



Mietwerterhebung Kreis Rendsburg-Eckernförde 2017

Tanja Tribian

10.01.2018

Ausgangssituation

& § 22 Absatz 1 Satz 1 SGB II:

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

& Bundessozialgericht: "schlüssiges Konzept"

- & Mietwerterhebung

- & Unteres Wohnungsmarktsegment

- & Produkttheorie

- & Anforderungskatalog zur Vorgehensweise

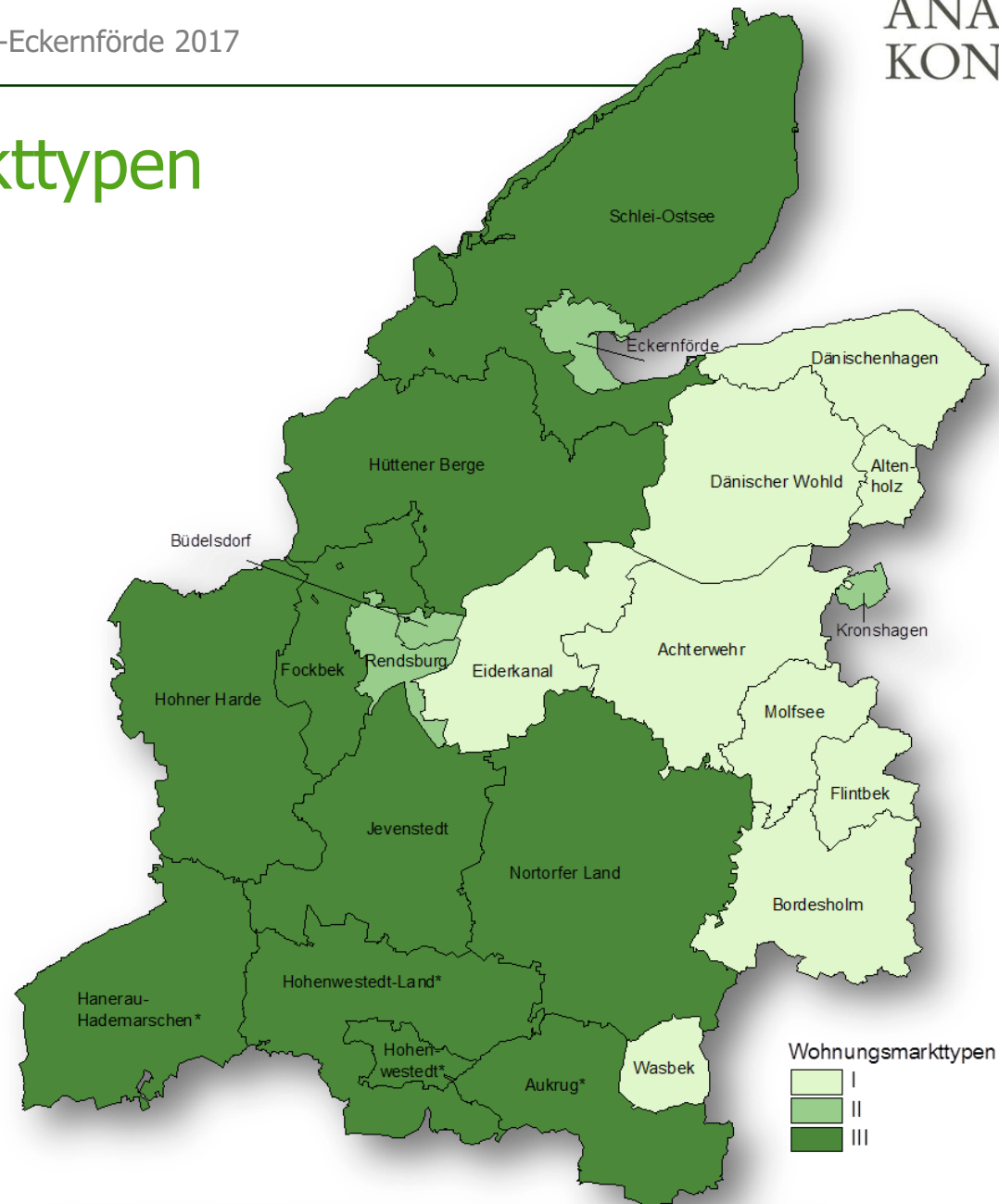
& Kriterien für Mietpreisrichtwerte:

- & Angemessene Wohnungsversorgung für Leistungsbezieher

- & Vermeidung unerwünschter Wohnungsmarkteffekte

- & Bestmöglicher Mitteleinsatz für den Leistungsträger

Wohnungsmarkttypen im Kreis Rendsburg- Eckernförde



*Hanerau-Hademarschen, Hohenwestedt-Land, Hohenwestedt und Aukrug bilden das Amt Mittelholstein

Mietkategorisierung

- & Aktuelle Strukturindikatoren zur Berechnung strukturähnlicher Mietkategorien
- & Zusammenfassung vergleichbarer Wohnungsmärkte mittels Clusteranalyse
- & Aufgrund der unterschiedlichen Mietniveaus werden Eckernförde und Kronshagen gesondert betrachtet

Datenerhebung

Bestandsmieten

- & 1. Stufe: Wohnungsunternehmen, institutionelle Vermieter
 - & Beteiligung: 8 von 16 Unternehmen
- & 2. Stufe: private Vermieter
 - & Adressdaten AWR
 - & Insgesamt rd. 3.000 Anschreiben an private Vermieter
 - & Rücklauf: 1.996 (vor Bereinigung)

Datenerhebung

Angebotsmieten

- & Zeitraum von Februar bis Juli 2017
- & Wohnungsinserate
 - & Internet-Immobilienportalen
 - & Hallo Rendsburg
 - & Befragung der institutionellen Vermieter

Repräsentativität der Ergebnisse

Wohnungsbestand im Kreis-Rendsburg-Eckernförde¹:

- & Insgesamt rd. 130.050 Wohnungen in rd. 83.550 Wohngebäude
- & Rd. 52.850 Wohnungen zu Wohnzwecken vermietet, rd. 49.500 ohne Wohnheime und Substandardwohnungen

Angebots- und Bestandsmieten:

- & Insgesamt wurden 11.075 Bestandsmieten und 774 Angebotsmieten erhoben
- & Nach Plausibilitätsprüfungen und feldspezifischen Extremwertkappungen bilden insgesamt 10.598 relevante Mietwerte die Grundlage der Ergebnisse
- & > 10 % des relevanten Mietwohnungsbestands

¹ Zensus 2011

Anzahl Bestandsmieten

Anzahl der relevanten Bestandsmieten							
Mietkategorie		Wohnungsgröße					Summe
		≤ 50 m ²	> 50 - ≤ 60 m ²	> 60 - ≤ 75 m ²	> 75 - ≤ 85 m ²	> 85 m ²	
I	Amt Achterwehr; Altenholz; Amt Bordsesolm; Amt Dänischenhagen; Amt Dänischer Wohld; Amt Eiderkanal; Amt Flintbek; Amt Molfsee; Wasbek	575	417	565	303	385	2.245
II	Stadt Büdelsdorf; Stadt Rendsburg	1.356	650	1.076	334	315	3.731
III	Amt Fockbek; Amt Hohner Harde; Amt Hüttener Berge; Amt Jevenstedt; Amt Mittelholstein; Amt Nortorfer Land; Amt Schlei-Ostsee	582	390	441	175	394	1.982
IV	Stadt Eckernförde	413	289	561	158	134	1.555
V	Kronshagen	312	159	383	79	87	1.020
Summe		3.238	1.905	3.026	1.049	1.315	10.533

Quelle: Mietwerterhebung Kreis Rendsburg-Eckernförde 2017

Anzahl Neuvertragsmieten

Anzahl der relevanten Neuvertragsmieten							
Mietkategorie		Wohnungsgröße					Summe
		$\leq 50 \text{ m}^2$	$> 50 - \leq 60 \text{ m}^2$	$> 60 - \leq 75 \text{ m}^2$	$> 75 - \leq 85 \text{ m}^2$	$> 85 \text{ m}^2$	
I	Amt Achterwehr; Altenholz; Amt Bordesholm; Amt Dänischenhagen; Amt Dänischer Wohld; Amt Eiderkanal; Amt Flintbek; Amt Molfsee; Wasbek	36	33	43	26	27	165
II	Stadt Büdelsdorf; Stadt Rendsburg	117	42	80	35	20	294
III	Amt Fockbek; Amt Hohner Harde; Amt Hüttener Berge; Amt Jevenstedt; Amt Mittelholstein; Amt Nortorfer Land; Amt Schlei-Ostsee	29	29	27	9	19	113
IV	Stadt Eckernförde	16	18	48	15	12	109
V	Kronshagen	33	7	26	4	6	76
Summe		231	129	224	89	84	757

Quelle: Mietwerterhebung Kreis Rendsburg-Eckernförde 2017

Anzahl Angebote

Anzahl der relevanten Angebotsmieten							
Mietkategorie		Wohnungsgröße					Summe
		≤ 50 m ²	> 50 - ≤ 60 m ²	> 60 - ≤ 75 m ²	> 75 - ≤ 85 m ²	> 85 m ²	
I	Amt Achterwehr; Altenholz; Amt Bordesholm; Amt Dänischenhagen; Amt Dänischer Wohld; Amt Eiderkanal; Amt Flintbek; Amt Molfsee; Wasbek	23	18	49	18	25	133
II	Stadt Büdelsdorf; Stadt Rendsburg	63	70	101	39	11	284
III	Amt Fockbek; Amt Hohner Harde; Amt Hüttener Berge; Amt Jevenstedt; Amt Mittelholstein; Amt	22	14	43	29	24	132
IV	Stadt Eckernförde	22	26	42	34	15	139
V	Kronshagen	14	6	12	7	7	46
Summe		144	134	247	127	82	734

Quelle: Mietwerterhebung Kreis Rendsburg-Eckernförde 2017

Definition der Mietrichtwerte

- & Brutto-Kaltmiete
 - & Grundmiete (Netto-Kaltmiete)
 - & Kalte Betriebskosten (Wasser, Hauswart, Gartenpflege etc.)
- & Heizkosten müssen weiterhin gesondert geprüft werden
- & Produkttheorie

Definition der Mietrichtwerte

- & 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)

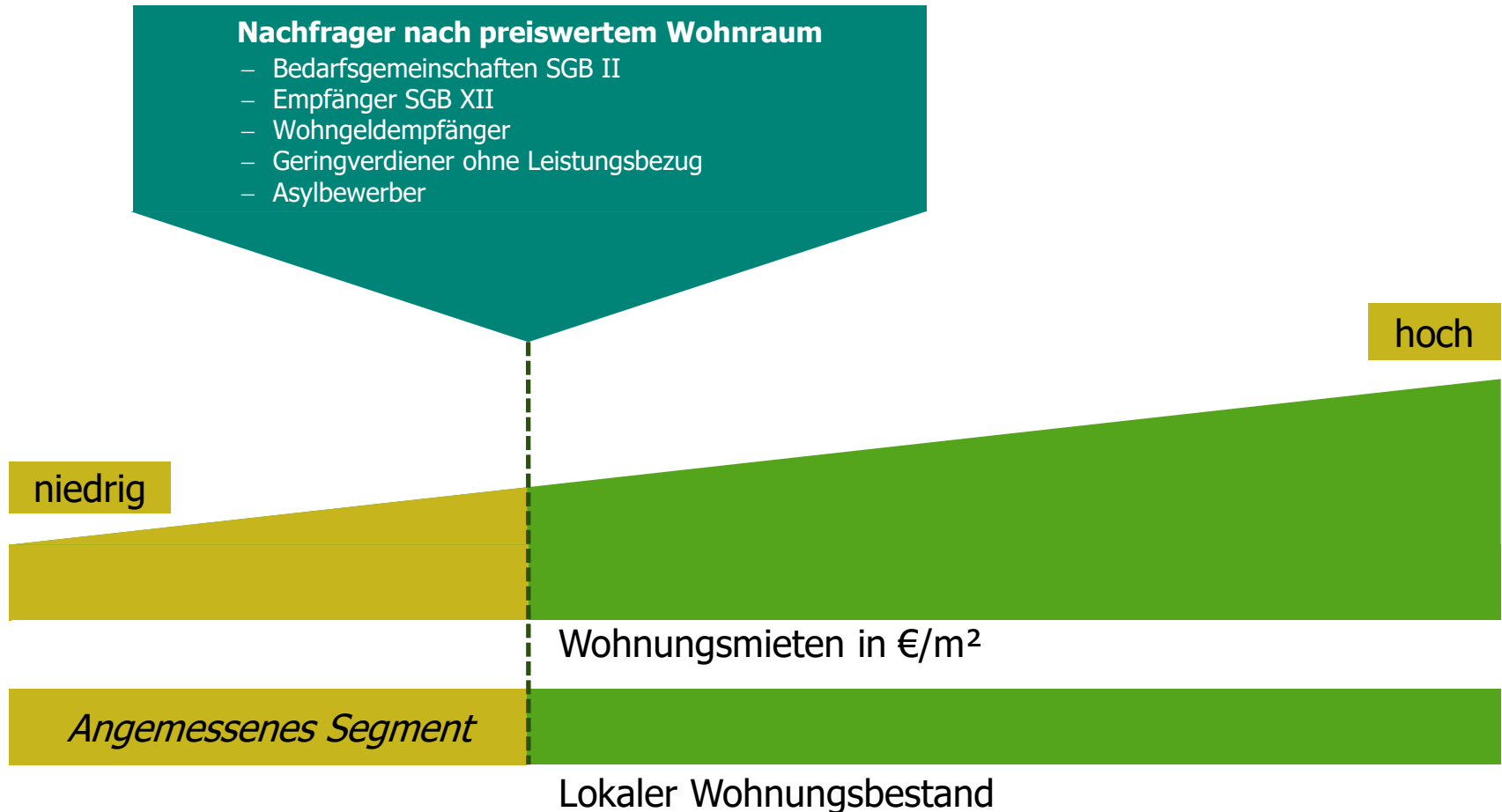
Definition der Mietrichtwerte

Nachfragergruppen im unteren Marktsegment (gerundet)						
	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 Personen und mehr	Summe
Bedarfsgemeinschaften nach SGB II 2017¹	3.550	1.600	1.070	650	650	7.520
Wohngeldempfänger 2016²	640	290	190	120	120	1.360
Empfänger SGB XII 2017²	1.590	720	480	290	290	3.370
Geringverdiener ohne Leistungsbezug 2015³	5.290	2.380	1.600	960	970	11.200
Haushalte nach AsylbLG 2017²	1.290	580	390	240	240	2.740
Summe der Nachfragerhaushalte im unteren Marktsegment	12.360	5.570	3.730	2.260	2.270	26.190
Haushalte insgesamt⁴	37.500	42.520	18.260	14.770	6.700	119.750
Anteil der Nachfragerhaushalte im unteren Marktsegment	33%	13%	20%	15%	34%	22%

Quellen:

¹ Statistik der Bundesagentur für Arbeit (Juli 2017).² Kreis Rendsburg-Eckernförde (Dezember 2016).³ Statistik der Bundesagentur für Arbeit, Haushalte mit Entgelten unter der westdeutschen Schwelle des unteren Entgeltbereichs.⁴ Zensus 2011.

Abgrenzung des angemessenen Marktsegments

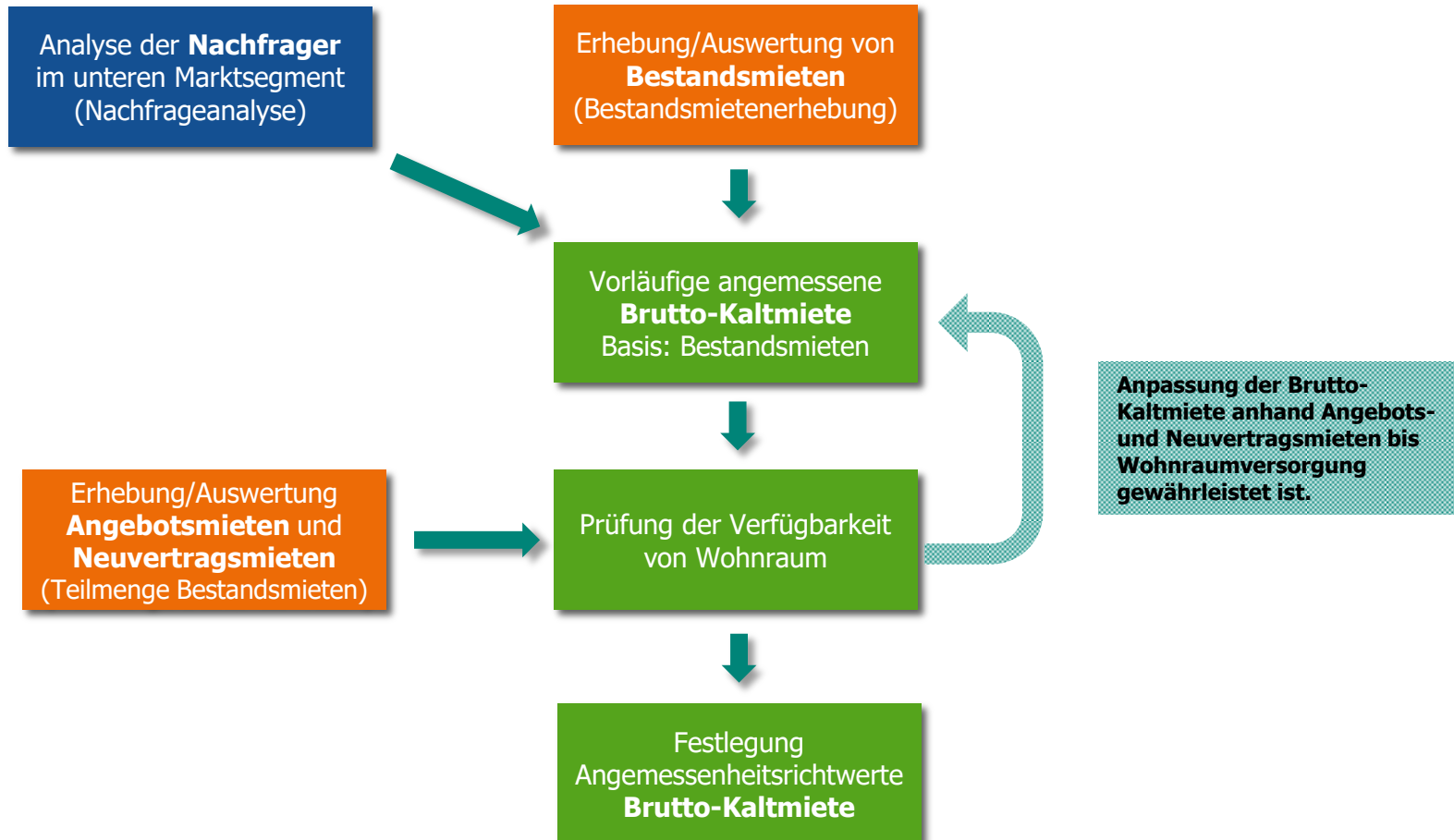


Durchschnittliche kalte Betriebskosten

Kalte Betriebskosten in €/m² (Median)					
	Wohnungsgröße				
	≤ 50 m²	> 50 - ≤ 60 m²	> 60 - ≤ 75 m²	> 75 - ≤ 85 m²	> 85 m²
Kreisdurchschnitt	1,84	1,63	1,55	1,61	1,61

Quelle: Mietwerterhebung Kreis Rendsburg-Eckernförde 2017

Bestimmung angemessener Brutto-Kaltmieten



Definition des benötigten Segments

Perzentilgrenzen der Bestandsmieten						
Mietkategorie		Haushaltsgröße				
		1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 Personen
I	Amt Achterwehr; Altenholz; Amt Bordsesdorm; Amt Dänischenhagen; Amt Dänischer Wohld; Amt Eiderkanal; Amt Flintbek; Amt Molfsee; Wasbek	40%	40%	45%	40%	40%
II	Stadt Büdelsdorf; Stadt Rendsburg	35%	55%	40%	45%	45%
III	Amt Fockbek; Amt Hohner Harde; Amt Hüttener Berge; Amt Jevenstedt; Amt Mittelholstein; Amt Nortorfer Land; Amt Schlei-Ostsee	30%	40%	40%	50%	50%
IV	Stadt Eckernförde	40%	40%	40%	45%	55%
V	Kronshagen	30%	65%	65%	50%	40%

Quelle: Mietwerterhebung Kreis Rendsburg-Eckernförde 2017

Richtwerte und abstrakte Angemessenheit

Angemessene Brutto-Kaltmiete (BKM) und tatsächliches Angebot ¹											
Mietkategorie		1 Person		2 Personen		3 Personen		4 Personen		5 Personen	
		2017	Anteil Angebot	2017	Anteil Angebot	2017	Anteil Angebot	2017	Anteil Angebot	2017	Anteil Angebot
I	Amt Achterwehr; Altenholz; Amt Bordesholm; Amt Dänischen Wohld; Amt Eiderkanal; Amt Flintbek; Amt Molfsee; Wasbek	367,00	30%	417,00	22%	504,00	18%	612,85	22%	667,85	24%
II	Stadt Büdelsdorf; Stadt Rendsburg	358,50	48%	403,80	16%	486,00	48%	550,80	21%	636,50	18%
III	Amt Fockbek; Amt Hohner Harde; Amt Hüttener Berge; Amt Jevestedt; Amt Mittelholstein; Amt Nortorfer Land; Amt Schlei-Ostsee	337,00	55%	397,80	36%	485,25	35%	567,80	41%	608,00	33%
IV	Stadt Eckernförde	382,00	45%	449,40	27%	570,75	33%	646,85	21%	760,95	20%
V	Kronshagen	354,50	36%	491,40	17%	607,50	17%	621,35	14%	710,60	29%

¹ Angebotsmieten: Basis sind alle Angebotsmieten der Größenklassen inkl. kalter Betriebskosten aus Erhebung (BKM).

Quelle: Mietwerterhebung Kreis Rendsburg-Eckernförde 2017

Vergleich zu den bisherigen Richtwerten

Angemessene Brutto-Kaltmiete (BKM) vs. bisherige Richtwerte																
Mietkategorie		1 Person			2 Personen			3 Personen			4 Personen			5 Personen		
		2017	2015	%	2017	2015	%	2017	2015	%	2017	2015	%	2017	2015	%
I	Amt Achterwehr; Altenholz; Amt Bordesholm; Amt Dänischenhagen; Amt Dänischer Wohld; Amt Eiderkanal; Amt Flintbek; Amt Molfsee; Wasbek	367,00	348,00	5%	417,00	405,00	3%	504,00	496,50	2%	612,85	569,50	8%	667,85	614,65	9%
II	Stadt Büdelsdorf; Stadt Rendsburg	358,50	331,00	8%	403,80	394,20	2%	486,00	485,25	0%	550,80	548,25	0%	636,50	638,40	0%
III	Amt Fockbek; Amt Hohner Harde; Amt Hüttener Berge; Amt Jevenstedt; Amt Mittelholstein; Amt Nortorfer Land; Amt Schlei-Ostsee	337,00	326,50	3%	397,80	369,00	8%	485,25	474,75	2%	567,80	573,75	-1%	608,00	587,10	4%
IV	Stadt Eckernförde	382,00	331,00	15%	449,40	394,20	14%	570,75	485,25	18%	646,85	548,25	18%	760,95	638,40	19%
V	Kronshagen	354,50	331,00	7%	491,40	394,20	25%	607,50	485,25	25%	621,35	548,25	13%	710,60	638,40	11%

Heizkosten

Durchschnittliche Heizkosten €/m²					
Datengrundlage¹	Haushaltsgröße				
	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 Personen
Median	1,20	1,00	0,95	0,94	0,94
Fallzahlen	591	405	794	302	229

1 Heizkosten inklusive Warmwasseraufbereitungskosten.

Quelle: Mietwerterhebung Kreis Rendsburg-Eckernförde 2017

Für Angemessenheitsprüfung auf Basis der Brutto-Warmmiete nicht zulässig,
da Anforderungen des BSG (Urteil vom 02.07.2009 - B 14 AS 36/08 R)
nicht erfüllt werden.

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

Tanja Tribian

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