

Rhein-Kreis Neuss: Mietwerterhebung 2016

Erläuterungen zur Festlegung der neuen Richtwerte

In der beigefügten Folie 19 sind die Angebotsmieten dargestellt, die im Rahmen der Mietwerterhebung ermittelt wurden.

Hierbei muss folgendes berücksichtigt werden:

- Diese Anzahl liegt deutlich unter dem tatsächlichen Angebotsvolumen, da nicht alle Wohnungen über die Medien vermarktet werden. Da man nicht erschienene Angebote nicht berechnen kann, soll dieses Phänomen an folgender Überschlagsrechnung verdeutlicht werden:
- In sechs Monaten wurden 1.616 verwertbare Angebote erfasst, was auf das Jahr hochgerechnet rund 3.230 wären.
- Im Rhein-Kreis Neuss gibt es laut Zensus 2011 rund 102.000 zu Wohnzwecken vermietete Wohnungen, die übliche Fluktuation (Zuzüge, Umzüge) liegt bei 8-10 % pro Jahr.
- Es werden also etwa 8.160-10.000 Mietverhältnisse pro Jahr neu abgeschlossen, das tatsächlich veröffentlichte Angebot beträgt also deutlich weniger als die Hälfte.
- Für diese Diskrepanz gibt es eine Reihe von Ursachen:

So wird ein Teil des Angebotes direkt vermarktet, ohne Anzeigen zu schalten. Zum Beispiel bieten Wohnungsgesellschaften ihre Wohnungen zuerst ihren bekannten Interessenten an. Auch werden gleichartige Wohnungen von Wohnungsunternehmen nur einmal inseriert, obwohl mehrere Wohnungen zur Verfügung stehen. Auch vermitteln Mieter ihre Wohnung an Bekannte als Nachmieter weiter.

- Im Ergebnis stellen die mittels der Auswertung von Anzeigen im Internet und in den Printmedien erhobenen Angebotsmieten nur eine Stichprobe des Gesamtmarktes dar, die die Preisstruktur des Angebotsmarktes jedoch sehr gut abbildet. Das heißt, auch wenn absolut betrachtet - bezogen auf die Anzahl der Fälle - scheinbar kein ausreichendes Angebot öffentlich vermarktet wird, zeigt die Betrachtung des Anteils der tatsächlich verfügbaren Wohnungen (siehe Folie 20), wie hoch der Anteil des Angebotsmarktes ist, der zu den Richtwerten angemietet werden kann.

Die in Folie 20 dargestellten Richtwerte sind so bestimmt, dass - mit Ausnahme der mit einer Öffnungsklausel versehenen Felder - ein hinreichendes tatsächliches Angebot an freien Mietwohnungen innerhalb der Richtwerte für die Bedarfsgemeinschaften zur Verfügung steht.

Dabei muss berücksichtigt werden, dass sich keine genaueren Angaben dazu ermitteln lassen, wie groß (in absoluten Zahlen) ein hinreichendes Angebot. Denn es gibt keine Informationen darüber, wie viele Bedarfsgemeinschaften zukünftig neu versorgt werden müssen - und für diese Gruppe ist der Richtwert besonders wichtig. Der überwiegende Teil der Bedarfsgemeinschaften wohnt hingegen schon in einer Wohnung mit einer angemessenen Miete.

Bei der Bestimmung der Richtwerte erfolgte eine Orientierung an den Größenordnungen, wie sie sich aus der Nachfrageanalyse ergeben haben. Es wird deutlich, dass in den meisten Fällen der Anteil der freien Wohnungen deutlich größer ist als der Anteil der geringverdienenden Haushalte, der auf eine preiswerte Wohnung angewiesen ist.

Hamburg, 07.12.2016

Anzahl Angebotsmieten

Anzahl der relevanten Angebotsmieten ¹						
Vergleichsraum	Wohnungsgröße					Summe
	≥25 ≤ 50 m ²	> 50 ≤ 65 m ²	> 65 ≤ 80 m ²	> 80 ≤ 95 m ²	> 95 m ²	
I	31	59	86	58	51	285
II	16	27	68	45	22	178
III	89	161	133	142	55	580
IV	12	14	26	32	40	124
V	59	53	59	49	47	267
VI	23	45	55	40	19	182

¹ Erhebungszeitraum vom 01.04.2016 bis 30.09.2016.

Quelle: Mietwerterhebung Rhein-Kreis-Neuss 2016

Abstrakte Angemessenheit

Maximale Brutto-Kaltmiete und tatsächliches Angebot ¹											
Nachfrageanalyse		33 %		12 %		16 %		13 %		24 %	
		1 Person (≥ 25 bis ≤ 50 m ²)		2 Personen (> 50 bis ≤ 65 m ²)		3 Personen (> 65 bis ≤ 80 m ²)		4 Personen (> 80 bis ≤ 95 m ²)		5 Personen (> 95 bis ≤ 110 m ²)	
Vergleichsraum		Max. BEM	Anteil Angebot	Max. BEM	Anteil Angebot	Max. BEM	Anteil Angebot	Max. BEM	Anteil Angebot	Max. BEM	Anteil Angebot
I	Stadt Grevenbroich, Jüchen und Rommerskirchen	393,00	45 %	469,95	22 %	563,20	35 %	684,95	16 %	792,00	31 %
II	Stadt Dormagen	418,50	81 %	510,90	22 %	595,20	34 %	706,80	16 %	861,30	18 %
III	Stadt Neuss	404,00	39 %	495,30	16 %	611,20	11 %	703,95	12 %	803,00	13 %
IV	Stadt Kaarst	458,50	58 %	534,30	14 %	656,80	35 %	773,30	19 %	953,70	30 %
V	Stadt Meerbusch	406,50	22 %	508,30	4 % ²	604,00	0 % ²	751,45	2 % ²	1010,90	19 %
VI	Stadt Korschenbroich	404,00	65 %	501,15	87 %	613,60	56 %	746,70	38 %	825,00	32 %

¹ Angebotsmieten: Basis sind alle Angebotsmieten der Größenklassen inkl. Latex-Behinderknoten zur Erhebung (BEM).

² Öffnungsklausel: Obligatorische Einstufungsfähigkeit erforderlich, da nur sehr wenige Angebotsmieten ermittelt werden konnten.

Quelle: Mietwerterhebung Rhein-Kreis-Neuss 2016