Index-Verwaltung

Die Indexverwaltung ist ein globales Programm und gilt jahrgangsunabhängig. Mit dem Programm werden die Stammdaten und Werte der Indizes verwaltet. Mietverträge mit Wertsicherungsklauseln (Indexklauseln) sind i. d. R. an einen Lebenshaltungskosten-Index oder an andere Kostenindizes gebunden. Jeder Index, der von Ihnen benötigt wird, muss mit einem Stammsatz im Programm hinterlegt werden.

Jeder Index (Datenreihe) wird durch eine eindeutige Nummer gekennzeichnet. Genauer beschrieben wird er durch eine Bezeichnung und einen zugeordneten Typ. Das Basisjahr hat nur Infocharakter und wird in iX-Haus nicht weiter ausgewertet. Die Erfassung von Indexzahlen erfolgt meist monatlich, die erforderlichen Werte liefert Ihnen das Statistische Bundesamt in Wiesbaden.

Stammt der angezeigte Indexwert in der Übersicht nicht aus der Werteeingabe für den angezeigten Monat, wird der Wert in der letzten Spalte mit einem Tildezeichen ~ markiert oder in der Spalte `Ab einem früheren Zeitpunkt gültig` mit `Ja` geführt. Solche Werte haben im dargestellten Monat keinen gültigen Indexwert und zeigen nur den zuletzt erfassten Indexwert eines Vormonats an! Zum Ändern des links oben angezeigten Monats nutzen Sie Elemente aus der Kommandoleiste (Blättern oder Datumseingabe über die Fernglas-Schaltfläche).

Die Indexdaten dienen als Grundlage zur Berechnung von Mieterhöhungen bei indizierten Mietverträgen. Deshalb sollte die Pflege von Indexdaten durch festgelegte Sachbearbeiter erfolgen. Alle anderen Mitarbeiter sollten im Rahmen der Benutzeradministration nur Informationsrechte für die Indexverwaltung erhalten (zur Rechtevergabe siehe das Administratorhandbuch zu iX-Haus).

Das statistische Bundesamt liefert mit der GENESIS-Datenbank diverse Indexreihen ⇒ https://www-genesis.destatis.de/genesis/online. Interessant sind hierbei vor allem die Indexreihen des VPI 2020 (Reihe 61111-0002) und EHI (Reihe 61131-0002 WZ08-47-01). Der Verbraucherpreisindex für Deutschland wird vom Statistischen Bundesamt in der Regel in fünfjährigem Abstand überarbeitet. Im Zuge der Umstellung auf ein neues Basisjahr – zuletzt im Frühjahr 2023 von 2015 auf 2020 - werden Wägungsschemata aktualisiert und methodische Änderungen eingearbeitet. Die nächste Umstellung auf ein neues Basisjahr ist somit in 2028 zu erwarten. Die letzten Indexwerte können über den Scheduler aktualisiert werden.

Indexstamm anlegen

CREM SOLUTIONS liefert bei Erstinstallationen auf Wunsch Demodaten, die bereits Indexwerte beinhalten (s. u. `Indexwerte importieren` und Downloadangebot am Ende dieser Seite). Aktuelle Daten erhalten Sie vom Statistischen Bundesamt (z. B. im Internet unter www.destatis.de z. B. via Werteabruf in der GENESIS Online-Datenbank).

- Öffnen Sie Mietanpassungen ⇒ Index ⇒ Index-Verwaltung.
- Wählen Sie die Funktion `Neuen Datensatz anlegen`. Alternativ können Sie mittels rechten Mausklick in die Eingabemaske die Funktion `Indexstamm anlegen` aktivieren.
  Es öffnet sich der Dialog `Index ändern`.
- Geben Sie die gewünschten Daten ein und bestätigen Sie mit `OK`.



- Nach Bekanntgabe einer neuen Indexreihe, z. B. VPI 2020 am 22.02.2023, und Übernahme als Indexreihe in Ihrer Index-Verwaltung in iX-Haus müssen Sie ältere Indexreihen prüfen, ob bei diesen eine eingetragene Zielreihe Umbasierung dann nicht auch entsprechend aktualisiert werden muss. Diese zeigen dann noch auf die zuletzt als aktuelle betrachtete Indexreihe. Für diese und die älteren VPI-Reihen muss die Angabe zur Zielreihe Umbasierung dann angepasst werden, um Indexvereinbarungen in der Indexprüfliste oder der Indexanpassung korrekt auf die neue Indexreihe umstellen zu können.
- Verwenden Sie Vorlagen für die Indexanschreiben in welchen Sie explizit auf ein bestimmtes VP-Basisjahr als Ziel einer Umbasierung verweisen, müssen Sie diese ggf. nach Einführung einer neuen Indexreihe anpassen.

- Soll eine individuelle Indexreihe eingerichtet werden, verwenden Sie für diese den Typ `EHI`. So vermeiden Sie Umbasierungsautomatismen bei der Berechnung von Indexanpassungen.
- Verwenden Sie verschiedene VPI-Reihen (monatliche Werte oder Jahresdurchschnittswerte), stellen Sie über korrekte Angabe der `Zielreihe-Umbasierung` in älteren VPI-Reihen sicher, dass eine Umbasierung auch die korrekte Zielreihe genutzt wird (alte VPI-Reihe Monatswerte ⇒ VPI 2020-Reihe für Monatswerte, alte VPI-Reihe Jahresdurchschnittswerte ⇒ VPI 2020-Reihe für Jahresdurchschnittswerte.
- Für Indexreihen vom Typ `VPI alt`, `VPI 2000`, `VPI 2005`, `VPI 2010` oder `VI 2015` können Sie die Zielreihe der Umbasierung vorgeben. Diese kann aktuell nur eine Indexreihe vom Typ `VPI 2020` sein. Die explizite Angabe der `Zielreihe-Umbasierung` ist erforderlich, wenn Sie mehrere Indexreihen dieses Typs führen, z. B. eine mit Monatswerten und eine mit Jahreswerten. Geben Sie keine Zielreihe-Umbasierung vor, wählt das Programm bei einer Umbasierung automatisch die Indexreihe mit Typ `VPI 2020` mit der niedrigsten Reihennummer.



- Die Zielreihe kann nur ausgewählt werden, wenn die Indexstammdefinition einen gespeicherten nicht aktuellen VPI-Typ aufweist. Bei Neuerfassung müssen Sie die Definition daher erst speichern, bevor Sie mittels Beabeiten die Zielreihe-Umbasierung eintragen können.
- Pflegen Sie Indexverträge mit Schwellenwertberechnung auf Punktebasis, mit einem Einzelhandelsindex (EHI) oder anderen Indexreihen mit zeitlich begrenztem Angebot an Indexdaten, sollten Sie im Vorfeld vertraglich eine umsetzbare Regelung treffen, wie beim Wegfall einer Indexreihe zu verfahren ist. Nur für bestimmte VPI-Indexreihen mit Schwellenwertkalkulation auf prozentualer Basis wird eine Umbasierung angeboten wird.
- Zu Anfang einer neu veröffentlichten Indexreihe mit neuem Basisjahr werden deren Werte i. d. R. bis zu einem bestimmten Zeitpunkt neu berechnet ausgegeben. Indices, die vor diesem Zeitpunkt liegen, werden vom Statistischen Bundesamt lediglich rechnerisch auf das neue Jahr umbasiert. Dies führt dazu, dass anfangs in GENESIS-Online nur die 'kurze Reihe' der neu berechneten Indices veröffentlicht wird und erst im Anschluss daran zu einem späteren Zeitpunkt die lange Reihe inklusive der umbasierten älteren Indices.
- iX-Haus versucht immer zuerst eine Veränderung nur mit Hilfe der aktuellen VPI-Reihe zu ermitteln. Diese ist dann rechnerisch auch vom Kunden leicht



nachvollziehbar nach der Formel `[(neuer Indexstand / alter Indexstand) • 100] – 100`. Diese Änderungsrate ist auf eine Nachkommastelle genau zu runden, da auch die eingesetzten Indices nur eine Genauigkeit von einer Nachkommastelle aufweisen. Fehlt in der aktellen Indexreihe der benötigte Wert zum Indexbezug der anzupassenden Indexvereinbarung, wird dieser aus der ursprünglichen Indexreihe ermittelt. Die Änderungsrate wird dann über einen 'Verkettungsmonat' ermittelt, einem Indexbezug, der in beiden Reihen existent ist, also als letzter Wert noch in der alten Reihe sowie auch in der neuen Reihe, z. B. für VPI 2015 12/2022 (der VPI 2015: 120,6 bzw. VPI 2020: 113,2). Die Gesamtänderungsrate setzt sich dann zusammen aus der Änderungsrate in der alten Reihe bis zum Verkettungsmonat und der Änderungsrate in der neuen Reihe ab dem Verkettungsmonat. Hierbei wird folgende Formel genutzt: `(Veränderungsrate1 / 100 + 1) • (Veränderungsrate2 / 100 + 1) • 100 – 100 = Veränderung Gesamt %`. Auch wird das Ergebnis auf eine Nachkommastelle genau kalkuliert. Per Systemeinstellung kann hier statt kaufmännischer Rundung auf eine Nachkommastelle auch ein Abschneiden der restlichen Nachkommastellen erfolgen.

- Im Rahmen einer Datenversorgung für VPI oder EHI über den Scheduler werden aktuelle Reihen aktualisert (fehlende Werte eingefügt). Sind diese Reihen noch nicht existent, werden sie hierüber automatisch angelegt.
- Ggf. passen Sie die Reihennummern anschließend an. Beachten Sie hierbei, dass dann auch schon definierte Angaben zu Zielreihe Umbasierung in anderen Indexreihen entsprechend zu korrigieren sind.

Ansicht Index-Verwaltung

Register Werte

Feld	**Bedeutung**
`Nr.`	Nummer eines Index. (Pflichtfeld) Die eindeutigen Indexnummern werden dreistellig verwaltet.
`Bezeichnung`	Bezeichnung der Indexreihe.Beispiel `Verbraucherpreisindex 2005`
`Basis-Jahr`	Basisjahr, auf das sich die Indexwerte beziehen (z. B. `2005=100`). Dieses Feld wird derzeit zur Information genutzt und bei der Liste 404011 Indexentwicklungsliste bei der Parametereingabe unterstützend eingesetzt.

Feld	Bedeutung
Faktor	Multiplikationswert bei der Verknüpfung von Indexreihen. Der Faktor ist abhängig vom Bezug und wurde vom Statistischen Bundesamt bis Januar 2003 als Umbasierungsfaktor vorgegeben. Über den Faktor können Sie Indexreihen mit alten Basisjahren automatisch berechnen lassen. Die Werte von Indizes mit unterschiedlichen Basisjahren, aber gleichen Warenkörben, sind ggf. durch Faktoren verkettet. Zum Indexstamm gehört deshalb die Angabe, ob der Index sich auf einen anderen bezieht und welcher dies ist. Der Basisindex muss im Feld Faktor eine 1 erhalten. Von dieser Vereinfachungsmöglichkeit der Zahlenerfassung können Sie Gebrauch machen, müssen es aber nicht. Es ist nicht auszuschließen, dass die Verwendung von Verkettungsfaktoren zu geringfügig anderen Werten als denen des Statistischen Bundesamtes führt. Beachten Sie, dass die vom Statistischen Bundesamt bereitgestellten Indexwerte nur eine signifikante Nachkommastelle enthalten. Aus diesem Grund müssen berechnete Werte in verknüpften Indexreihen auf eine Nachkommastelle gerundet werden, wenn der Ausgangswert ein Indexwert des Statistischen Bundesamtes mit nur einer Nachkommastelle Genauigkeit ist. Individuelle Berechnungen könnten Sie auch mit mehr als einer Nachkommastelle pflegen. Wir schlagen vor, einheitlich mit einer Nachkommastelle zu arbeiten. Beachten Sie die Möglichkeit, komplexe Abhängigkeiten von anderen Werten extern über eine Tabellenkalkulation zu berechnen und die ermittelten Werte dann korrekt gerundet manuell oder über den CSV-Import in eine Indexreihe zu übernehmen.
Bezug	Indexbezug Der Bezug dient der Verknüpfung eines abhängigen Index mit dem aktuellen, um die automatische Berechnung zu gewährleisten. Der Bezug ist immer der aktuelle Index, den Sie monatlich pflegen.

Feld	Bedeutung
Typ	Typ der Indexreihe (Pflichtfeld) Die Typen werden zur Differenzierung bei einer automatischen Umbasierung im Rahmen einer Indexmieterhöhung benötigt. Derzeit werden folgende Indexreihen unterstützt: **aktuelle Indexreihen** `VPI 2020` Verbraucherpreisindex, Basis 2020 Potentielle Zielreihe für eine VPI-Vertragsumstellung (Umbasierung). Indexierte Mietverträge mit Bezug auf eine VPI-Reihe können zur jeweils aktuellen Indexreihe geführt und umbasiert werden. Index-Prüfliste und Index-Mieteranpassung reagieren entsprechend bzgl. Umbasierung von Index-Mietverträgen mit älteren VPI-Indizes. `EHI` harmonisierter Einzelhandelspreisindex (mit beliebigem Basisjahr) `Nicht weggefallen` sonstige nicht weggefallene Indexreihen (z. B. für individuell erzeugte Indexreihen) Achtung! Nicht weggefallene Indexreihen und EHI-Reihen werden in iX-Haus nicht automatisch umgestellt! Verträge, die auf einer weggefallenen EHI-Reihe basieren, müssen manuell auf die aktuelle EHI-Reihe umgestellt werden. Einen potentiellen Workaround hierzu finden Sie im Abschnitt `Sonderfälle` am Ende dieser Seiten. **weggefallene Indexreihen** `VPI 2015` Verbraucherpreisindex, Basis 2015; `VPI 2010` Verbraucherpreisindex, Basis 2010*; `VPI 2005` Verbraucherpreisindex, Basis 2005; `VPI 2000` Verbraucherpreisindex, Basis 2000; `VPI ALT` Preisindex für Lebenshaltung aller privaten Haushalte mit älterem Basisjahr `Weggefallen` sonstige weggefallene Indexreihen, von denen bei Bedarf auf den aktuellen VPI umgestellt werden kann. Definieren Sie in den weggefallenen VPI-Indexreihen, welche aktuelle VPI-Reihe als Umbasierungsziel genutzt werden soll. Bei einer automatischen Umstellung im Rahmen einer Indexmietanpassung werden VPI-Verträge mit Prozentregelung und mit Bezug auf weggefallene VPI-Indexreihen direkt auf die angegebene bzw. automatisch ermittelte Zielreihe umgestellt. In der Indexprüfliste wird auf eine anstehende Umbasierung ebenfalls hingewiesen, sofern hier nicht die einzeilige Darstellungsform gewählt ist. Bei einer automatischen Umstellung im Rahmen einer Indexmietanpassung werden Verträge mit Bezug auf VPI alt und weggefallene Indexreihen über den Verkettungsmonat 12/99 auf die aktuelle Indexreihe (VPI 2015) umgestellt. Für den VPI 2020 wurden anfänglich nur Indices ab 1/2020 veröffentlicht. Hier wäre als Verkettungsmonat dann 12/2022 anzunehmen. Die lange Reihe reicht bis Januar 1991 zurück. * Im Rahmen einer Neuanlage einer Indexreihe mit Typ VPI 2010 schlägt das Programm vor, die monatlichen Indexwerte für diese Indexreihe zu importieren. Damit können Sie die Indexreihe mit Werten von 01/91 bis 01/13 versorgen. Sie können Sie für jede Indexreihe via CSV-Import Indexwerte komfortabel einlesen. Aktuell wird für die Verbraucherpreise Deutschland der Verbraucherpreisindex mit Basisjahr 2020 (VPI 2020) veröffentlicht. Sobald ein neueres Basisjahr eingeführt wird, wird iX-Haus durch Ergänzung mit entsprechendem Typ aktualisiert. Der VPI 2010 wird nur bis zum Berichtsmonat Dezember 2018 geführt. Der VPI 2015 wird mit Veröffentlichung der 'langen Reihen' ab Berichtsmonat Januar 1991 rückwirkend bis Dezember 2022 geführt.

Feld	Bedeutung
Zielreihe-Umbasierung	Ist keine Zielreihe vorgegeben, wird die erste Reihe mit dem aktuellsten VPI-Typ als Umbasierungsziel angenommen. Mit dem Parameter Zielreihe-Umbasierung definieren Sie für ältere VPI-Reihen eine alternative Zielreihe. Zur Auswahl stehen nur Reihen mit dem aktuellsten VPI-Typ. Ist der eingestellte Typ in der Indexvereinbarung ein VPI, aber nicht der aktuellste, versucht das Programm im Rahmen der Index-Prüflisten, des Index-Anschreibens und der Index-Erhöhung die Indexvereinbarung auf den hier eingetragenen VPI-Index umzustellen. Hierzu wird eine Indexreihe des aktuell gültigen Typs (derzeit VPI 2020) in der Index-Verwaltung benötigt. **Entfernen einer zugeordneten Zielreihe:** 1. Wählen Sie Index-Stamm ändern und rufen die Auswahl für Zielreihe auf. 2. Ohne weitere Auswahl betätigen Sie dann den Abbrechen-Schalter. 3. Die ixgui-Sicherheitsabfrage: Möchten Sie die eingestellte Zielreihe löschen? bestätigen Sie mit Ja. Das Feld Zielreihe-Umbasierung ist nun leer.
Wert	Indexwert des eingestellten Monats. Eine Tilde ~ hinter einem Wert zeigt bis Programmversion 20.17.6 an, dass für den eingestellten Monat kein Indexwert eingetragen ist. Es wird der Wert des Vormonats (bzw. der zuletzt eingepflegte Wert) verwendet. Mit Einführung der Spalte Ab einem früheren Zeitpunkt gültig entfällt der Hinweis mit der Tilde auf nicht eingetragene Werte . Zur Eingabe von Indexwerten siehe Kapitel Indexwert eingeben.
Ab einem früheren Zeitpunkt gültig	In dieser Spalte wird konkret darauf hingewiesen, ob der Wert ab einem früheren Zeitpunkt gültig ist, also aus einem vorherigen Vormonat stammt. Nein - Der angezeigte Indexwert ist im angegebenen Monat/Jahrgang gültig. Ja - Der angezeigte Indexwert ist im angegebenen Monat/Jahrgang nicht gültig. Er stammt aus aus einem Vormonat. leer - Es existieren noch keine Werte in der Index-Reihe.

Hinweis
Welche Basisjahre werden für den VPI genutzt? Derzeit bietet das Statistische Bundesamt die aktuellen Informationen zu den Verbraucherpreisindexreihen (VPI) auf Basis 2020 an. Die Werte der Reihen zum VPI und EHI (Einzelhandelsindex) beginnen mit dem Januar 1991 (Lange Reihen [https://www.destatis.de/DE/Publikationen/Thematisch/Preise/Verbraucherpreise/VerbraucherpreisindexLangeReihen.html]). Zum Einführungszeitpunkt im Februar 2023 ermöglicht iX-Haus den Indexreihentyp VPI 2020 zu pflegen und als Umbasierungsziel anzubieten (anstelle VPI 2015). Historische Indexreihen des VPI liegen für die Basisjahre 2000, 2005, 2010 und 2015 vor. Die Indexreihen vor Basisjahr 2000 waren durch unterschiedliche Wägungsschemata differenziert und sind mit Einführung des VPI 2000 weggefallen. Was ist zur Einführung des VPI 2020 zu tun? 1. Erstellen Sie die benötigte(n) neue(n) Indexreihe(n) (VPI 2020 Monatswerte und/oder VPI 2020 Jahreswerte) mit Typ VPI 2020. 2. Erfassen Sie die neuen Indexwerte. Am elegantesten importieren Sie den Großteil der Indexwerte mit Hilfe von vorbereiteten CSV-Dateien. 3. Tragen Sie in den weggefallenen VPI Indexreihen die erforderliche Zielreihe für Umbasierung ein. (z. B. in VPI 2015 Monatswerte ⇒ VPI 2020 Monatswerte, VPI 2010 Jahresdurchschnitt ⇒ VPI 2020 Jahresdurchschnitt) 4. Sie können ggf. in der verwendeten Vorlage des Index-Anschreibens darauf hinweisen, dass Indexverträge mit veralteter Indexreihe im Rahmen der Mietanpassung ab 2023 automatisch auf die neue, aktuelle Indexreihe VPI 2020 umgestellt werden. Mit Einführung der Indexreihe mit neuem Basisjahr müssen Sie solche Vorlagen ggf. erneut anpassen. Alles weitere läuft wie bisher. Die Index-Prüfliste weist für Verträge mit alter VPI-Reihe eine Umbasierungsinfo auf. Im Rahmen einer Index-Mietanpassung wird ein Vertrag mit alter VPI-Reihe automatisch auf die neue VPI-Reihe ohne weiteres Zutun umgestellt. Ist der deutsche harmonisierte Verbraucherpreisindex (HVPI) aktueller als der VPI? Nein, zu beiden Indexreihen liefert das statistische Bundesamt monatlich einen neuen Wert für den abgeschlossen ausgewerteten Vormonat. Der VPI bietet einen Vergleich der Indexentwicklung über mindestens fünf Jahre, bei prozentualer Betrachtung darüber hinaus (z. B. bei VPI 2020 ab Januar 1991). Generell darf das beim HVPI zugrunde gelegte Wägungsschema nie älter als sieben Jahre sein. Der HVPI bietet einen Vergleich der Indexentwicklung innerhalb eines Jahres oder ggf. sogar kürzer, wenn eine Anpassung des Wägungsschemas vorgenommen werden muss. Änderungen im Verbrauchsverhalten, die eine Veränderung des Gesamtindexes von 0,1 Prozentpunkten oder mehr zur Folge hätten, sind nämlich im jeweiligen Wägungsschema zu berücksichtigen! Wozu kann man den HVPI nutzen? Bislang gibt es den harmonisierten Verbraucherpreisindex nach COICOP (Classification of Individual Consumtion by Purpose) auf Basis 2015. Diesen können Sie in iX-Haus alternativ zum/als EHI einrichten, da es in iX-Haus für den HVPI keinen eigenen Typ gibt - der HVPI spielt für privatrechtliche Verträge keine Rolle - er hat einen anderen Warenkorb, ein anderes, dynamisches Wägungsschema sowie eine andere Aktualisierungstechnik (Kettenindex), was ihn für die Beobachtung von langfristigen nationalen Preisentwicklungen im Sinne §557 b BGB nicht befähigt. Der HVPI erfährt i. d. R. jährlich eine Änderung des Wägungsschemas, was einen langfristigeren Vergleich innerhalb dieser Indexreihe erschwert. Das statistische Bundesamt empfiehlt ausdrücklich, den HVPI nicht als Basis für Indexmietverträge zu nutzen. Der Verwendungszweck des HVPI liegt vor allem in der Bereitstellung von Informationen für die Wirtschafts- und Währungspolitik. Der nationale VPI wird neben der Inflationsmessung auch zur Deflationierung wirtschaftlicher Wertgrößen (z. B. für die volkswirtschaftliche Gesamtrechnung) verwendet und dient auch der Anpassung regelmäßig wiederkehrender Zahlungen in privatrechtlichen Verträgen. (s. auch Unterschiede zwischen Verbraucherpreisindex (VPI) und Harmonisiertem Verbraucherpreisindex (HVPI) für Deutschland. Online im Internet: https://www.destatis.de/DE/Themen/Wirtschaft/Preise/Verbraucherpreisindex/Publikationen/Downloads-Verbraucherpreise/verbraucherpreisindex-lange-reihen-pdf-5611103.html) Sie können den HVPI theoretisch für rein gewerbliche Vereinbarungen ohne Bezug auf § 557b BGB analog zu einem EHI nutzen insofern in gewerblichen Verträgen nahezu alles eine reine Vereinbarungssache zwischen den gewerblichen Geschäftspartnern ist.

Indexwert eingeben

Nach Auswahl eines Monats können Sie den zu einer Indexreihe gehörenden Indexwert eingeben.

1. Wählen Sie mittels der `Auf` - bzw. `Abschalter` den Monat, für den Sie einen Index anlegen möchten, der Monat wird Ihnen im Feld `Monat/Jahr` angezeigt.
   Alternativ können Sie den gewünschten Monat auch mittels der Funktion `Datensatz suchen` einstellen.
2. Öffnen Sie das Bearbeitungsfenster mit einem Doppelklick auf die gewünschte Indexreihe.
   Alternativ können Sie mittels rechten Mausklick auf die Indexreihe die Funktion `Indexwert ändern` aktivieren.
3. Geben Sie den für den gewählten Monat veröffentlichten Indexwert ein.
4. Bei verketteten Indexwerten können Sie eine entsprechende Berechnung der abhängigen Indexwerte durchführen lassen.
5. Speichern Sie Ihre Eingabe.



Wurde die Eingabe für einen Indexwert ohne Angabe mit Speichern verlassen, wird dann dort der Wert 0,0 eingetragen. Um diese Fehlinformation zu eliminieren und eine falsche Indexmietanpassung mit Bezug auf diesen 0,0-Indexwert zu vermeiden, können Sie diesen falschen Wert mit `Indexwert löschen` wieder entfernen.

Indexwerte importieren

Automatisierter Import

VPI- und/oder EHI-Indexwerte können auch mit Hilfe des iX-Haus Schedulers automatisiert importiert und aktualisiert werden. Infos zum Scheduler und den erweiterten Funktionen finden Sie in den PDF's `Doku_ix_hausPlus_iX-Scheduler` und `Doku_iX-SchedulerNTService` bzw. im iX-Wiki zum Scheduler.

Manueller Import

Sie können Indexwerte einer Indexreihe manuell importieren. Hierzu benötigen Sie eine CSV-Datei, in welcher die einzulesenden Werte zeilenweise und durch Semikolon getrennt vorliegen. Am Ende dieser Seite finden Sie häufig genutzte Indexreihen als CSV-Dateien zum Downloaden (Indexreihen.zip, alle Angaben ohne Gewähr). Die Titelzeile und sonstige von der Formatvorgabe abweichende Zeilen werden nicht eingelesen. Eine Index-Nachkommastelle mit Wert 0 muss nicht benannt werden. Die Daten müssen in folgendem Format zeilenweise vorliegen:

Vierstellige Jahresangabe [`JJJJ`]; Monat als Ziffer 1-12 [`MM`]; Indexwert [`nnn,n`].

Beispiel: VPI 2020 Monatswerte

```
VPI_2020 lt. Statistisches Bundesamt www.destatis.de Monatswerte 61111-0002
Stand 10.08.2023
2023;7;117,1
2023;6;116,8
2023;5;116,5
2023;4;116,6
2023;3;116,1
2023;2;115,2
2023;1;114,3
2022;12;113,2
2022;11;113,7
2022;10;113,5
2022;9;112,7
2022;8;110,7
2022;7;110,3
2022;6;109,8
2022;5;109,8
2022;4;108,8
2022;3;108,1
2022;2;106
2022;1;105,2
2021;12;104,7
2021;11;104,5
2021;10;104,3
2021;9;103,8
2021;8;103,5
2021;7;103,4
2021;6;102,9
```

2021;5;102,6
2021;4;102,4
2021;3;102,1
2021;2;101,6
2021;1;101
2020;12;99,8
2020;11;99,7
2020;10;99,9
2020;9;99,7
2020;8;99,7
2020;7;99,7
2020;6;100,5
2020;5;100,4
2020;4;100,4
2020;3;100,3
2020;2;100,1
2020;1;99,8
2019;12;100
2019;11;99,5
2019;10;100,2
2019;9;100,2
2019;8;100,2
2019;7;100,3
2019;6;99,9
2019;5;99,6
2019;4;99,4
2019;3;98,5
2019;2;98,1
2019;1;97,7
2018;12;98,5
2018;11;98,5
2018;10;99,1
2018;9;99
2018;8;98,8
2018;7;98,7
2018;6;98,3
2018;5;98,2
2018;4;97,5
2018;3;97,2
2018;2;96,7
2018;1;96,4
2017;12;96,9
2017;11;96,5
2017;10;96,9
2017;9;97
2017;8;97
2017;7;96,9
2017;6;96,5
2017;5;96,2
2017;4;96,2
2017;3;95,8

2017;2;95,6
2017;1;95,1
2016;12;95,6
2016;11;95
2016;10;95,6
2016;9;95,5
2016;8;95,4
2016;7;95,5
2016;6;95,2
2016;5;95,1
2016;4;94,6
2016;3;94,5
2016;2;93,9
2016;1;93,6
2015;12;94,3
2015;11;94,3
2015;10;94,9
2015;9;94,9
2015;8;95
2015;7;95,1
2015;6;94,9
2015;5;94,9
2015;4;94,7
2015;3;94,3
2015;2;93,8
2015;1;93,1
2014;12;94
2014;11;94,1
2014;10;94,1
2014;9;94,3
2014;8;94,3
2014;7;94,3
2014;6;94
2014;5;93,8
2014;4;93,9
2014;3;94
2014;2;93,8
2014;1;93,3
2013;12;93,9
2013;11;93,5
2013;10;93,3
2013;9;93,5
2013;8;93,5
2013;7;93,5
2013;6;93,1
2013;5;93
2013;4;92,6
2013;3;93
2013;2;92,6
2013;1;92,1
2012;12;92,5

2012;11;92,2
2012;10;92,2
2012;9;92,2
2012;8;92,1
2012;7;91,7
2012;6;91,4
2012;5;91,5
2012;4;91,6
2012;3;91,7
2012;2;91,2
2012;1;90,6
2011;12;90,7
2011;11;90,5
2011;10;90,4
2011;9;90,3
2011;8;90,2
2011;7;90,1
2011;6;89,9
2011;5;89,8
2011;4;89,8
2011;3;89,8
2011;2;89,3
2011;1;88,7
2010;12;89
2010;11;88,4
2010;10;88,3
2010;9;88,2
2010;8;88,3
2010;7;88,2
2010;6;88,1
2010;5;88,1
2010;4;88,1
2010;3;88,1
2010;2;87,6
2010;1;87,3
2009;12;87,8
2009;11;87,1
2009;10;87,2
2009;9;87,1
2009;8;87,5
2009;7;87,3
2009;6;87,3
2009;5;87
2009;4;87
2009;3;87
2009;2;87,1
2009;1;86,6
2008;12;87
2008;11;86,8
2008;10;87,2
2008;9;87,4

2008;8;87,4
2008;7;87,7
2008;6;87,2
2008;5;86,9
2008;4;86,4
2008;3;86,6
2008;2;86,2
2008;1;85,8
2007;12;86,1
2007;11;85,6
2007;10;85,1
2007;9;84,9
2007;8;84,8
2007;7;84,9
2007;6;84,5
2007;5;84,4
2007;4;84,4
2007;3;84
2007;2;83,8
2007;1;83,5
2006;12;83,5
2006;11;82,8
2006;10;82,8
2006;9;82,7
2006;8;83
2006;7;83,2
2006;6;82,9
2006;5;82,7
2006;4;82,7
2006;3;82,4
2006;2;82,4
2006;1;82
2005;12;82,3
2005;11;81,7
2005;10;81,9
2005;9;81,9
2005;8;81,8
2005;7;81,7
2005;6;81,3
2005;5;81,2
2005;4;81
2005;3;81,3
2005;2;80,9
2005;1;80,6
2004;12;81,2
2004;11;80,3
2004;10;80,4
2004;9;80,3
2004;8;80,5
2004;7;80,4
2004;6;80,3

2004;5;80,3
2004;4;80,1
2004;3;79,9
2004;2;79,6
2004;1;79,4
2003;12;79,4
2003;11;78,8
2003;10;79
2003;9;79
2003;8;79
2003;7;79
2003;6;78,9
2003;5;78,6
2003;4;78,8
2003;3;79
2003;2;79
2003;1;78,5
2002;12;78,5
2002;11;77,8
2002;10;78,1
2002;9;78,2
2002;8;78,2
2002;7;78,3
2002;6;78,2
2002;5;78,2
2002;4;78,1
2002;3;78,2
2002;2;78
2002;1;77,7
2001;12;77,7
2001;11;76,9
2001;10;77,1
2001;9;77,2
2001;8;77,2
2001;7;77,4
2001;6;77,3
2001;5;77,2
2001;4;76,9
2001;3;76,6
2001;2;76,6
2001;1;76,2
2000;12;76,4
2000;11;75,8
2000;10;75,7
2000;9;75,8
2000;8;75,6
2000;7;75,8
2000;6;75,4
2000;5;75,1
2000;4;75,1
2000;3;75,1

2000;2;75,1
2000;1;75,1
1999;12;74,9
1999;11;74,7
1999;10;74,5
1999;9;74,6
1999;8;74,8
1999;7;74,8
1999;6;74,5
1999;5;74,4
1999;4;74,4
1999;3;74
1999;2;74
1999;1;73,9
1998;12;74
1998;11;73,9
1998;10;73,9
1998;9;74
1998;8;74,2
1998;7;74,4
1998;6;74,1
1998;5;74
1998;4;73,9
1998;3;73,8
1998;2;73,9
1998;1;73,8
1997;12;73,8
1997;11;73,6
1997;10;73,6
1997;9;73,7
1997;8;73,8
1997;7;73,8
1997;6;73,1
1997;5;73,1
1997;4;72,9
1997;3;73
1997;2;73
1997;1;72,9
1996;12;72,3
1996;11;72
1996;10;72,1
1996;9;72,1
1996;8;72,1
1996;7;72,1
1996;6;72
1996;5;71,9
1996;4;71,8
1996;3;71,8
1996;2;71,8
1996;1;71,4
1995;12;71,2

1995;11;71
1995;10;71
1995;9;71,2
1995;8;71,2
1995;7;71,2
1995;6;71
1995;5;70,9
1995;4;70,9
1995;3;70,8
1995;2;70,8
1995;1;70,4
1994;12;70,1
1994;11;69,9
1994;10;69,8
1994;9;69,9
1994;8;70,1
1994;7;69,9
1994;6;69,8
1994;5;69,7
1994;4;69,6
1994;3;69,5
1994;2;69,4
1994;1;68,8
1993;12;68,5
1993;11;68,3
1993;10;68,2
1993;9;68,2
1993;8;68,3
1993;7;68,3
1993;6;68
1993;5;67,8
1993;4;67,7
1993;3;67,5
1993;2;67,3
1993;1;66,8
1992;12;65,7
1992;11;65,6
1992;10;65,3
1992;9;65,3
1992;8;65,3
1992;7;65,3
1992;6;65,1
1992;5;64,9
1992;4;64,7
1992;3;64,5
1992;2;64,3
1992;1;63,9
1991;12;63,5
1991;11;63,4
1991;10;63,2
1991;9;62,2

```
1991;8;62,2
1991;7;62,2
1991;6;61,5
1991;5;61,1
1991;4;61
1991;3;60,8
1991;2;60,8
1991;1;60,5
```

Am Ende dieser Webseite finden Sie ein unverbindliches Downloadangebot zu den wichtigsten Indexreihen. [1)]

1. Stellen Sie die benötigte SCV-Datei bereit.
2. Klicken Sie in iX-Haus in der Index-Verwaltung mit der rechten Maustaste auf die Indexreihe, welche die Werte importieren soll.
3. Wählen Sie aus dem Kontextmenü den Menüpunkt `Indexwerte importieren`.
4. Wählen Sie die CSV-Datei mit den zu importierenden Indexwerten aus und bestätigen Sie Ihre Auswahl.
5. Entscheiden Sie, ob ggf. abhängige Indexwerte neu berechnet werden sollen.
6. In der CSV-Datei enthaltene Indexwerte werden lt. Formatvorgabe eingelesen.
   Sie erhalten eine Info über die Anzahl der eingelesenen Datensätze und wie viele davon neu waren.

Index einsehen

- Mit dem `Suchen`-Schalter öffnen Sie ein Datumseingabefeld.
  Nach Eingabe eines gültigen Datums werden Monat und Jahr entsprechend eingestellt.
- Das Datum kann mit den Blättern-Schaltern in monatlichen Schritten geändert werden.
- In dem Register `Werte` werden zu allen Indexreihen die zu diesem Datum verfügbaren Indexwerte angezeigt.

Unter `Mietanpassungen` > `Index-Druck` finden Sie die Drucklisten `Index Werte (404002)` und `Index Entwicklungsliste (404011)`. Mit diesen Listen können Sie sich einen Überblick über die eingepflegten Indexwerte einzelner Indexreihen verschaffen.



- Ist in einer Indexreihe zu dem Monat ein konkreter Wert vorhanden, wird dieser angezeigt und in der Spalte `Ab einem früheren Zeitpunkt gültig` steht dann `Nein`.
- Fehlt in einer Indexreihe zu dem Monat ein Wert, wird zur Information der letztgültige vorperiodliche Indexwert angezeigt. In der Spalte `Ab einem früheren Zeitpunkt gültig` steht dann `Ja`.
  Ist kein vorperiodlicher Wert existent, wird als Wert -,– angegeben und in der Spalte `Ab einem früheren Zeitpunkt gültig` steht kein Eintrag.
- Das Öffnen eines einzelnen Indexwertes mit Doppelklick ist nur erforderlich, wenn dieser Wert geändert oder eingetragen werden muss. Wurde die Eingabe für einen Indexwert ohne Angabe mit Speichern verlassen, wird dann dort der Wert 0,0 eingetragen. Um diese Fehlinformation zu eliminieren und eine falsche

Indexmietanpassung mit Bezug auf diesen 0,0-Indexwert zu vermeiden, können Sie diesen falschen Wert mit `Indexwert löschen` wieder entfernen.
- Fehlende Indexwerte einer in der Indexvereinbarung benannten Reihe oder der Zielreihe bei einer Umbasierung können beim Kalkulieren einer Indexanpassung zu Störungen führen. Sie erhalten dann entsprechende Hinweismeldungen in der Index-Prüfliste oder nachgeschalteten Schritten einer Indexanpassung.
- Tabellarische Übersichten über Indexwerte generieren Sie sich über Listen aus dem Index-Druck:
  - Liste `Index Werte (404002)` liefert zu einem Monat die Sicht auf Indexwert vor diesem Datum, zu dem Abfragedatum sowie den drei folgenden Monaten für die abgefragten Indexreihen.
  - Liste `Index Entwicklungsliste (404011)` liefert für bis zu 10 Indexreihen deren Werteentwicklung für eine angegebene Periode (Von datum /Bis Datum). Die Angabe des Basisjahrs wird hier für eine Abfrage während der Auswahl der Indexreihen genutzt. Im Idealfall erstellen Sie so Listen, die nur Indexreihen mit identischem Basisjahr führen und deren Werte somit besser vergleichbar sind.

Index ändern

Zur Erläuterung der Maskenfelder siehe `Indexstamm anlegen`.

1. Wählen Sie mittels der `Auf` - bzw. `Abschalter` den Monat, für den Sie einen Index ändern möchten, der Monat wird Ihnen im Feld `Monat/Jahr` angezeigt.
   Alternativ können Sie den gewünschten Monat auch mittels der Funktion `Datensatz suchen` einstellen.
2. Machen Sie einen Doppelklick auf den Eintrag. (Alternativ markieren Sie den gewünschten Indexeintrag mit der rechten Maustaste und wählen Sie die Funktion `Indexstamm ändern`.) Es öffnet sich die Eingabemaske.
3. Modifizieren Sie die Daten wie gewünscht und bestätigen mit `OK`.

- Achten Sie darauf, nicht versehentlich falsche Werte oder ungewollte Null-Werte einzutragen. Falsche Werte sollten Sie umgehend mit der Funktion `Indexwert löschen` eliminieren.
- Sie können aktuelle Indexwerte für VPI- und EHI-Reihen mit dem Scheduler automatisiert importieren. Dies vermeidet Fehleingaben und stellt sicher, dass diese Indexreihen immer aktuelle gepflegt sind.

Indexwert löschen

1. Wählen Sie mittels der `Auf`- bzw. `Abschalter` den Monat, für den Sie einen Index ändern

möchten, der Monat wird Ihnen im Feld Monat/Jahr angezeigt.
Alternativ können Sie den gewünschten Monat auch mittels der Funktion Datensatz suchen einstellen.
2. Markieren Sie den gewünschten Indexeintrag mit der rechten Maustaste und wählen Sie die Funktion Indexwert löschen.
3. Bestätigen Sie die Sicherheitsabfrage. Der Indexwert wird daraufhin gelöscht. In der Anzeige wird dann -,– angezeigt. Existiert schon ein früherer Wert, wird dieser mit Ja in der Spalte Ab einem früheren Zeitpunkt gültig angezeigt.

Indexreihe löschen

Sie können eine Indexreihe komplett entfernen. Dabei werden alle Werte des ausgewählten Index gelöscht!

Stellen Sie vor dem Löschen sicher, dass keine Mietverträge auf den Index zugreifen, sofern die Indexreihe später nicht erneut angelegt werden soll.

1. Wählen Sie die gewünschte Zeile mit der Maus aus.
2. Wählen Sie die Funktion Datensatz löschen.
3. Bestätigen Sie die Sicherheitsabfrage. Die Daten werden daraufhin endgültig gelöscht.

Alternativ können Sie die Funktion Löschen auch über ein Kontextmenü ausüben:

1. Markieren Sie den gewünschten Eintrag mit der rechten Maustaste und bestätigen Sie die Funktion Indexstamm löschen.
2. Bestätigen Sie die Sicherheitsabfrage. Die Daten werden daraufhin endgültig gelöscht.



Bei der Löschung einer Indexreihe bleibt in den Indexvereinbarungen die Information über den Bezug auf eine entsprechende Indexreihe erhalten. Sie können durch erneutes Anlegen einer gelöschten Reihe grundlegende Veränderungen bzgl. der Indexverwaltung und der Indexvertragsanalyse auslösen!

Wegfallende Indexreihen und Umbasierung

Der Verbraucherpreisindex wird in einem vom Statistischen Bundesamt festgelegten Turnus alle fünf Jahre überarbeitet und auf ein neues Preisbasisjahr umgestellt. Danach stehen die Daten auf der alten Basis nicht mehr zur Verfügung bzw. wird die alte Reihe nicht mehr fortgesetzt. Die Periode von fünf Jahren erlaubt eine einigermaßen gesicherte Datenbasis für die Ermittlung des jeweils verwendeten Warenkorbs und der Gewichtung der Anteile der damit analysierten Warengruppen. Für den VPI 2020 wurden ausnahmsweise Werte aus 2019 bis 2021 herangezogen, um der starken Dynamik der Preise und Konsumverhalten in diesen Jahren durch Pandemiemaßnahmen und Energiepreisentwicklungen dämpfend entgegenzuwirken. Der Durchschnitt über diese drei Jahre sei statistisch repräsentativer als

eine alleinige Sicht auch das Jahr 2020.

Mit Veröffentlichung einer neuen Indexreihe ist meist auch die Frage zur Neuberechnung zwecks Umbasierung von Verträgen, die sich auf alte Indexreihen beziehen, verbunden. Mit dem VPI-Update bzw. ab dem Service Pack 09 für die Programmversion 2012 wurde die Index-Verwaltung für die neue Indexreihe Verbraucherpreisindex Deutschland, Basis=2010 aktualisiert. Mit dem Service Pack 7 Patch KW08/19 wurde der aktuelle Index-Typ `VPI 2015` (monatlicher Verbraucherpreisindex, Basis 2015 = 100) bereitgestellt, mit Patch KW07/23 der VPI 2020. Bei der Anlage einer neuen Indexreihe mit Typ `VPI 2010` wird zudem angeboten, die Monats-Indexwerte dieser Reihe zu importieren. Hiermit werden die Werte von 1/91 - 1/13 dieser Indexreihe des Statistischen Bundesamtes eingetragen. Für VPI 2015 stellte das Statistische Bundesamt Indexwerte ab Januar 1991 bis Dezember 2022 zur Verfügung, welche per CSV-Datei in iX-Haus importiert werden können.

Da die Prozentregelung einer Indexvereinbarung unabhängig vom Basisjahr ist, ist es egal, ob in einem solchen Vertrag der VPI-Indexbezug z. B. 05/2007 für die Indexreihe VPI 2000 oder die Indexreihe VPI 2015 kalkuliert wird. Solche Verträge können problemlos bei gleicher VPI Reihe auf aktuellere Basisjahre umgestellt werden. In den Prüflisten und bei der Indexmieterhöhung wird zudem geprüft, ob im jeweiligen Vertrag eine Indexvereinbarung auf Basis einer alten VPI-Reihe vorliegt. Für solche Verträge wird dann der Umstieg auf eine bzw. die erste neue Index-Reihe mit Typ `VPI 2020` vorgeschlagen. In der Index-Verwaltung einer einzelnen alten VPI-Indexreihe kann via Indexstamm ändern eine spezielle Zielreihe für die Umstellung als aktuelle Indexreihe zugeordnet werden, wenn diese Zielreihe vom Typ `VPI 2020` ist. Ohne eine solche Zuordnung wird die erste Indexreihe vom Typ VPI 2020 als Zielreihe angenommen (VPI, VPI 2000, VPI 2005, VPI 2010, VPI 2015 ⇒ VPI 2020).

In Einzelfällen reicht diese Anpassung nicht aus - wenn mehr als eine VPI-Reihe mit Basis 2015 geführt werden muss, z. B. eine Indexreihe VPI Jahresdurchschnitt. Auch können weitere Indexreihen existent und aktiv in Verwendung sein, z. B. diverse EHI- oder HVPI für gewerbliche Verträge. Ebenso kann es vorkommen, dass eine Indexvereinbarung ohne Definition bzgl. einer prozentualen Steigerung der Indexreihe (für rein periodische Indexmietanpassungen) vorliegt.



Für jede Indexreihe und jedes Basisjahr wird die Preisentwicklung der Verbraucherpreise anhand individueller Warenkörbe statistisch analysiert und mit Prozentpunkten mit einer Nachkommastelle Genauigkeit veröffentlicht (sogenannte Indexwerte). Eine automatische Umbasierung im Rahmen einer Index-Mieterhöhung wird nur für VPI-Typen unterstützt! Sie macht Sinn für prozentbasierte Indexvereinbarungen. Punktebasierte Indexvereinbarungen bedürfen einer individuellen vertraglichen Anpassung, da die Punktwerte eines Index in verschiedenen Indexreihen unterschiedlich ermittelt wurden (Punkte mit unterschiedlicher Gewichtung). Das Statistische Bundesamt hatte als Ausnahme bei EinFührung des VPI 2000 unter Kenntnis der statistischen Daten für die einzelnen Warenkörbe eine Umbasierung über den Verkettungsmonat 12/1999 auch für Indexvereinbarungen mit Punkteregelungen Umbasierungstabellen angeboten. das hierbei verwendete Rechenmodell unterstützt Werte bis Dezember 2002. Eine Umbasierung zu einem späteren Zeitpunkt ist rechnerisch nur für prozentbasierte Indexvereinbarungen kalkulierbar, indem die prozentuale Veränderung von Indexbezug der Vertrages bis zum letztbekannten Indexwert einer wegfallenden Reihe berechnet, einer Weiterrechnung der prozentualen Entwicklung in der Folgereihe erfolgt und die Teilergebnisse gemeinsam berücksichtigt werden. Meist kann heute in der aktuellen Reihe die komplette prozentuale Steigerung ermittelt werden, da z. B. im VPI 2015 Monatswerte ab 01/1991 verfügbar sind. Ist der Indexbezug älter, bedarf es der Verkettung und Umbasierung auf Basis des Rechenmodells von Statistischen



Bundesamtes.

Detaillierte Information zur Fragestellung des Einsatzes von Punkteregelungen in Wertsicherungsklauseln finden Sie auf der Website des Statistischen Bundesamts, z. B.: https://www.destatis.de/DE/Themen/Wirtschaft/Preise/Verbraucherpreisindex/Methoden/Downloads/merkblatt-punkte.pdf?__blob=publicationFile



Das Statistische Bundesamt empfiehlt, vorhandene Punkteregelungen auf eine Regelung in Prozent umzustellen beziehungsweise neuen Verträgen eine Anpassung nach Prozent zu Grunde zu legen. Der Vorteil einer Prozentregelung ist die einfache Berechnung und die Unabhängigkeit von Umstellungen auf neue Basisjahre, denn Umbasierungen der Punkteregel bei Wechsel des Basisjahres (Änderungen des eingesetzten Wertes der Indexpunkte) sind dann nicht mehr erforderlich. Zudem werden die hierbei benötigten Umbasierungsfaktoren vom Statistischen Bundesamt nicht mehr bereitgestellt. Falls bisher eine Punkteregelung zu Grunde lag, könnte die letzte auf „Punktebasis“ ermittelte prozentuale Anpassung für die neue Klausel herangezogen werden. Auf diese Art werden künftige Zahlungen nach Erreichen der gleichen Preissteigerungsrate angepasst wie bei der vorangegangenen Anpassung an Hand der Punkte.

Ein fester Anpassungstermin kann vorliegen, wenn in der Wertsicherungsklausel nicht die Änderung, sondern nur das Datum der nächsten Anpassung durch eine Periodizität vorgegeben wird, z. B. `Die Zahlung ist jährlich im Februar an die Preisentwicklung anzupassen. Gemessen wird diese anhand der jahresdurchschnittlichen Veränderung des Verbraucherpreisindex für Deutschland für das abgelaufene Kalenderjahr.` Im Indexvertrag wird kein Schwellenwert vorgegeben (0 %), jedoch eine Anpassungsperiode von 12 Monaten oder ein Anpassungstermin. Insofern stellen Verträge mit festem Anpassungstermin eine Sonderform dar, welche letztlich auch eine Prozentregel nutzt.

Sonderfälle

Besondere Indexreihen, z. B. vom Typ `EHI`, werden nicht automatisch umgestellt!

Um diese dennoch analog zu VPI-Reihen automatisch umzustellen, sind bestimmte Voraussetzungen bzgl. der Indexvereinbarungen und des Indexstamms zu beachten:

- Alle noch laufenden Indexvereinbarungen (Status `N` (Neu) und lt. Vertragsende offen oder noch nicht abgelaufen), welche die betroffene alte Reihe nutzen, müssen prozentbasierte Schwellwertformulierungen aufweisen.
- Die letzte Erhöhung/Indexbezug muss `1/2000` oder aktueller sein. Verträge mit Indexbezug vor diesem Datum sollten zuvor manuell umgestellt werden.
- Die Quellreihe muss als alter VPI-Typ, z. B. `VPI 2000` definiert sein, auch wenn es sich nicht um einen originären VPI handeln sollte.
- Die Zielreihe muss als Typ `VPI 2020` definiert sein, auch wenn es sich nicht um einen

originären VPI handeln sollte.
Geben Sie am besten im Namen der Zielreihe deren korrekte Eigenschaft unmissverständlich an.
- Die Quellreihe muss auf die spezifische Zielreihe verweisen.
- Quell- und Zielreihen müssen die erforderlichen Werte tragen, damit die Berechnung einer Umbasierung Anfangswert (in Quellreihe), Wert im Verkettungsmonat (in beiden Reihen) und Zielwert (in Zielreihe) erfolgen kann. Fehlt ein erforderlicher Indexwert, weist die Index-Prüfliste darauf hin.

Somit werden diese Reihen dann wie spezielle VPI-Reihen behandelt, in welchen eine Umrechnung historischer Vertragsdaten vor 1/2000 keine Rolle spielt.

Analyse und ggf. Anpassung über den Index-Umsetzer

Unter Fachadministration > Umsetzer und Tools finden Sie das Tool `Index-Umsetzer für Indexreihen`. Hiermit können Sie administrativ für einzelne Objekte oder Objektbereiche, für Personenbereiche innerhalb eines Objekts über die Angabe einer Quellindexreihe sowie einer Zielindexreihe analysieren (im Rahmen einer Simulation), ob die aktuelle Indexvereinbarung von relevanten Verträgen umgestellt werden kann bzw. welche Verträge hier in Frage kommen. Hierbei ist eine zusätzliche Beschränkung auf eine Periode von Indexbezügen möglich. Zudem kann auch gezielt auf Vereinbarungen mit Prozentregelungen geprüft werden - diese sind für eine solche Umstellung unkritisch. Die Abfrage über Verträge mit Punkte liefert in der Simulation die Verträge, welche eigentlich manuell bearbeitet und ggf. besser nur nach Rücksprache mit dem Mieter umgestellt werden sollten (und idealerweise dann als prozentbasierte Verträge formuliert werden). Die Abfrage über Verträge mit Prozent- oder Punkteregel ist für eine zusammefassende Betrachtung sinnvoll. Die Umstellung ist möglich, wenn der Schalter `Simulation` nicht gesetzt ist. Diese Anpassung ist i. d. R. aber nur für prozentbasierte Verträge sinnvoll. Bitte beachten Sie, dass durch eine solche Umstellung nur die Indexvereinbarungen angepasst werden. Es wird kein Informationsschreiben an den Mieter generiert. Dies kann dann dazu führen, dass Sie in der letzten Mietanpassung dem Mieter Indexreihen und -werte benannt haben, an welche in der darauffolgenden Anpassung nicht mehr Bezug genommen wird. Hier besteht dann ggf. Informationsbedarf für den Mieter.

Da der `Index-Umsetzer für Indexreihen`immer nur eine Indexreihe betrachten kann, besteht vielleicht der Wunsch, alle Indexvereinbarungen en bloc in Augenschein zu nehmen. Hierzu gibt es derzeit keine Prüfliste. Sie können jedoch mit S-Rechten im Programmnenü `Extras` den `Data Viewer` starten und dort die Tabelle `FLIDX` laden. In dem Grid lassen sich einfache Filterfunktionen nutzen. Für weitere Analysen in einer Tabellenkalkulation kann die angezeigte Tabelle im xls-Format gespeichert werden. Die Einheit der ANPASSEINH (Anpassungseinheit) wird hier als Zahl ausgegeben: 1 = %, 2 = Punkte.

[1)]
Zip-Archiv zum Downloaden und Entpacken, Stand 27.06.2023:
Indexreihen.zip