



# Mietwerterhebung Märkischer Kreis 2012/ 2013

- Fachdienst Soziales-

- & Spezialisierung auf Wohnungs- und Immobilienwirtschaft
- & Beratung und Forschung
- & Gegründet 1993
- & 25 Mitarbeiter
- & Büros in Hamburg und Sachsen-Anhalt

Markt- und Standortanalysen



Marketingberatung



Marktforschung



Organisationsberatung



Politik-/Kommunalberatung



Grundlagenuntersuchungen

# Entscheidungsübersicht

## zu von Analyse & Konzepte erstellten schlüssigen Konzepten

<b>Landessozialgericht Niedersachsen-Bremen</b> <b>L 9 AS 1049/09 B ER</b>	<b>Landessozialgericht Rheinland-Pfalz</b> <b>L 7 AS 78/12</b>
<b>Landessozialgericht Hessen</b> L 4 SO 166/13 B ER	<b>Landessozialgericht Meck.-Vorpommern</b> ER- Verfahren Schriftl. Begründung fehlt
<b>Sozialgericht Stralsund</b> S 11 AS 1211/09 (nicht rechtskräftig, LSG) S 9 AS 876/12 S 9 AS 876/12 S 7 AS 207/11 ER S 7 AS 1353/09	<b>Sozialgericht Lüneburg</b> S 23 AS 1244/09 S 29 AS 1743/09 ER S 46 AS 241/10 ER S 46 AS 401/10 ER (Wohnungsmarkttyp 3) S 47 AS 142/10 ER
<b>Sozialgericht Aurich</b> S 35 AS 1126/09 S 35 AS 1317/09	<b>Sozialgericht Speyer</b> S 5 AS 684/11 S 5 AS 886/12
<b>Sozialgericht Dessau-Roßlau</b> S 11 AS 2430/11 (nicht rechtskräftig, LSG)	<b>Sozialgericht Gießen</b> S 18 SO 20/13 ER
<b>Sozialgericht Gotha</b> S 26 AS 7634/11 S 28 AS 8809/10 S 43 AS 1547/12 ER	<b>Sozialgericht Trier</b> S 1 AS 255/11 ER S 1 AS 436/11
	<b>Sozialgericht Altenburg</b> S 23 AS 1201/12 ER S 24 AS 4708/12

## **§ 22 Abs. 1 Satz 1 SGB II**

**Bedarfe für Unterkunft und Heizung werden in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen anerkannt, soweit diese angemessen sind.**

Bundessozialgericht (BSG)

=> Unteres Wohnungsmarktsegment (einfacher Standard)

## Ziele der Untersuchung

- & Definition rechtssicherer Mietpreisrichtwerte für Bezieher von Kosten der Unterkunft ("Angemessenheit")
- & Abgrenzung des Marktsegments "angemessener Wohnraum"
- & BSG fordert "schlüssiges Konzept zur Ermittlung der aktuellen örtlichen Wohnraummieten"
- & Kriterien für Mietpreisrichtwerte:
  - & Angemessene Wohnungsversorgung für KdU-Bezieher muss möglich sein
  - & Vermeidung unerwünschter Wohnungsmarkteffekte
  - & Bestmöglicher Mitteleinsatz für den Kreis unter Berücksichtigung der genannten Punkte
- & Empirische Vorgehensweise
- & Dokumentation des Verfahrens

# KdU-Regelungen und lokaler Wohnungsmarkt

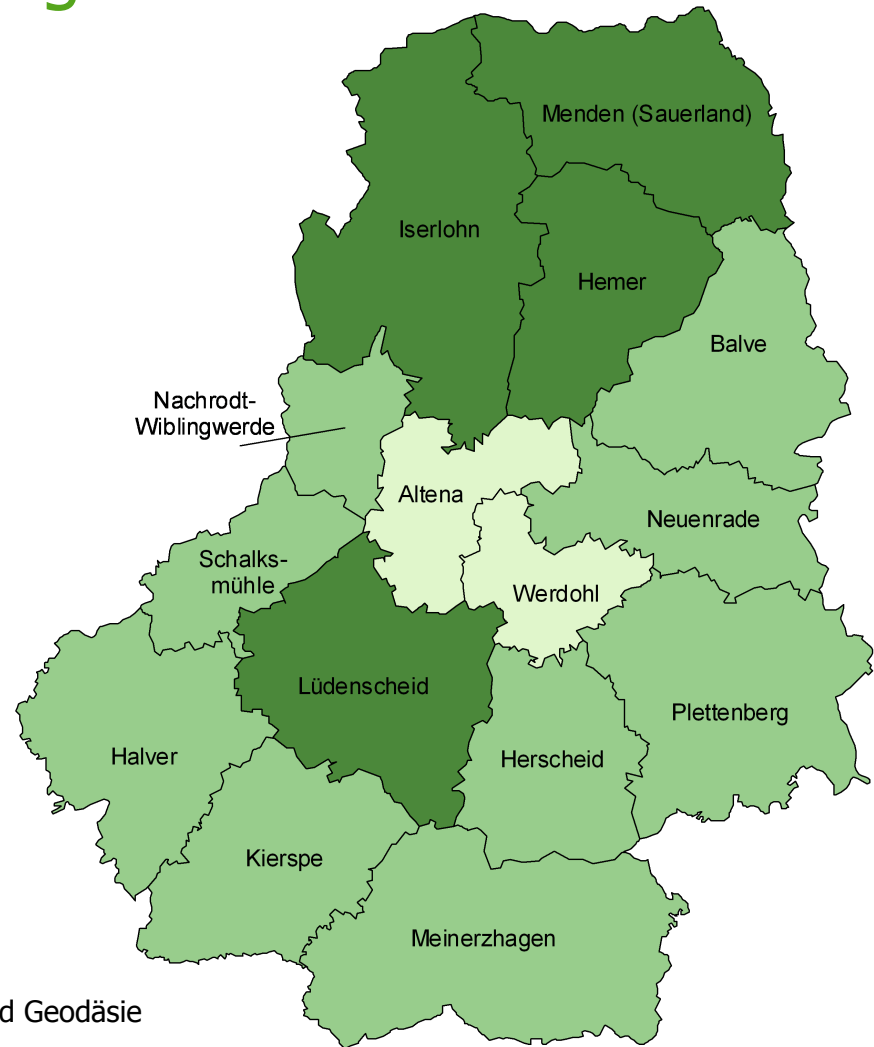
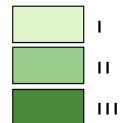


## Regionalisierung des Kreises

- & Wohnungsmarktsituation innerhalb des Kreises verschieden  
-> unterschiedliche Mietniveaus
- & Aber: Vergleichbare Wohnungsmärkte können zusammengefasst werden  
-> Bildung von Wohnungsmarkttypen
- & Einsatz eines anerkannten statistischen Verfahrens  
(u.a. AFWoG Schleswig-Holstein, AFWOG Bayern)
- & Merkmale zur Bildung von Wohnungsmarkttypen:
  - & Bevölkerungsentwicklung
  - & Bevölkerungsdichte
  - & Siedlungsstruktur (Anteil der Mehrfamilienhäuser)
  - & Pro-Kopf-Einkommen
  - & Neubautätigkeit
  - & Bodenpreis
  - & Entfernung Oberzentrum
  - & Wohngeldeinstufung

# Wohnungsmarkttypisierung des Kreises

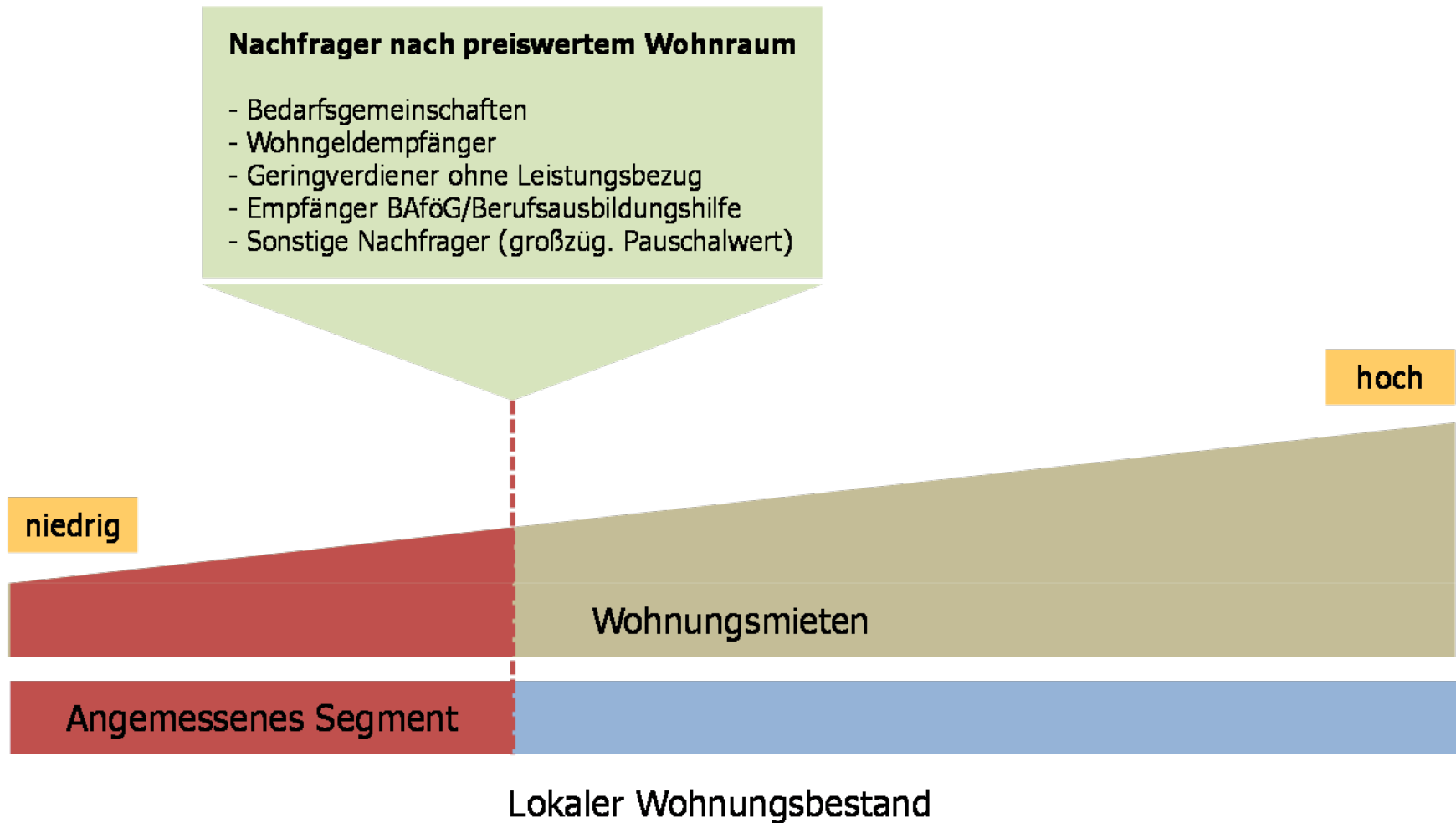
Wohnungsmarkttypen



Quelle: Clusteranalyse Analyse & Konzepte  
Geobasisinformation © Bundesamt für Kartographie und Geodäsie  
([www.bkg.bund.de](http://www.bkg.bund.de))



# Abgrenzung des angemessenen Marktsegments



## Tabellenraster Mietpreisrichtwerte

- & Differenzierung nach Wohnungsmarkttypen
- & Keine Differenzierung nach Baualtersklassen
- & Nur Wohnungen mit Sammelheizung und Bad
- & Haushaltsgröße entscheidender als Wohnungsgrößenklasse

<b>Wohnungs- markttyp</b>	<b>Größe der Bedarfsgemeinschaft</b>				
	<b>1 Person</b>	<b>2 Personen</b>	<b>3 Personen</b>	<b>4 Personen</b>	<b>5 Personen</b>
<b>I</b>					
<b>II</b>					
<b>III</b>					

# Repräsentativität der Ergebnisse

## Wohnungsbestand Märkischer Kreis:

- & Insgesamt rd. 215.500 Wohnungen in rd. 91.600 Wohngebäuden,
- & davon rd. 111.300 Wohnungen zu Wohnzwecken vermietet (inkl. Heimwohnungen, Substandardwohnungen u. a.)

## Bestandsmieten:

- & Insgesamt konnten 23.085 plausible und relevante Mietwerte (Netto-Kaltmiete) ermittelt werden.
- & Nach Durchführung der feldspezifischen Extremwertkappungen bilden insgesamt 21.721 Mietwerte die Grundlage der Ergebnisse
- & Alle Tabellenfelder erreichen mindestens 160 gültige Mietwerte

# Definition der Mietpreisrichtwerte I

## Rechtliche Seite

- & BSG präferiert Brutto-Kaltmiete
- & Kalte Betriebskosten bestimmen sich nach den regionalen Besonderheiten
- & Produkttheorie beachten!

Kaltmiete, BK oder Wohnfläche können im Einzelfall Maximalwerte überschreiten, solange Angemessenheitsgrenze insgesamt nicht überschritten wird

- & Heizkosten müssen weiterhin gesondert geprüft werden

## Definition der Mietpreisrichtwerte 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, städteplanerische Notwendigkeit)

# Definition der Mietpreisrichtwerte III

## Nachfrageseite

Nachfragergruppen im unteren Marktsegment (gerundet)						
	1 Person (bis 50 m <sup>2</sup> )	2 Personen (> 50 ≤ 65 m <sup>2</sup> )	3 Personen (> 65 ≤ 80 m <sup>2</sup> )	4 Personen (> 80 ≤ 95 m <sup>2</sup> )	5 Personen und größer (> 95 m <sup>2</sup> )	Summe
Bedarfsgemeinschaften nach SGB II <sup>1</sup>	8.730	3.460	2.100	1.170	870	<b>16.330</b>
Wohngeldempfänger 2011 <sup>2</sup>	1.730	500	290	520	720	<b>3.760</b>
Bedarfsgemeinschaften SGB XII <sup>3</sup>	2.270	900	550	300	230	<b>4.250</b>
Sonstige Nachfragergruppen <sup>4</sup>	7.250	7.610	2.720	2.130	700	<b>20.410</b>
Summe der Nachfrager im unteren Marktsegment	<b>19.980</b>	<b>12.470</b>	<b>5.660</b>	<b>4.120</b>	<b>2.520</b>	<b>44.750</b>
Haushalte insg. <sup>5</sup>	72.500	76.100	27.200	21.300	7.000	<b>204.100</b>
Anteil Nachfrager im unteren Marktsegment	<b>28%</b>	<b>16%</b>	<b>21%</b>	<b>19%</b>	<b>36%</b>	<b>22%</b>
Quellen: <sup>1</sup> Statistik Bundesagentur für Arbeit (Dezember 2012) <sup>2</sup> Landesbetrieb Information und Technik Nordrhein-Westfalen, 31.12.2011 <sup>3</sup> Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Regionalstatistik, 31.12.2011 <sup>4</sup> Bundesdurchschnitt nach BBR: Forschungsprojekt "Kosten der Unterkunft und die Wohnungsmärkte" <sup>5</sup> BBSR Raumordnungsprognose 2030						
Mietwerterhebung Märkischer Kreis 2012/2013						

## Definition des benötigten Segmentes

Perzentilgrenzen der Bestandsmieten				
Wohnungsgröße				
$\geq 35 \leq 50 \text{ m}^2$	$> 50 \leq 65 \text{ m}^2$	$> 65 \leq 80 \text{ m}^2$	$> 80 \leq 95 \text{ m}^2$	$> 95 \text{ m}^2$
40 %				
Quelle: Mietwerterhebung Märkischer Kreis 2012/2013				ANALYSE & KONZEPTE

# Mietwerttabelle Wohnungsmarkt I

Wohnungsmarkt I: Bestandsmieten (Altena, Werdohl)						
Größe in m <sup>2</sup>	Personen- zahl	Netto- Kaltmiete in €/m <sup>2</sup>	Kalte Betriebskos- ten in €/m <sup>2</sup> (Durchschnitt)	Brutto-Kaltmiete in €/m <sup>2</sup>	Max. Brutto-Kaltmiete in €	
					Neu MWE	Alt
<b>bis 50</b>	1	4,01	1,42	5,43	271,50	338,80
<b>&gt; 50 bis ≤ 65</b>	2	4,00	1,44	5,44	353,60	418,00
<b>&gt; 65 bis ≤ 80</b>	3	3,94	1,51	5,45	436,00	496,10
<b>&gt; 80 bis ≤ 95</b>	4	4,12	1,56	5,68	539,60	575,30
<b>&gt; 95 bis ≤ 110</b>	5	4,08	1,38	5,46	600,60	660,00
Quelle: Mietwerterhebung Märkischer Kreis 2012/2013					ANALYSE & KONZEPTE	



# Mietwertvergleich Wohnungsmarkt I

Wohnungsmarkt I: Angebotsmieten und Neuvertragsmieten (Altena, Werdohl)						
	Bestandsmieten	Neuvertragsmieten		Angebotsmieten		
Größe in m <sup>2</sup>	Netto-Kaltmiete in €/m <sup>2</sup>	Netto-Kaltmiete in €/m <sup>2</sup>	Anteil bis Perzentil Bestandsmieten	Netto-Kaltmiete in €/m <sup>2</sup>	Anteil bis Perzentil Bestandsmieten	Anzahl Fälle
<b>bis 50</b>	4,01	4,18	32%	4,03	38%	81
<b>&gt; 50 bis ≤ 65</b>	4,00	4,20	26%	3,93	55%	122
<b>&gt; 65 bis ≤ 80</b>	3,94	4,20	0%	4,10	23%	105
<b>&gt; 80 bis ≤ 95</b>	4,12	4,34	17%	4,17	38%	40
<b>&gt; 95 bis ≤ 110</b>	4,08	_*	_*	4,25	29%	41
* Werte für Fallzahlen <10 können nicht ausgewiesen werden						
Quelle: Mietwerterhebung Märkischer Kreis 2012/2013						

# Mietwerttabelle Wohnungsmarkt II

## Wohnungsmarkt II: Bestandsmieten

(Balve, Halver, Herscheid, Kierspe, Meinerzhagen, Nachrodt-Wiblingwerde, Neuenrade, Plettenberg, Schalksmühle)

Größe in m <sup>2</sup>	Personen- zahl	Netto- Kaltmiete in €/m <sup>2</sup>	Kalte Betriebskos- ten in €/m <sup>2</sup> (Durchschnitt)	Brutto-Kaltmiete in €/m <sup>2</sup>	Max. Brutto-Kaltmiete in €		
					Neu MWE	Alt I*	Alt II*
<b>bis 50</b>	1	4,41	1,42	5,83	291,50	338,80	363,00
<b>&gt; 50 bis ≤ 65</b>	2	4,31	1,44	5,75	373,75	418,00	442,20
<b>&gt; 65 bis ≤ 80</b>	3	4,38	1,51	5,89	471,20	496,10	526,90
<b>&gt; 80 bis ≤ 95</b>	4	4,35	1,56	5,91	561,45	575,30	611,60
<b>&gt; 95 bis ≤ 110</b>	5	4,23	1,38	5,61	617,10	660,00	701,80

\* Alt I: Balve, Meinerzhagen, Plettenberg, Schalksmühle (Mietenstufe II); Alt II: Halver, Herscheid, Kierspe, Nachrodt-Wiblingwerde, Neuenrade (Mietenstufe III)

Quelle: Mietwerterhebung Märkischer Kreis 2012/2013

ANALYSE &  
KONZEPTE

# Mietwertvergleich Wohnungsmarkt II

Wohnungsmarkt II: Angebotsmieten und Neuvertragsmieten (Balve, Halver, Herscheid, Kierspe, Meinerzhagen, Nachrodt-Wiblingwerde, Neuenrade, Plettenberg, Schalksmühle)						
	Bestandsmieten	Neuvertragsmieten		Angebotsmieten		
Größe in m <sup>2</sup>	Netto-Kaltmiete in €/m <sup>2</sup>	Netto-Kaltmiete in €/m <sup>2</sup>	Anteil bis Perzentil Bestandsmieten	Netto-Kaltmiete in €/m <sup>2</sup>	Anteil bis Perzentil Bestandsmieten	Anzahl Fälle
<b>bis 50</b>	4,41	4,40	45%	4,53	32%	102
<b>&gt; 50 bis ≤ 65</b>	4,31	4,34	39%	4,52	26%	212
<b>&gt; 65 bis ≤ 80</b>	4,38	4,61	26%	4,61	28%	202
<b>&gt; 80 bis ≤ 95</b>	4,35	4,58	26%	4,67	22%	117
<b>&gt; 95 bis ≤ 110</b>	4,23	-*	-*	4,63	17%	129
* Werte für Fallzahlen <10 können nicht ausgewiesen werden						
Quelle: Mietwerterhebung Märkischer Kreis 2012/2013						

# Mietwerttabelle Wohnungsmarkt III

Wohnungsmarkt III: Bestandsmieten (Hemer, Iserlohn, Lüdenscheid, Menden (Sauerland))						
Größe in m <sup>2</sup>	Personen- zahl	Netto- Kaltmiete in €/m <sup>2</sup>	Kalte Betriebskos- ten in €/m <sup>2</sup> (Durchschnitt)	Brutto-Kaltmiete in €/m <sup>2</sup>	Max. Brutto-Kaltmiete in €	
					Neu MWE	Alt
<b>bis 50</b>	1	4,75	1,42	6,17	308,50	363,00
<b>&gt; 50 bis ≤ 65</b>	2	4,46	1,44	5,90	383,50	442,20
<b>&gt; 65 bis ≤ 80</b>	3	4,46	1,51	5,97	477,60	526,90
<b>&gt; 80 bis ≤ 95</b>	4	4,52	1,56	6,08	577,60	611,60
<b>&gt; 95 bis ≤ 110</b>	5	4,38	1,38	5,76	633,60	701,80
Quelle: Mietwerterhebung Märkischer Kreis 2012/2013					ANALYSE & KONZEPTE	

# Mietwertvergleich Wohnungsmarkt III

Wohnungsmarkt III: Angebotsmieten und Neuvertragsmieten (Hemer, Iserlohn, Lüdenscheid, Menden (Sauerland))						
	Bestandsmieten	Neuvertragsmieten		Angebotsmieten		
Größe in m <sup>2</sup>	Netto-Kaltmiete in €/m <sup>2</sup>	Netto-Kaltmiete in €/m <sup>2</sup>	Anteil bis Perzentil Bestandsmieten	Netto-Kaltmiete in €/m <sup>2</sup>	Anteil bis Perzentil Bestandsmieten	Anzahl Fälle
<b>bis 50</b>	4,75	4,60	66%	5,21	17%	208
<b>&gt; 50 bis ≤ 65</b>	4,46	4,50	36%	4,97	11%	352
<b>&gt; 65 bis ≤ 80</b>	4,46	4,50	36%	4,78	19%	371
<b>&gt; 80 bis ≤ 95</b>	4,52	4,63	38%	5,00	16%	219
<b>&gt; 95 bis ≤ 110</b>	4,38	5,11	0%	5,04	14%	192
* Werte für Fallzahlen <10 können nicht ausgewiesen werden						
Quelle: Mietwerterhebung Märkischer Kreis 2012/2013						

# Abstrakte Angemessenheit: maximale Brutto-Kaltmiete und tatsächliches Angebot

Maximale Brutto-Kaltmiete und tatsächliches Angebot*											
Wohnungsmarkttyp		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 bis ≤ 110 m²)	
		Max. BKM	Anteil Angebot	Max. BKM	Anteil Angebot	Max. BKM	Anteil Angebot	Max. BKM	Anteil Angebot	Max. BKM	Anteil Angebot
I	Altena, Werdohl	271,50	77 %	353,60	77 %	436,00	62 %	539,60	60 %	600,60	63 %
II	Balve, Halver, Herscheid, Kierspe, Meinerzhagen, Nachrodt- Wiblingwerde, Neuenrade, Plettenberg, Schalksmühle	291,50	66 %	373,75	64 %	471,20	57 %	561,45	51 %	617,10	31 %
III	Hemer, Iserlohn, Lüden- scheid, Menden	308,50	58 %	383,50	46 %	477,60	53 %	577,60	43 %	633,60	30 %
* Angebotsmieten: Basis sind alle Angebotsmieten der Größenklassen inkl. kalter Betriebskosten aus Erhebung (BKM)											
Quelle: Mietwerterhebung Märkischer Kreis 2012/2013											

# Veränderung der Brutto-Kaltnieten zu bisherigen Richtwerten

Bestandsmieten: Empfehlung MWE-Richtwerte (max. BKM) vs. bisherige Obergrenzen																
Wohnungsmarkttyp		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 bis ≤ 110 m²)		
		MWE	bisher	%	MWE	bisher	%	MWE	bisher	%	MWE	bisher	%	MWE	bisher	%
I	Altena, Werdohl	271,50	338,80	-19,9	353,60	418,00	-15,4	436,00	496,10	-12,1	539,60	575,30	-6,2	600,60	660,00	-9,0
II	Balve, Meinerzhagen, Plettenberg, Schalksmühle	291,50	338,80	-14,0	373,75	418,00	-10,6	471,20	496,10	-5,0	561,45	575,30	-2,4	617,10	660,00	-6,5
	Halver, Herscheid, Kierspe, Nachrodt-Wiblingwerde, Neuenrade		363,00	-19,7		442,20	-15,5		526,90	-10,6		611,60	-8,2		701,80	-12,1
III	Hemer, Iserlohn, Lüden- scheid, Menden	308,50	363,00	-15,0	383,50	442,20	-13,3	477,60	526,90	-9,4	577,60	611,60	-5,6	633,60	701,80	-9,7

Quelle: Mietwerterhebung Märkischer Kreis 2012/2013

ANALYSE &  
KONZEPTE

## Fortschreibung

- & Empfehlung Analyse & Konzepte:
  - & Fortschreibung nach zwei Jahren mittels Indexfortschreibung (VPI)
  - & Neuerstellung alle 4 Jahre



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

Oliver Strege

ANALYSE &  
KONZEPTE

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

phone + 49 40 4850 098-0  
mail [info@analyse-konzepte.de](mailto:info@analyse-konzepte.de)  
[www.analyse-konzepte.de](http://www.analyse-konzepte.de)