



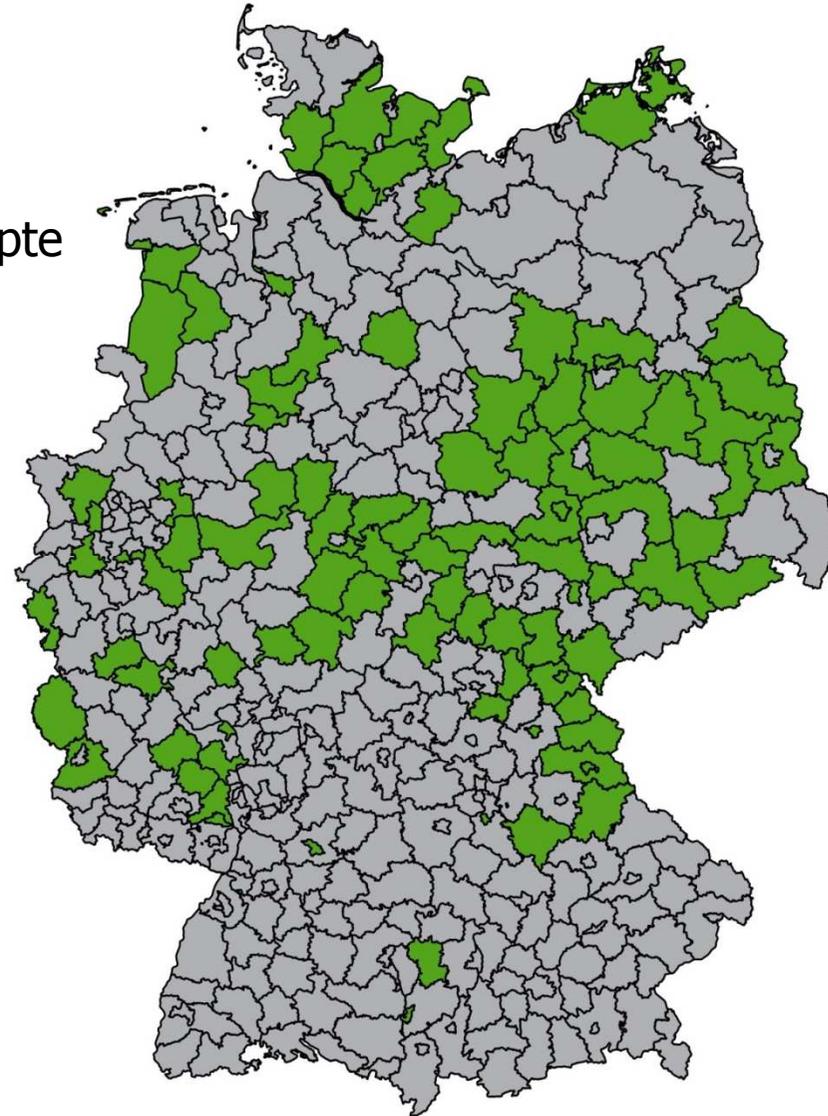
Mietwerterhebung Rhein-Kreis Neuss 2016

Matthias Klupp

01.12.2016

Analyse & Konzepte ...

- & Wohnungsmarktanalysen und -konzepte
- & Empirische Tabellenmietspiegel, Wohnlagekarten
- & Seit 2008 schlüssige Konzepte/ Satzungen für über 100 Städte und Landkreise
- & Umsetzungsbegleitung, Expertisen, Mietgutachten
- & Mieter- und Vermieterbefragungen
- & Grundlagenforschung



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 L 9 AS 489/16 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
S 11 AS 614/16	S 30 AS 3188/12	S 28 AS 8809/10	SG Potsdam
SG Altenburg	S 15 AS 2044/13	S 43 AS 1547/12 ER	S 23 AS 2015/13
S 23 AS 1201/12 ER	S 3 AS 1438/14	SG Halle	SG Speyer
S 24 AS 4708/12	SG Dessau-Roßlau	S 21 AS 1629/12	S 5 AS 886/12
SG Augsburg	S 11 AS 1337/13	S 21 AS 4793/13	SG Stralsund
S 8 AS 659/15	S 3 AS 1681/14	S 3 AS 2685/13	S 7 AS 1353/09
S 8 AS 984/15	S 4 AS 166/13	SG Koblenz	S 7 AS 207/11 ER
S 8 AS 266/16	SG Detmold	S 10 AS 995/11	S 9 AS 876/12
SG Aurich	S 23 AS 1295/11	SG Leipzig	S 10 AS 1211/09
S 35 AS 1126/09	S 23 AS 1505/12	S 25 AS 228/14	SG Trier
S 35 AS 1317/09	SG Duisburg	SG Lüneburg	S 1 AS 255/11 ER
SG Bayreuth	S 17 AS 1188/13	S 23 AS 1244/09	S 1 AS 436/11
S 4 SO 15/13	SG Gießen	S 29 AS 1743/09 ER	
	S 18 SO 20/13 ER	S 46 AS 241/10 ER	
	S 25 AS 496/15 ER	S 46 AS 401/10 ER	
	S 25 AS 8/14	S 47 AS 142/10 ER	

Stand: Oktober 2016

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
 - & Bestmöglicher Mitteleinsatz für den Kreis unter Berücksichtigung der genannten Punkte
- & Empirische Vorgehensweise
- & Dokumentation des Verfahrens

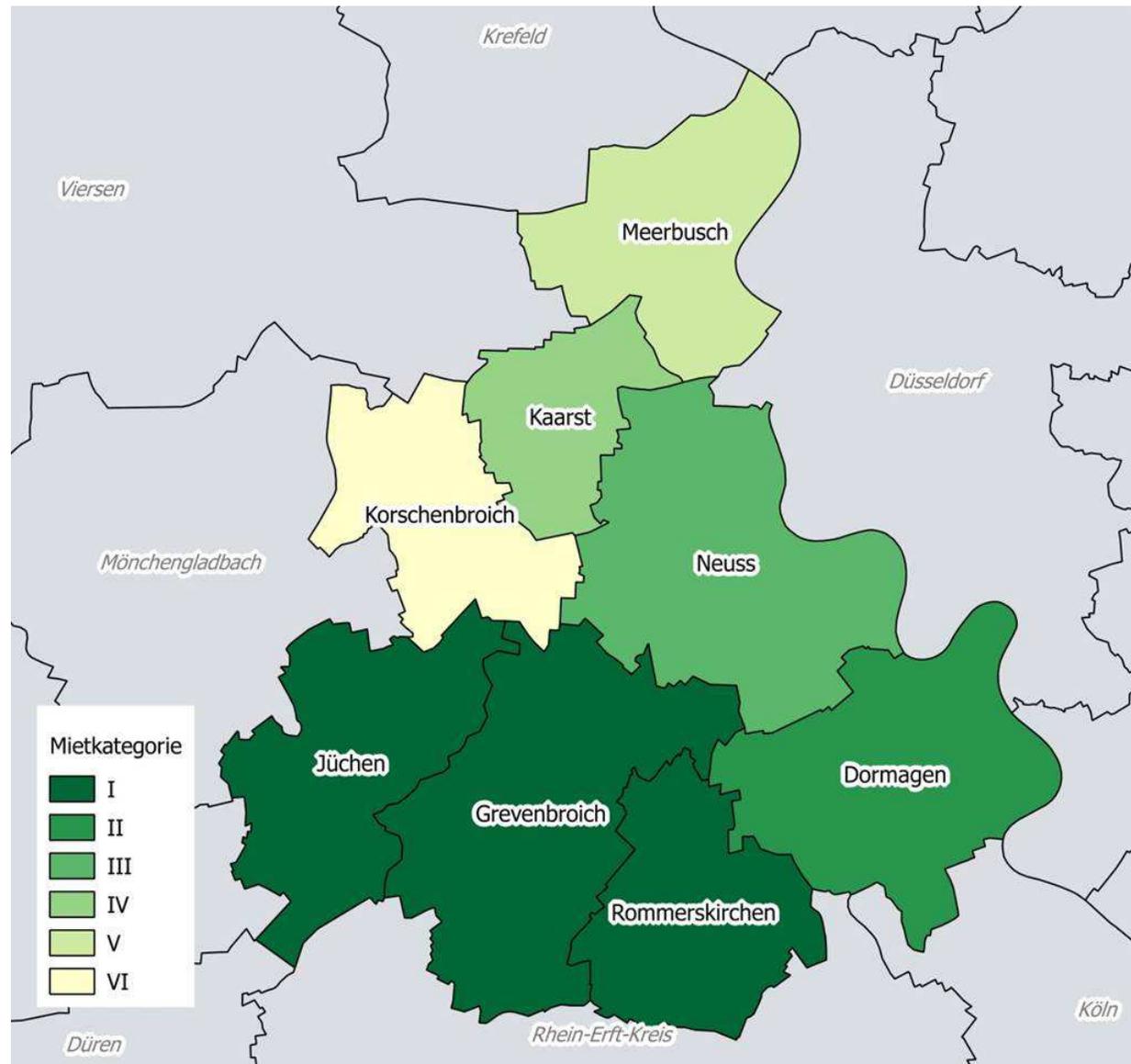
Eckpunkte der Mietwerterhebung

- & Schlüssiges Konzept nach Kriterienkatalog des BSG
- & Transparente, marktgerechte Festlegung von Mietrichtwerten
- & Befragung großer Vermieter und kleiner Vermieter
- & Einbeziehung geförderter Wohnungsbestände
- & Keine Differenzierung nach Baualtersklassen (analog Wohngeld)
- & Wissenschaftliche Auswertung

Schlüssiges Konzept und Flüchtlinge

- & Einbeziehung Flüchtlinge: Nachfrage-Analyse, Anzahl Angebotsmieten
- & Regionale Verteilung der Asylberechtigten aktuell kaum seriös abschätzbar
- & Schlüssiges Konzept basiert auf aktueller Situation (keine Prognose)
- & Weitere Berücksichtigung im Schlüssigen Konzept erst sinnvoll, wenn belastbare lokale Daten vorliegen
- & A Priori-Berücksichtigung birgt Risiko nicht marktgerechter Angemessenheitsgrenzen
- & Vorgezogene Fortschreibung bei konsolidierter Datenlage als Möglichkeit

Mietkategorien (Vergleichsräume)



Datenerhebung

- & Alle Vermietergruppen einbezogen
- & Alle großen Vermieter angeschrieben
- & Adressdaten für kleine Vermieter aus Grundsteuerdaten der Gemeinden
- & Insgesamt 11.380 Anschreiben an kleine Vermieter
- & SGB II-Datensatz

Repräsentativität der Ergebnisse

Wohnungsbestand im Rhein-Kreis Neuss¹:

- & Insgesamt rd. 102.000 Wohnungen zu Wohnzwecken vermietet (inkl. Heimwohnungen, Substandardwohnungen u. a.)

Angebots- und Bestandsmieten:

- & Insgesamt wurden 1.714 Angebotsmieten und 31.302 Bestandsmieten erhoben.
- & Die Angebotsmieten wurden im Zeitraum vom 01.04.2016 bis 30.09.2016 erhoben.
- & Nach Plausibilitätsprüfungen und feldspezifischen Extremwertkappungen bilden insgesamt 25.555 relevante Bestandsmieten und 1.616 relevante Angebotsmieten die Grundlage der Ergebnisse.
- & Alle Tabellenfelder erreichen mindestens 109 relevante gültige Mietwerte und durchschnittlich 852 relevante gültige Mietwerte.

¹ Zensus 2011

Anteil erhobener Bestandsmieten am Wohnungsbestand

Anzahl der relevanten Mietwerte			
Vergleichsraum	Erhobene Mietwerte	Wohnungsbestand	Anteil
I	3.721	18.686	19,9 %
II	2.666	13.228	20,2 %
III	14.267	42.887	33,3 %
IV	1.260	7.881	16,0 %
V	2.925	13.491	21,7 %
VI	716	5.869	12,2 %
Gesamt	25.555	102.042	25,0 %
Quelle: Mietwerterhebung Rhein-Kreis Neuss 2016			ANALYSE & KONZEPTE

Anzahl Bestandsmieten

Anzahl der relevanten Mietwerte						
Vergleichs- raum	Wohnungsgröße					Summe
	$\geq 25 \leq 50 \text{ m}^2$	$> 50 \leq 65 \text{ m}^2$	$> 65 \leq 80 \text{ m}^2$	$> 80 \leq 95 \text{ m}^2$	$> 95 \text{ m}^2$	
I	742	1.131	1.057	542	249	3.721
II	482	620	1.038	313	213	2.666
III	3.249	3.749	4.213	2.127	929	14.267
IV	350	249	356	181	124	1.260
V	630	844	779	443	229	2.925
VI	139	148	194	126	109	716

Quelle: Mietwerterhebung Rhein-Kreis-Neuss 2016

Definition der Mietrichtwerte I

Rechtliche Seite

& Brutto-Kaltmiete

Grundmiete (Netto-Kaltmiete)

Kalte Betriebskosten (Wasser, Hauswart, Gartenpflege etc.)

& Kalte Betriebskosten: Durchschnittswerte

& Heizkosten müssen weiterhin gesondert geprüft werden

Definition der Mietrichtwerte II

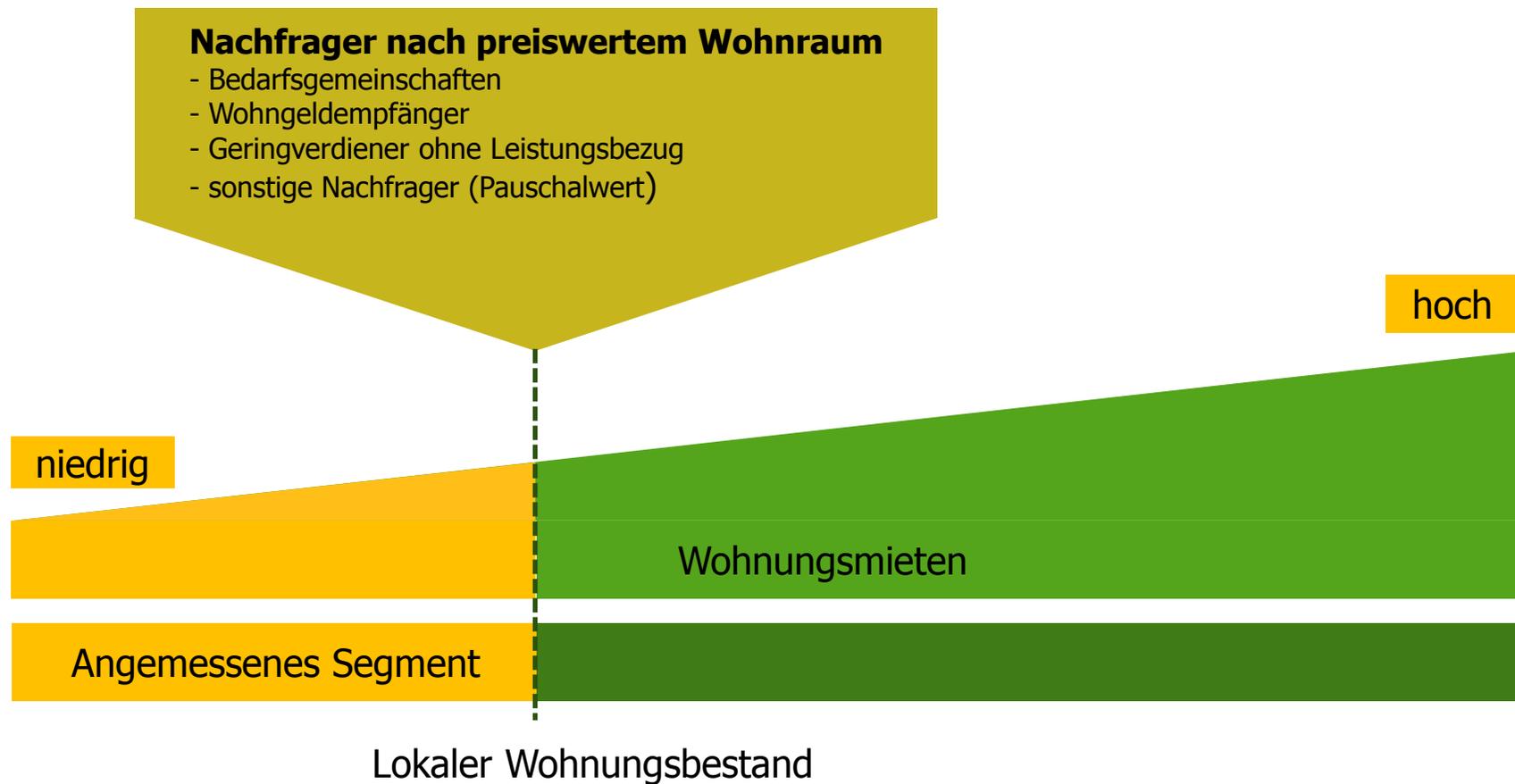
Angebotsseite

- & 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, stadtplanerische Notwendigkeit)

Abgrenzung des angemessenen Marktsegments



Nachfrageanalyse

Nachfragergruppen im unteren Marktsegment (gerundet)						
	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 Personen und mehr	Summe
Bedarfsgemeinschaften nach SGB II ¹	7.860	3.390	2.120	1.270	1.030	15.670
Wohngeldempfänger ²	980	420	260	160	130	1.950
Bedarfsgemeinschaften SGB XII ²	3.890	430	0	0	0	4.320
Geringverdiener ohne Leistungsbezug ³	8.850	3.810	2.390	1.430	1.160	17.640
Haushalte nach AsylbLG ⁵	390	170	110	60	50	780
Summe der Nachfrager im unteren Marktsegment	21.576	8.050	4.776	2.858	2.316	39.576
Haushalte insg. ⁴	65.190	69.440	29.860	22.350	9.660	196.500
Anteil Nachfrager im unteren Marktsegment	34 %	12 %	16 %	13 %	25 %	21 %
Quellen: ¹ Statistik der Bundesagentur für Arbeit (Juli 2016) ² Statistik des Bundes und der Länder (31.12.2014) ³ Sonderauswertung der Statistik der Bundesagentur für Arbeit (31.12.2015) ⁴ Zensus 2011 ⁵ Schätzwert auf Basis der Bedarfsgemeinschaften nach SGB II						
Mietwerterhebung Rhein-Kreis-Neuss2016						

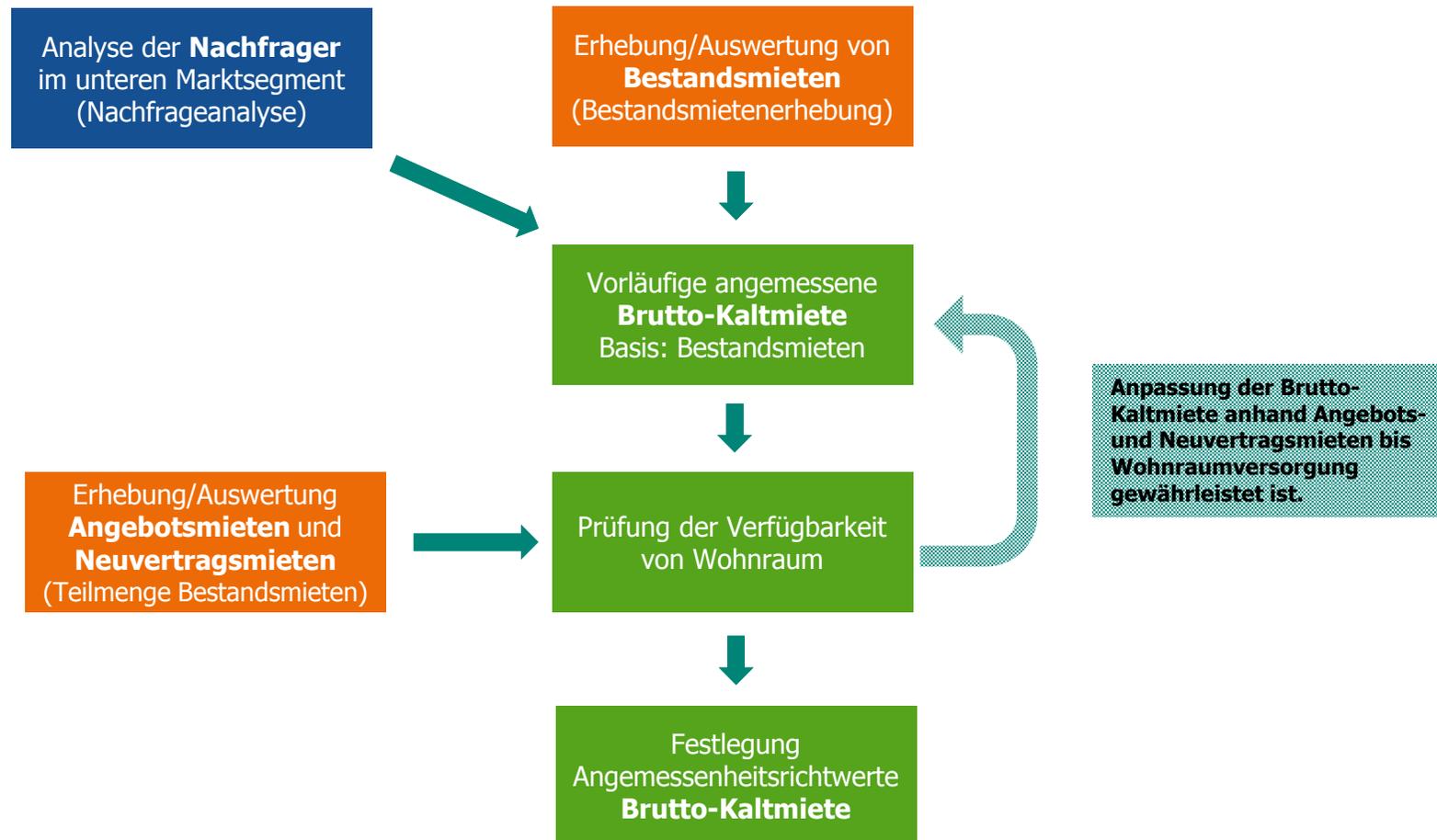
Kalte Betriebskosten

Rhein-Kreis-Neuss: Kalte Betriebskosten (€/m²)						
Jahr	Quelle	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 Personen
2012	MWE	2,00	1,89	1,77	1,80	2,00
2016	MWE	2,08	1,92	2,04	1,96	1,83

Quelle: Mietwerterhebung Rhein-Kreis-Neuss 2016

ANALYSE &
KONZEPTE

Bestimmung angemessener Brutto-Kaltmieten



Definition des benötigten Segments

Perzentilgrenzen der Bestandsmieten					
Vergleichsraum	Haushaltsgröße				
	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 Personen
I	30 %	35 %	30 %		40 %
II	30 %	25 %	20 %	25 %	60 %
III	50 %		55 %		
IV	30 %	35 %	30 %	40 %	45 %
V	35 %	45 %			50 %
VI	40 %	35 %	50 %	45 %	30 %

Quelle: Mietwerterhebung Rhein-Kreis-Neuss 2016

Abstrakte Angemessenheit

Maximale Brutto-Kaltmiete und tatsächliches Angebot ¹											
Nachfrageanalyse		33 %		12 %		16 %		13 %		24 %	
Vergleichsraum		1 Person (≥ 25 bis ≤ 50 m ²)		2 Personen (> 50 bis ≤ 65m ²)		3 Personen (> 65 bis ≤ 80 m ²)		4 Personen (> 80 bis ≤ 95 m ²)		5 Personen (> 95 bis ≤ 110 m ²)	
		Max. BKM	Anteil Angebot	Max. BKM	Anteil Angebot	Max. BKM	Anteil Angebot	Max. BKM	Anteil Angebot	Max. BKM	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. kalter Betriebskosten aus Erhebung (BKM).
² Öffnungsklausel: Obligatorische Einzelfallprüfung erforderlich, da nur sehr wenige Angebotsmieten ermittelt werden konnten.

Quelle: Mietwerterhebung Rhein-Kreis-Neuss 2016

Anteil Neuvertragsmieten Basis: Netto-Kaltmiete

Maximale Netto-Kaltmiete und Anteil anmietbarer Neuvertragsmieten											
Vergleichsraum		1 Person (≥ 25 bis ≤ 50 m ²)		2 Personen (> 50 bis ≤ 65m ²)		3 Personen (> 65 bis ≤ 80 m ²)		4 Personen (> 80 bis ≤ 95 m ²)		5 Personen (> 95 bis ≤ 110 m ²)	
		Max. NKM	Anteil Neuvertr.	Max. NKM	Anteil Neuvertr.	Max. NKM	Anteil Neuvertr.	Max. NKM	Anteil Neuvertr.	Max. NKM	Anteil Neuvertr.
I	Stadt Grevenbroich, Jüchen und Rommerskirchen	289,00	71 %	345,15	64 %	400,00	47 %	498,75	26 %	590,70	43 %
II	Stadt Dormagen	314,50	- ¹	386,10	73 %	432,00	11 %	520,60	27 %	660,00	23 %
III	Stadt Neuss	300,00	83 %	370,50	77 %	448,00	69 %	517,75	81 %	601,70	71 %
IV	Stadt Kaarst	354,50	- ¹	409,50	36 %	493,60	29 %	587,10	- ¹	752,40	- ¹
V	Stadt Meerbusch	302,50	78 %	383,50	67 %	440,80	31 %	565,25	30 %	809,60	35 %
VI	Stadt Korschenbroich	300,00	- ¹	376,35	- ¹	450,40	- ¹	560,50	- ¹	623,70	- ¹

¹ Für jedes Tabellenfeld konnten Mietwerte erhoben werden. Für Fallzahlen < 10 können keine Werte ausgewiesen werden.

Quelle: Mietwerterhebung Rhein-Kreis-Neuss 2016

Veränderung zu bisherigen Richtwerten (Brutto-Kaltmiete)

Bestandsmieten: Empfehlung MWE-Richtwerte vs. bisherige Richtwerte																
Vergleichsraum		1 Person (≥ 25 bis ≤ 50 m ²)			2 Personen (> 50 bis ≤ 65m ²)			3 Personen (> 65 bis ≤ 80 m ²)			4 Personen (> 80 bis ≤ 95 m ²)			5 Personen (> 95 bis ≤ 110 m ²)		
		MWE	bisher	%	MWE	bisher	%	MWE	bisher	%	MWE	bisher	%	MWE	bisher	%
I	Stadt Grevenbroich, Jüchen und Rommerskirchen	393,00	389,00	1 %	469,95	460,85	2 %	563,20	545,60	3 %	684,95	670,70	2 %	792,00	777,70	2 %
II	Stadt Dormagen	418,50	402,00	4 %	510,90	467,35	9 %	595,20	550,40	8 %	706,80	658,35	7 %	861,30	839,30	3 %
III	Stadt Neuss	404,00	391,50	3 %	495,30	479,05	3 %	611,20	558,40	9 %	703,95	665,00	6 %	803,00	775,50	4 %
IV	Stadt Kaarst	458,50	435,00	5 %	534,30	523,25	2 %	656,80	643,20	2 %	773,30	739,10	5 %	953,70	894,30	7 %
V	Stadt Meerbusch	406,50	395,00	3 %	508,30	485,55	5 %	604,00	553,60	9 %	751,45	654,55	15 %	1.010,90	998,80	1 %
VI	Stadt Korschen- broich	404,00	391,00	3 %	501,15	499,85	0 %	613,60	606,40	1 %	746,70	732,45	2 %	825,00	823,90	0 %

Quelle: Mietwerterhebung Rhein-Kreis-Neuss 2016

Richtwerte im Vergleich zu WoGG 2016

Bestandsmieten: Empfehlung MWE-Richtwerte vs. WoGG 2016																
Vergleichsraum		1 Person (≥ 25 bis ≤ 50 m ²)			2 Personen (> 50 bis ≤ 65m ²)			3 Personen (> 65 bis ≤ 80 m ²)			4 Personen (> 80 bis ≤ 95 m ²)			5 Personen (> 95 bis ≤ 110 m ²)		
		MWE	WoGG	%	MWE	WoGG	%	MWE	WoGG	%	MWE	WoGG	%	MWE	WoGG	%
I	Stadt Grevenbroich, Jüchen und Rommerskirchen	393,00	434,00	-9%	469,95	526,00	-11%	563,20	626,00	-10%	684,95	730,00	-6%	792,00	834,00	-5%
			390,00	1%		473,00	-1%		563,00	0%		656,00	4%		750,00	6%
II	Stadt Dormagen	418,50	434,00	-4%	510,90	526,00	-3%	595,20	626,00	-5%	706,80	730,00	-3%	861,30	834,00	3%
III	Stadt Neuss	404,00	482,00	-16%	495,30	584,00	-15%	611,20	695,00	-12%	703,95	811,00	-13%	803,00	927,00	-13%
IV	Stadt Kaarst	458,50	482,00	-5%	534,30	584,00	-9%	656,80	695,00	-5%	773,30	811,00	-5%	953,70	927,00	3%
V	Stadt Meerbusch	406,50	482,00	-16%	508,30	584,00	-13%	604,00	695,00	-13%	751,45	811,00	-7%	1010,90	927,00	9%
VI	Stadt Korschen- broich	404,00	390,00	4%	501,15	473,00	6%	613,60	563,00	9%	746,70	656,00	14%	825,00	750,00	10%

Quelle: Mietwerterhebung Rhein-Kreis-Neuss 2016

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

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