



Mietwerterhebung Kreis Ostholstein 2015

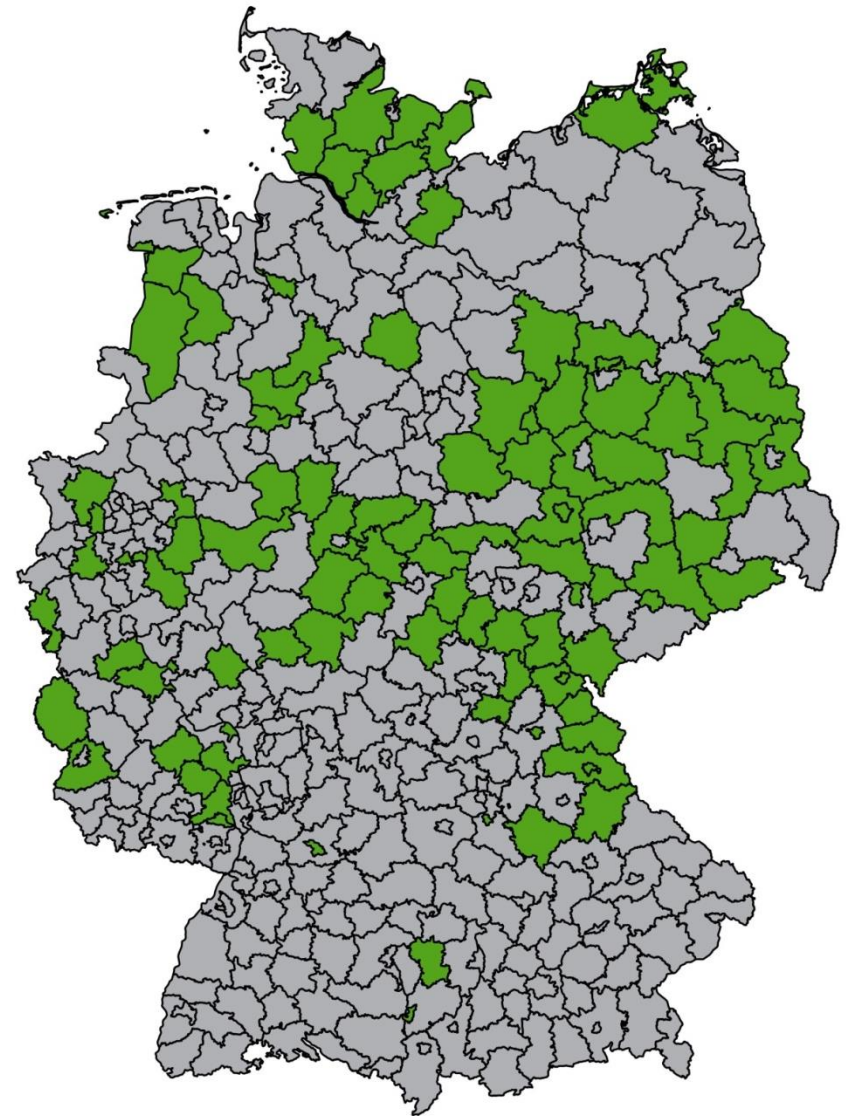
Fachdienst Soziale Hilfen

Oliver Strege

31.05.2016

Analyse & Konzepte ...

- & Wohnungsmarktanalysen und -konzepte
- & Empirische Tabellenmietspiegel, Wohnlagekarten
- & Seit 2008 schlüssige Konzepte/ Satzungen für 98 Städte und Landkreise
- & Umsetzungsbegleitung, Expertisen, Mietgutachten
- & Mieter- und Vermieterbefragungen
- & Grundlagenforschung



Studien für das BMVBS



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

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

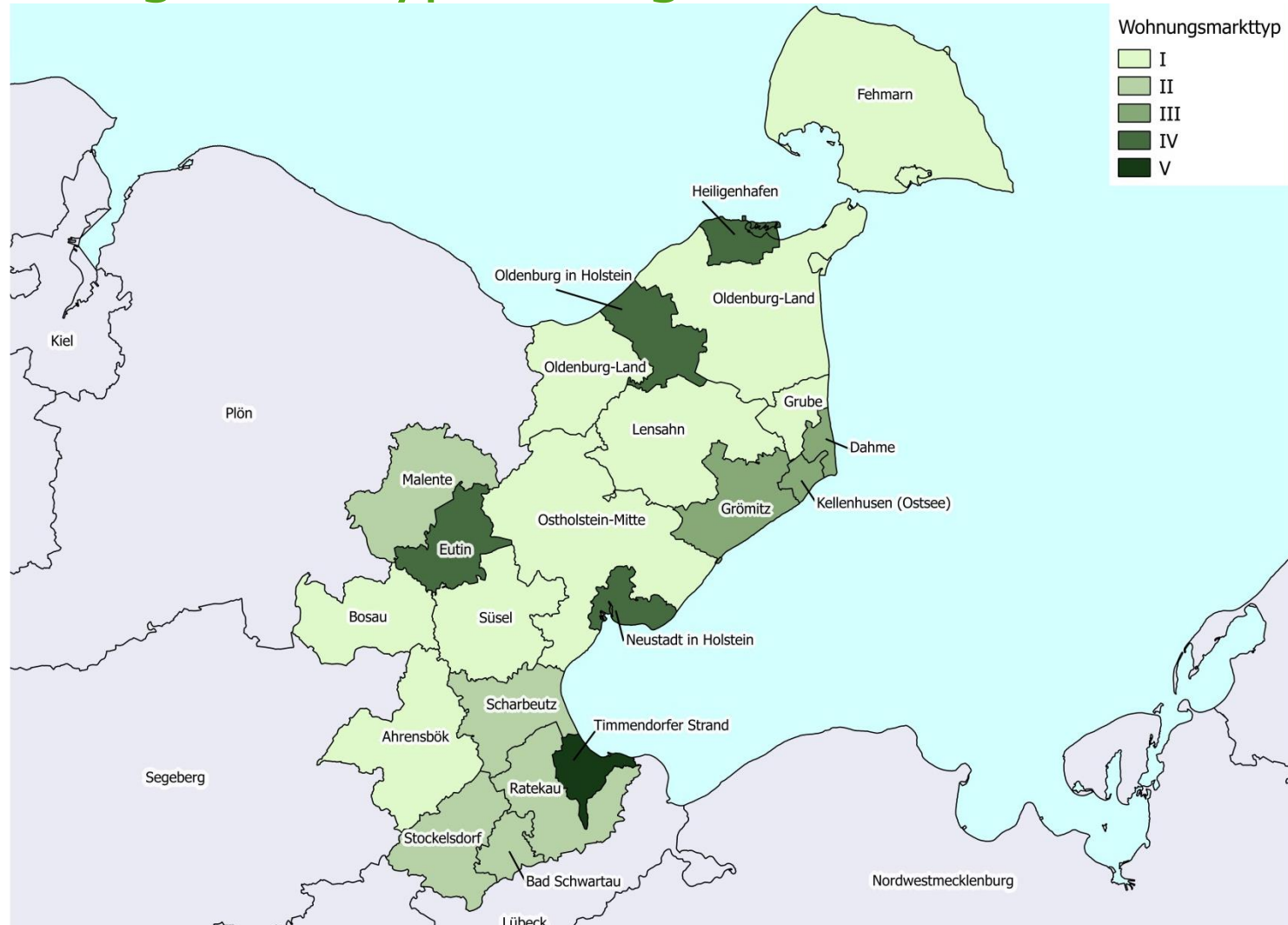
Eckpunkte der Mietwerterhebung

- & Schlüssiges Konzept (BSG)
- & Vorgehensweise - soweit sinnvoll - analog zum qualifizierten Mietspiegel (Methodik, Dokumentation, Rechtssicherheit), Kriterienkatalog BSG
- & Befragung großer Vermieter und Mieter
- & Einbeziehung geförderter Wohnungsbestände
- & Keine Differenzierung nach Baualtersklassen (analog Wohngeld, Urteil BSG)
- & Wissenschaftliche Auswertung
- & Transparente, marktgerechte Festlegung von Mietpreisrichtwerten

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
 - & Wohngeldeinstufung
 - & Bodenpreis
 - & Tourismus
 - & Nebenwohnsitze

Wohnungsmarkttypisierung des Kreises Ostholstein



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

Datenerhebung

- & Eigentümerdaten (große Vermieter)
- & Mieterdaten
 - & Adressdaten Deutsche Post Direkt (Mieter im Kreis Ostholstein)
 - & Insgesamt 8.000 Anschreiben an Mieter

Repräsentativität der Ergebnisse

Wohnungsbestand¹ im Kreis Ostholstein:

- & Insgesamt rd. 111.020 Wohnungen in rd. 64.660 Wohngebäuden,
- & davon rd. 45.520 Wohnungen zu Wohnzwecken vermietet (inkl. Heimwohnungen, Substandardwohnungen u. a.)

Bestandsmieten:

- & Insgesamt konnten 10.645 Bestandsmieten erhoben werden
- & Davon sind 10.113 Bestandsmieten plausibel (d. h. vollständige Nettokaltmieten, kein Substandard, etc.) und damit Grundlage der Mietwertanalyse
- & Nach Durchführung der feldspezifischen Extremwertkappungen bilden insgesamt 9.607 relevante Mietwerte die Grundlage der Ergebnisse
- & Alle Tabellenfelder erreichen mindestens 17 relevante gültige Mietwerte

Quelle:

¹ Zensus 2011

Definition der Mietpreisrichtwerte I

Rechtliche Seite

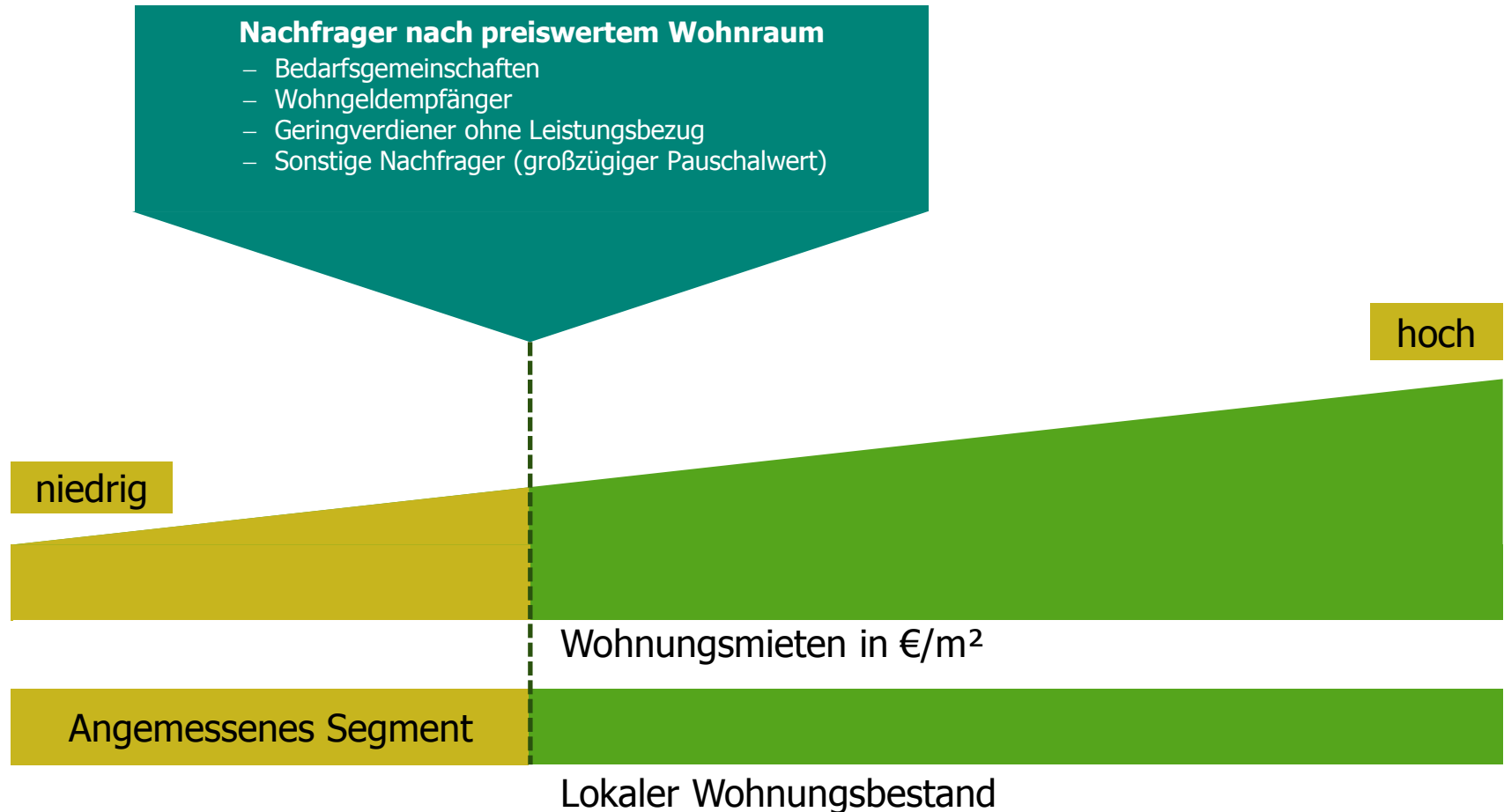
- & BSG: Brutto-Kaltmiete
- & Angemessenheitskontrolle auf Basis der Durchschnittswerte für die kalten Betriebskosten
- & Kalte Betriebskosten bestimmen sich nach den regionalen Besonderheiten
- & Heizkosten müssen weiterhin gesondert geprüft werden

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)

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.

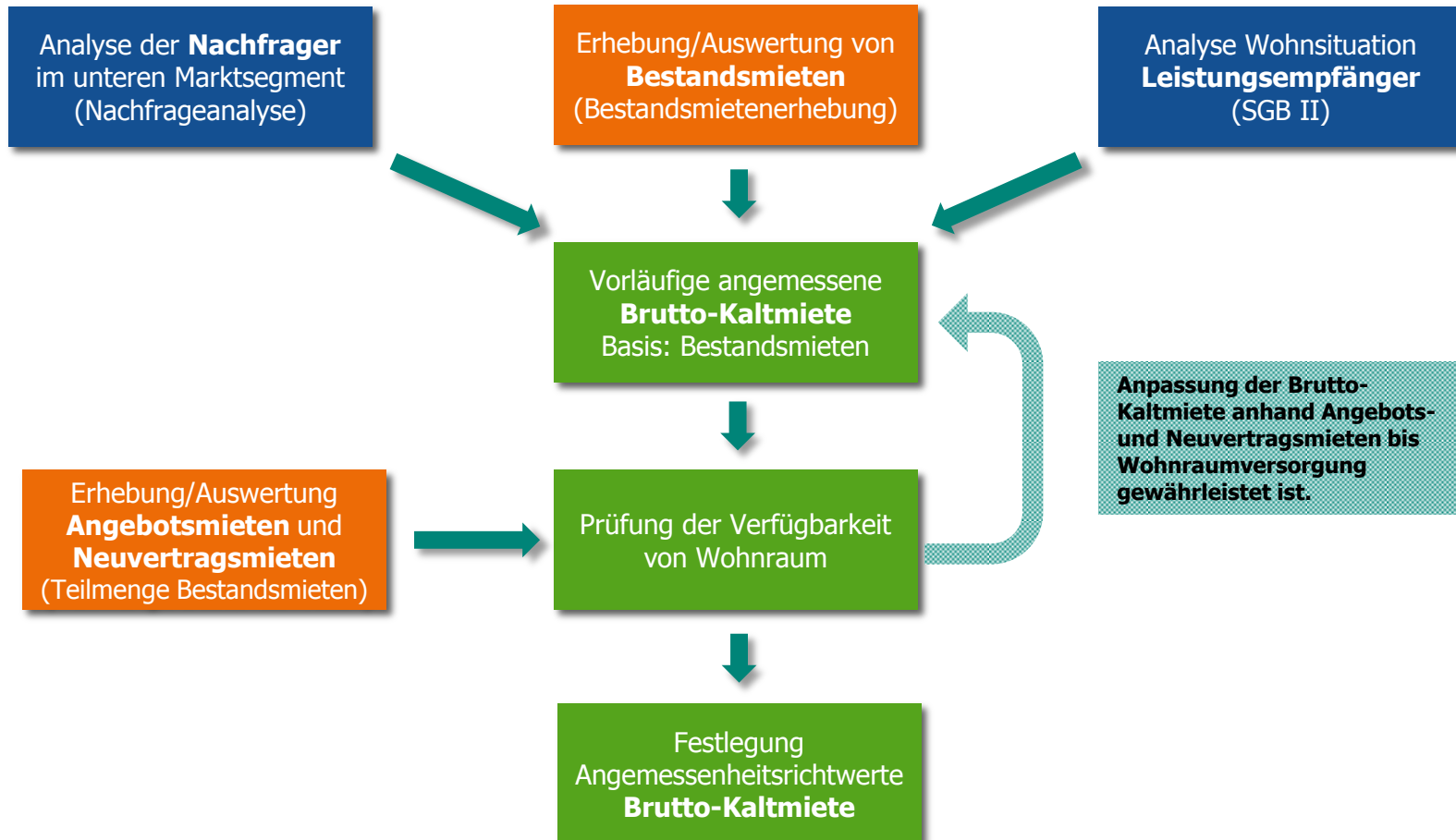
Das bedeutet, dass ...

... 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.

Bestimmung angemessener Brutto-Kaltmieten



Definition des benötigten Segmentes

Perzentilgrenzen der Bestandsmieten						
Wohnungsmarkttyp		Haushaltsgröße				
		1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 Personen
I	Ahrensböök, Amt Lehnsan, Amt Oldenburg-Land, Amt Ostholstein-Mitte, Bosau, Grube, Stadt Fehmarn, Süsel	45 %	50 %			
II	Malente, Ratekau, Scharbeutz, Stadt Bad Schwartau, Stockelsdorf	45 %			50 %	
III	Dahme, Grömitz, Kellenhusen (Ostsee)	40 %	50 %	45 %	50 %	
IV	Stadt Eutin, Stadt Heiligenhafen, Stadt Neustadt in Holstein, Stadt Oldenburg in Holstein	45 %	50 %	45 %	50 %	
V	Timmendorfer Strand	50 %	-*			
* Für die 2- bis 5-Personenhaushalte in Timmendorfer Strand wird keine Perzentilgrenze der Bestandsmieten bestimmt; ausgewiesen wird Wohn- geld +10 %						
Quelle: Mietwerterhebung Kreis Ostholstein 2015						

Abstrakte Angemessenheit

Maximale Brutto-Kaltmiete und tatsächliches Angebot ¹											
Wohnungstyp		1 Person (≥ 25 bis ≤ 50 m ²)		2 Personen (> 50 bis ≤ 60m ²)		3 Personen (> 60 bis ≤ 75 m ²)		4 Personen (> 75 bis ≤ 85 m ²)		5 Personen (> 85 bis ≤ 95 m ²)	
		Max. BKM	Anteil Angebot	Max. BKM	Anteil Angebot	Max. BKM	Anteil Angebot	Max. BKM	Anteil Angebot	Max. BKM	Anteil Angebot
I	Ahrensböök, Amt Lehnsan, Amt Oldenburg-Land, Amt Ostholstein-Mitte, Bosau, Grube, Stadt Fehmarn, Süsel	369,00	67 %	408,00	29 %	512,25	63 %	562,70	24 %	632,70	36 %
II	Malente, Ratekau, Scharbeutz, Stadt Bad Schwartau, Stockelsdorf	371,50	46 %	435,60	34 %	531,00	24 %	603,50	23 %	680,20	0 %
III	Dahme, Grömitz, Kellenhusen (Ostsee)	368,50	77 %	404,40	- ²	456,75	50 %	554,20	- ²	637,45	- ²
IV	Stadt Eutin, Stadt Heiligenhafen, Stadt Neustadt in Holstein, Stadt Oldenburg in Holstein	348,50	65 %	414,00	48 %	511,50	61 %	578,85	34 %	648,85	19 %
V	Timmendorfer Strand	389,00	27 %	520,30	- ³	619,30	- ³	721,60	- ³	825,00	- ³

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

² Für Fallzahlen < 10 können keine Werte ausgewiesen werden

³ Kein Werte, da Ansatz von Wohngeld plus 10 %

Quelle: Mietwerterhebung Kreis Ostholstein 2015

Veränderung zu bisherigen Richtwerten

Bestandsmieten: Empfehlung MWE-Richtwerte (max. BKM) vs. bisherige Obergrenzen																
Wohnungsmarkttyp		1 Person (≥ 25 bis ≤ 50 m²)			2 Personen (> 50 bis ≤ 60m²)			3 Personen (> 60 bis ≤ 75 m²)			4 Personen (> 75 bis ≤ 85 m²)			5 Personen (> 85 bis ≤ 95 m²)		
		MWE	bisher	%	MWE	bisher	%	MWE	bisher	%	MWE	bisher	%	MWE	bisher	%
I	Ahrensböök, Amt Lehnsan, Amt Oldenburg-Land, Amt Ostholstein-Mitte, Bosau, Grube, Stadt Fehmarn, Süsel	369,00	345,50	7 %	408,00	411,60	-1 %	512,25	512,25	0 %	562,70	572,90	-2 %	632,70	638,40	-1 %
II	Malente, Ratekau, Scharbeutz, Stadt Bad Schwartau, Stockelsdorf	371,50	359,50	3 %	435,60	435,00	0 %	531,00	514,50	3 %	603,50	595,00	1 %	680,20	661,20	3 %
III	Dahme, Grömitz, Kellenhusen (Ostsee)	368,50	330,50	11 %	404,40	365,40	11 %	456,75	453,75	1 %	554,20	532,95	4 %	637,45	660,25	-3 %
IV	Stadt Eutin, Stadt Heiligenhafen, Stadt Neustadt in Holstein,	348,50	339,00	3 %	414,00	394,20	5 %	511,50	490,50	4 %	578,85	558,45	4 %	648,85	634,60	2 %
	Stadt Oldenburg in Holstein	348,50	345,50	1 %	414,00	411,60	1 %	511,50	512,25	0 %	578,85	572,90	1 %	648,85	638,40	2 %
V	Timmendorfer Strand	389,00	390,50	0 %	520,30	538,20	-3 %	619,30	555,00	12 %	721,60	733,55	-2 %	825,00	822,70	0 %

Quelle: Mietwerterhebung Kreis Ostholstein2015

ANALYSE &
KONZEPTE

Veränderung der Brutto-Kaltmieten zu Einstufung WoGG 2016 (+10 %)

Bestandsmieten: Empfehlung MWE-Richtwerte (max. BKM, allg. KBK) vs. WoGG 2016 + 10 %																
Wohnungsmarkttyp		1 Person (≥ 25 bis ≤ 50 m ²)			2 Personen (> 50 bis ≤ 60m ²)			3 Personen (> 60 bis ≤ 75 m ²)			4 Personen (> 75 bis ≤ 85 m ²)			5 Personen (> 85 bis ≤ 95 m ²)		
		MWE	WoGG	%	MWE	WoGG	%	MWE	WoGG	%	MWE	WoGG	%	MWE	WoGG	%
I	Stadt Fehmarn	369,00	477,40	-23%	408,00	578,60	-29%	512,25	688,60	-26%	562,70	803,00	-30%	632,70	917,40	-31 %
	Ahrensböök, Amt Lehnsan, Amt Oldenburg-Land, Amt Ostholstein-Mitte, Bosau, Grube, Süsel	369,00	429,00	-14 %	408,00	520,30	-22 %	512,25	619,30	-17 %	562,70	721,60	-22 %	632,70	825,00	-23 %
II	Ratekau, Stockelsdorf	371,50	477,40	-22 %	435,60	578,60	-25 %	531,00	688,60	-23 %	603,50	803,00	-25 %	680,20	917,40	-26 %
	Stadt Bad Schwartau, Scharbeutz	371,50	530,20	-30 %	435,60	642,40	-32 %	531,00	764,50	-31 %	603,50	892,10	-32 %	680,20	1019,70	-33 %
	Malente	371,50	429,00	-13 %	435,60	520,30	-16 %	531,00	619,30	-14 %	603,50	721,60	-16 %	680,20	825,00	-18 %
III	Dahme, Grömitz, Kellenhusen (Ostsee)	368,50	429,00	-14 %	404,40	520,30	-22 %	456,75	619,30	-26 %	554,20	721,60	-23 %	637,45	825,00	-23 %
IV	Stadt Eutin	348,50	477,40	-27 %	414,00	578,60	-28 %	511,50	688,60	-26 %	578,85	803,00	-28 %	648,85	917,40	-29 %
	Stadt Heiligenhafen, Stadt Neustadt in Holstein, Stadt Oldenburg in Holstein	348,50	429,00	-19 %	414,00	520,30	-20 %	511,50	619,30	-17 %	578,85	721,60	-20 %	648,85	825,00	-21 %
V	Timmendorfer Strand	389,00	429,00	-9 %	520,30	520,30	0 %	619,30	619,30	0 %	721,60	721,60	0 %	825,00	825,00	0 %

Quelle: Mietwerterhebung Kreis Ostholstein 2015

ANALYSE &
KONZEPTE

Fortschreibung

- & Fortschreibung alle 2 Jahre analog Satzungsregelung/Mietspiegel
 - & Fortschreibung nach zwei Jahren per Verbraucherpreisindex (VPI)
 - & Regionaler Bezug durch Anzeigenindex

- & 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

Definition der Mietpreisrichtwerte III

Nachfrageseite

Nachfragergruppen im unteren Marktsegment (gerundet)						
	1 Person (bis 50 m ²)	2 Personen (> 50 ≤ 60 m ²)	3 Personen (> 60 ≤ 75 m ²)	4 Personen (> 75 ≤ 85 m ²)	5 Personen und größer (> 85 m ²)	Summe
Bedarfsgemeinschaften nach SGB II ¹	3.890	1.410	810	420	270	6.800
Wohngeldempfänger (31.12.2012) ²	1.240	350	210	300	210	2.310
Bedarfsgemeinschaften SGB XII (31.12.2014) ²	1.880	650	370	270	180	3.350
Sonstige Nachfragergruppen ³	3.560	3.640	1.330	920	400	9.850
Summe der Nachfrager im unteren Marktsegment	10.570	6.050	2.720	1.910	1.060	22.310
Haushalte insg. ⁴	35.610	36.390	13.310	9.220	3.970	98.500
Anteil Nachfrager im unteren Marktsegment	30%	17%	20%	21%	27%	23%
Quellen: ¹ Statistik der Bundesagentur für Arbeit (Oktober 2015) ² Statistik-Nord ³ Bundesdurchschnitt nach BBR: Forschungsprojekt "Kosten der Unterkunft und die Wohnungsmärkte" ⁴ Zensus 2011						
Mietwerterhebung Kreis Ostholstein 2015						