

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 Friesland¹:

- & 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

¹ 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.“

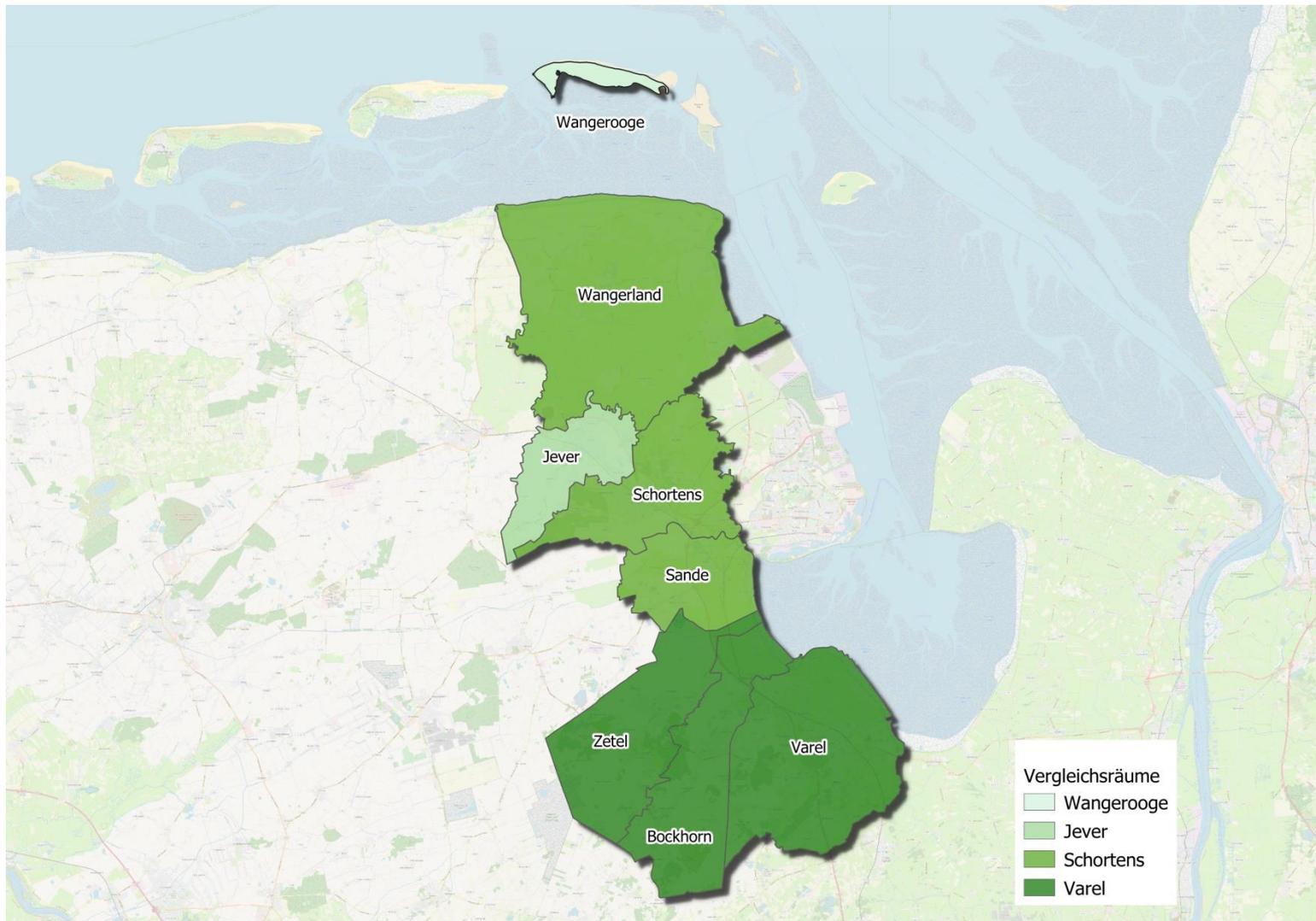
& Funktionen des Vergleichsraums

& Erhebungsraum

& Verweisungsraum für BG bei Umzug zu Kostensenkung

& Raum gleicher Miete

Vergleichsräume im Landkreis Friesland



Anzahl Bestandsmieten

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

Quelle: Mietwerterhebung Landkreis Friesland 2018/2019

Anzahl Angebotsmieten

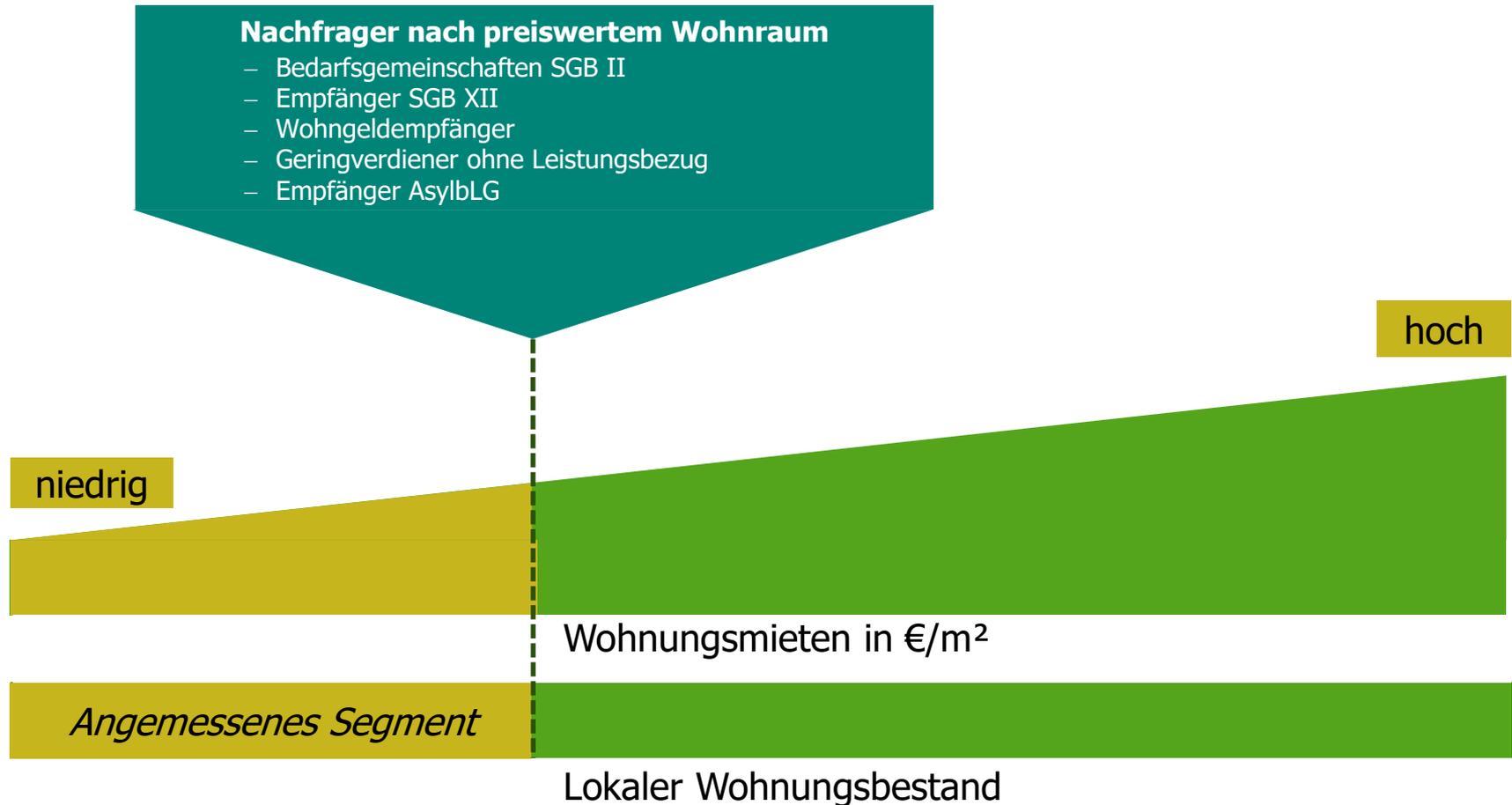
Anzahl der relevanten Angebotsmieten						
Vergleichsraum	Wohnungsgröße					Summe
	$\geq 25 \leq 50 \text{ m}^2$	$> 50 \leq 65 \text{ m}^2$	$> 65 \leq 75 \text{ m}^2$	$> 75 \leq 85 \text{ m}^2$	$> 85 \leq 95 \text{ m}^2$	
Wangerooge	2	0	0	0	0	2
Jever	15	26	27	36	25	129
Schortens	46	60	69	43	47	265
Varel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

Quelle: Mietwerterhebung Landkreis Friesland 2018/2019

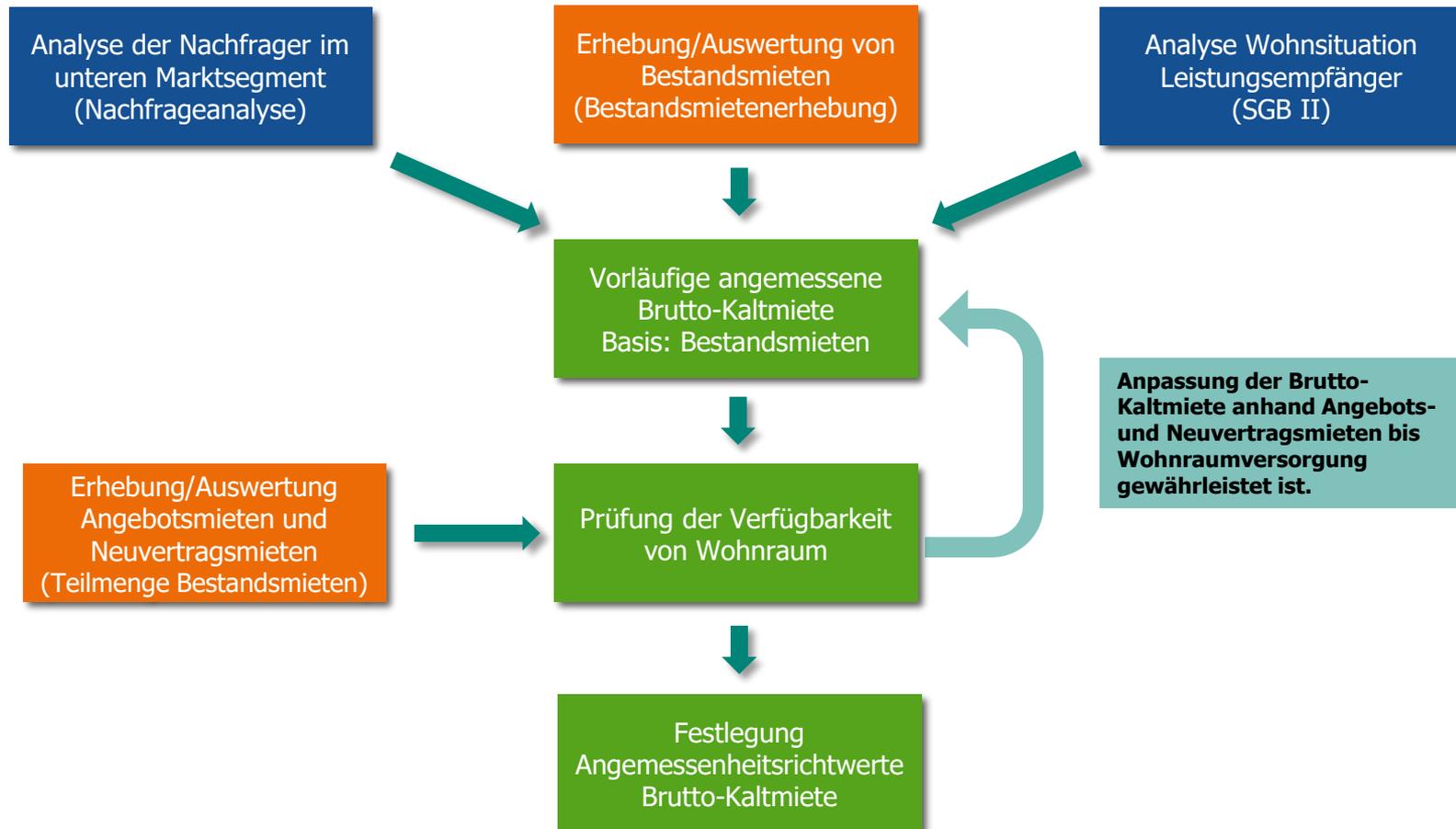
Nachfrageanalyse: Landkreis Friesland

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

Abgrenzung des angemessenen Marktsegments



Bestimmung angemessener Brutto-Kaltmieten



Netto-Kaltmiete

Landkreis Friesland: Netto-Kaltmiete (€/m²)					
Vergleichsraum	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 Personen
Wangerooge	-	-	-	-	-
Jever	5,91	5,53	5,33	5,41	5,85
Schortens	5,15	5,24	5,19	5,27	5,42
Varel	5,08	5,00	5,05	5,45	5,30

Quelle: Mietwerterhebung Landkreis Friesland 2018/2019

Kalte Betriebskosten

Landkreis Friesland: Kalte Betriebskosten (€/m²)					
Vergleichsraum	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 Personen
Wangerooge	-	-	-	-	-
Jever	1,87	1,63	1,56	1,64	1,60
Schortens	2,21	1,50	1,42	1,42	1,40
Varel	1,85	1,59	1,41	1,25	1,22

Quelle: Mietwerterhebung Landkreis Friesland 2018/2019

Brutto-Kaltmiete

Landkreis Friesland: Brutto-Kaltmiete (€/m²)					
Vergleichsraum	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 Personen
Wangerooge	-	-	-	-	-
Jever	7,78	7,16	6,89	7,05	7,45
Schortens	7,36	6,74	6,61	6,69	6,82
Varel	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 m² (netto-kalt) ist nachrangig
 - & die kalten Betriebskosten (KBK) je m² sind nachrangig
 - & entscheidend ist der brutto-kalte Produktpreis „Wohnen“
- & Beispiel: Mit einem Angemessenheitswert von 300 € kann die BG
 - & 60 m² bewohnen, wenn die Brutto-Kaltmiete bei 5 €/m² liegt
 - & oder brutto-kalt 10 €/m² zahlen, wenn die Wohnung 30 m² hat.

Richtwerte und Abstrakte Angemessenheit

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

¹ 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 ²)			2 Personen (> 50 bis ≤ 65 m ²)			3 Personen (> 65 bis ≤ 75 m ²)			4 Personen (> 75 bis ≤ 85 m ²)			5 Personen (> 85 bis ≤ 95 m ²)		
	2018	WoGG	%	2018	WoGG	%	2018	WoGG	%	2018	WoGG	%	2018	WoGG	%
Wangerooge	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%
Jever	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%
Schortens	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%
Varel	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 ²)				
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 €/m² und 5,91 €/m² 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
www.analyse-konzepte.de