-Kaltmiete in €/m <sup>2</sup>	Kalte Betriebs- kosten in €/m <sup>2</sup> (Durchschnitt)	Brutto-Kaltmiete in €/m <sup>2</sup>	max. Brutto-Kaltmiete in €	2014	2012	
bis 50	1	2.429	5,17 (5,09)	1,13 (1,10)	6,30 (6,19)		315,00	309,50	
> 50 bis ≤ 60	2	3.719	4,77 (4,70)	1,17 (1,14)	5,94 (5,84)		356,40	350,40	
> 60 bis ≤ 70	3	1.574	4,48 (4,41)	1,16 (1,13)	5,64 (5,54)		394,80	387,80	
> 70 bis ≤ 80	4	570	4,77 (4,70)	1,12 (1,09)	5,89 (5,79)		471,20	463,20	
> 80 bis ≤ 90	5	355	4,24 (4,18)	1,18 (1,15)	5,42 (5,33)		487,80	479,70	

Werte in () sind Richtwerte 2012

Quelle: Indexfortschreibung Landkreis Anhalt-Bitterfeld 2014

**Mietwerttabelle Wohnungsmarkt III, 50/33 %-Perzentil Bruttokaltmiete**

<b>Wohnungsmarkt III Bestandsmieten (Köthen (Anhalt))</b>						
Größe in m <sup>2</sup>	Personen- zahl	Anzahl der Mieten	Netto-Kaltmiete in €/m <sup>2</sup>	Kalte Betriebs- kosten in €/m <sup>2</sup> (Durchschnitt)	Brutto-Kaltmiete in €/m <sup>2</sup>	max. Brutto-Kaltmiete in €
						<b>2014</b> <b>2012</b>
bis 50	1	226	4,87 (4,80)	1,43 (1,40)	6,30 (6,20)	315,00      310,00
> 50 bis ≤ 60	2	112	4,67 (4,60)	1,43 (1,40)	6,10 (6,00)	366,00      360,00
> 60 bis ≤ 70	3	89	4,67 (4,60)	1,35 (1,32)	6,02 (5,92)	421,40      414,40
> 70 bis ≤ 80	4	30	4,68 (4,61)	1,37 (1,34)	6,05 (5,95)	484,00      476,00
> 80 bis ≤ 90	5	48	4,52 (4,45)	1,31 (1,28)	5,83 (5,73)	524,70      515,70

Werte in () sind Richtwerte 2012

Quelle: Indexfortschreibung Landkreis Anhalt-Bitterfeld 2014

**Mietwerttabelle Wohnungsmarkt IV, 50/33 %-Perzentil Bruttokaltmiete**

**Wohnungsmarkt IV Bestandsmieten**

**(Muldestausee, Raguhn-Jeßnitz, Sandersdorf-Brehna, Südliches Anhalt, Zörbig)**

Größe in m <sup>2</sup>	Personen- zahl	Anzahl der Mieten	Netto-Kaltmiete in €/m <sup>2</sup>	Kalte Betriebs- kosten in €/m <sup>2</sup> (Durchschnitt)	Brutto-Kaltmiete in €/m <sup>2</sup>	max. Brutto-Kaltmiete in €	
						2014	2012
bis 50	1	280	4,71 (4,64)	1,03 (1,01)	5,74 (5,65)	287,00	282,50
> 50 bis ≤ 60	2	291	4,58 (4,51)	1,14 (1,11)	5,72 (5,62)	343,20	337,20
> 60 bis ≤ 70	3	162	4,57 (4,50)	1,18 (1,15)	5,75 (5,65)	402,50	395,50
> 70 bis ≤ 80	4	42	4,16 (4,10)	1,18 (1,15)	5,34 (5,25)	427,20	420,00
> 80 bis ≤ 90	5	24	4,63 (4,56)	1,28 (1,25)	5,91 (5,81)	531,90	522,90

Werte in () sind Richtwerte 2012

Quelle: Indexfortschreibung Landkreis Anhalt-Bitterfeld 2014



<b>Bestandsmieten: Neue vs. alte Angemessenheitsgrenzen (max. BKM)</b>										
	1 Person (bis 50 m <sup>2</sup> )		2 Personen (> 50 bis 60 m <sup>2</sup> )		3 Personen (> 60 bis 70 m <sup>2</sup> )		4 Personen (> 70 bis 80 m <sup>2</sup> )		5 Personen (> 80 m <sup>2</sup> )	
	Neu*	Alt**	Neu*	Alt**	Neu*	Alt**	Neu*	Alt**	Neu*	Alt**
<b>Wohnungstyp 1</b> (Aken (Elbe), Osternienburger Land, Zerbst/Anhalt) 50/33 %-Perzentil	300,00	295,00	348,60	342,60	384,30	377,30	399,20	392,00	511,20	502,20
<b>Wohnungstyp 2</b> (Bitterfeld-Wolfen) 50/33 %-Perzentil	315,00	309,50	356,40	350,40	394,80	387,80	471,20	463,20	487,80	479,70
<b>Wohnungstyp 3</b> (Köthen (Anhalt)) 50/33 %-Perzentil	315,00	310,00	366,00	360,00	421,40	414,40	484,00	476,00	524,70	515,70
<b>Wohnungstyp 4</b> (Muldestausee, Raguhn-Jeßnitz, Sandersdorf-Brehna, Südliches Anhalt, Zörbig) 50/33 %-Perzentil	287,00	282,50	343,20	337,20	402,50	395,50	427,20	420,00	531,90	522,90

\* Quelle: Indexfortschreibung Landkreis Anhalt-Bitterfeld 2014

\*\* Quelle: Mieterhebung Landkreis Anhalt-Bitterfeld 2012