



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

Landessozialgericht Niedersachsen-Bremen L 9 AS 1049/09 B ER	Landessozialgericht Rheinland-Pfalz L 7 AS 78/12
Landessozialgericht Hessen L 4 SO 166/13 B ER	Landessozialgericht Meck.-Vorpommern ER- Verfahren Schriftl. Begründung fehlt
Sozialgericht Stralsund 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	Sozialgericht Lüneburg 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
Sozialgericht Aurich S 35 AS 1126/09 S 35 AS 1317/09	Sozialgericht Speyer S 5 AS 684/11 S 5 AS 886/12
Sozialgericht Dessau-Roßlau S 11 AS 2430/11 (nicht rechtskräftig, LSG)	Sozialgericht Gießen S 18 SO 20/13 ER
Sozialgericht Gotha S 26 AS 7634/11 S 28 AS 8809/10 S 43 AS 1547/12 ER	Sozialgericht Trier S 1 AS 255/11 ER S 1 AS 436/11
	Sozialgericht Altenburg 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

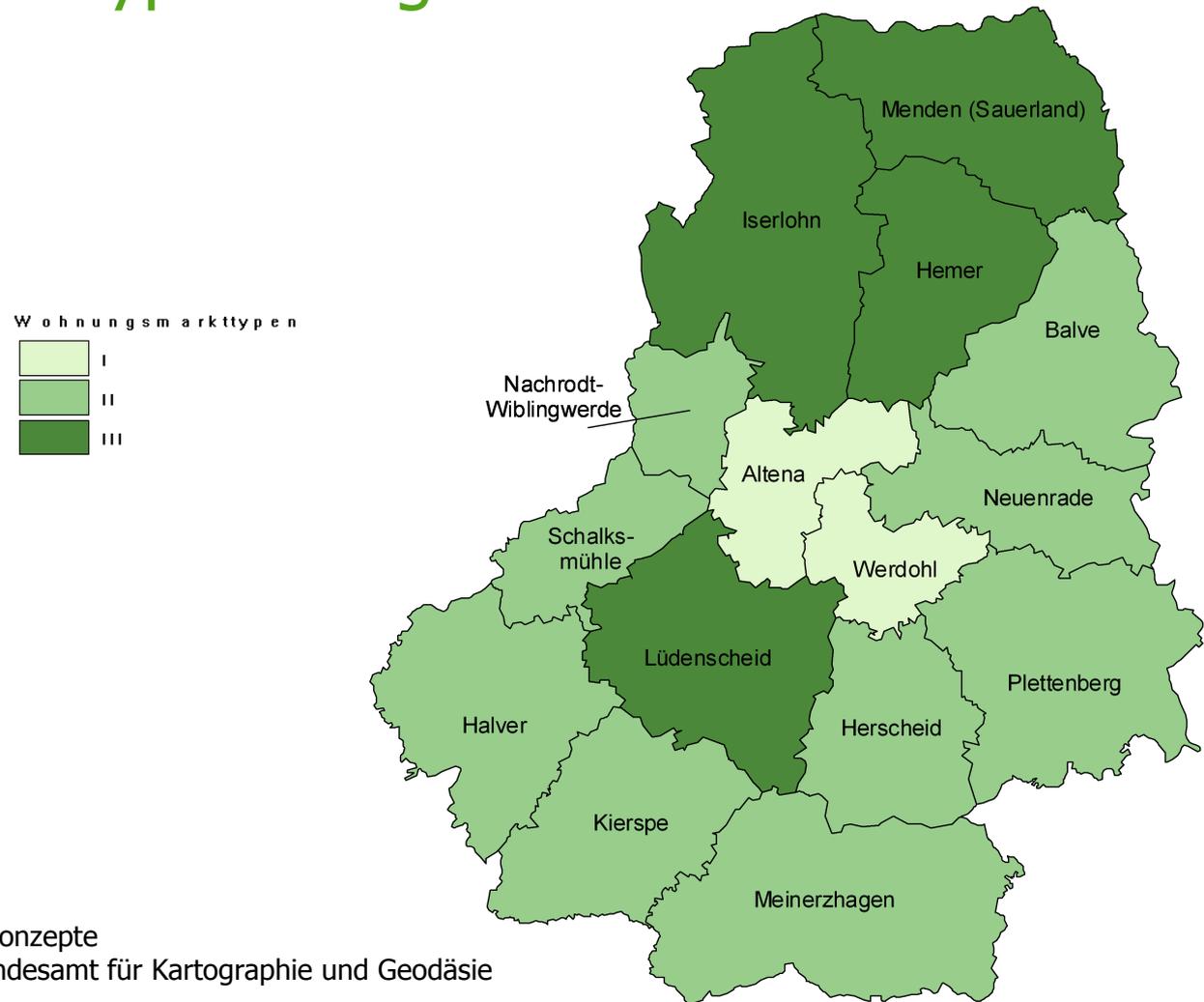
KdU-Regelungen und lokaler Wohnungsmarkt



Regionalisierung des Kreises

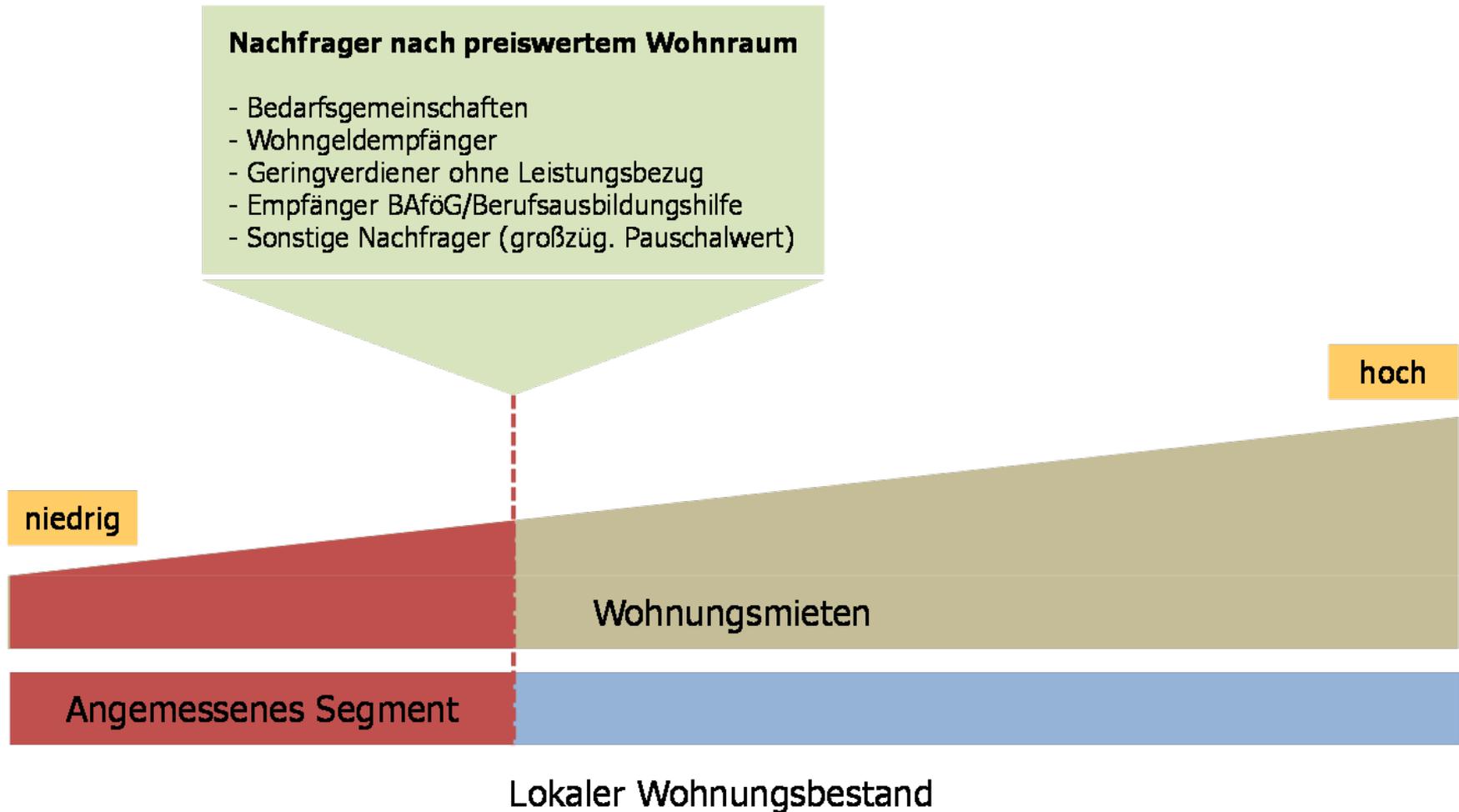
- & Wohnungsmarktsituation innerhalb des Kreises verschieden
-> unterschiedliche Mietniveaus
- & Aber: Vergleichbare Wohnungsmärkte können zusammengefasst werden
-> Bildung von Wohnungsmarkttypen
- & Einsatz eines anerkannten statistischen Verfahrens
(u.a. AFWoG Schleswig-Holstein, AFWOG Bayern)
- &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

Wohnungsmarkttypisierung des Kreises



Quelle: Clusteranalyse Analyse & Konzepte
Geobasisinformation © Bundesamt für Kartographie und Geodäsie
(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

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

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-Kaltniete
- & Kalte Betriebskosten bestimmen sich nach den regionalen Besonderheiten
- & Produkttheorie beachten!

Kaltniete, 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 ²)	2 Personen (> 50 ≤ 65 m ²)	3 Personen (> 65 ≤ 80 m ²)	4 Personen (> 80 ≤ 95 m ²)	5 Personen und größer (> 95 m ²)	Summe
Bedarfsgemeinschaften nach SGB II ¹	8.730	3.460	2.100	1.170	870	16.330
Wohngeldempfänger 2011 ²	1.730	500	290	520	720	3.760
Bedarfsgemeinschaften SGB XII ³	2.270	900	550	300	230	4.250
Sonstige Nachfragergruppen ⁴	7.250	7.610	2.720	2.130	700	20.410
Summe der Nachfrager im unteren Marktsegment	19.980	12.470	5.660	4.120	2.520	44.750
Haushalte insg. ⁵	72.500	76.100	27.200	21.300	7.000	204.100
Anteil Nachfrager im unteren Marktsegment	28%	16%	21%	19%	36%	22%

Quellen:

¹ Statistik Bundesagentur für Arbeit (Dezember 2012)² Landesbetrieb Information und Technik Nordrhein-Westfalen, 31.12.2011³ Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Regionalstatistik, 31.12.2011⁴ Bundesdurchschnitt nach BBR: Forschungsprojekt "Kosten der Unterkunft und die Wohnungsmärkte"⁵ BBSR Raumordnungsprognose 2030

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 ²	Personen- zahl	Netto- Kaltmiete in €/m ²	Kalte Betriebskos- ten in €/m ² (Durchschnitt)	Brutto-Kaltmiete in €/m ²	Max. Brutto-Kaltmiete in €	
					Neu MWE	Alt
bis 50	1	4,01	1,42	5,43	271,50	338,80
> 50 bis ≤ 65	2	4,00	1,44	5,44	353,60	418,00
> 65 bis ≤ 80	3	3,94	1,51	5,45	436,00	496,10
> 80 bis ≤ 95	4	4,12	1,56	5,68	539,60	575,30
> 95 bis ≤ 110	5	4,08	1,38	5,46	600,60	660,00

Quelle: Mietwerterhebung Märkischer Kreis 2012/2013

Mietwertvergleich Wohnungsmarkt I

Wohnungsmarkt I: Angebotsmieten und Neuvertragsmieten (Altena, Werdohl)						
	Bestandsmieten	Neuvertragsmieten		Angebotsmieten		
Größe in m ²	Netto-Kaltmiete in €/m ²	Netto-Kaltmiete in €/m ²	Anteil bis Perzentil Bestandsmieten	Netto-Kaltmiete in €/m ²	Anteil bis Perzentil Bestandsmieten	Anzahl Fälle
bis 50	4,01	4,18	32%	4,03	38%	81
> 50 bis ≤ 65	4,00	4,20	26%	3,93	55%	122
> 65 bis ≤ 80	3,94	4,20	0%	4,10	23%	105
> 80 bis ≤ 95	4,12	4,34	17%	4,17	38%	40
> 95 bis ≤ 110	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 ²	Personen- zahl	Netto- Kaltmiete in €/m ²	Kalte Betriebskos- ten in €/m ² (Durchschnitt)	Brutto-Kaltmiete in €/m ²	Max. Brutto-Kaltmiete in €		
					Neu MWE	Alt I*	Alt II*
bis 50	1	4,41	1,42	5,83	291,50	338,80	363,00
> 50 bis ≤ 65	2	4,31	1,44	5,75	373,75	418,00	442,20
> 65 bis ≤ 80	3	4,38	1,51	5,89	471,20	496,10	526,90
> 80 bis ≤ 95	4	4,35	1,56	5,91	561,45	575,30	611,60
> 95 bis ≤ 110	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

Mietwertvergleich Wohnungsmarkt II

Wohnungsmarkt II: Angebotsmieten und Neuvertragsmieten (Balve, Halver, Herscheid, Kierspe, Meinerzhagen, Nachrodt-Wiblingwerde, Neuenrade, Plettenberg, Schalksmühle)						
	Bestandsmieten	Neuvertragsmieten		Angebotsmieten		
Größe in m²	Netto-Kaltmiete in €/m²	Netto-Kaltmiete in €/m²	Anteil bis Perzentil Bestandsmieten	Netto-Kaltmiete in €/m²	Anteil bis Perzentil Bestandsmieten	Anzahl Fälle
bis 50	4,41	4,40	45%	4,53	32%	102
> 50 bis ≤ 65	4,31	4,34	39%	4,52	26%	212
> 65 bis ≤ 80	4,38	4,61	26%	4,61	28%	202
> 80 bis ≤ 95	4,35	4,58	26%	4,67	22%	117
> 95 bis ≤ 110	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 ²	Personen- zahl	Netto- Kaltmiete in €/m ²	Kalte Betriebskos- ten in €/m ² (Durchschnitt)	Brutto-Kaltmiete in €/m ²	Max. Brutto-Kaltmiete in €	
					Neu MWE	Alt
bis 50	1	4,75	1,42	6,17	308,50	363,00
> 50 bis ≤ 65	2	4,46	1,44	5,90	383,50	442,20
> 65 bis ≤ 80	3	4,46	1,51	5,97	477,60	526,90
> 80 bis ≤ 95	4	4,52	1,56	6,08	577,60	611,60
> 95 bis ≤ 110	5	4,38	1,38	5,76	633,60	701,80

Quelle: Mietwerterhebung Märkischer Kreis 2012/2013

Mietwertvergleich Wohnungsmarkt III

Wohnungsmarkt III: Angebotsmieten und Neuvertragsmieten (Hemer, Iserlohn, Lüdenscheid, Menden (Sauerland))						
	Bestandsmieten		Neuvertragsmieten		Angebotsmieten	
Größe in m ²	Netto-Kaltmiete in €/m ²	Netto-Kaltmiete in €/m ²	Anteil bis Perzentil Bestandsmieten	Netto-Kaltmiete in €/m ²	Anteil bis Perzentil Bestandsmieten	Anzahl Fälle
bis 50	4,75	4,60	66%	5,21	17%	208
> 50 bis ≤ 65	4,46	4,50	36%	4,97	11%	352
> 65 bis ≤ 80	4,46	4,50	36%	4,78	19%	371
> 80 bis ≤ 95	4,52	4,63	38%	5,00	16%	219
> 95 bis ≤ 110	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 m ²)		2 Personen (> 50 bis ≤ 65 m ²)		3 Personen (> 65 bis ≤ 80 m ²)		4 Personen (> 80 bis ≤ 95 m ²)		5 Personen (> 95 bis ≤ 110 m ²)	
		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-Kaltmieten zu bisherigen Richtwerten

Bestandsmieten: Empfehlung MWE-Richtwerte (max. BKM) vs. bisherige Obergrenzen																
Wohnungsmarkttyp		1 Person (bis 50 m ²)			2 Personen (> 50 bis ≤ 65 m ²)			3 Personen (> 65 bis ≤ 80 m ²)			4 Personen (> 80 bis ≤ 95 m ²)			5 Personen (> 95 bis ≤ 110 m ²)		
		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
www.analyse-konzepte.de