



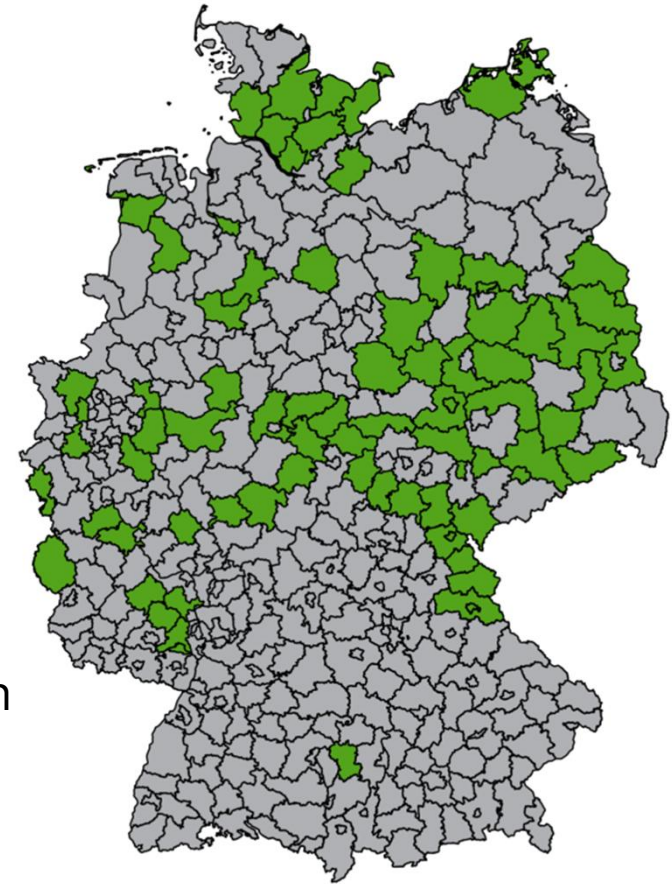
Mietwerterhebung StädteRegion Aachen 2013

Jörg Koopmann

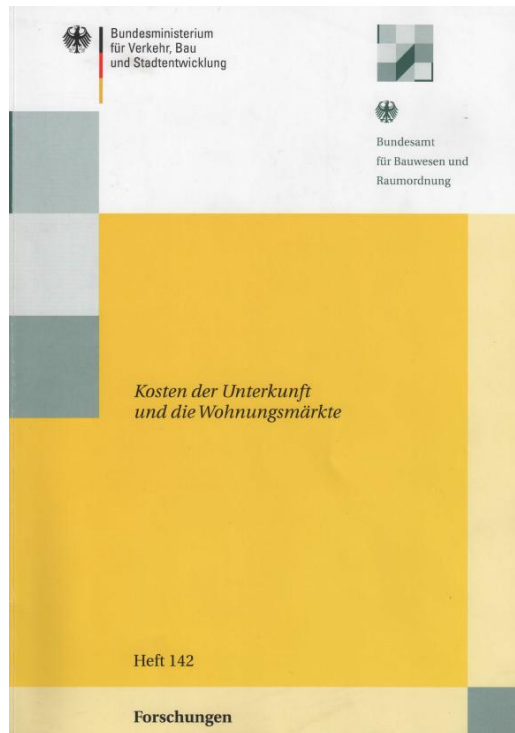
11.02.2014

Analyse & Konzepte ...

- & Wohnungsmarktanalysen und -konzepte
- & Empirische Tabellenmietspiegel, Wohnlagekarten
- & Seit 2008 schlüssige Konzepte/Satzungen für über 80 Städte und Landkreise
- & Umsetzungsbegleitung, Expertisen, Mietgutachten
- & Mieter- und Vermieterbefragungen
- & Grundlagenforschung



Studien für das BMVBS



Urteile zu schlüssigen Konzepten von Analyse & Konzepte

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 L 10 AS 72/10 Protokoll
Sozialgericht Altenburg S 23 AS 1201/12 ER S 24 AS 4708/12	Sozialgericht Gießen S 18 SO 20/13 ER
Sozialgericht Aurich S 35 AS 1126/09 S 35 AS 1317/09	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 Chemnitz S 30 AS 3188/12 S6 AS 6186/11	Sozialgericht Speyer S 5 AS 684/11 S 5 AS 886/12
Sozialgericht Dessau-Roßlau S 11 AS 2430/11 (nicht rechtskräftig, LSG)	Sozialgericht Stralsund S 11 AS 1211/09 (nicht rechtskräftig, LSG) S 9 AS 876/12 S 7 AS 207/11 ER S 7 AS 1353/09
Sozialgericht Detmold S 23 AS 1295/11	Sozialgericht Trier S 1 AS 255/11 ER S 1 AS 436/11
Sozialgericht Gotha S 26 AS 7634/11 S 28 AS 8809/10 S 43 AS 1547/12 ER	

Rechtliche Anforderungen und Konsequenzen

§ 22 Abs. 1 Satz 1 SGB II; § 35 Abs. 1 u. 2 SGB XII
Bedarfe für Unterkunft und Heizung werden in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen anerkannt, soweit diese angemessen sind.

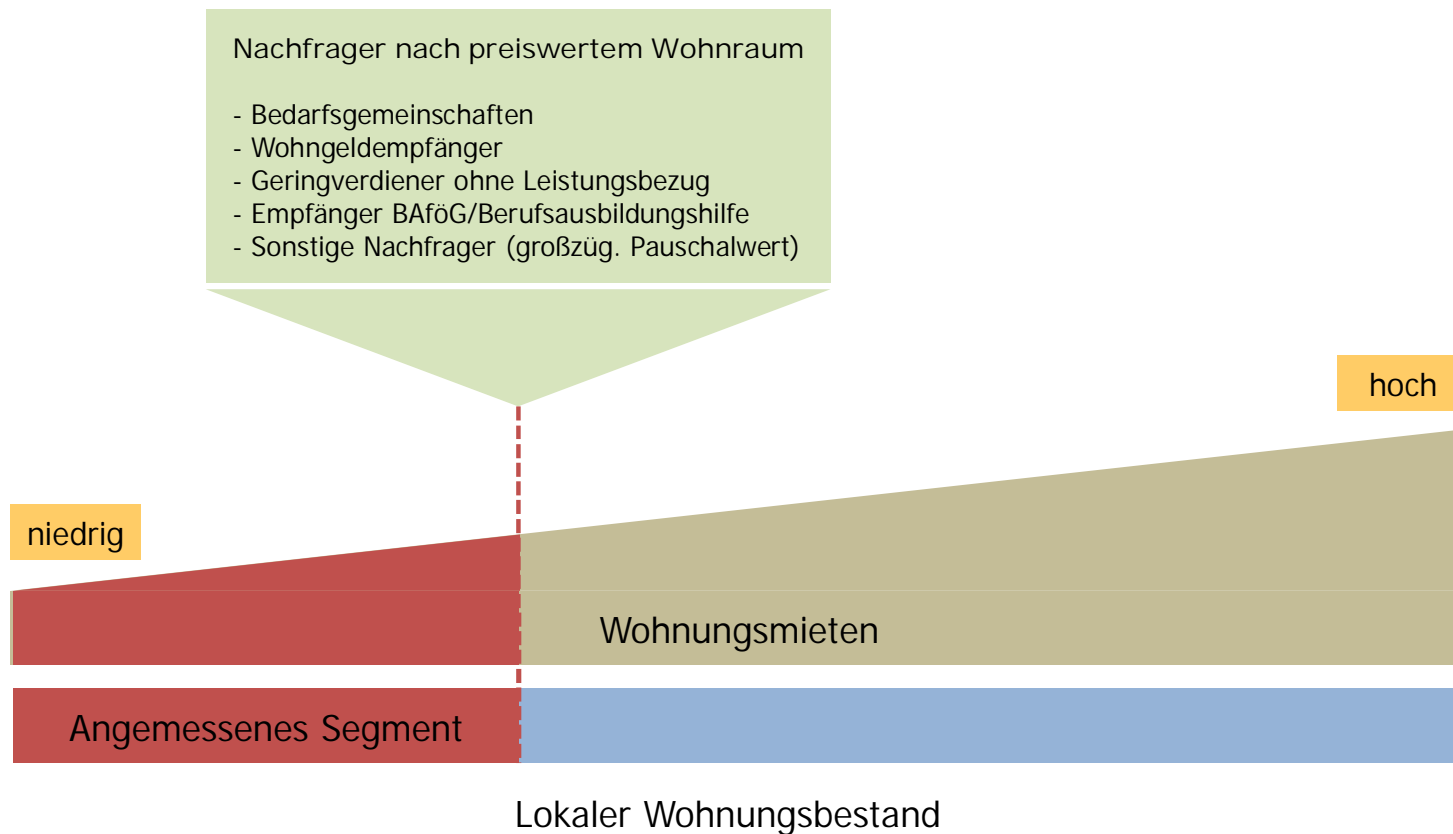
Bundessozialgericht (BSG)

=> Unteres Wohnungsmarktsegment und schlüssiges Konzept

Folgen eines fehlenden schlüssigen Konzeptes

- Verweis auf Wohngeldtabelle unabhängig von der realen Wohnungsmarktsituation
- Besserstellung der Bedarfsgemeinschaften gg. Wohngeldempfängern
- unnötig hohe Belastung des Kreishaushaltes
- Verzerrungen auf dem Wohnungsmarkt

Abgrenzung des angemessenen Marktsegments



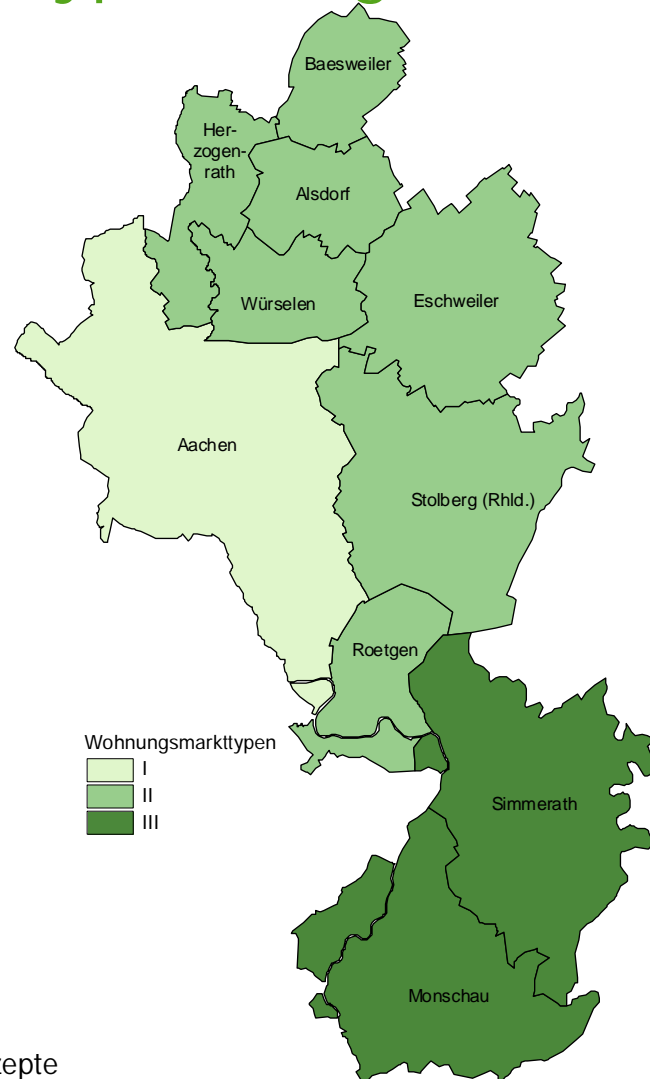
Datenerhebung

- & Eigentümerdaten (große Vermieter)
- & Adressdaten der Abfallwirtschaft
- & Zuordnung zu den Wohnungsmärkten
- & Zufallsstichprobe aus Haushalten, die als Vermieter identifiziert werden konnten
- & Insgesamt rd. 3.500 Anschreiben an kleine Vermieter

Regionalisierung der StädteRegion

- & Wohnungsmarktsituation innerhalb der StädteRegion 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
 - & Zentralität
 - & Tourismus

Wohnungsmarkttypisierung der StädteRegion Aachen



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

Repräsentativität der Ergebnisse

Wohnungsbestand in der StädteRegion Aachen:

- & Insgesamt rd. 282.600 Wohnungen in rd. 117.000 Wohngebäuden,
- & davon rd. 171.300 Wohnungen zu Wohnzwecken vermietet (inkl. Heimwohnungen, Substandardwohnungen u. a.)

Bestandsmieten:

- & Insgesamt konnten 30.746 plausible und relevante Mietwerte (Netto-Kaltmiete) ermittelt werden.
- & Nach Durchführung der feldspezifischen Extremwertkappungen bilden insgesamt 29.232 Mietwerte die Grundlage der Ergebnisse
- & Alle Tabellenfelder erreichen mindestens 70 gültige Mietwerte

Repräsentativität der Ergebnisse - Bestandsmieten -

Anzahl der relevanten Mietwerte						
Wohnungs- markttyp	Wohnungsgröße					Summe
	$\geq 35 \leq 50 \text{ m}^2$	$> 50 \leq 65 \text{ m}^2$	$> 65 \leq 80 \text{ m}^2$	$> 80 \leq 95 \text{ m}^2$	$> 95 \text{ m}^2$	
I	3.625	3.506	3.754	1.645	756	13.286
II	3.301	5.004	4.253	1.891	1.083	15.532
III	76	93	79	70	96	414
Summe	7.002	8.603	8.086	3.606	1.935	29.232

Wohnungsmarkt I: Aachen
 Wohnungsmarkt II: Alsdorf, Beasweiler, Eschweiler, Herzogenrath, Roetgen, Stolberg, Würselen
 Wohnungsmarkt III: Monschau, Simmerath

Quelle: Mietwerterhebung StädteRegion Aachen 2013

Repräsentativität der Ergebnisse

- Angebotsmieten -

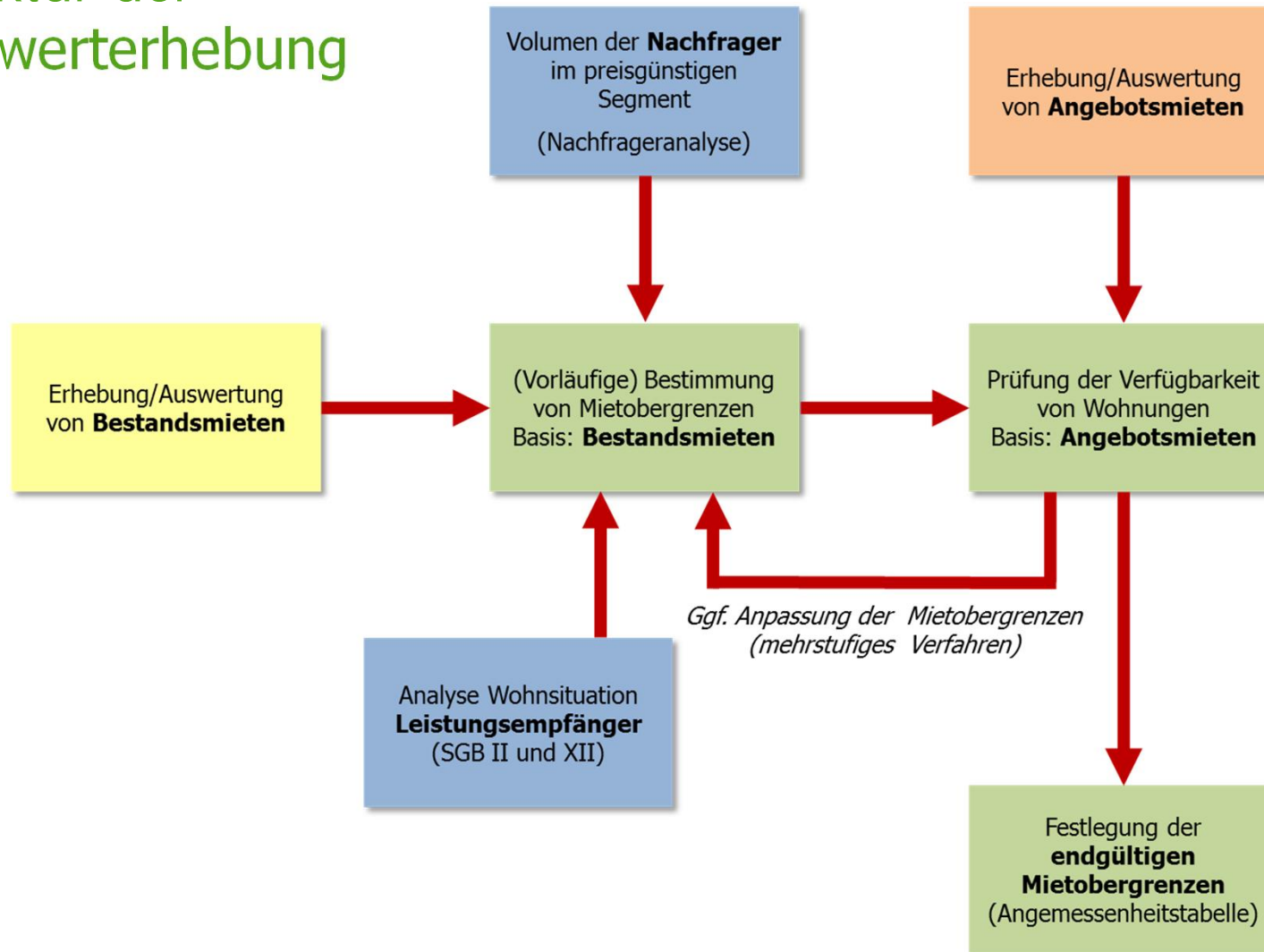
Anzahl der relevanten Mietwerte						
Wohnungs- markttyp	Wohnungsgröße					Summe
	$\geq 35 \leq 50 \text{ m}^2$	$> 50 \leq 65 \text{ m}^2$	$> 65 \leq 80 \text{ m}^2$	$> 80 \leq 95 \text{ m}^2$	$> 95 \text{ m}^2$	
I	450	490	511	336	324	2.111
II	188	331	403	236	242	1.400
III	5	35	24	33	34	131
Summe	643	856	938	605	600	3.642

Quelle: Mietwerterhebung StädteRegion Aachen 2013

Kalte Betriebskosten

Durchschnittliche Kalte Betriebskosten in der StädteRegion Aachen					
Datenherkunft	Wohnungsgröße				
	$\geq 35 \leq 50 \text{ m}^2$	$> 50 \leq 65 \text{ m}^2$	$> 65 \leq 80 \text{ m}^2$	$> 80 \leq 95 \text{ m}^2$	$> 95 \leq 110 \text{ m}^2$
Mietwerterhebung	1,73	1,61	1,64	1,62	1,36
Jobcenterdaten	1,64	1,64	1,64	1,74	1,55
Jeweils höchste Wert	1,73	1,64	1,64	1,74	1,55
Quelle: Mietwerterhebung StädteRegion Aachen 2013					ANALYSE & KONZEPTE

Struktur der Mietwerterhebung



Definition des benötigten Segmentes

Perzentilgrenzen der Bestandsmieten	
Wohnungsmarkttyp	StädteRegion
I	65 %
II	40 %
III	40 %

Quelle: Mietwerterhebung StädteRegion Aachen 2013

ANALYSE &
KONZEPTE

Abstrakte Angemessenheit: maximale Bruttokaltmiete und tatsächliches Angebot

Maximale Brutto-Kaltmiete und tatsächliches Angebot*											
Wohnungsmarkt- typ		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	Aachen	380,50	43%	458,25	39%	555,20	37%	668,80	35%	742,50	18%
II	Alsdorf, Baesweiler, Eschweiler, Herzogenrath, Roetgen, Stolberg, Würselen	329,00	46%	390,00	30%	493,60	36%	597,55	31%	642,40	7%
III	Monschau, Simmerath	308,00	..**	388,05	46%	492,00	42%	613,70	45%	613,70***	6%

* Angebotsmieten: Basis sind alle Angebotsmieten der Größenklassen inkl. kalter Betriebskosten aus Erhebung (BKM).
 ** Werte für Fallzahlen <10 können nicht ausgewiesen werden.
 *** Erhöht auf das Produkt der nächst kleineren Wohnungsgrößenklasse.

Quelle: Mietwerterhebung StädteRegion Aachen 2013

Maximale Netto-Kaltmiete und Anteil der Neuvertragsmieten

Maximale Netto-Kaltmiete und Anteil der anmietbaren Neuvertragsmieten											
Wohnungsmarkt- typ		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. NKM	Anteil Neuvertrag	Max. NKM	Anteil Neuvertrag	Max. NKM	Anteil Neuvertrag	Max. NKM	Anteil Neuvertrag	Max. NKM	Anteil Neuver- trag
I	Aachen	294,00	61%	351,65	62%	424,00	70%	503,50	58%	572,00	73%
II	Alsdorf, Baesweiler, Eschweiler, Herzogenrath, Roetgen, Stolberg, Würselen	242,50	27%	283,40	21%	362,40	18%	432,25	29%	471,90	37% ²
III	Monschau, Simmerath	221,50	- ¹	281,45	27% ²	360,80	21% ²	448,40	- ¹	448,40 ³	- ¹

¹ Werte für Fallzahlen <10 können nicht ausgewiesen werden.
² Es liegen mehr als 10 aber weniger als 20 Fälle vor.
³ Erhöht auf das Produkt der nächst kleineren Wohnungsgrößenklasse.

Quelle: Mietwerterhebung StädteRegion Aachen 2013

Veränderung der Brutto-Kaltmieten zu Einstufung WoGG 2009

Bestandsmieten: Empfehlung MWE-Richtwerte (max. BKM, allg. KBK) vs. WoGG 2009																
Wohnungsmarkt- typ		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	WoGG 2009	%	MWE	WoGG 2009	%	MWE	WoGG 2009	%	MWE	WoGG 2009	%	MWE	WoGG 2009	%
I	Aachen	380,50	358,00	6,3%	458,25	435,00	5,3%	555,20	517,00	7,4%	668,80	600,00	11,1%	742,50	688,00	7,9%
II	Alsdorf, Eschweiler, Herzogenrath, Roetgen, Stolberg, Würselen	329,00	330,00	-,3%	390,00	402,00	-3,0%	493,60	479,00	3,1%	597,55	556,00	7,5%	642,40	638,00	0,7%
	Baesweiler		308,00	6,8%		380,00	2,6%		451,00	9,5%		523,00	14,3%		600,00	7,1%
III	Monschau, Simmerath	308,00	308,00	0,0%	388,05	380,00	2,1%	492,00	451,00	9,1%	613,70	523,00	17,3%	613,70*	600,00	2,2%

* Erhöht auf das Produkt der nächst kleineren Wohnungsgrößenklasse.

Quelle: Mietwerterhebung StädteRegion Aachen 2013

Veränderung der Brutto-Kaltmieten zu Einstufung WoGG 2009 (+10 %)

Bestandsmieten: Empfehlung MWE-Richtwerte (max. BKM, allg. KBK) vs. WoGG 2009 + 10 %																
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	WoGG 2009	%	MWE	WoGG 2009	%	MWE	WoGG 2009	%	MWE	WoGG 2009	%	MWE	WoGG 2009	%
I	Aachen	380,50	393,80	-3	458,25	478,50	-4	555,20	568,70	-2	668,80	660,00	1	742,50	756,80	-2
II	Alsdorf, Eschweiler, Herzogenrath, Roetgen, Stolberg, Würselen	329,00	363,00	-9	390,00	442,20	-12	493,60	526,90	-6	597,55	611,60	-2	642,40	701,80	-8
	Baesweiler		338,80	-3		418,00	-7		496,10	-1		575,30	4		660,00	-3
III	Monschau, Simmerath	308,00	338,80	-9	388,05	418,00	-7	492,00	496,10	-1	613,70	575,30	7	613,70*	660,00	-7

* Erhöht auf das Produkt der nächst kleineren Wohnungsgrößenklasse.

Quelle: Mietwerterhebung StädteRegion Aachen 2013

ANALYSE &
KONZEPTE

Fortschreibung

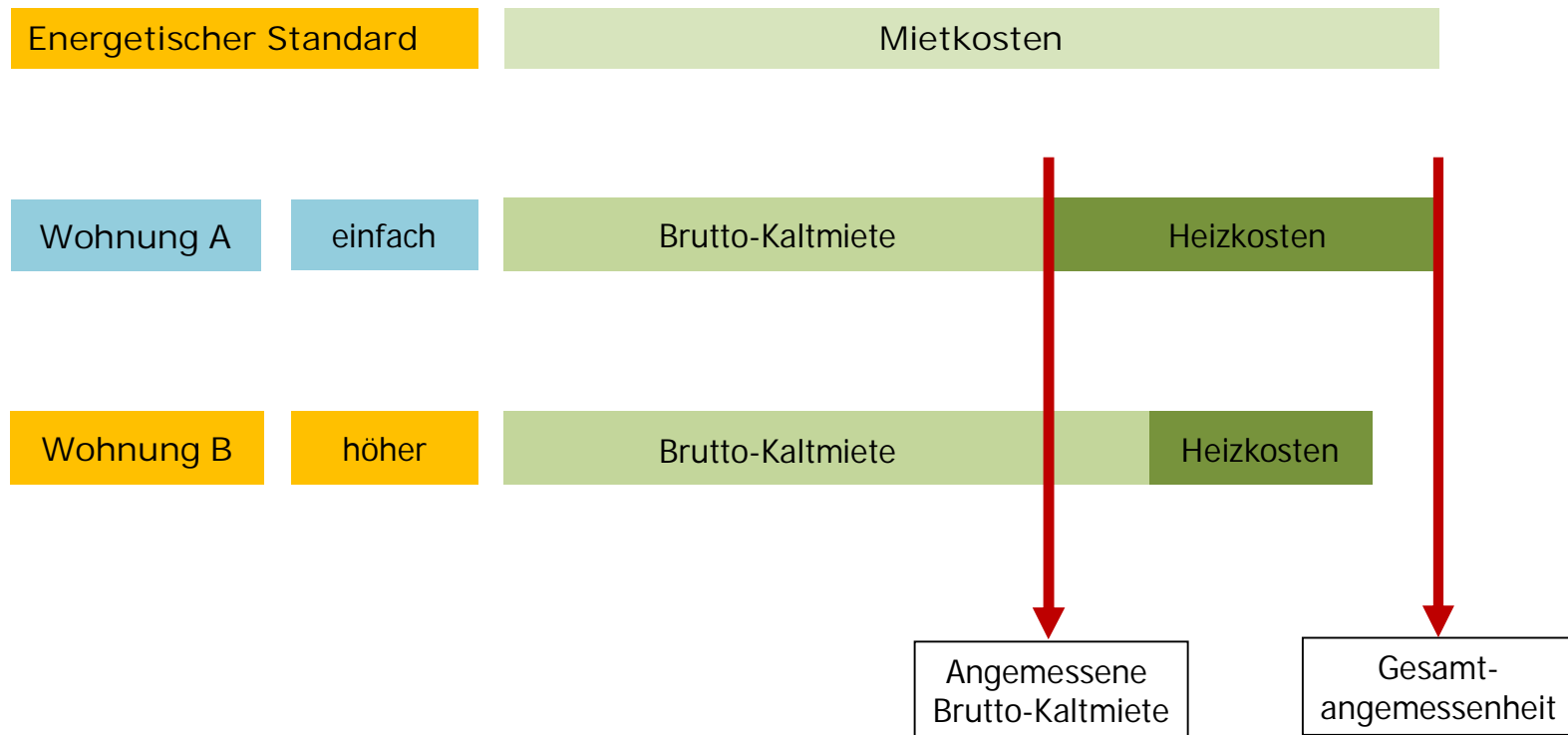
- & Fortschreibung alle 2 Jahre analog Satzungsregelung
- & Empfehlung Analyse & Konzepte
 - & Fortschreibung nach zwei Jahren mittels Indexfortschreibung (VPI)
- & Neuerstellung alle 4 Jahre
- & Regelmäßige Prüfung der Angebotsmieten
(Anzeigenauswertung; Neuvertragsmieten Jobcenter, Angebotsmieten auf Basis von Anzeigen usw.)

Übersicht durchschnittliche Heizkosten (Median)

Haushaltsgröße	Heizkosten (€/m ²) *
1 Person	1,00
2 Personen	0,96
3 Personen	0,90
4 Personen	0,95
5 Personen und größer	0,88

* Heizkosten exkl. Warmwasserbereitung

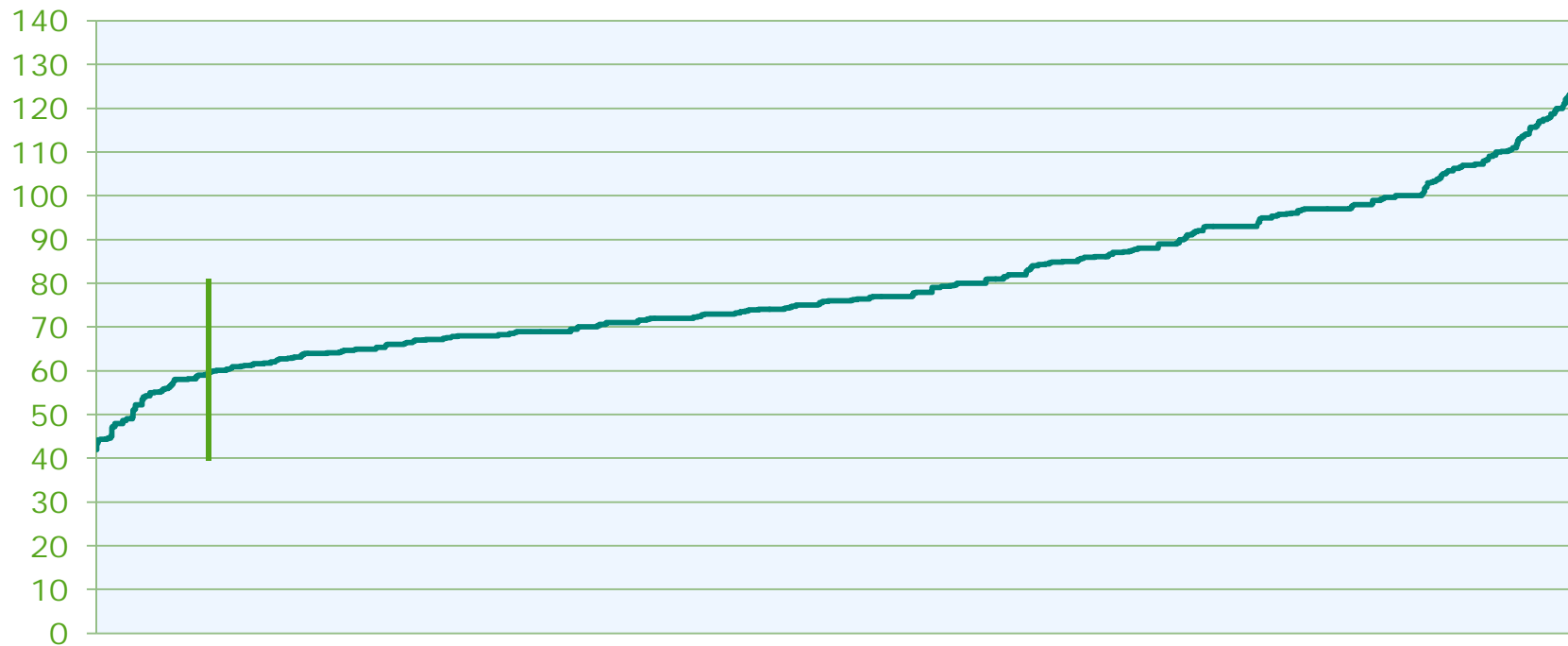
Energetische Sanierung (Klima Bonus)



Energetische Sanierung (Klima Bonus)

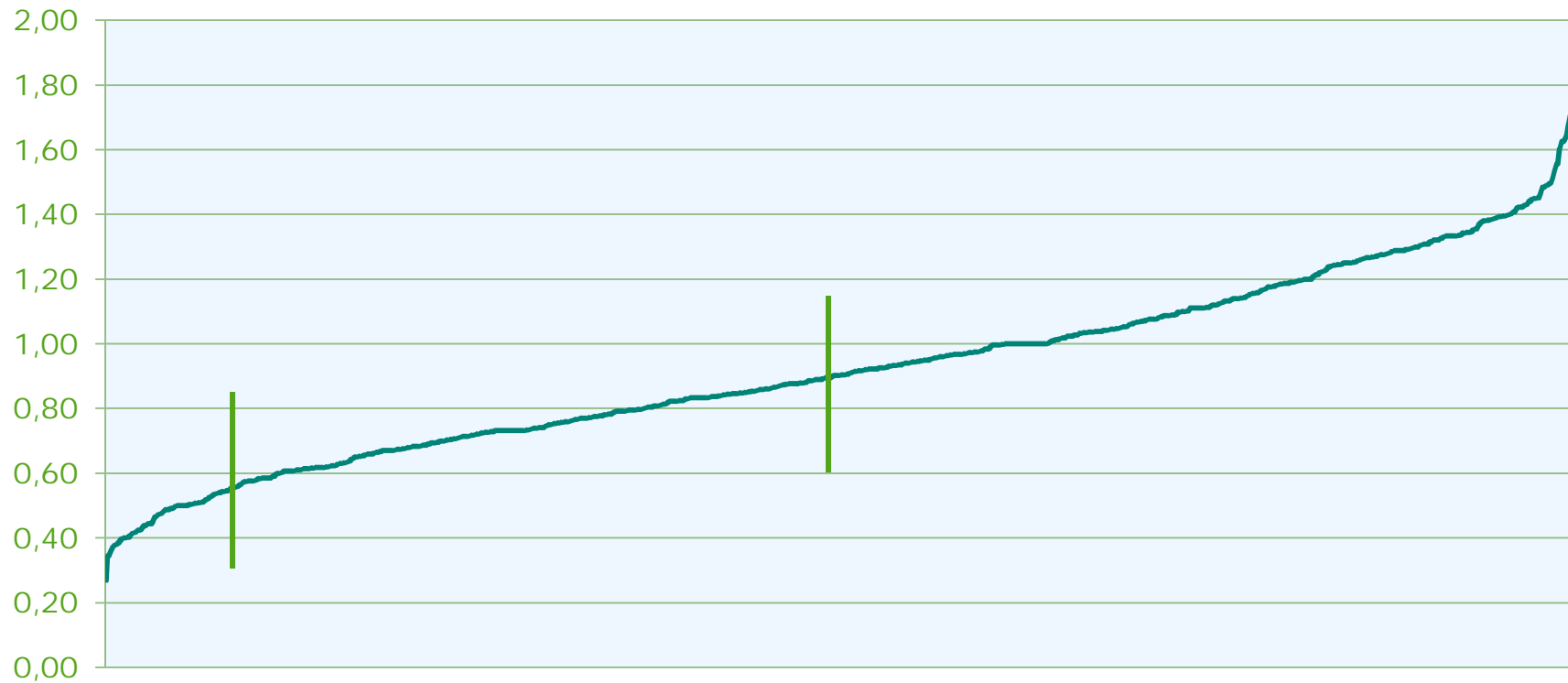
Energieverbrauch gemäß verbrauchsorientiertem
Energieausweis (kwh /m²a) in Aachen

Fallzahl n = 2.598 nach Extremwertbereinigung



Energetische Sanierung (Klima Bonus)

Heizkosten je m² in Aachen
Fallzahl n = 851



Energetische Sanierung (Klima Bonus)

Perzentil	Heizkosten je m ²
10%-Perzentil	0,58
12,5%-Perzentil	0,61
15%-Perzentil	0,62
20%-Perzentil	0,67
50%-Perzentil	0,90

Unter der Annahme, dass 10% aller Wohnungen energetisch saniert sind, beträgt der maximale Klimabonus bezogen auf die durchschnittlichen Heizkosten:
 $0,90 - 0,58 = 0,32 \text{ €/m}^2$.

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

Referent: Jörg Koopmann

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