



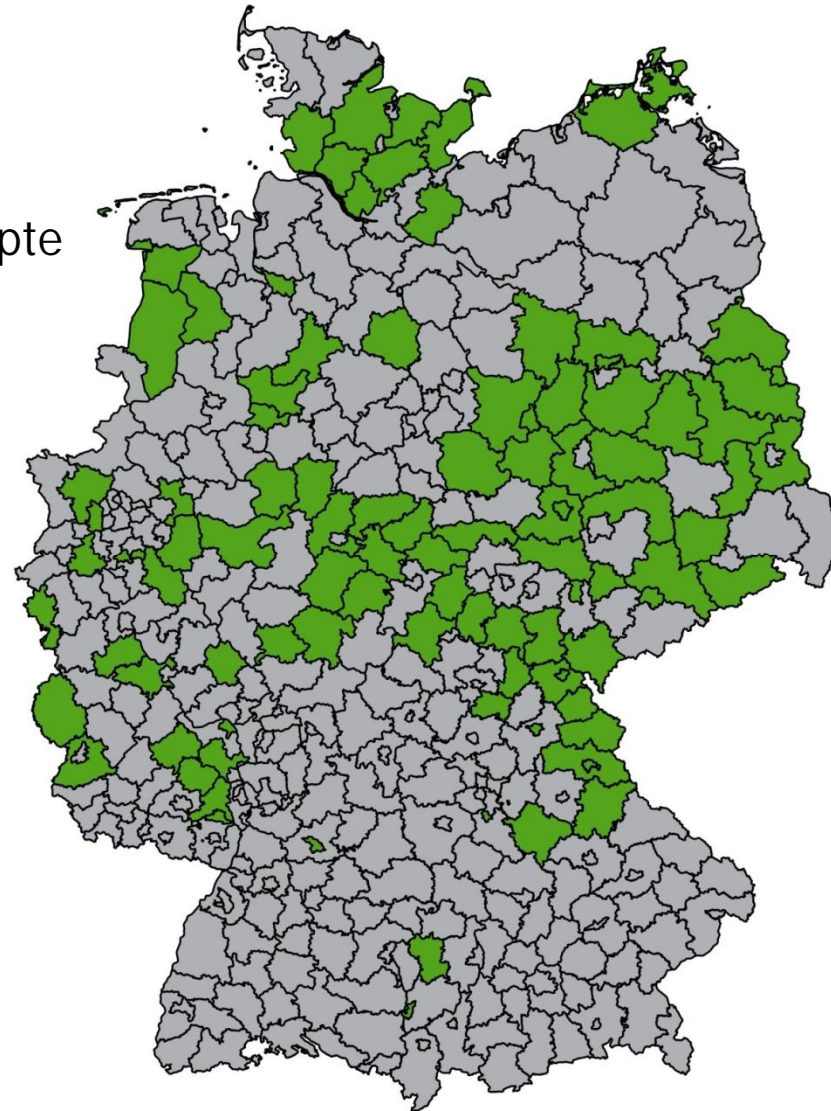
Mietwerterhebung Halle (Saale) 2016

Matthias Klupp

08.12.2016

Analyse & Konzepte ...

- & Wohnungsmarktanalysen und -konzepte
- & Empirische Tabellenmietpiegel, Wohnlagekarten
- & Seit 2008 schlüssige Konzepte/ Satzungen für über 95 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	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 S 19 SO 213/13	SG Chemnitz S 6 AS 6186/11	SG Gotha S 26 AS 7634/11	SG Mainz S 10 AS 672/13
SG Altenburg S 23 AS 1201/12 ER S 24 AS 4708/12	S 30 AS 3188/12 S 15 AS 2044/13 S 3 AS 1438/14	S 28 AS 8809/10 S 43 AS 1547/12 ER	SG Potsdam S 23 AS 2015/13
SG Augsburg S 8 AS 659/15 S 8 AS 984/15 S 8 AS 266/16	SG Dessau-Roßlau S 11 AS 1337/13 S 3 AS 1681/14 S 4 AS 166/13	SG Halle S 21 AS 1629/12	SG Speyer S 5 AS 886/12
SG Aurich S 35 AS 1126/09 S 35 AS 1317/09	SG Detmold S 23 AS 1295/11 S 23 AS 1505/12	SG Koblenz S 10 AS 995/11	SG Stralsund S 7 AS 1353/09 S 7 AS 207/11 ER
SG Bayreuth S 4 SO 15/13	SG Duisburg S 17 AS 1188/13	SG Leipzig S 25 AS 228/14	SG Trier S 9 AS 876/12 S 10 AS 1211/09
	SG Gießen S 18 SO 20/13 ER S 25 AS 496/15 ER S 25 AS 8/14	SG Lüneburg S 23 AS 1244/09 S 29 AS 1743/09 ER S 46 AS 241/10 ER S 46 AS 401/10 ER S 47 AS 142/10 ER	S 1 AS 255/11 ER S 1 AS 436/11

Stand: August 2016

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

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 die Stadt unter Berücksichtigung der genannten Punkte
- & Empirische Vorgehensweise
- & Dokumentation des Verfahrens

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

Repräsentativität der Ergebnisse

Wohnungsbestand in der Stadt Halle¹:

- & Insgesamt rd. 144.300 Wohnungen in rd. 28.100 Wohngebäuden
- & Insgesamt rd. 107.500 Wohnungen zu Wohnzwecken vermietet (inkl. Heimwohnungen, Substandardwohnungen u. a.)

Angebots- und Bestandsmieten:

- & Insgesamt wurden 3.209 Angebotsmieten und 50.606 Bestandsmieten erhoben.
- & Nach Plausibilitätsprüfungen und feldspezifischen Extremwertkappungen bilden insgesamt 45.637 relevante Mietwerte die Grundlage der Ergebnisse.
- & Alle Tabellenfelder erreichen mindestens 2.748 relevante gültige Mietwerte.

¹ Zensus 2011

Datenerhebung

- & Alle Vermietergruppen einbezogen
- & Alle großen Vermieter angeschrieben
- & Adressdaten für kleine Vermieter von der Abfallwirtschaft
- & Insgesamt 950 Anschreiben an Vermieter

Anzahl Bestandsmieten

Anzahl der relevanten Mietwerte					
Wohnungsgröße					
$\geq 25 \leq 50 \text{ m}^2$	$> 50 \leq 60 \text{ m}^2$	$> 60 \leq 70 \text{ m}^2$	$> 70 \leq 80 \text{ m}^2$	$> 80 \text{ m}^2$	Summe
12.925	17.688	9.067	3.209	2.748	45.637
Quelle: Mietwerterhebung Stadt Halle (Saale) 2016					ANALYSE & KONZEPTE

Anzahl Angebotsmieten

Anzahl der relevanten Angebotsmieten					
Wohnungsgröße					
$\geq 25 \leq 50 \text{ m}^2$	$> 50 \leq 60 \text{ m}^2$	$> 60 \leq 70 \text{ m}^2$	$> 70 \leq 80 \text{ m}^2$	$> 80 \text{ m}^2$	Summe
830	664	509	318	185	2.506
Quelle: Mietwerterhebung Stadt Halle (Saale) 2016					ANALYSE & KONZEPTE

Erhebungszeitraum: 01.02.2016 - 31.07.2016

– Anzahl Neuvertragsmieten –

Anzahl der relevanten Neuvertragsmieten					
Wohnungsgröße					
$\geq 25 \leq 50 \text{ m}^2$	$> 50 \leq 60 \text{ m}^2$	$> 60 \leq 70 \text{ m}^2$	$> 70 \leq 80 \text{ m}^2$	$> 80 \text{ m}^2$	Summe
2.007	1.737	870	334	320	5.268
Quelle: Mietwerterhebung Stadt Halle (Saale) 2016					ANALYSE & KONZEPTE

Mietvertragsabschluss 01.10.2015 – 01.07.2016 (max. 9 Monate vor Erhebungsstichtag)

Definition der Mietpreisrichtwerte I

Rechtliche Seite

& Brutto-Kaltmiete

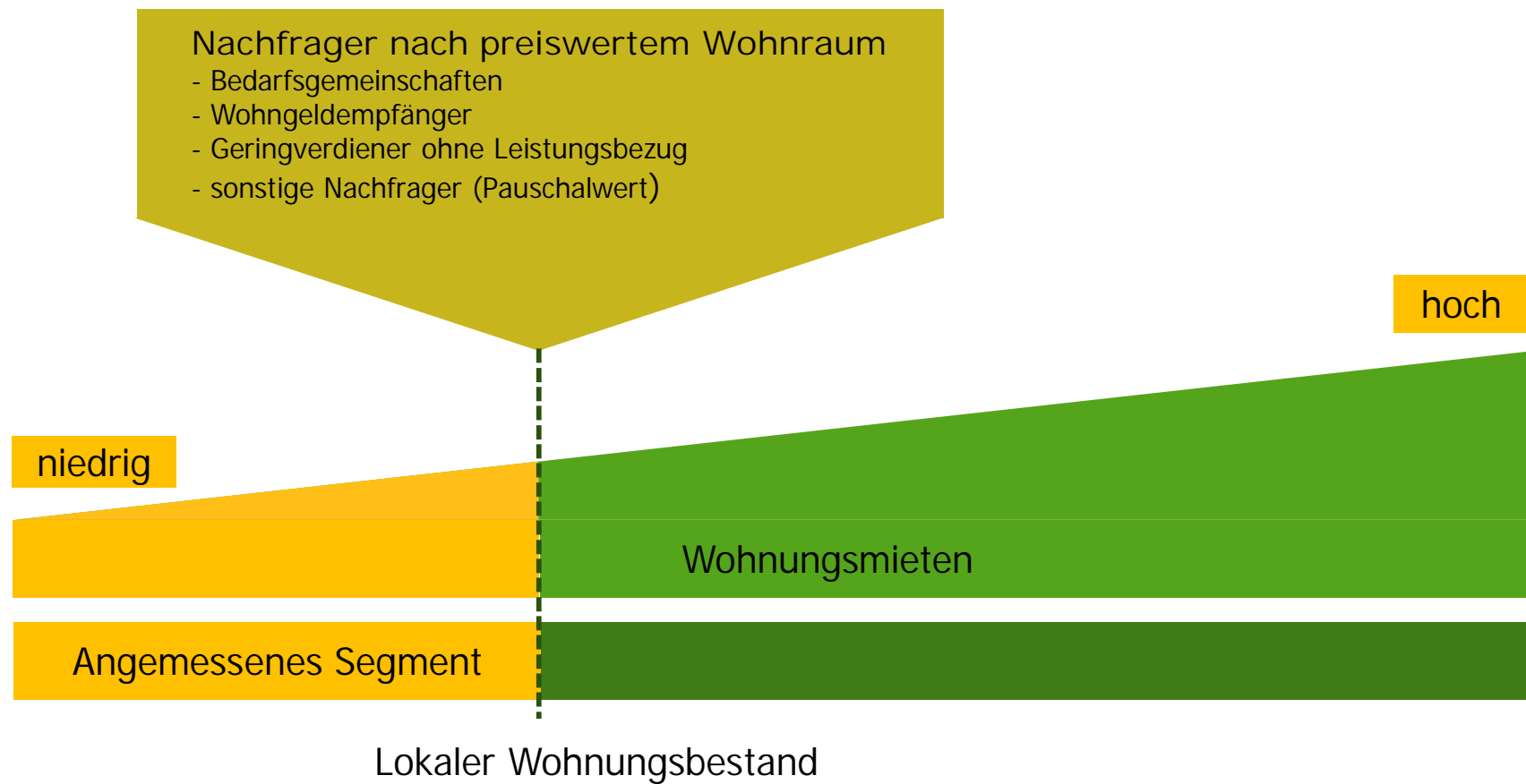
Grundmiete (Netto-Kaltmiete)

Kalte Betriebskosten (Wasser, Hauswart, Gartenpflege etc.)

& Kalte Betriebskosten: Durchschnittswerte

& Heizkosten müssen weiterhin gesondert geprüft werden

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	11.410	3.740	2.090	1.170	960	19.370
Wohngeldempfänger ²	2.300	440	190	140	110	3.180
Bedarfsgemeinschaften SGB XII ³	2.330	410	0	0	0	2.740
Geringverdiener ohne Leistungsbezug ⁴	4.980	1.520	830	470	390	8.190
Haushalte nach AsylbLG ²	410	130	70	40	30	680
Summe der Nachfrager im unteren Marktsegment	21.430	6.240	3.180	1.820	1.490	34.160
Haushalte insg. ⁵	57.060	45.440	14.150	6.330	2.450	125.430
Anteil Nachfrager im unteren Marktsegment	38 %	14 %	22 %	29 %	61 %	27 %
Quellen: ¹ Statistik der Bundesagentur für Arbeit (Mai 2016) ² Stadt Halle (Saale) (August 2016) ³ Regionalstatistik.de (31.12.2014) ⁴ Sonderauswertung der Statistik der Bundesagentur für Arbeit (31.12.2013) ⁵ Zensus 2011						
Mietwerterhebung Stadt Halle (Saale) 2016						

Produkttheorie

Beispiel für eine 1-Personen-Bedarfsgemeinschaft

$$50 \text{ m}^2 * (5 \text{ € Netto-Kaltmiete je m}^2 + 1 \text{ € kalte Betriebskosten je m}^2) = 300 \text{ €}$$

Alle Wohnungen mit Gesamtkosten bis zu 300 € sind angemessen, auch wenn einzelne Faktoren höher liegen als die Mietrichtwerte.

Das bedeutet, dass ...

... eine Wohnung auch 60 m² groß sein kann, wenn die m²-Miete entsprechend niedriger ist.

... die m²-Miete bruttokalt auch 10 € betragen kann, wenn die Wohnfläche entsprechend kleiner ist.

... die kalten Betriebskosten auch 1,50 €/m² betragen können, wenn die Wohnfläche oder die m²-Miete entsprechend niedriger sind.

Abstrakte Angemessenheit

Maximale Brutto-Kaltmiete und tatsächliches Angebot ¹									
1 Person (bis ≤ 50 m ²)		2 Personen (> 50 bis ≤ 60 m ²)		3 Personen (> 60 bis ≤ 70 m ²)		4 Personen (> 70 bis ≤ 80 m ²)		5 Personen (> 80 m ²)	
Max. BKM	Anteil Angebot	Max. BKM	Anteil Angebot	Max. BKM	Anteil Angebot	Max. BKM	Anteil Angebot	Max. BKM	Anteil Angebot
302,50	53 %	348,00	33 %	419,30	35 %	476,80	27 %	543,60	29 %

¹ Angebotsmieten: Basis sind alle Angebotsmieten der Größenklassen inkl. kalter Betriebskosten aus Erhebung (BKM).

Quelle: Mietwerterhebung Stadt Halle (Saale) 2016

Anteil Neuvertragsmieten Basis: Netto-Kaltmiete

Maximale Netto-Kaltmiete und Anteil anmietbarer Neuvertragsmieten ¹									
1 Person (bis ≤ 50 m ²)		2 Personen (> 50 bis ≤ 60 m ²)		3 Personen (> 60 bis ≤ 70 m ²)		4 Personen (> 70 bis ≤ 80 m ²)		5 Personen (> 80 m ²)	
Max. NKM	Anteil Neuvertr.	Max. NKM	Anteil Neuvertr.	Max. NKM	Anteil Neuvertr.	Max. NKM	Anteil Neuvertr.	Max. NKM	Anteil Neuvertr.
240,00	65 %	276,00	38 %	336,00	45 %	380,00	43 %	435,60	28 %

¹ Mietvertragsabschluss 01.10.2015 – 01.07.2016 (max. 9 Monate vor Erhebungsstichtag).
Quelle: Mietwerterhebung Stadt Halle (Saale) 2016

Veränderung zu bisherigen Richtwerten (Brutto-Kaltmiete)

Bestandsmieten: Empfehlung MWE-Richtwerte (BKM) vs. bisherige Obergrenzen der Fortschreibung 2015														
1 Person (bis ≤ 50 m²)			2 Personen (> 50 bis ≤ 60 m²)			3 Personen (> 60 bis ≤ 70 m²)			4 Personen (> 70 bis ≤ 80 m²)			5 Personen (> 80 m²)		
MWE	bisher	%	MWE	bisher	%	MWE	bisher	%	MWE	bisher	%	MWE	bisher	%
302,50	292,00	4 %	348,00	337,20	3 %	419,30	403,20	4 %	476,80	456,00	5 %	543,60	510,30	7 %
Quelle: Mietwerterhebung Stadt Halle (Saale) 2016													ANALYSE & KONZEPTE	

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