

rhein  
kreis  
neuss

**Mietwerterhebungen zur Ermittlung der  
KdU-Richtwerte im Rhein-Kreis Neuss  
2010**

- & Spezialisierung auf Wohnungs- und Immobilienwirtschaft
- & Beratung und Forschung
- & Gegründet 1993
- & 25 Mitarbeiter
- & Büros in Hamburg und Sachsen-Anhalt
- & wohnFon<sup>®</sup>-Telefonbefragungen

Markt- und Standortanalysen



Marketingberatung



Marktforschung



Organisationsberatung



Politik-/Kommunalberatung



Grundlagenuntersuchungen

## Ziele der Untersuchung

- & Definition rechtssicherer Mietpreisobergrenzen für Bezieher von Kosten der Unterkunft ("Angemessenheit")
- & Abgrenzung des Segments "angemessener Wohnraum"
- & BSG fordert "schlüssiges Konzept zur Ermittlung der aktuellen örtlichen Wohnraummieten"
- & Kriterien für Mietpreisobergrenzen:
  - & Angemessene Wohnungsversorgung für KdU-Bezieher muss möglich sein
  - & Keine unnötigen Kosten für den Kreis
  - & Optimierung der Einzelfallprüfung
- & Empirische Vorgehensweise
- & Dokumentation des Verfahrens

## Eckpunkte der Mietwerterhebung I

### **Schlüssiges Konzept (BSG)**

- & Mieterhebung im gesamten Kreis
- & Nachvollziehbare Definition des Gegenstandes der Beobachtung (Art von Wohnungen, Differenzierung nach Standard der Wohnungen, Brutto- und Nettomiete (Vergleichbarkeit), Wohnungsgröße)
  - => nur Wohnungen mit Bad und Sammelheizung
  - => Differenzierung der Mieten nach Haushaltsgröße
- & Angaben über den Beobachtungszeitraum
  - => Stichtagsbezogene Erhebung der Bestandsmieten (01.03.2010)
  - => Erhebung der Angebotsmieten Januar bis Mai 2010

## Eckpunkte der Mietwerterhebung II

- & Festlegung der Art und Weise der Datenerhebung (Erkenntnisquellen, z.B. Mietspiegel)  
=> Primärerhebung
- & Repräsentativität des Umfangs der einbezogenen Daten  
=> Erhebung von 8.001 Mietwerten (Gesamtbestand MFH 102.700 WE)
- & Validität der Datenerhebung  
=> Erhebung bei großen Vermietern (Wohnungsgesellschaften, Verwalter) und kleineren Vermietern (z.B. Einzeleigentümern)
- & Einhaltung anerkannter mathematisch-statistischer Grundsätze der Datenauswertung  
=> Vorgehensweise ähnlich der für qualifizierte Mietspiegel (z.B. Extremwertkappung (Konfidenzintervall))
- & Angaben über die gezogenen Schlüsse (z.B. Spannoberwerte oder Kappungsgrenzen)  
=> Darstellung im Methodenbericht

## Regionalisierung des Kreises

- & Wohnungsmarktsituation innerhalb des Kreises verschieden  
-> unterschiedliche Mietniveaus
- & Bildung Wohnungsmarkttypen notwendig
- & Einsatz eines anerkannten statistischen Verfahrens  
(u.a. AFWoG Schleswig-Holstein, AFWOG Bayern)
- & Merkmale zur Bildung von Wohnungsmarkttypen:

<b>Tab. 1 Indikatorenkatalog</b>	
<b>Parameter</b>	<b>Einflussgröße</b>
Bodenpreis	Durchschnittlicher Bodenrichtwert der Gemeinde <sup>1</sup>
Einkommenshöhe	Mittleres Pro-Kopf-Einkommen auf Gemeindeebene <sup>1</sup>
Siedlungsstruktur	Anteil der Mehrfamilienhäuser (3 und mehr Wohneinheiten) <sup>1</sup>
Dynamik des Wohnungsmarktes	Bevölkerungswachstum auf Gemeindeebene <sup>1</sup>
Bevölkerungsdichte	Einwohner pro Quadratkilometer Siedlungsfläche <sup>1</sup>
Wohnfläche	Wohnfläche je Einwohner <sup>1</sup>

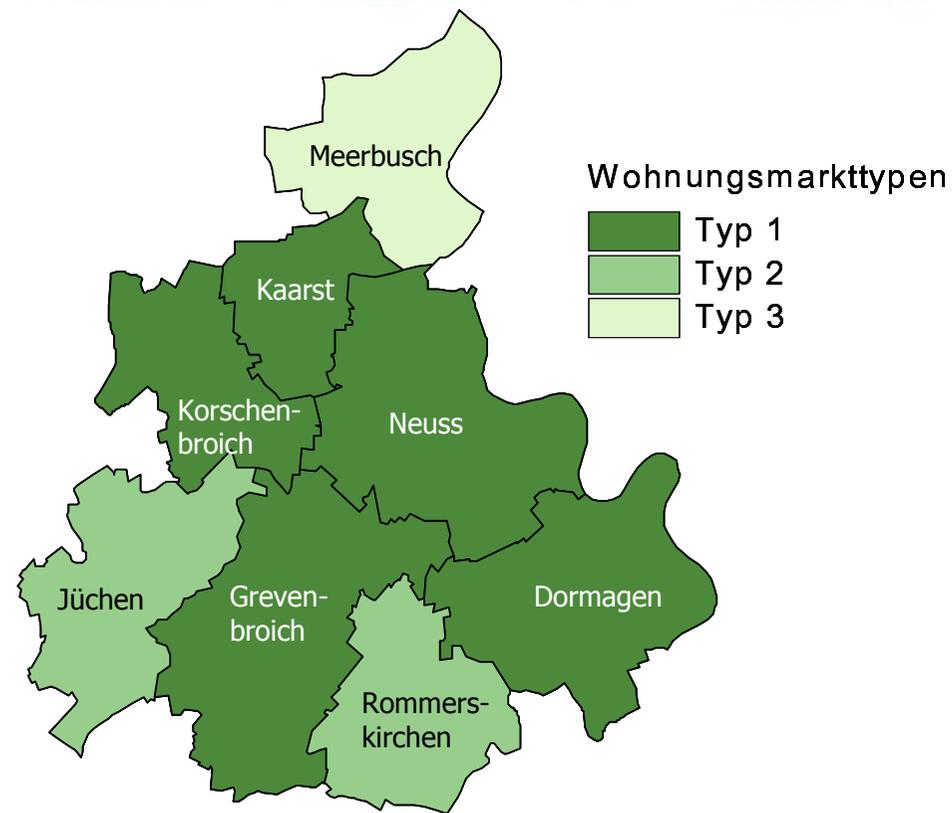
<sup>1</sup> Statistisches Jahrbuch 2009 Rhein-Kreis Neuss  
Quelle: Mietwerterhebung Rhein-Kreis Neuss 2010

## Regionalisierung des Kreises

Eigenschaften der Wohnungsmärkte						
Wohnungstyp	Bodenpreis	Einkommenshöhe	Siedlungsstruktur	Dynamik des Wohnungsmarktes	Bevölkerungsdichte	Wohnfläche
1	∅	-	+	-	+	-
2	-	-	-	+	-	-
3	+	+	+	-	∅	+

+ überdurchschnittliche Ausprägung von 0,5 bis 1  
 ∅ durchschnittliche Ausprägung von 0,4 bis 0,5  
 - unterdurchschnittliche Ausprägung von 0 bis 0,4  
 Quelle: Mietwerterhebung Rhein-Kreis Neuss 2010

## Wohnungsmarkttypisierung Rhein-Kreis Neuss



Quelle: Clusteranalyse Analyse & Konzepte  
Geobasisinformation © Bundesamt für Kartographie und Geodäsie ([www.bkg.bund.de](http://www.bkg.bund.de))

## Datenschutz

- & Keine Nutzungsmöglichkeit von Einwohnermeldedaten/Grundbuchdaten
- & Kauf kommerzieller Adressbestände
- & Transparente Datennutzung (Angabe der Herkunft der Daten)
- & Abstimmung mit dem Datenschützer des Kreises

## Stichprobe

- & Eigentümerdaten (große Vermieter)
- & Post-direkt Adressdaten Mieteradressen
- & Anschreiben an 4.500 Mieter
- & Vollerhebung in Cluster II (wg. Eigentümerstruktur, keine größeren Wohnungsunternehmen)

## Repräsentativität der Ergebnisse

- & Rd. 102.700 WE im Mehrfamilienhäusern
- & 8.410 Wohnungen wurden erhoben
- & 8.100 Mieten prinzipiell relevant
- & 7.758 Netto-Kaltnietwerte konnten berücksichtigt werden
- & Felder mit 15 Mietwerten sind voll aussagekräftig  
(Diese Anzahl wird bei qualifizierten Mietspiegel zugrunde gelegt)

Bestandsmieten :

- & 14 Tabellenfelder mit mind. 22 Mietwerten  
(22 bis 2.625 Wohnungen je Tabellenfeld)
- & 1 Tabellenfeld mit 5 Mieten  
(Wohnungsmarkttyp II,  $\leq 45 \text{ m}^2$ )

## Definition der Mietpreisobergrenzen

- & Mietwerterhebung berücksichtigt alle Marktmieten  
(keine Beschränkung auf den einfachen Wohnungsmarkt)
- & 45 % Perzentil
  - & Gesetzgeber gibt keine Grenze vor, sofern Mieten des gesamten Wohnungsmarktes erhoben werden
  - & Unteres Marktsegment liegt per Definition unterhalb der Mitte
  - & 45 % Perzentil bietet eine vergleichsweise gute Möglichkeit, sich auf dem Wohnungsmarkt bewegen zu können (keine Ghettoisierung)

## Veränderung der Nettokaltmieten (Bestandsmieten)

Vergleich der maximalen Nettokaltmieten (45 %-Perzentil; in €)							
Wohnungsmarkttyp	Gemeinde	Größe in m <sup>2</sup>	Nettokalt €/m <sup>2</sup>	Neu	Alt	Differenz	
1	Stadt Dormagen, Stadt Kaarst, Stadt Neuss	35 bis 45	5,09	<b>229,05</b>	296,09	-67,04	
		> 45 bis ≤ 60	5,11	<b>306,60</b>	372,32	-65,72	
		> 60 bis ≤ 75	4,93	<b>369,75</b>	448,54	-78,79	
		> 75 bis ≤ 90	4,81	<b>432,90</b>	524,77	-91,87	
		größer als 90*	4,72	<b>495,60</b>	601,00	-105,4	
	Stadt Grevenbroich	35 bis 45	5,09	<b>229,05</b>	266,89	-37,84	
		> 45 bis ≤ 60	5,11	<b>306,60</b>	333,39	-26,79	
		> 60 bis ≤ 75	4,93	<b>369,75</b>	399,88	-30,13	
		> 75 bis ≤ 90	4,81	<b>432,90</b>	466,37	-33,47	
	Stadt Korschenbroich	35 bis 45	5,09	<b>229,05</b>	239,05	-10,00	
		> 45 bis ≤ 60	5,11	<b>306,60</b>	308,75	-2,15	
		> 60 bis ≤ 75	4,93	<b>369,75</b>	368,75	1,00	
		> 75 bis ≤ 90	4,81	<b>432,90</b>	428,75	4,15	
	2	Jüchen, Rommerskirchen	35 bis 45	5,74	<b>258,30</b>	239,05	19,25
			> 45 bis ≤ 60	5,00	<b>300,00</b>	308,75	-8,75
> 60 bis ≤ 75			5,26	<b>394,50</b>	368,75	25,75	
> 75 bis ≤ 90			5,20	<b>468,00</b>	428,75	39,25	
größer als 90*			4,99	<b>523,95</b>	488,75	35,2	
3	Stadt Meerbusch	35 bis 45	4,59	<b>206,55</b>	266,89	-60,34	
		> 45 bis ≤ 60	4,82	<b>289,20</b>	333,39	-44,19	
		> 60 bis ≤ 75	4,83	<b>362,25</b>	399,88	-37,63	
		> 75 bis ≤ 90	4,98	<b>448,20</b>	466,37	-18,17	
		größer als 90*	5,13	<b>538,65</b>	532,86	5,79	

\* bezogen auf 105 m<sup>2</sup>  
Quelle: Mietwerterhebung Rhein-Kreis-Neuss 2010

ANALYSE &  
KONZEPTE

## Gesamtmiete Bruttokaltmiete (Produkttheorie)

Bruttokaltmiete (Nettokaltmieten + Kalte Betriebskosten)*					
Wohnungs- markttyp	Gemeinde	Nettokalt in €/m <sup>2</sup>	Kalte Be- triebskosten €/m <sup>2</sup>	Bruttokalt €/m <sup>2</sup>	Bruttokalt- miete insgesamt
1	Stadt Dorma- gen, Stadt Kaarst, Stadt Neuss	5,09	1,76	6,85	308,25
		5,11	1,63	6,74	404,40
		4,93	1,64	6,57	492,75
		4,81	1,70	6,51	585,90
		4,72	1,57	6,29	660,45
	Stadt Grevenbroich	5,09	1,76	6,85	308,25
		5,11	1,63	6,74	404,40
		4,93	1,64	6,57	492,75
		4,81	1,70	6,51	585,90
		4,72	1,57	6,29	660,45
	Stadt Korschen- broich	5,09	1,76	6,85	308,25
		5,11	1,63	6,74	404,40
		4,93	1,64	6,57	492,75
		4,81	1,70	6,51	585,90
		4,72	1,57	6,29	660,45
2	Jüchen, Rommers- kirchen	5,74	1,38	7,12	320,40
		5,00	1,28	6,28	376,80
		5,26	1,34	6,60	495,00
		5,20	1,45	6,65	598,50
		4,99	1,42	6,41	673,05
3	Stadt Meer- busch	4,59	1,23	5,82	261,90
		4,82	1,32	6,14	368,40
		4,83	1,56	6,39	479,25
		4,98	1,55	6,53	587,70
		5,13	1,48	6,61	694,05

\* bezogen auf 105 m<sup>2</sup>  
Bruttokaltmiete (45 % Perzentil + durchschnittliche kalte Betriebskosten)  
Quelle: Mietwerterhebung Rhein-Kreis-Neuss 2010

## Angebotsmieten

<b>Verfügbares Wohnungsangebot auf Basis des 45 % Perzentils (in Prozent)</b>				
<b>Cluster</b>	<b>Gemeinde</b>	<b>Größe in m<sup>2</sup></b>	<b>Angebotsmieten</b>	<b>Neuvertragsmieten</b>
<b>1</b>	<b>Stadt Dormagen, Stadt Grevenbroich Stadt Kaarst, Stadt Korschenbroich Stadt Neuss</b>	bis 45	<b>7</b>	<b>31</b>
		> 45 bis ≤ 60	<b>11</b>	<b>38</b>
		> 60 bis ≤ 75	<b>12</b>	<b>23</b>
		> 75 bis ≤ 90	<b>9</b>	<b>33</b>
		größer als 90*	<b>4</b>	<b>30</b>
<b>2</b>	<b>Jüchen, Rommerskirchen</b>	bis 45	-	<b>&lt; 10 Fälle</b>
		> 45 bis ≤ 60	<b>29</b>	<b>&lt; 10 Fälle</b>
		> 60 bis ≤ 75	<b>31</b>	<b>&lt; 10 Fälle</b>
		> 75 bis ≤ 90	<b>23</b>	<b>&lt; 10 Fälle</b>
		größer als 90*	<b>22</b>	<b>&lt; 10 Fälle</b>
<b>3</b>	<b>Stadt Meerbusch</b>	bis 45	-	<b>&lt; 10 Fälle</b>
		> 45 bis ≤ 60	<b>3</b>	<b>25</b>
		> 60 bis ≤ 75	<b>4</b>	<b>&lt; 10 Fälle</b>
		> 75 bis ≤ 90	<b>2</b>	<b>17</b>
		größer als 90*	<b>2</b>	<b>&lt; 10 Fälle</b>

\* bezogen auf 105 m<sup>2</sup>  
Quelle: Mietwerterhebung Rhein-Kreis-Neuss 2010

## Fortschreibung

- & Aktualisierung alle zwei Jahre
- & Option: einmalige Indexfortschreibung nach 2 Jahren
- & Basis: Mietpreisindex (VPI)
- & Nach vier Jahren komplette Neuerhebung

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

[www.analyse-konzepte.de](http://www.analyse-konzepte.de)

**ANALYSE &  
KONZEPTE**

Beratungsgesellschaft für Wohnen,  
Immobilien und Tourismus mbH

Gasstraße 10, 22761 Hamburg

Telefon 040/485 00 98-0

[info@analyse-konzepte.de](mailto:info@analyse-konzepte.de)