



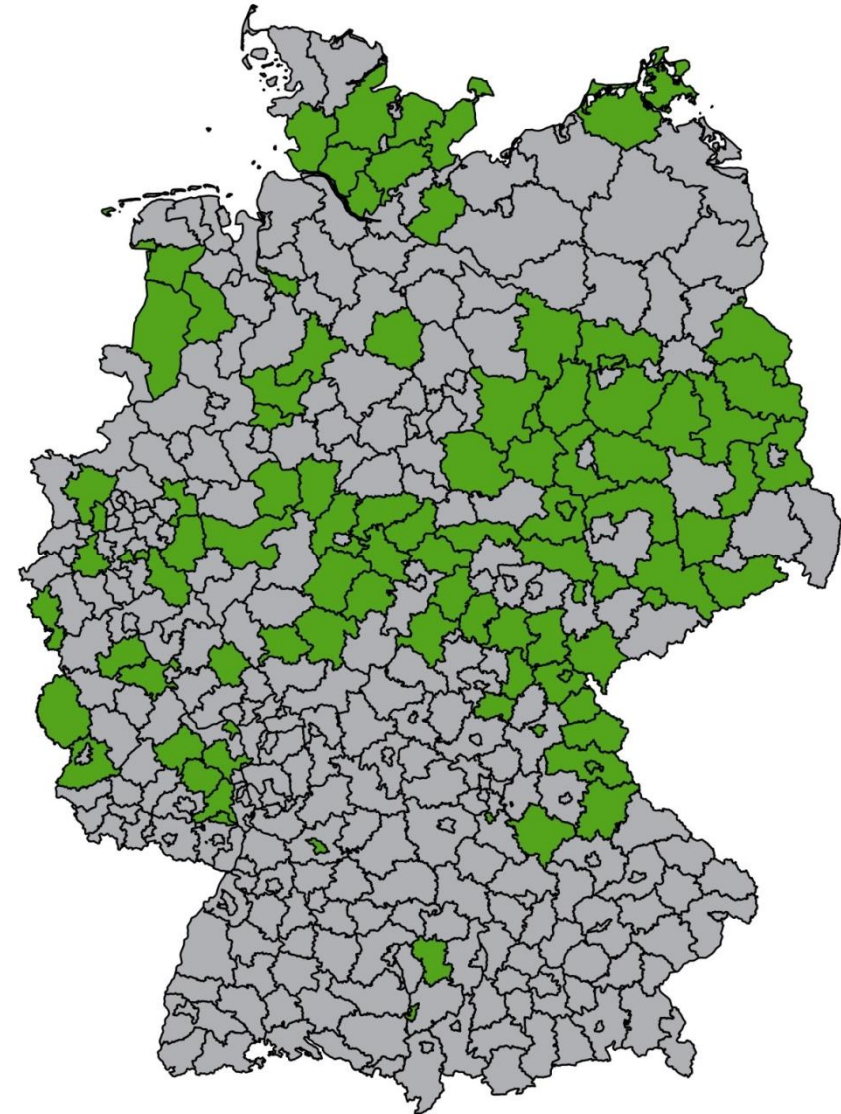
Mietwerterhebung
Stadt Schwabach 2015
Amt für Senioren und Soziales

Oliver Strege

02.05.2016

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		

Stand: April 2016

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 Wohnraummierten"
- & 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 kleiner Vermieter
- & Einbeziehung geförderter Wohnungsbestände
- & Keine Differenzierung nach Baualtersklassen (analog Wohngeld, Urteil BSG)
- & Wissenschaftliche Auswertung
- & Transparente, marktgerechte Festlegung von Mietpreisrichtwerten

Datenerhebung

- & Eigentümerdaten (große Vermieter)
- & Adressdaten der Steuerverwaltung Schwabach (kleine Vermieter)
- & Zufallsstichprobe bei Haushalten, die als Vermieter identifiziert werden konnten
- & Insgesamt rd. 3.000 Anschreiben an kleine Vermieter
- & Rücklauf: 29 %

Repräsentativität der Ergebnisse

Wohnungsbestand¹ in der Stadt Schwabach:

- & Insgesamt rd. 19.000 Wohnungen in rd. 9.300 Wohngebäuden,
- & davon rd. 9.100 Wohnungen zu Wohnzwecken vermietet (inkl. Heimwohnungen, Substandardwohnungen u. a.)

Bestandsmieten:

- & Insgesamt konnten 2.964 Bestandsmieten erhoben werden
- & Davon sind 2.674 Bestandsmieten plausibel (d. h. vollständige Netto-Kaltmieten, kein Substandard, etc.) und damit Grundlage der Mietwertanalyse
- & Nach Durchführung der feldspezifischen Extremwertkappungen bilden insgesamt 2.541 relevante Mietwerte die Grundlage der Ergebnisse
- & Alle Tabellenfelder erreichen mindestens 324 relevante gültige Mietwerte

Quelle:

¹ Zensus 2011

– Anzahl Bestandsmieten –

Anzahl der relevanten Mietwerte					
Wohnungsgröße					
$\geq 25 \leq 50 \text{ m}^2$	$> 50 \leq 65 \text{ m}^2$	$> 65 \leq 75 \text{ m}^2$	$> 75 \leq 90 \text{ m}^2$	$> 90 \text{ m}^2$	Summe
456	663	591	507	324	2.541
Quelle: Mietwerterhebung Stadt Schwabach 2015					ANALYSE & KONZEPTE

Definition der Mietpreisrichtwerte I

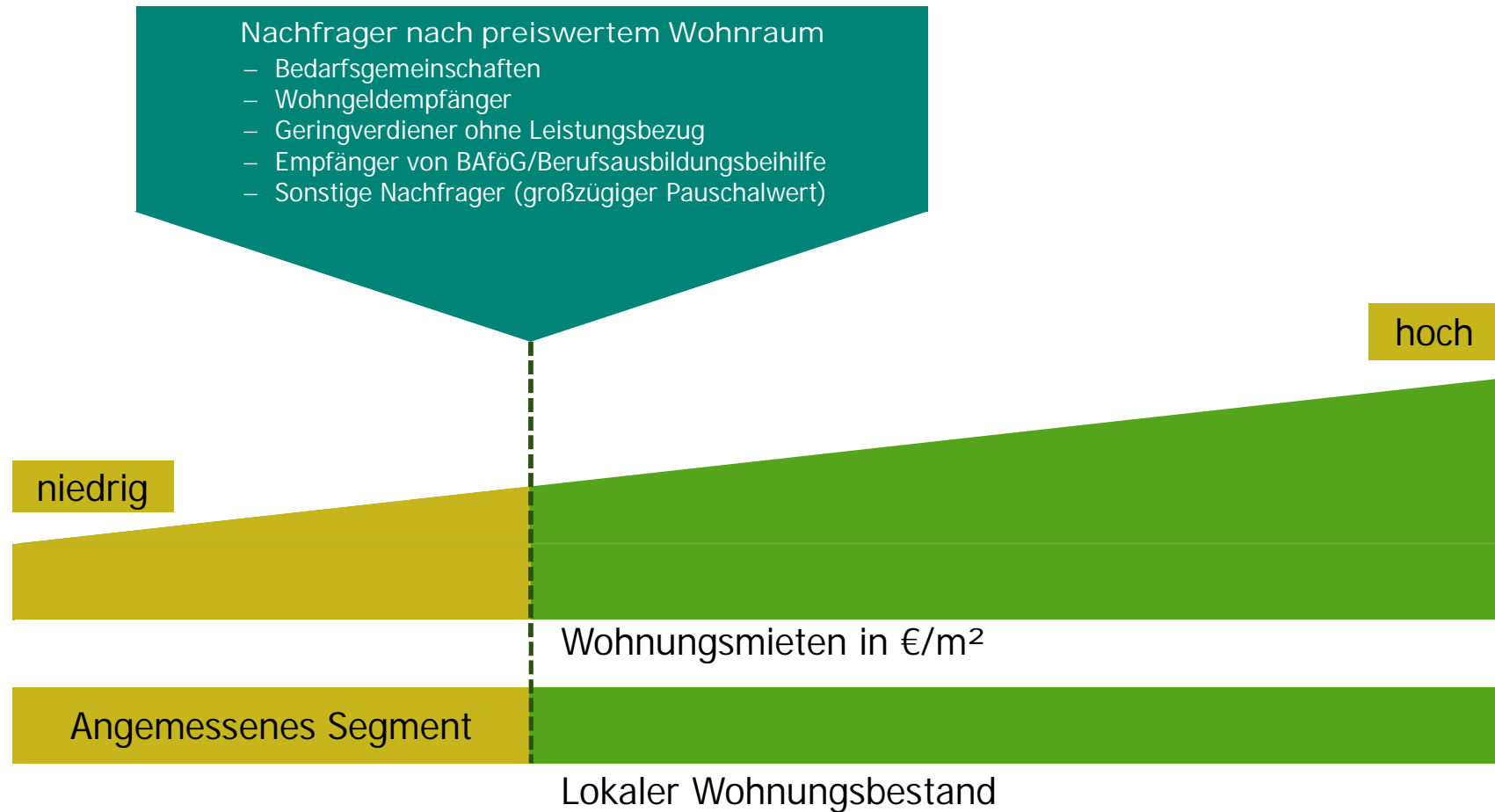
Rechtliche Seite

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

Definition der Mietpreisrichtwerte II

- & 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.

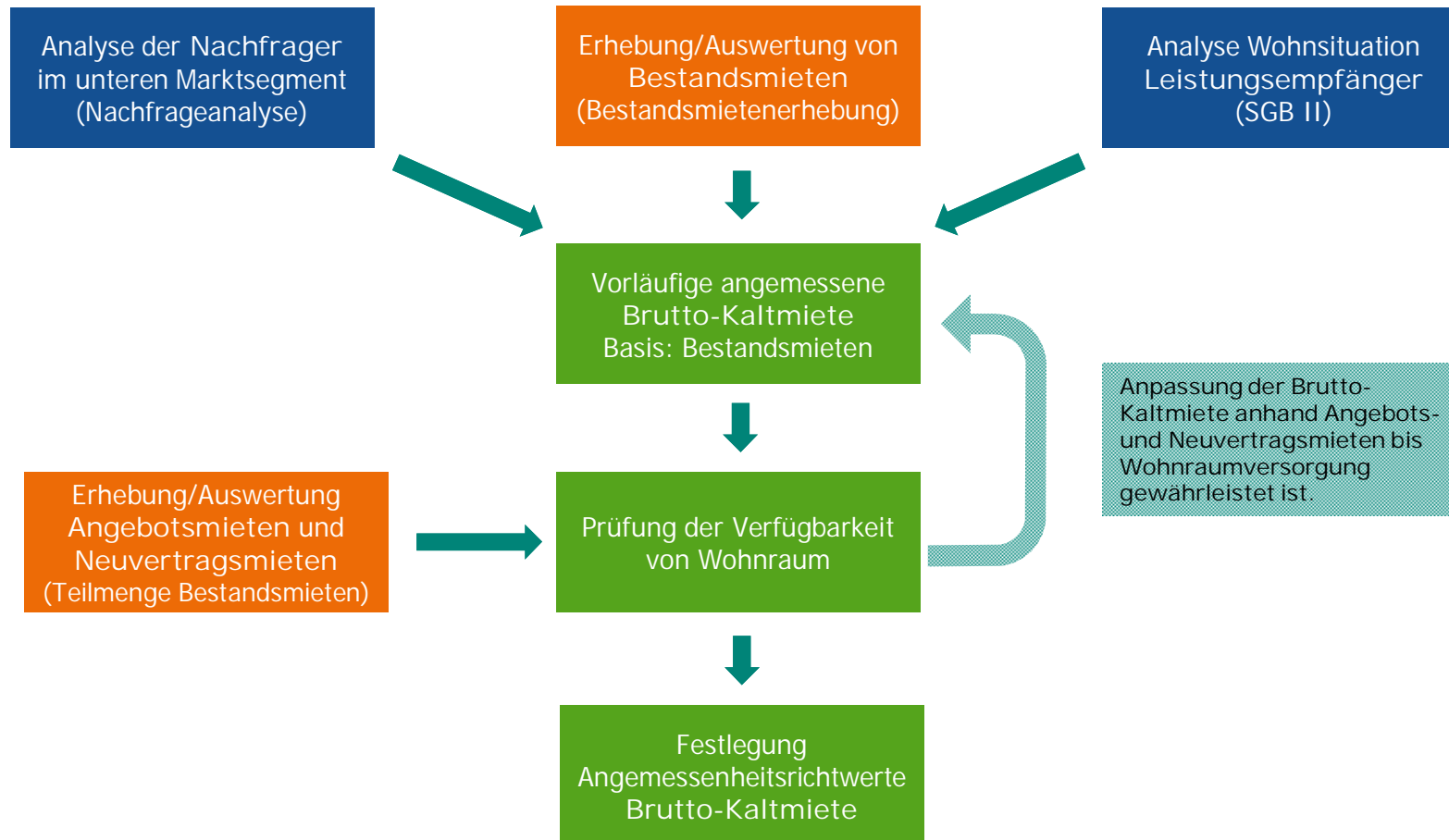
Das bedeutet, dass ...

... 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				
Wohnungsgröße				
1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 Personen
40 %	50 %			45 %
Quelle: Mietwerterhebung Stadt Schwabach 2015				

Abstrakte Angemessenheit

Maximale Brutto-Kaltmiete und tatsächliches Angebot ¹									
1 Person (bis 50 m ²)		2 Personen (> 50 bis ≤ 65 m ²)		3 Personen (> 65 bis ≤ 75 m ²)		4 Personen (> 75 bis ≤ 90 m ²)		5 Personen (> 90 bis ≤ 105 m ²)	
Max. BKM	Anteil Angebot	Max. BKM	Anteil Angebot	Max. BKM	Anteil Angebot	Max. BKM	Anteil Angebot	Max. BKM	Anteil Angebot
349,50	38%	441,35	23 %	486,00	4 %	604,80	17 %	673,05	9 %

¹ Angebotsmieten: Basis sind alle Angebotsmieten der Größenklassen inkl. kalter Betriebskosten aus Erhebung (BKM)
Quelle: Mietwerterhebung Stadt Schwabach 2015

ANALYSE &
KONZEPTE

Vergleich Neuvertragsmieten

Maximale Netto-Kaltmiete und anmietbare Neuvertragsmieten									
1 Person (bis 50 m ²)		2 Personen (> 50 bis ≤ 65 m ²)		3 Personen (> 65 bis ≤ 75 m ²)		4 Personen (> 75 bis ≤ 90 m ²)		5 Personen (> 90 bis ≤ 105 m ²)	
Max. NKM	Anteil Neuvertr.	Max. NKM	Anteil Neuvertr.	Max. NKM	Anteil Neuvertr.	Max. NKM	Anteil Neuvertr.	Max. NKM	Anteil Neuvertr.
273,00	74 %	357,50	42 %	393,75	42 %	476,10	37 %	546,00	21 %

Quelle: Mietwerterhebung Stadt Schwabach 2015

ANALYSE &
KONZEPTE

Veränderung zu bisherigen Richtwerten

Bestandsmieten: Empfehlung MWE-Richtwerte (max. BKM) vs. bisherige Obergrenzen														
1 Person (bis 50 m ²)			2 Personen (> 50 bis ≤ 65 m ²)			3 Personen (> 65 bis ≤ 75 m ²)			4 Personen (> 75 bis ≤ 90 m ²)			5 Personen (> 90 bis ≤ 105 m ²)		
MWE	bisher	%	MWE	bisher	%	MWE	bisher	%	MWE	bisher	%	MWE	bisher	%
349,50	330,00	6 %	441,35	403,00	10 %	486,00	457,00	6 %	604,80	531,00	14 %	673,05	609,00	11 %

Quelle: Mietwerterhebung Stadt Schwabach 2015

ANALYSE &
KONZEPTE

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

Bestandsmieten: Empfehlung MWE-Richtwerte (max. BKM) vs. WoGG 2016 + 10 %														
1 Person (bis 50 m ²)			2 Personen (> 50 bis ≤ 65 m ²)			3 Personen (> 65 bis ≤ 75 m ²)			4 Personen (> 75 bis ≤ 90 m ²)			5 Personen (> 90 bis ≤ 105 m ²)		
MWE	WoGG	%	MWE	WoGG	%	MWE	WoGG	%	MWE	WoGG	%	MWE	WoGG	%
349,50	429,00	-19 %	441,35	520,30	-15 %	486,00	619,30	-22 %	604,80	721,60	-16 %	673,05	825,00	-18 %

Quelle: Mietwerterhebung Stadt Schwabach 2015

Fortschreibung

- & Fortschreibung alle 2 Jahre analog Satzungsregelung
- & Empfehlung Analyse & Konzepte
 - & Fortschreibung nach zwei Jahren mittels Indexfortschreibung (VPI)
 - & Regionaler Bezug durch Fortschreibung per Anzeigenindex
- & Neuerstellung alle 4 Jahre

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

Referent: 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