



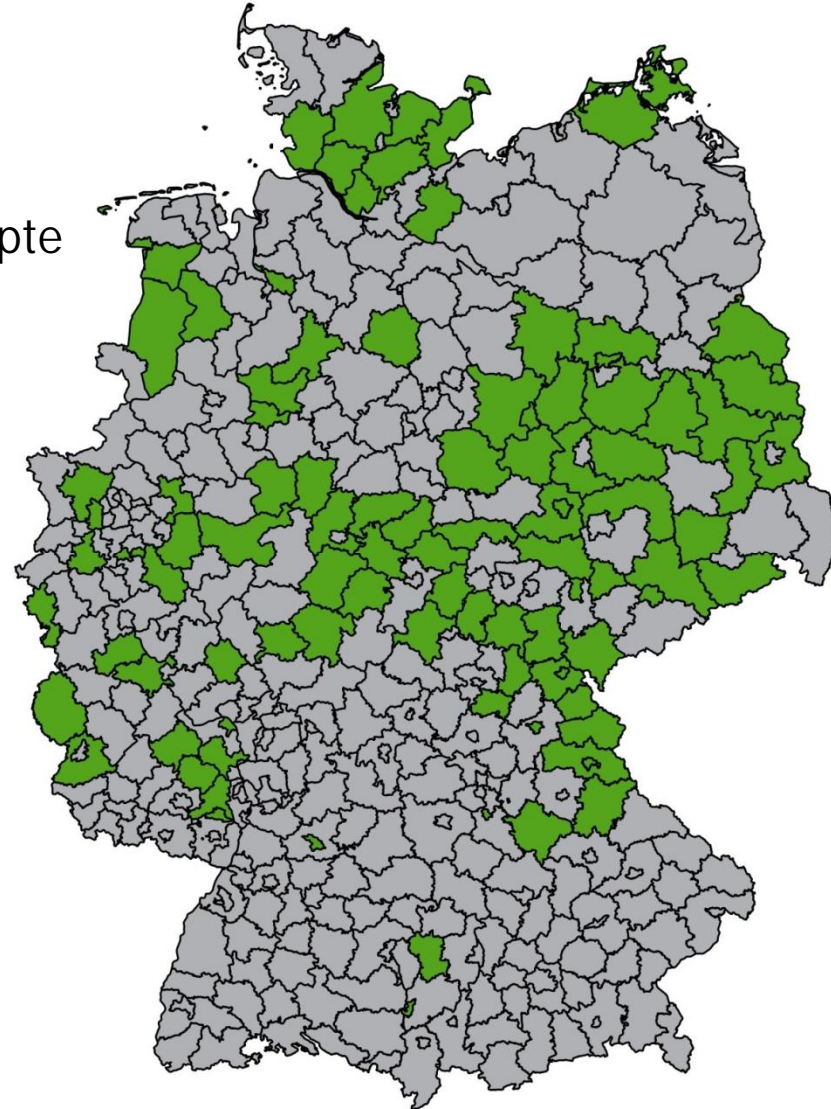
Mietwerterhebung Landkreis Schwandorf 2016

Matthias Klupp

24.11.2016

Analyse & Konzepte ...

- & Wohnungsmarktanalysen und -konzepte
- & Empirische Tabellenmietpiegel, Wohnlagekarten
- & Seit 2008 schlüssige Konzepte/ Satzungen für über 95 Städte und Landkreise
- & Umsetzungsbegleitung, Expertisen, Mietgutachten
- & Mieter- und Vermieterbefragungen
- & Grundlagenforschung



Positive Entscheidungen zu schlüssigen Konzepten von Analyse & Konzepte

Landessozialgerichte		
LSG Niedersachsen-Bremen L 9 AS 1049/09 B ER	LSG Rheinland-Pfalz L 7 AS 286/12	LSG Thüringen L 4 AS 718/14 L 7 AS 1540/13
LSG Hessen L 4 SO 166/13 B ER	LSG Mecklenburg-Vorpommern L 10 AS 72/10 Protokoll	LSG Nordrhein-Westfalen L 12 AS 1180/12 L 12 AS 673/14

Sozialgerichte erster Instanz

SG Aachen S 19 SO 213/13	SG Chemnitz S 6 AS 6186/11	SG Gotha S 26 AS 7634/11	SG Mainz S 10 AS 672/13
SG Altenburg S 23 AS 1201/12 ER S 24 AS 4708/12	S 30 AS 3188/12 S 15 AS 2044/13 S 3 AS 1438/14	S 28 AS 8809/10 S 43 AS 1547/12 ER	SG Potsdam S 23 AS 2015/13
SG Augsburg S 8 AS 659/15 S 8 AS 984/15 S 8 AS 266/16	SG Dessau-Roßlau S 11 AS 1337/13 S 3 AS 1681/14 S 4 AS 166/13	SG Halle S 21 AS 1629/12	SG Speyer S 5 AS 886/12
SG Aurich S 35 AS 1126/09 S 35 AS 1317/09	SG Detmold S 23 AS 1295/11 S 23 AS 1505/12	SG Koblenz S 10 AS 995/11	SG Stralsund S 7 AS 1353/09 S 7 AS 207/11 ER
SG Bayreuth S 4 SO 15/13	SG Duisburg S 17 AS 1188/13	SG Leipzig S 25 AS 228/14	SG Trier S 9 AS 876/12 S 10 AS 1211/09
	SG Gießen S 18 SO 20/13 ER S 25 AS 496/15 ER S 25 AS 8/14	SG Lüneburg S 23 AS 1244/09 S 29 AS 1743/09 ER S 46 AS 241/10 ER S 46 AS 401/10 ER S 47 AS 142/10 ER	S 1 AS 255/11 ER S 1 AS 436/11

Stand: August 2016

Ziele der Untersuchung

- & Definition rechtssicherer Mietpreisrichtwerte für Bezieher von Kosten der Unterkunft ("Angemessenheit")
- & Abgrenzung des Marktsegments "angemessener Wohnraum"
- & Kriterien für Mietrichtwerte:
 - & Angemessene Wohnungsversorgung für KdU-Bezieher muss möglich sein
 - & Vermeidung unerwünschter Wohnungsmarkteffekte
 - & Bestmöglicher Mitteleinsatz für die Stadt unter Berücksichtigung der genannten Punkte
- & Empirische Vorgehensweise
- & Dokumentation des Verfahrens

Eckpunkte der Mietwerterhebung

- & Schlüssiges Konzept nach Kriterienkatalog des BSG
- & Transparente, marktgerechte Festlegung von Mietrichtwerten
- & Befragung großer Vermieter und kleiner Vermieter
- & Einbeziehung geförderter Wohnungsbestände
- & Keine Differenzierung nach Baualtersklassen (analog Wohngeld)
- & Wissenschaftliche Auswertung

Schlüssiges Konzept und Flüchtlinge

- & Einbeziehung Flüchtlinge: Nachfrage-Analyse, Anzahl Angebotsmieten
- & Regionale Verteilung der Asylberechtigten aktuell kaum seriös abschätzbar
- & Schlüssiges Konzept basiert auf aktueller Situation (keine Prognose)
- & Weitere Berücksichtigung im Schlüssigen Konzept erst sinnvoll, wenn belastbare lokale Daten vorliegen
- & A Priori-Berücksichtigung birgt Risiko nicht marktgerechter Angemessenheitsgrenzen
- & Vorgezogene Fortschreibung bei konsolidierter Datenlage als Möglichkeit

Repräsentativität der Ergebnisse

Wohnungsbestand im Landkreis Schwandorf¹:

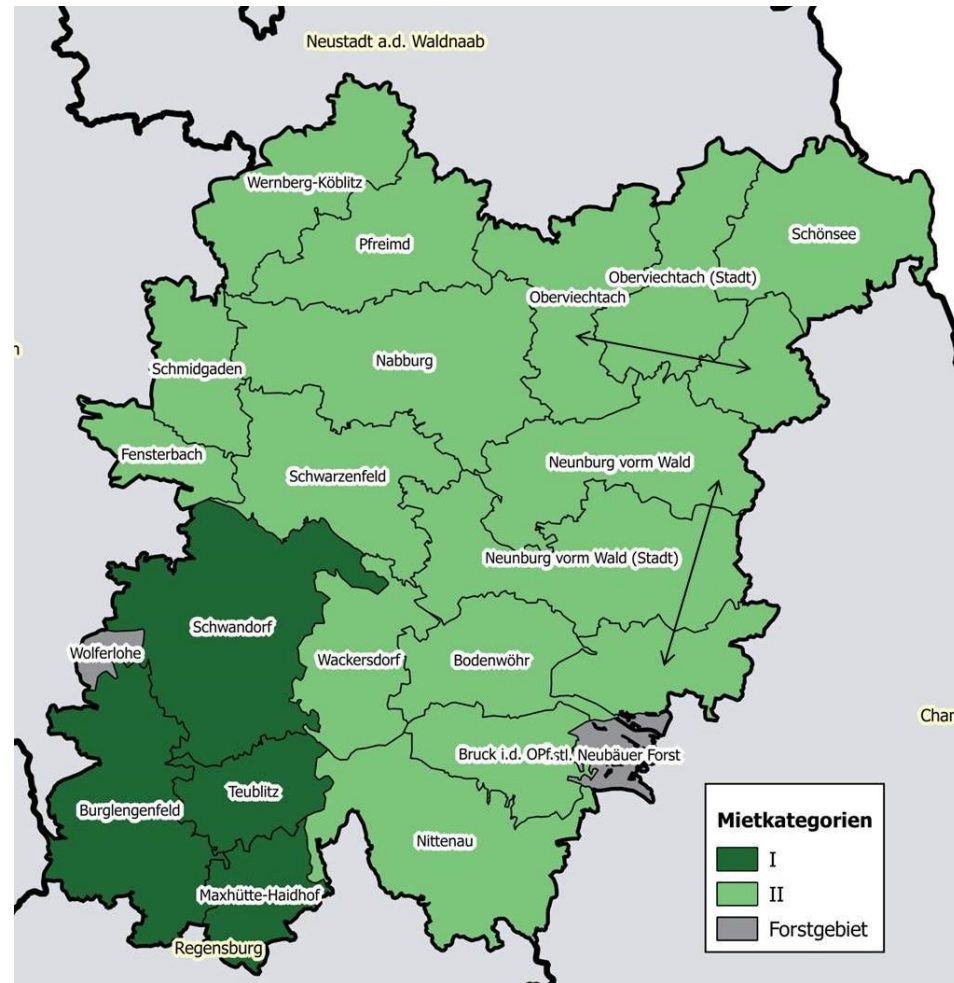
- & Insgesamt rd. 65.500 Wohnungen in rd. 40.200 Wohngebäuden
- & Insgesamt rd. 21.400 Wohnungen zu Wohnzwecken vermietet (inkl. Heimwohnungen, Substandardwohnungen u. a.)

Angebots- und Bestandsmieten:

- & Insgesamt wurden 413 Angebotsmieten und 2.464 Bestandsmieten erhoben.
- & Nach Plausibilitätsprüfungen und feldspezifischen Extremwertkappungen bilden insgesamt 2.343 relevante Mietwerte die Grundlage der Ergebnisse.
- & Alle Tabellenfelder erreichen mindestens 148 relevante gültige Mietwerte.

¹ Zensus 2011

Mietkategorien



Datenerhebung

- & Alle Vermietergruppen einbezogen
- & Alle großen Vermieter angeschrieben
- & Adressdaten für kleine Vermieter von der Abfallwirtschaft
- & Insgesamt 2.000 Anschreiben an kleine Vermieter
- & SGB II-Datensatz

Anzahl Bestandsmieten

Anzahl der relevanten Mietwerte						
Vergleichs- raum	Wohnungsgröße					Summe
	$\geq 25 \leq 50 \text{ m}^2$	$> 50 \leq 65 \text{ m}^2$	$> 65 \leq 75 \text{ m}^2$	$> 75 \leq 90 \text{ m}^2$	$> 90 \text{ m}^2$	
I	285	312	203	254	211	1.265
II	148	240	163	250	277	1.078

Quelle: Mietwerterhebung Landkreis Schwandorf 2016

ANALYSE &
KONZEPTE

Anzahl Angebotsmieten

Anzahl der relevanten Angebotsmieten						
Vergleichs- raum	Wohnungsgröße					Summe
	$\geq 25 \leq 50 \text{ m}^2$	$> 50 \leq 65 \text{ m}^2$	$> 65 \leq 75 \text{ m}^2$	$> 75 \leq 90 \text{ m}^2$	$> 90 \text{ m}^2$	
I	38	66	38	72	43	257
II	18	27	30	35	30	140

Quelle: Mietwerterhebung Landkreis Schwandorf 2016

ANALYSE &
KONZEPTE

Anzahl Neuvertragsmieten

Anzahl der relevanten Neuvertragsmieten						
Vergleichs- raum	Wohnungsgröße					Summe
	$\geq 25 \leq 50 \text{ m}^2$	$> 50 \leq 65 \text{ m}^2$	$> 65 \leq 75 \text{ m}^2$	$> 75 \leq 90 \text{ m}^2$	$> 90 \text{ m}^2$	
I	16	12	10	22	15	75
II	9	8	10	10	17	54

Quelle: Mietwerterhebung Landkreis Schwandorf 2016

ANALYSE &
KONZEPTE

Definition der Mietpreisrichtwerte I

Rechtliche Seite

& Brutto-Kaltmiete

Grundmiete (Netto-Kaltmiete)

Kalte Betriebskosten (Wasser, Hauswart, Gartenpflege etc.)

& Kalte Betriebskosten: Durchschnittswerte

& Heizkosten müssen weiterhin gesondert geprüft werden

Definition der Mietrichtwerte II

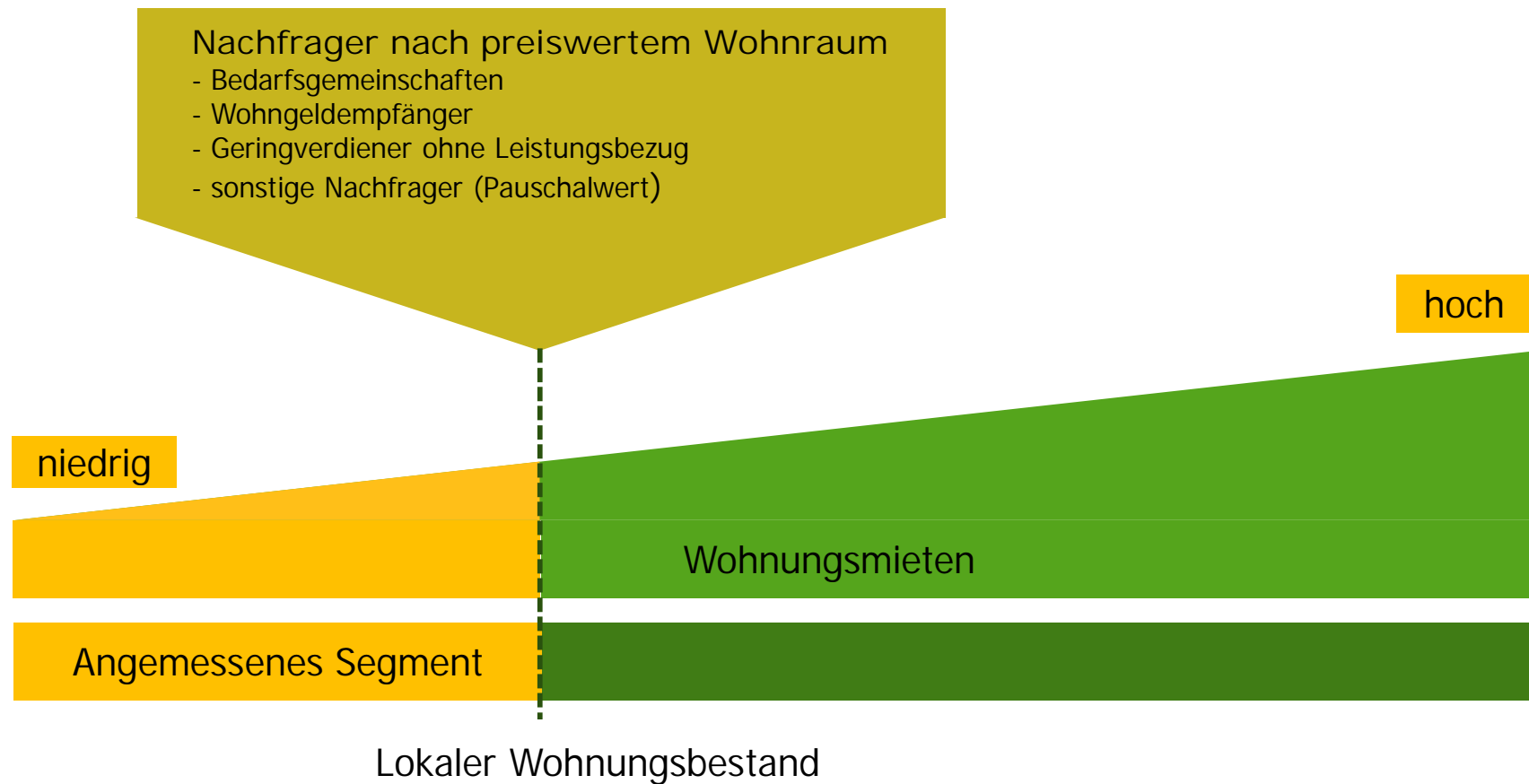
Angebotsseite

- & Mietwerterhebung berücksichtigt alle Marktmieten
(keine Beschränkung auf den einfachen Wohnungsmarkt)
- & Unteres Marktsegment
 - & Gesetzgeber und Gerichte geben keine konkrete Grenze vor
- & Mindestanforderungen
 - & Versorgung von Bedarfsgemeinschaften und Niedriglohnempfängern
 - & Vermeidung von sozialer Segregation
(Forderung BSG, stadtplanerische Notwendigkeit)

Nachfrageanalyse

Nachfragergruppen im unteren Marktsegment (gerundet)						
	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 Personen und mehr	Summe
Bedarfsgemeinschaften nach SGB II ¹	1.150	490	250	140	110	2.140
Wohngeldempfänger ²	270	80	50	60	80	540
Bedarfsgemeinschaften SGB XII ²	690	120	0	0	0	810
Haushalte nach AsylbLG ³	620	250	130	90	80	1.170
Sonstige Nachfragergruppen ⁴	1.780	1.880	1.060	900	400	6.020
Summe der Nachfrager im unteren Marktsegment	4.500	2.810	1.480	1.180	680	10.650
Haushalte insg. ⁵	17.760	18.790	10.620	8.970	3.990	60.130
Anteil Nachfrager im unteren Marktsegment	25 %	15 %	14 %	13 %	17 %	18 %
Quellen: ¹ Statistik der Bundesagentur für Arbeit (Mai 2016) ² Landkreis Schwandorf (August 2016) ³ Bayerisches Landesamt für Statistik (31.12.2015) ⁴ Bundesdurchschnitt nach Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung/ Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung, "Kosten der Unterkunft und die Wohnungsmärkte", Forschungen, Heft 142, Bonn 2009. ⁵ Zensus 2011						
Mietwerterhebung Landkreis Schwandorf 2016						

Abgrenzung des angemessenen Marktsegments



Produkttheorie

Beispiel für eine 1-Personen-Bedarfsgemeinschaft

$$50 \text{ m}^2 * (5 \text{ € Netto-Kaltmiete je m}^2 + 1 \text{ € kalte Betriebskosten je m}^2) = 300 \text{ €}$$

Alle Wohnungen mit Gesamtkosten bis zu 300 € sind angemessen, auch wenn einzelne Faktoren höher liegen als die Mietrichtwerte.

Das bedeutet, dass ...

... eine Wohnung auch 60 m² groß sein kann, wenn die m²-Miete entsprechend niedriger ist.

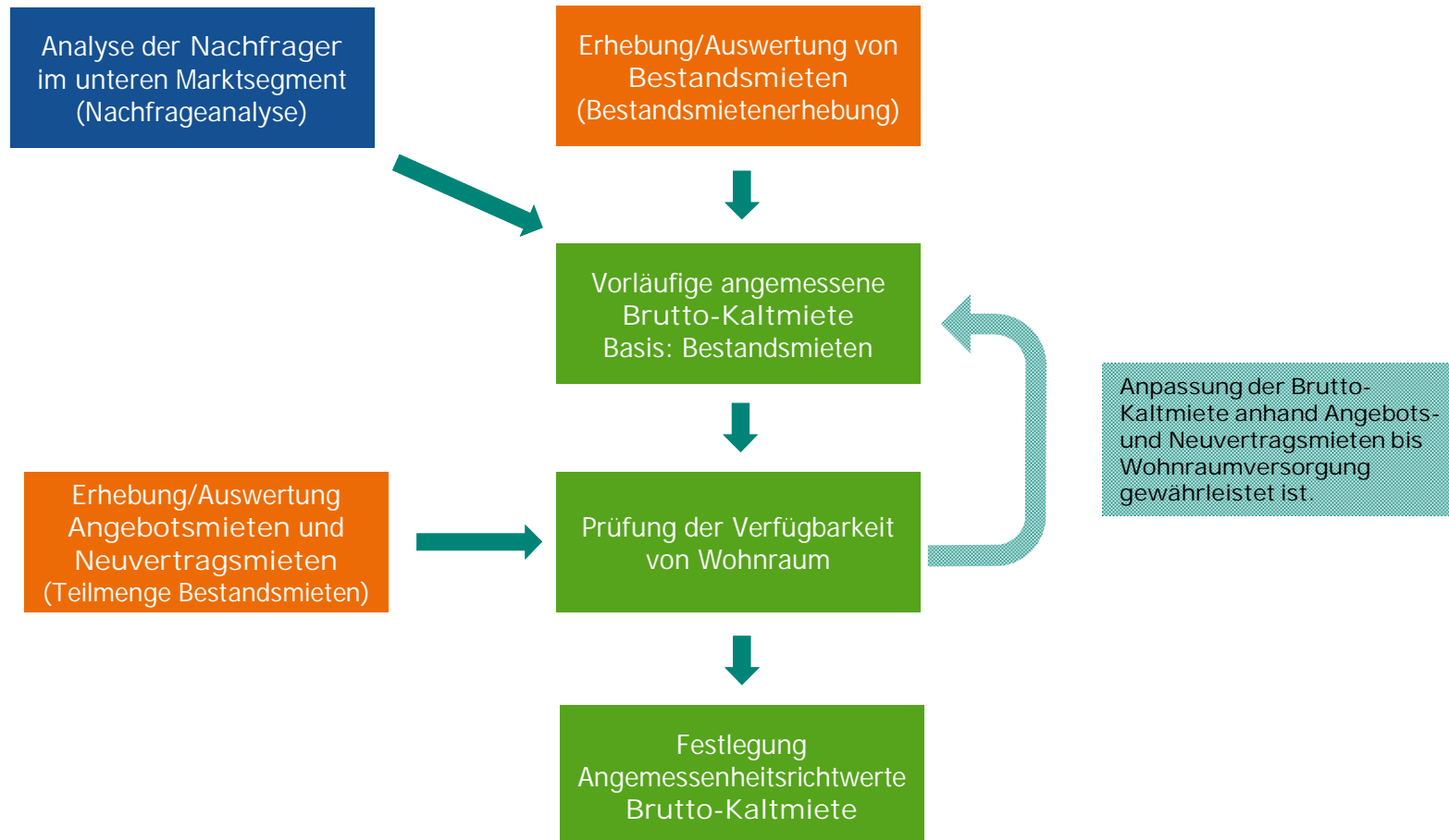
... die m²-Miete bruttokalt auch 10 € betragen kann, wenn die Wohnfläche entsprechend kleiner ist.

... die kalten Betriebskosten auch 1,50 €/m² betragen können, wenn die Wohnfläche oder die m²-Miete entsprechend niedriger sind.

Kalte Betriebskosten

Landkreis Schwandorf: Kalte Betriebskosten (€/m²)						
Jahr	Quelle	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 Personen
2016	MWE	1,28	1,16	1,08	1,03	0,99
Quelle: Mietwerterhebung Landkreis Schwandorf 2016						ANALYSE & KONZEPTE

Bestimmung angemessener Brutto-Kaltmieten



Definition des benötigten Segments

Perzentilgrenzen der Bestandsmieten					
Vergleichsraum	Haushaltsgröße				
	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 Personen
I	45 %	55 %	50 %		
II	55 %	55 %	70 %	65 %	80 %

Quelle: Mietwerterhebung Schwandorf 2016

Anteil Neuvertragsmieten

Basis: Netto-Kaltmiete

Maximale Netto-Kaltmiete und Anteil anmietbarer Neuvertragsmieten											
Vergleichsraum		1 Person (≥ 25 bis ≤ 50 m ²)		2 Personen (> 50 bis ≤ 65m ²)		3 Personen (> 65 bis ≤ 75 m ²)		4 Personen (> 75 bis ≤ 90 m ²)		5 Personen (> 90 bis ≤ 105 m ²)	
		Max. NKM	Anteil Neuvertr.	Max. NKM	Anteil Neuvertr.	Max. NKM	Anteil Neuvertr.	Max. NKM	Anteil Neuvertr.	Max. NKM	Anteil Neuvertr.
I	Stadt Burglengenfeld; Stadt Maxhütte-Haidhof; Stadt Schwandorf; Stadt Teublitz	270,00	38 %	338,00	50 %	375,00	10 %	447,30	36 %	488,25	27 %
II	Bodenwöhr; Markt Bruck in der Oberpfalz; Fensterbach; weitere ¹	259,50	- ²	289,25	- ²	348,75	60 %	395,10	100 %	457,80	71 %

¹ VG Nabburg; VG Neunburg vorm Wald; Stadt Neunburg vorm Wald; Stadt Nittenau; VG Oberviechtach; Stadt Oberviechtach; VG Pfreimd; Schmidgaden; VG Schönsee; VG Schwarzenfeld; VG Wackersdorf; Markt Wernberg-Köblitz.
² Werte für Fallzahlen < 10 können nicht ausgewiesen werden.

Quelle: Mietwerterhebung Landkreis Schwandorf 2016

Veränderung zu bisherigen Richtwerten (berechnete Werte) (Brutto-Kaltmiete)

Bestandsmieten: Empfehlung MWE-Richtwerte vs. bisherige Richtwerte																
Vergleichsraum		1 Person (≥ 25 bis ≤ 50 m ²)			2 Personen (> 50 bis ≤ 65m ²)			3 Personen (> 65 bis ≤ 75 m ²)			4 Personen (> 75 bis ≤ 90 m ²)			5 Personen (> 90 bis ≤ 105 m ²)		
		MWE	bisher	%	MWE	bisher	%	MWE	bisher	%	MWE	bisher	%	MWE	bisher	%
I	Stadt Burglengelfeld; Stadt Maxhütte-Haidhof; Stadt Schwandorf; Stadt Teublitz	334,00	325,00	3 %	413,40	390,00	6 %	456,00	440,00	4 %	540,00	520,00	4 %	592,20	575,00	3 %
II	Bodenwöhr; Markt Bruck in der Oberpfalz; Fensterbach; weitere ¹	323,50	315,00	3 %	364,65	360,00	1 %	429,75	425,00	1 %	487,80	480,00	2 %	561,75	555,00	1 %
			285,00	14 %		320,00	14 %		390,00	10 %		445,00	10 %		510,00	10 %

¹ VG Nabburg; VG Neunburg vorm Wald; Stadt Neunburg vorm Wald; Stadt Nittenau; VG Oberviechtach; Stadt Oberviechtach; VG Pfreimd; Schmidgaden; VG Schönsee; VG Schwarzenfeld; VG Wackersdorf; Markt Wernberg-Köblitz.

Quelle: Mietwerterhebung Landkreis Schwandorf 2016

Veränderung zu bisherigen Richtwerten (gerundet) (Brutto-Kaltmiete)

Bestandsmieten: Empfehlung MWE-Richtwerte vs. bisherige Richtwerte																
Vergleichsraum		1 Person (≥ 25 bis ≤ 50 m ²)			2 Personen (> 50 bis ≤ 65m ²)			3 Personen (> 65 bis ≤ 75 m ²)			4 Personen (> 75 bis ≤ 90 m ²)			5 Personen (> 90 bis ≤ 105 m ²)		
		MWE	bisher	%	MWE	bisher	%	MWE	bisher	%	MWE	bisher	%	MWE	bisher	%
I	Stadt Burglengenfeld; Stadt Maxhütte-Haidhof; Stadt Schwandorf; Stadt Teublitz	335,00	325,00	3 %	415,00	390,00	6 %	460,00	440,00	5 %	540,00	520,00	4 %	595,00	575,00	3 %
II	Bodenwöhr; Markt Bruck in der Oberpfalz; Fensterbach; weitere ¹	325,00	315,00	3 %	365,00	360,00	1 %	430,00	425,00	1 %	490,00	480,00	2 %	565,00	555,00	2 %
			285,00	14 %		320,00	14 %		390,00	10 %		445,00	10 %		510,00	11 %

¹ VG Nabburg; VG Neunburg vorm Wald; Stadt Neunburg vorm Wald; Stadt Nittenau; VG Oberviechtach; Stadt Oberviechtach; VG Pfreimd; Schmidgaden; VG Schönsee; VG Schwarzenfeld; VG Wackersdorf; Markt Wernberg-Köblitz.

Quelle: Mietwerterhebung Landkreis Schwandorf 2016

Richtwerte im Vergleich zu WoGG 2016 (+10 %) (berechnete Werte)

Bestandsmieten: Empfehlung MWE-Richtwerte vs. WoGG 2016 + 10 %																
Vergleichsraum		1 Person (≥ 25 bis ≤ 50 m ²)			2 Personen (> 50 bis ≤ 65m ²)			3 Personen (> 65 bis ≤ 75 m ²)			4 Personen (> 75 bis ≤ 90 m ²)			5 Personen (> 90 bis ≤ 105 m ²)		
		MWE	WoGG	%	MWE	WoGG	%	MWE	WoGG	%	MWE	WoGG	%	MWE	WoGG	%
I	Stadt Burglengenfeld; Stadt Maxhütten-Haidhof; Stadt Schwandorf; Stadt Teublitz	334,00	386,10	-13 %	413,40	467,50	-12 %	460,00	556,60	-18 %	540,00	650,10	-17 %	592,20	742,50	-20 %
			343,20	-3 %			415,80		-1 %			495,00	-8 %			577,50
II	Bodenwöhr; Markt Bruck in der Oberpfalz; Fensterbach; weitere ¹	323,50	343,20	-6 %	364,65	415,80	-12 %	429,75	495,00	-13 %	487,80	577,50	-16 %	561,75	660,00	-15 %

¹ VG Nabburg; VG Neunburg vorm Wald; Stadt Neunburg vorm Wald; Stadt Nittenau; VG Oberviechtach; Stadt Oberviechtach; VG Pfreimd; Schmidgaden; VG Schönsee; VG Schwarzenfeld; VG Wackersdorf; Markt Wernberg-Köblitz.

Quelle: Mietwerterhebung Landkreis Schwandorf 2016

Richtwerte im Vergleich zu WoGG 2016 (+10 %) (gerundet)

Bestandsmieten: Empfehlung MWE-Richtwerte vs. WoGG 2016 + 10 %																
Vergleichsraum		1 Person (≥ 25 bis ≤ 50 m ²)			2 Personen (> 50 bis ≤ 65m ²)			3 Personen (> 65 bis ≤ 75 m ²)			4 Personen (> 75 bis ≤ 90 m ²)			5 Personen (> 90 bis ≤ 105 m ²)		
		MWE	WoGG	%	MWE	WoGG	%	MWE	WoGG	%	MWE	WoGG	%	MWE	WoGG	%
I	Stadt Burglengenfeld; Stadt Maxhütten-Haidhof; Stadt Schwandorf; Stadt Teublitz	335,00	386,10	-13 %	415,00	467,50	-11 %	460,00	556,60	-17 %	540,00	650,10	-17 %	595,00	742,50	-20 %
			343,20	-2 %		415,80	-0 %		495,00	-7 %		577,50	-6 %		660,00	-10 %
II	Bodenwöhr; Markt Bruck in der Oberpfalz; Fensterbach; weitere ¹	325,00	343,20	-5 %	365,00	415,80	-12 %	430,00	495,00	-13 %	490,00	577,50	-15 %	565,00	660,00	-14 %

¹ VG Nabburg; VG Neunburg vorm Wald; Stadt Neunburg vorm Wald; Stadt Nittenau; VG Oberviechtach; Stadt Oberviechtach; VG Pfreimd; Schmidgaden; VG Schönsee; VG Schwarzenfeld; VG Wackersdorf; Markt Wernberg-Köblitz.

Quelle: Mietwerterhebung Landkreis Schwandorf 2016

Heizkosten

Durchschnittliche Heizkosten €/m ² im Vergleich						
Jahr	Datengrundlage	Wohnungsgröße				
		1 Person (bis ≤ 50 m ²)	2 Personen (> 50 ≤ 65 m ²)	3 Personen (> 65 ≤ 75 m ²)	4 Personen (> 75 ≤ 90 m ²)	5 Personen (> 90 m ²)
2016	Erhebung ¹	1,40	1,23	1,07	1,02	0,95

¹ Heizkosten inklusive Warmwasseraufbereitungskosten.
Quelle: Mietwerterhebung Landkreis Schwandorf 2016

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

ANALYSE &
KONZEPTE

Beratungsgesellschaft für Wohnen,
Immobilien, Stadtentwicklung mbH
Gasstraße 10 | 22761 Hamburg

phone + 49 40 4850 098-0
mail info@analyse-konzepte.de
www.analyse-konzepte.de