

Änderung der Verwaltungskosten- und Instandhaltungskostenpauschalen nach §§ 26, 28 der II. Berechnungsverordnung (II. BV) für öffentlich geförderte Sozialwohnungen zum 1. Januar 2014

Zum 1. Januar 2014 können die Kostenmieten für öffentlich geförderte Sozialwohnungen erhöht werden. Grund für die Erhöhung ist die turnusmäßige Anpassung der Verwaltungs- und Instandhaltungskosten aufgrund der Entwicklung des Verbraucherpreisindexes.

Weiterhin ergeben sich höhere Instandhaltungskosten für bestimmte Grenzzahrgänge, die in eine höhere Baualtersgruppe aufrücken.

Grundlage: § 26 Absatz 4 der II. BV

„(4) Die in den Absätzen 2 und 3 genannten Beträge verändern sich am 1. Januar 2005 und am 1. Januar eines jeden darauf folgenden dritten Jahres um den Prozentsatz, um den sich der vom Statistischen Bundesamt festgestellte Verbraucherpreisindex für Deutschland für den der Veränderung vorausgehenden Monat Oktober gegenüber dem Verbraucherpreisindex für Deutschland für den der letzten Veränderung vorausgehenden Monat Oktober erhöht oder verringert hat. Für die Veränderung am 1. Januar 2005 ist die Erhöhung oder Verringerung des Verbraucherpreisindexes für Deutschland maßgeblich, die im Oktober 2004 gegenüber dem Oktober 2001 eingetreten ist.“

Erhöhungszeitpunkte für die Kostenanpassung

- 1. Januar 2011
- 1. Januar 2014
- 1. Januar 2017

Verbraucherpreisindex (VPI) - www.destatis.de

Nach § 26 Abs. 4 S. 2 II. BV ist für die Veränderung am 1. Januar 2014 die Erhöhung oder Verringerung des Verbraucherpreisindexes für Deutschland maßgeblich, die im Oktober 2013 gegenüber dem Oktober 2010 eingetreten ist.

Der Verbraucherpreisindex für den Oktober 2010 stand bei 100,2 Punkten (Basis 2010 = 100).

Der Verbraucherpreisindex für Oktober 2013 wurde in diesen Tagen veröffentlicht, er liegt bei 105,9 Punkten, so dass sich zu dem Indexwert von Oktober 2010 eine Differenz von 5,7 Punkten errechnet.

Prozentualer Erhöhungsbetrag

Hier gilt die Formel: $[(\text{neuer Indexwert} : \text{alter Indexwert}) \times 100] - 100 = \text{prozentuale Änderung}$
 $[(105,9 : 100,2) \times 100] - 100 = \mathbf{5,689 \%}$

Anpassung der Verwaltungs- und Instandhaltungskosten

Die **Verwaltungskosten pro Wohnung** erhöhen sich entsprechend um **5,689 % = 15,04 Euro jährlich** (zuzüglich Mietausfallwagnis).

Die **Instandhaltungskosten** können zum 1. Januar 2014 in Abhängigkeit vom Verbraucherpreisindex angepasst werden (vgl. § 28 Abs. 5a II. BV). Unter Zugrundelegung einer Erhöhung von 5,689 % ergeben sich folgende Veränderungen:

Bezugsfertigkeit liegt:	bisher	neu	Differenz
- weniger als 22 Jahre zurück	8,16 €	8,62 €	0,46 €
- mindestens 22 Jahre zurück	10,34 €	10,93 €	0,59 €
- mindestens 32 Jahre zurück	13,22 €	13,97 €	0,75 €

Entsprechend verändern sich auch die Ansätze für Aufzug, Kleinreparaturen, Schönheitsreparaturen, Garagen etc. (siehe Tabelle).

Die Höhe der Instandhaltungskosten nach § 28 Abs. 2 II BV bestimmt sich nach drei Baualtersgruppen. Die Festlegung nach Baualtersgruppen hat zur Folge, dass die jeweiligen "Grenzzahrgänge" der jüngsten und mittleren Baualtersgruppe nach Ablauf eines Kalenderjahres in die nächste, ältere und damit in eine höhere Instandhaltungskostenpauschale "aufrücken". Im Jahr 2014 sind hiervon die "Grenzzahrgänge" 1992 und 1982 betroffen. Für diese beiden Baualtersjahrgänge erhöht sich die bisherige Instandhaltungskostenpauschale zum 1. Januar 2014 wie folgt:

- Bezugsfertigkeit 1.1. bis 31.12.1992 von 8,16 Euro auf 10,93 Euro je m² Wohnfläche jährlich
- Bezugsfertigkeit 1.1. bis 31.12.1982 von 10,34 Euro auf 13,97 Euro je m² Wohnfläche jährlich

Mieterhöhungen

Wenn die Mieterhöhung zum 1. Januar 2014 wirksam werden soll, muss die entsprechende Erhöhungserklärung den Mietern gemäß § 10 Abs. 2 Wohnungsbindungsgesetz spätestens am 15. Dezember 2013 zugegangen sein.

**Veränderung der Verwaltungs- und Instandhaltungskostenpauschalen
nach § 26 (4) bzw. 28 (5a) II. BV**

Verwaltungskosten	Seit 01.01.2010	Neu ab 01.01.2014
§ 26 (2) Verwaltungskosten in EURO jährlich je Wohnung, bei Eigenheimen, Kaufeigenheimen und Kleinsiedlungen je Wohngebäude	264,31	279,35
§ 26 (3) Verwaltungskosten in EURO jährlich für Garage oder ähnliche Einstellplätze	34,47	36,43
§ 41 (2) Verwaltungskosten in EURO jährlich bei Wohnungen in der Rechtsform des eigentumsähnlichen Dauerwohnrechts	316,02	334,00
Instandhaltungskosten	Pro m² Wohnfläche im Jahr in Euro	
§ 28 (2) Nr. 1 Instandhaltungskosten für weniger als 22 Jahre alte Wohnungen höchstens	8,16	8,62
§ 28 (2) Nr. 2 Instandhaltungskosten für mindestens 22 Jahre alte Wohnungen höchstens	10,34	10,93
§ 28 (2) Nr. 3 Instandhaltungskosten für mindestens 32 Jahre alte Wohnungen höchstens	13,22	13,97
§ 28 (2) Satz 2 Verringerung der Instandhaltungskosten bei eigenständig gewerblicher Lieferung von Wärme um	0,23	0,24
§ 28 (2) Satz 3 Erhöhung der Instandhaltungskosten bei Vorhandensein eines maschinell betriebenen Aufzugs um	1,15	1,22
§ 28 (3) Verringerung der Instandhaltungskosten, wenn Mieter Kosten für kleine Instandhaltungen trägt, um	1,21	1,28
§ 28 (4) Erhöhung der Instandhaltungskosten, wenn Vermieter Kosten der Schönheitsreparaturen trägt, um höchstens	9,76	10,32
§ 28 (5) je Garage oder Einstellplatz einschließlich Kosten für Schönheitsreparaturen	78,15	82,60

Der Verbraucherpreisindex für Oktober 2010 stand bei 100,2 Punkten (Basis 2010 = 100). Für Oktober 2013 liegt er bei 105,9 Punkten. Die prozentuale Änderung wird nach folgender Formel berechnet: [(neuer Indexwert: alter Indexwert) x 100] - 100 = prozentuale Änderung; [(105,9 : 100,2) x 100] - 100 = **5,689 %**.