

# Landkreis Friesland Schlüssiges Konzept 2019

Martin Möller

25.06.2019

## 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

& Empirisch, wissenschaftliche Vorgehensweise

## Ziele der Untersuchung

- & Definition rechtssicherer Mietpreisrichtwerte für Bezieher von Kosten der Unterkunft ("Angemessenheit")
- & Abgrenzung des Marktsegments "angemessener Wohnraum"
- & Kriterien für Mietrichtwerte:
  - & Angemessene Wohnungsversorgung für KdU-Bezieher muss möglich sein
  - & Vermeidung unerwünschter Wohnungsmarkteffekte
- & Empirische Vorgehensweise
- & Dokumentation des Verfahrens

## Erhebung von Bestandsmieten

- & Stufe I: Wohnungsunternehmen/Verwalter kontaktiert
  - & Beteiligung: 6 von 19 Unternehmen
  - & Rücklauf: 1.437 erfasste Mietwerte
  
- & Stufe II: Mieterbefragung
  - & Adressdaten Deutsche Post
  - & Befragung von 10.000 Mieterhaushalten,
    - & ca. 4.600 in Mehrfamilienhäusern (Vollerhebung)
    - & ca. 5.400 in Ein- und Zweifamilienhäusern
  - & Rücklauf: 496 erfasste Mietwerte

## Erhebung von Angebotsmieten

- & Erfassung aller veröffentlichten Mietwohnungsangebote
  - & Immobilienbörsen und Internetportale
  - & Regionale Medien  
z. B. Friesländer Bote
  - & Erfassungszeitraum 12 Monate
- & Ausschlusskriterien:
  - & (Teil-)gewerbliche Vermietung
  - & Möblierte Wohnungen
  - & WG-Zimmer

# Repräsentativität der Ergebnisse

## Wohnungsbestand im Landkreis Friesland<sup>1</sup>:

- & Insgesamt 48.041 Wohnungen in 35.923 Wohngebäuden
- & Insgesamt 16.224 Wohnungen zu Wohnzwecken vermietet (inkl. Heimwohnungen und Substandardwohnungen)

## Angebots- und Bestandsmieten:

- & Insgesamt 1.680 Bestandsmieten und 835 Angebotsmieten erhoben
- & Nach Plausibilitätsprüfungen und feldspezifischen Extremwertkappungen bilden insgesamt 1.586 relevante Mietwerte die Grundlage der Ergebnisse
- & Alle Tabellenfelder erreichen mindestens 31 relevante gültige Mietwerte

<sup>1</sup> Zensus 2011

## Regionalisierung des Kreisgebietes

### & Definition:

„Ausgehend vom Wohnort der leistungsberechtigten Person bestimmter ausreichend großer Raum der Wohnbebauung, der aufgrund räumlicher Nähe, Infrastruktur und insbesondere verkehrstechnischer Verbundenheit einen homogenen Lebens- und Wohnbereich bildet.“

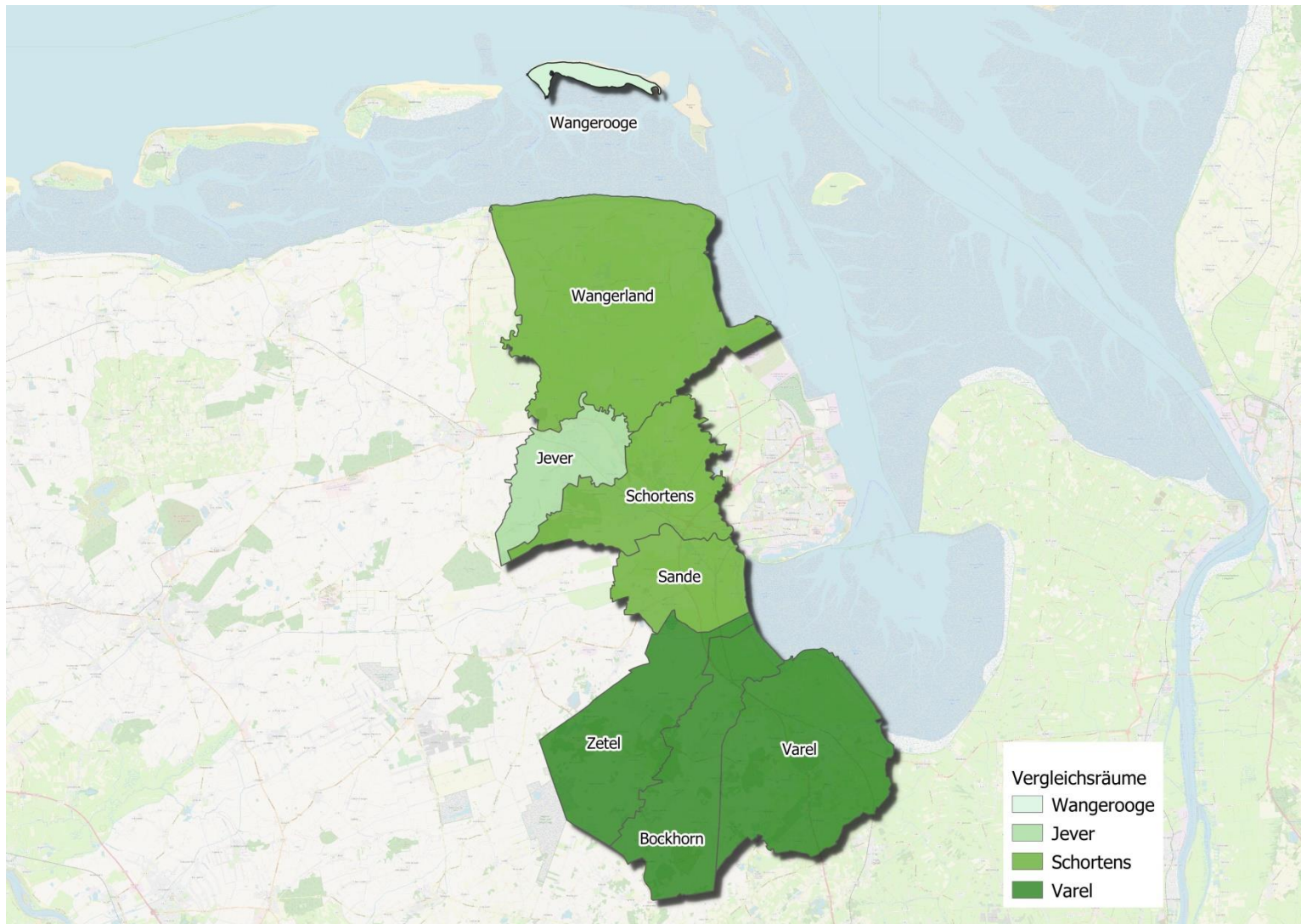
### & Funktionen des Vergleichsraums

& Erhebungsraum

& Verweisungsraum für BG bei Umzug zu Kostensenkung

& Raum gleicher Miete

# Vergleichsräume im Landkreis Friesland





## Anzahl Bestandsmieten

<b>Anzahl der relevanten Mietwerte</b>						
<b>Vergleichsraum</b>	<b>Wohnungsgröße</b>					<b>Summe</b>
	$\geq 25 \leq 50 \text{ m}^2$	$> 50 \leq 65 \text{ m}^2$	$> 65 \leq 75 \text{ m}^2$	$> 75 \leq 85 \text{ m}^2$	$> 85 \leq 95 \text{ m}^2$	
<b>Wangerooze</b>	0	3	5	0	0	<b>8</b>
<b>Jever</b>	63	136	131	112	37	<b>479</b>
<b>Schortens</b>	115	99	125	54	46	<b>439</b>
<b>Varel</b>	188	225	170	46	31	<b>660</b>
<b>Gesamt</b>	<b>366</b>	<b>463</b>	<b>431</b>	<b>212</b>	<b>114</b>	<b>1.586</b>

Quelle: Mietwerterhebung Landkreis Friesland 2018/2019

## Anzahl Angebotsmieten

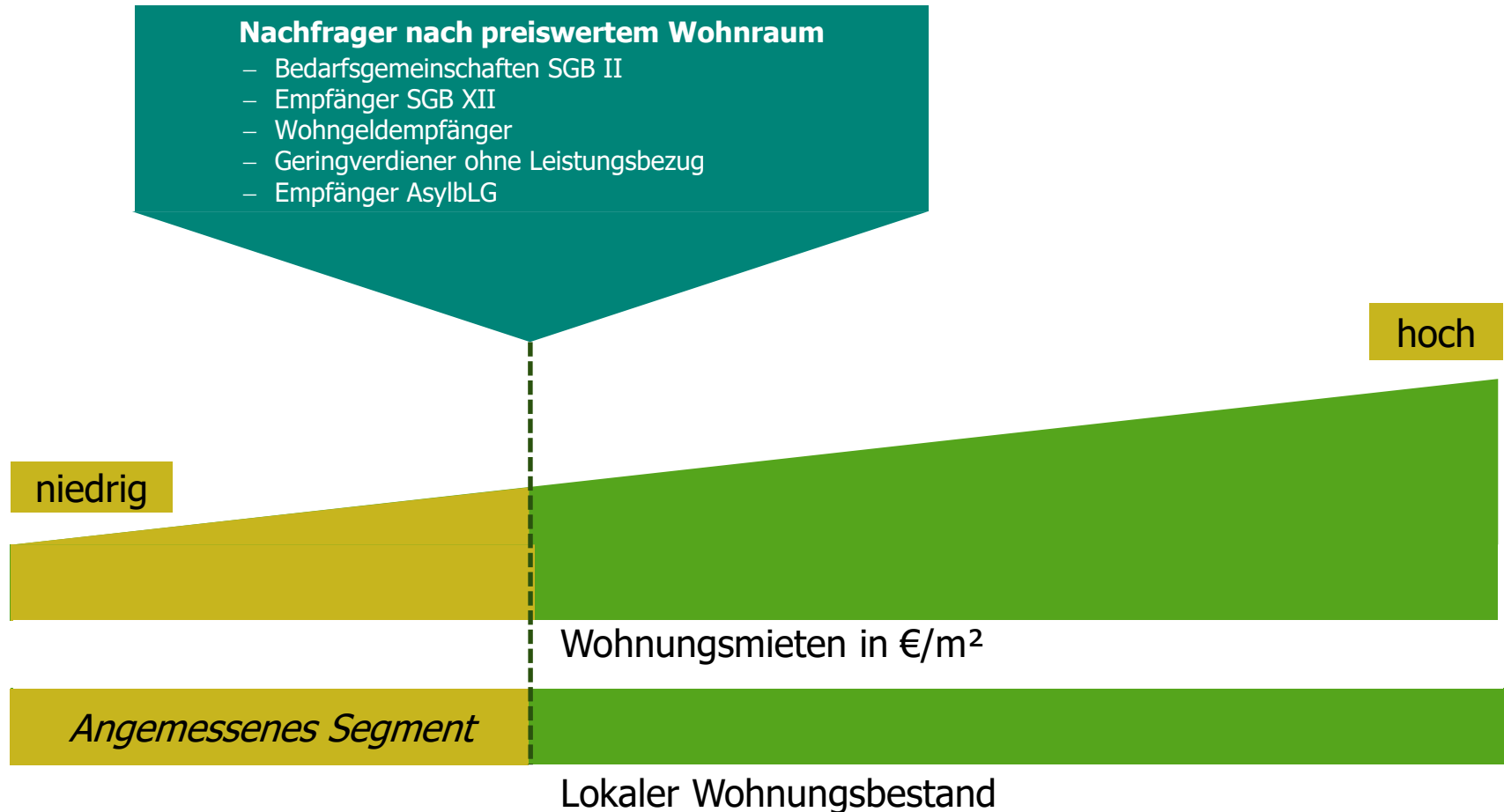
Anzahl der relevanten Angebotsmieten						
Vergleichsraum	Wohnungsgröße					Summe
	$\geq 25 \leq 50 \text{ m}^2$	$> 50 \leq 65 \text{ m}^2$	$> 65 \leq 75 \text{ m}^2$	$> 75 \leq 85 \text{ m}^2$	$> 85 \leq 95 \text{ m}^2$	
<b>Wangerooge</b>	2	0	0	0	0	<b>2</b>
<b>Jever</b>	15	26	27	36	25	<b>129</b>
<b>Schortens</b>	46	60	69	43	47	<b>265</b>
<b>Varel</b>	59	101	105	78	56	<b>399</b>
<b>Gesamt</b>	<b>122</b>	<b>187</b>	<b>201</b>	<b>157</b>	<b>128</b>	<b>795</b>

Quelle: Mietwerterhebung Landkreis Friesland 2018/2019

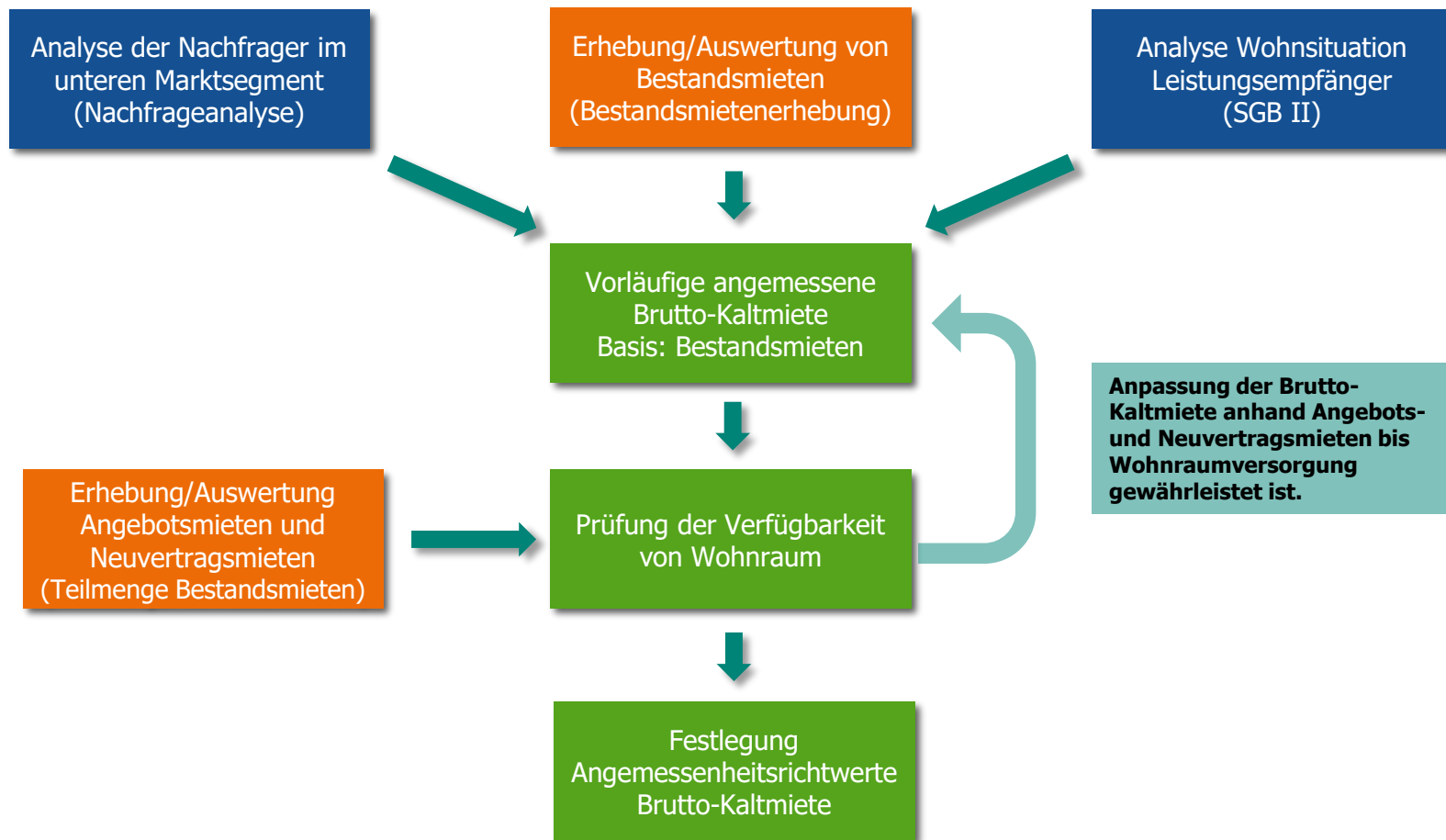
## Nachfrageanalyse: Landkreis Friesland

Nachfragergruppen im unteren Marktsegment (gerundet)						
	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 Personen und mehr	Summe
Bedarfsgemeinschaften nach SGB II <sup>1</sup>	1.470	500	330	180	240	<b>2.720</b>
Wohngeldempfänger <sup>2</sup>	210	250	100	70	30	<b>660</b>
Bedarfsgemeinschaften SGB XII <sup>2</sup>	300	370	140	110	40	<b>960</b>
Geringverdiener ohne Leistungsbezug <sup>3</sup>	1.490	1.790	700	510	220	<b>4.710</b>
Haushalte nach AsylbLG <sup>2</sup>	220	260	100	70	30	<b>680</b>
Summe der Nachfrager im unteren Marktsegment	<b>3.690</b>	<b>3.170</b>	<b>1.370</b>	<b>940</b>	<b>560</b>	<b>9.730</b>
Haushalte insg. <sup>4</sup>	14.280	17.150	6.630	4.880	2.030	<b>44.970</b>
Anteil Nachfrager im unteren Marktsegment	<b>26%</b>	<b>18%</b>	<b>21%</b>	<b>19%</b>	<b>28%</b>	<b>22%</b>
Quellen: <sup>1</sup> Statistik der Bundesagentur für Arbeit (Dezember 2018). <sup>2</sup> Statistische Ämter des Bundes und der Länder (31.12.2017). <sup>3</sup> Sonderauswertung der Statistik der Bundesagentur für Arbeit (31.12.2017). <sup>4</sup> Zensus 2011.						
Mietwerterhebung Landkreis Friesland 2018/2019						

# Abgrenzung des angemessenen Marktsegments



# Bestimmung angemessener Brutto-Kaltmieten



## Netto-Kaltmiete

<b>Landkreis Friesland: Netto-Kaltmiete (€/m<sup>2</sup>)</b>					
<b>Vergleichsraum</b>	<b>1 Person</b>	<b>2 Personen</b>	<b>3 Personen</b>	<b>4 Personen</b>	<b>5 Personen</b>
<b>Wangerooge</b>	-	-	-	-	-
<b>Jever</b>	5,91	5,53	5,33	5,41	5,85
<b>Schortens</b>	5,15	5,24	5,19	5,27	5,42
<b>Varel</b>	5,08	5,00	5,05	5,45	5,30

Quelle: Mietwerterhebung Landkreis Friesland 2018/2019

## Kalte Betriebskosten

<b>Landkreis Friesland: Kalte Betriebskosten (€/m<sup>2</sup>)</b>					
<b>Vergleichsraum</b>	<b>1 Person</b>	<b>2 Personen</b>	<b>3 Personen</b>	<b>4 Personen</b>	<b>5 Personen</b>
<b>Wangerooge</b>	-	-	-	-	-
<b>Jever</b>	1,87	1,63	1,56	1,64	1,60
<b>Schortens</b>	2,21	1,50	1,42	1,42	1,40
<b>Varel</b>	1,85	1,59	1,41	1,25	1,22

Quelle: Mietwerterhebung Landkreis Friesland 2018/2019

## Brutto-Kaltmiete

<b>Landkreis Friesland: Brutto-Kaltmiete (€/m<sup>2</sup>)</b>					
<b>Vergleichsraum</b>	<b>1 Person</b>	<b>2 Personen</b>	<b>3 Personen</b>	<b>4 Personen</b>	<b>5 Personen</b>
<b>Wangerooge</b>	-	-	-	-	-
<b>Jever</b>	7,78	7,16	6,89	7,05	7,45
<b>Schortens</b>	7,36	6,74	6,61	6,69	6,82
<b>Varel</b>	6,93	6,59	6,46	6,7	6,52

Quelle: Mietwerterhebung Landkreis Friesland 2018/2019



## Produkttheorie

- & Eine Wohnung ist angemessen, wenn die Wohnkosten brutto-kalt im Rahmen der Angemessenheitswerte liegen, das heißt:
  - & die Größe der Wohnung ist nachrangig
  - & die Grundmiete je m<sup>2</sup> (netto-kalt) ist nachrangig
  - & die kalten Betriebskosten (KBK) je m<sup>2</sup> sind nachrangig
  - & entscheidend ist der brutto-kalte Produktpreis „Wohnen“
- & Beispiel: Mit einem Angemessenheitswert von 300 € kann die BG
  - & 60 m<sup>2</sup> bewohnen, wenn die Brutto-Kaltmiete bei 5 €/m<sup>2</sup> liegt
  - & oder brutto-kalt 10 €/m<sup>2</sup> zahlen, wenn die Wohnung 30 m<sup>2</sup> hat.

# Richtwerte und Abstrakte Angemessenheit

Maximale Brutto-Kaltmiete und tatsächliches Angebot <sup>1</sup>										
Vergleichsraum	1 Person (≥ 25 bis ≤ 50 m <sup>2</sup> )		2 Personen (> 50 bis ≤ 65 m <sup>2</sup> )		3 Personen (> 65 bis ≤ 75 m <sup>2</sup> )		4 Personen (> 75 bis ≤ 85 m <sup>2</sup> )		5 Personen (> 85 bis ≤ 95 m <sup>2</sup> )	
	Max. BKM	Anteil Angebot	Max. BKM	Anteil Angebot	Max. BKM	Anteil Angebot	Max. BKM	Anteil Angebot	Max. BKM	Anteil Angebot
<b>Wangerooze</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Jever</b>	389,00	47%	465,40	35%	516,75	26%	599,25	33%	707,75	24%
<b>Schortens</b>	368,00	33%	438,10	42%	495,75	29%	568,65	49%	647,90	55%
<b>Varel</b>	346,50	46%	428,35	32%	484,50	20%	569,50	40%	619,40	57%

<sup>1</sup> Angebotsmieten: Basis sind alle Angebotsmieten der Größenklassen inkl. kalter Betriebskosten aus Erhebung (BKM).  
Quelle: Mietwerterhebung Landkreis Friesland 2018/2019

## Richtwerte im Vergleich zu WoGG +10 %

Bestandsmieten: Empfehlung MWE-Richtwerte vs. Wohngeld + 10 %															
Vergleichsraum	1 Person (≥ 25 bis ≤ 50 m <sup>2</sup> )			2 Personen (> 50 bis ≤ 65 m <sup>2</sup> )			3 Personen (> 65 bis ≤ 75 m <sup>2</sup> )			4 Personen (> 75 bis ≤ 85 m <sup>2</sup> )			5 Personen (> 85 bis ≤ 95 m <sup>2</sup> )		
	2018	WoGG	%	2018	WoGG	%	2018	WoGG	%	2018	WoGG	%	2018	WoGG	%
<b>Wangerooge</b>	343,20	343,20	0%	415,80	415,80	0%	495,00	495,00	0%	577,50	577,50	0%	660,00	660,00	0%
<b>Jever</b>	389,00	386,10	0,8%	465,40	467,50	-0,4%	516,75	556,60	-7,2%	599,25	650,10	-7,8%	707,75	742,50	-4,7%
<b>Schortens</b>	368,00	343,20	7,2%	438,10	415,80	5,4%	495,75	495,00	0,2%	568,65	577,50	-1,5%	647,90	660,00	-1,8%
<b>Varel</b>	346,50	343,20	1,0%	428,35	415,80	3,0%	484,50	495,00	-2,1%	569,50	577,50	-1,4%	619,40	660,00	-6,2%

Quelle: Mietwerterhebung Landkreis Friesland 2018/2019

## Barrierefreiheit

Barrierearme und barrierefreie Wohnungen (arithmetisches Mittel in €/m <sup>2</sup> )				
Landkreis Friesland	Barrierearm		Barrierefrei	
	Fallzahl	Netto-Kaltmiete	Fallzahl	Netto-Kaltmiete
	351	5,48	60	6,40

Quelle: Mietwerterhebung Landkreis Friesland 2018/2019

ANALYSE &  
KONZEPTE

- & Quadratmeterpreise KdU zwischen 5,00 €/m<sup>2</sup> und 5,91 €/m<sup>2</sup> je nach Haushaltsgröße und Vergleichsraum
- & Anmietung von barrierearmen Wohnungen möglich
- & Anmietung barrierefreier Wohnungen bei Verzicht von Wohnfläche möglich
- & Wenn Barrierefreie Wohnung für BG zwingend notwendig ist:  
→ Einzelfallprüfung und ggf. Gewährung einer höheren Miete

## Fortschreibung

- & Analog zur Satzungsregelung/ zur Mietspiegelmethodik
- & Empfehlung: Neuerhebung 2022, 4 Jahre nach Erhebung
- & Empfehlung: Fortschreibung 2020, 2 Jahre nach Erhebung
  - & Entwicklung des Verbraucherpreisindex für Wohnungsmieten
  - & Überprüfung anhand aktueller Angebotsmieten
- & Marktbeobachtung - AMiGO

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

Martin Möller

ANALYSE &  
KONZEPTE

Beratungsgesellschaft für Wohnen,  
Immobilien, Stadtentwicklung mbH  
Gasstraße 10 | 22761 Hamburg

phone + 49 40 4850 098-0  
mail [info@analyse-konzepte.de](mailto:info@analyse-konzepte.de)  
[www.analyse-konzepte.de](http://www.analyse-konzepte.de)