



Landratsamt Vogtlandkreis

Mietwerterhebung
Vogtlandkreis 2010

ANALYSE &
KONZEPTE

Beratungsgesellschaft für Wohnen,
Immobilien und Tourismus

- & Spezialisierung auf Wohnungs-
und Immobilienwirtschaft
- & Beratung und Forschung
- & Gegründet 1993
- & 25 Mitarbeiter
- & Büros in Hamburg und Sachsen-Anhalt
- & wohnFon[®]-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 Marktsegments "angemessener Wohnraum"
- & BSG fordert schlüssiges Konzept zur Ermittlung der aktuellen örtlichen Wohnraummieten
- & Kriterien für Mietpreisobergrenzen:
 - & Angemessene Wohnungsversorgung für KdU-Bezieher muss möglich sein
 - & Vermeidung unerwünschter Wohnungsmarkteffekte
 - & Bestmöglicher Mitteleinsatz für den Kreis unter Berücksichtigung der genannten Vorgaben

Schlüssiges Konzept

Anforderungen Bundessozialgericht

- Definierter Vergleichsraum, keine Ausschlüsse von Regionen
 - Nachvollziehbare Definition des Gegenstandes (welche Wohnungen, welcher Standard, Nettokaltmiete, Bruttokaltmiete, Wohnungsgrößenklassen)
 - Angabe des Beobachtungszeitraumes
 - Festlegung der Art und Weise der Datenerhebung
 - Repräsentativität der Ergebnisse
 - Einhaltung anerkannter mathematischer Grundsätze
 - Angaben über die gezogenen Schlüsse
-
- Erhebung des gesamten Wohnungsmarktes oder
 - des unteren Wohnungsmarksegmentes

Quelle: BSG B 4 AS 18/09 R

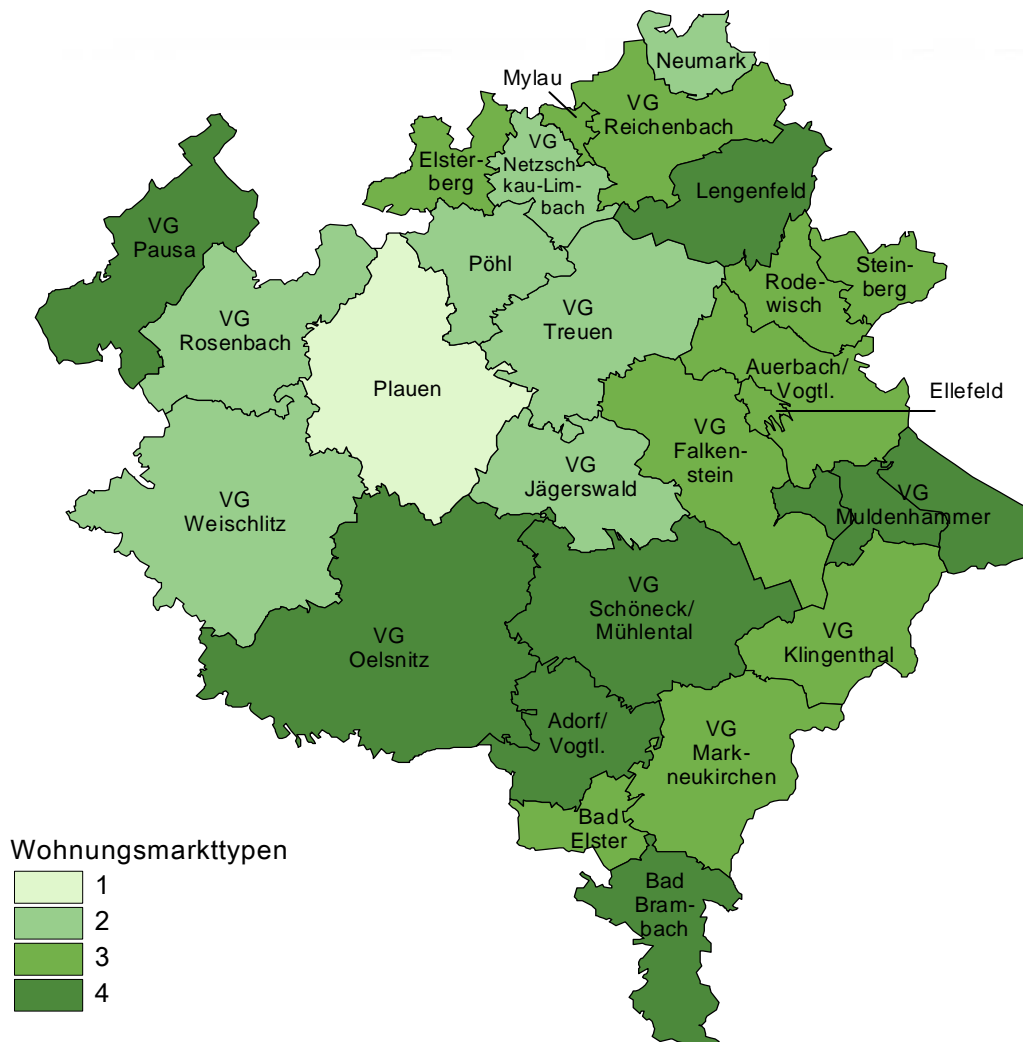
Eckpunkte der Mietwerterhebung

- & Vorgehensweise - soweit sinnvoll - analog zum qualifizierten Mietspiegel (Methodik, Dokumentation, Rechtssicherheit), Kriterienkatalog BSG
- & Befragung großer Vermieter und Mieter
- & Einbeziehung von Wohnungsbeständen mit Mietpreisbindung
- & Keine Differenzierung nach Baualtersklassen (analog Wohngeld)
- & Wissenschaftliche Auswertung
- & Transparente, marktgerechte Festlegung von Mietpreisobergrenzen

Regionalisierung des Landkreises

- & Wohnungsmarktsituation innerhalb des Landkreises verschieden
-> unterschiedliche Mietniveaus
- & Bildung von Wohnungsmarkttypen notwendig
- & Einsatz eines anerkannten statistischen Verfahrens
(u.a. AFWoG Schleswig-Holstein, AFWOG Bayern)
- & Merkmale zur Bildung von Wohnungsmarkttypen:
 - & Bevölkerungsdichte
 - & Bevölkerungsentwicklung
 - & Anteil der Mehrfamilienhäuser
 - & durchschnittliches Pro-Kopf-Einkommen
 - & durchschnittliche Baufertigstellungen neuer Wohngebäude
 - & Zentralität (durchschnittliche Entfernung zum nächsten Oberzentrum)

Wohnungsmarkttypisierung des Vogtlandkreises



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

Regionalisierung des Landkreises

Eigenschaften der Wohnungsmärkte¹						
WoMa-Typ	Bevölkerungsdichte	Bevölkerungsentwicklung	Siedlungsstruktur	Einkommenssteuer pro Kopf	Neubautätigkeit	Zentralität
1	+	+	+	-	∅	+
2	-	+	-	-	+	+
3	+	-	+	-	-	∅
4	-	-	-	+	-	-

¹ im Vergleich zum Mittelwert Vogtlandkreis
Quelle: Mietwerterhebung Vogtlandkreis 2010

Tabellenraster Mietpreisobergrenzen

- & Differenzierung nach Wohnungsmärkten
- & Keine Differenzierung nach Baualtersklassen
- & Nur Wohnungen mit Sammelheizung und Bad
- & Ziel: Mindestanzahl von 40 Mietwerten je Tabellenfeld
- & Wohnungsgrößenklassen: definierter Flächenbedarf

Größe	Wohnungsmarkt 1	Wohnungsmarkt 3	Wohnungsmarkt 3	Wohnungsmarkt 4
<= 45 m ²				
> 45 bis <= 60 m ²				
> 60 bis <= 75 m ²				
> 75 bis <= 85 m ²				
>85 m ²				

Stichprobenziehung

- & Eigentümerdaten (große Vermieter)
- & Identifikation von Mehrfamilienhäusern durch die Post
- & Abgleich der Adressen der großen Wohnungsunternehmen mit den Beständen der Deutschen Post direkt
- & Zuordnung zu den Wohnungsmärkten
- & Disproportionale Stichprobenziehung

- & Anschreiben an 3.000 Mieter

Mieterfragebogen

Bitte zurücksenden bis zum 15.10.2010

ANALYSE &
KONZEPTE

Fragebogen Mietwerterhebung Vogtlandkreis

1. Sind Sie Eigentümer der Wohnung?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein
2. Haben Sie Ihre Wohnung als Teil eines Wohnheimes, eines sonstigen Heimes oder einer heimähnlichen Unterkunft gemietet?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein
3. Handelt es sich bei Ihrer Wohnung um eine Werks-, Dienst- oder Bedienstetenwohnung, für die Sie eine reduzierte Miete zahlen?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein
4. Haben Sie Ihre Wohnung oder einen Teil der Wohnung laut Mietvertrag zu gewerblichen Zwecken gemietet?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein
5. Haben Sie laut Mietvertrag Ihre Wohnung als möblierte oder teilmöblierte Wohnung gemietet? (nicht gemeint sind Einbauküchen und/oder Einbauschränke)	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein
6. Gehört Ihre Wohnung oder das Gebäude einem Angehörigen oder näheren Verwandten?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein

Können Sie die Fragen 1 bis 6 alle mit "Nein" beantworten?

In diesem Fall schicken Sie uns bitte diesen Fragebogen ausgefüllt mit dem beiliegenden Freiumschlag (Briefmarke nicht notwendig) bitte bis zum 15.10.2010 wieder zurück. Alternativ können Sie uns diesen auch per Fax (040/485 00 98-98) oder Mail (mail@analyse-konzepte.de) zurückschicken.

Sofern Sie auf eine der Fragen 1-6 mit "Ja" geantwortet haben, ist Ihre Miete für die Mietwerterhebung des Vogtlandkreises nicht relevant. Sie brauchen dann diesen Fragebogen nicht weiter auszufüllen und ihn auch nicht zurück zu senden. Vielen Dank !

1. Wurde Ihr aktueller Mietvertrag nach dem 01.08.2006 vereinbart?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein
2. Ist Ihre Miete nach dem 01.08.2006 geändert worden? (nur Änderung der Miethöhe, Änderungen der Betriebskosten bleiben unberücksichtigt)	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein
3. Welche Wohnfläche umfasst ihre Wohnung lt. Mietvertrag (in m ²)	_____ qm
4. Wie hoch ist ihre Nettokaltmiete in € (Miete ohne Nebenkosten) am Stichtag 01.08.2010?	_____ €
5. Wie hoch ist ihre monatliche Abschlagszahlung für die kalten Betriebskosten im August 2010 (Betriebskosten ohne Heiz- und Warmwasserkosten)	_____ €
6. Beinhaltet diese Abschlagszahlung an Ihren Vermieter die Kosten für Wasser- und Abwasser?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein
7. Wie hoch ist ihre monatliche Abschlagszahlung für die Heizung/Warmwasserbereitung im August 2010?	_____ €

Repräsentativität der Ergebnisse

Wohnungsbestand Vogtlandkreis

- & Rd. 88.000 Wohnungen im Geschosswohnungsbau

Bestandsmieten:

- & 18.110 Netto-Kaltnietwerte (inkl. Extremwerte) konnten berücksichtigt werden
- & Felder mit 15 Mietwerten sind voll aussagekräftig
(Diese Anzahl wird bei qualifizierten Mietspiegel zugrunde gelegt)

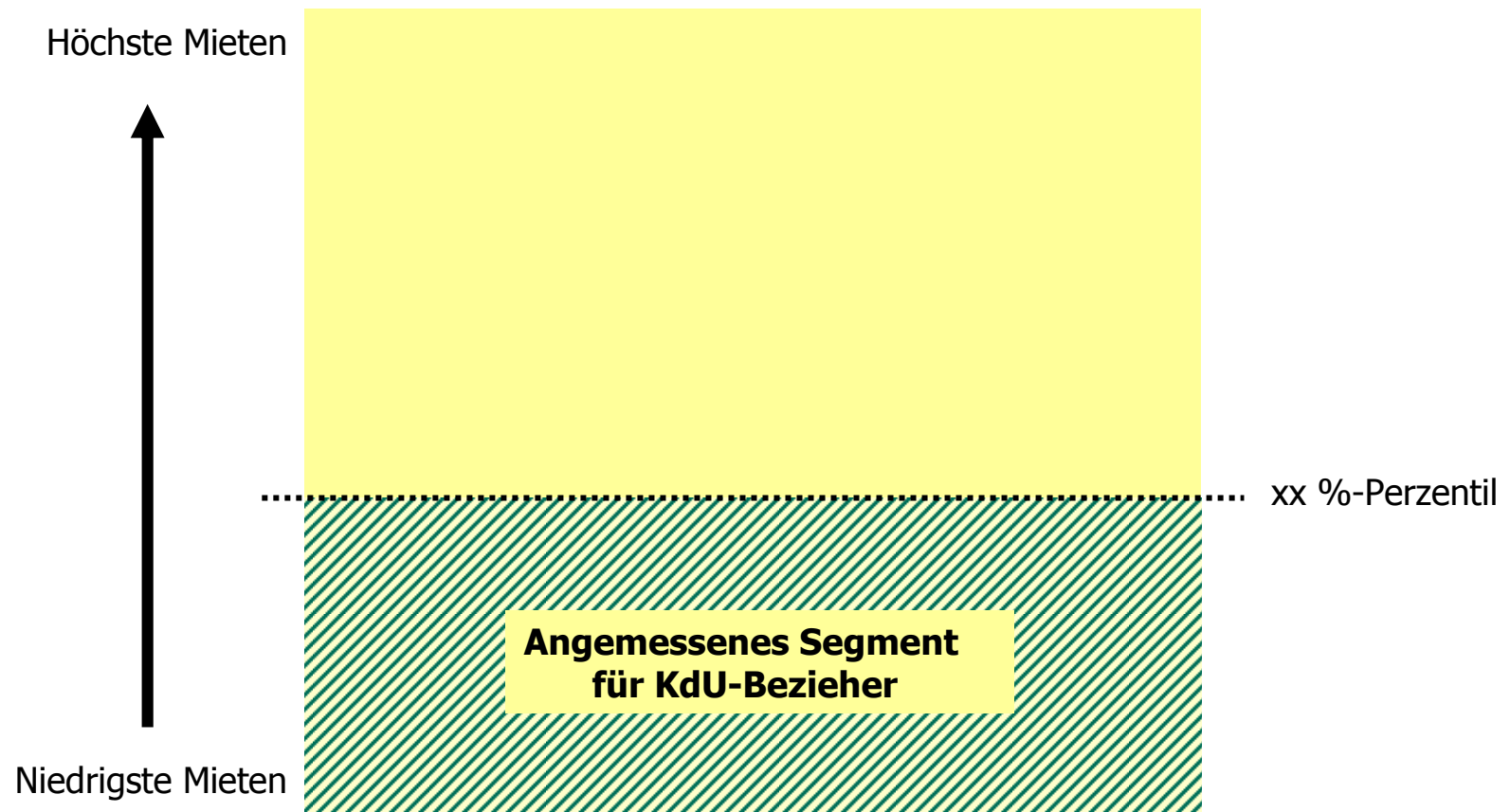
Repräsentativität der Ergebnisse

Feldbesetzungen Bestandsmieten											
Größenklasse		1		2		3		4		5	
Wohnungsmarkttyp		Nach Extremwert- kappung	Vor Extremwert- kappung	Nach Extremwert- kappung	Vor Extremwert- kappung	Nach Extremwert- kappung	Vor Extremwert- kappung	Nach Extremwert- kappung	Vor Extremwert- kappung	Nach Extremwert- kappung	Vor Extremwert- kappung
1	Anzahl Mieten	1302	1326	5860	6178	1933	1977	294	309	315	337
2	Anzahl Mieten	25	28	228	234	124	131	26	27	3	3
3	Anzahl Mieten	836	861	2383	2417	1582	1644	568	606	113	121
4	Anzahl Mieten	316	332	895	932	460	483	133	136	28	28

Quelle: Mietwerterhebung Vogtlandkreis 2010

ANALYSE &
KONZEPTE

Bestimmung des angemessenen Marktsegments



Definition der Mietpreisobergrenzen

- & Mietwerterhebung berücksichtigt alle Marktmieten (keine Beschränkung auf den einfachen Wohnungsmarkt)
- & Unteres Marktsegment
 - & Gesetzgeber und Gerichte geben keine konkrete Grenze vor
 - & Maximale Obergrenze (Durchschnitt: Median)
- & Mindestanforderungen
 - & Versorgung von Bedarfsgemeinschaften und Niedriglohnempfängern
 - & Vermeidung von Ghettobildung (Forderung BSG, städteplanerische Notwendigkeit)
- & Mindestvolumen:
 - & Anteil der Bedarfsgemeinschaften mind. 20 %
 - & Anteil Niedriglohnempfänger 7,5 % (Bundesdurchschnitt)
 - & Sicherheitsreserve

Mietwerttabelle Wohnungsmarkt 1 (Basis 40 %-Perzentil)

Wohnungsmarkt 1 Bestandsmieten (Stadt Plauen)								
Größe in m ²	Personen- zahl	Anzahl der Mieten	Netto-Kaltmiete in €/m ² (40 %-Perzentil)	Kalte Betriebs- kosten in €/m ² (Durchschnitt)	Heizkosten in €/m ² (Durchschnitt)	Brutto-Kaltmiete in €/m ²	max. Brutto- Kaltmiete in €	
							neu	alt
bis 45	1	1302	3,71	1,03	1,09	4,74	213,30	217,80
> 45 bis <= 60	2	5860	4,07	0,95	1,00	5,02	301,20	299,40
> 60 bis <= 75	3	1933	3,72	1,00	1,00	4,72	354,00	354,00
> 75 bis <= 85	4	294	3,72	1,01	1,00	4,73	402,05	393,55
größer als 85	5	315	3,32	1,06	1,07	4,38	416,10*	413,25*

* bezogen auf 95 m²;
Quelle: Mietwerterhebung Vogtlandkreis 2010

ANALYSE &
KONZEPTE

Wohnungsmarkt 1 Angebotsmieten und Neuvertragsmieten (Stadt Plauen)							
Größe in m ²	Angebotsmieten			Neuvertragsmieten			Bestandsmieten
	Anzahl der Mieten	Netto-Kaltmiete in €/m ² (40 %-Perzentil)	Anteil bis 40 %-Perzentil Bestandsmieten	Anzahl der Mieten	Netto-Kaltmiete in €/m ² (40 %-Perzentil)	Anteil bis 40 %-Perzentil Bestandsmieten	Netto-Kaltmiete in €/m ² (40 %-Perzentil)
bis 45	165	4,11	20 %	88	3,70	46	3,71
> 45 bis <= 60	241	3,96	50 %	240	3,99	49	4,07
> 60 bis <= 75	238	3,89	28 %	78	3,66	46	3,72
> 75 bis <= 85	119	3,83	32 %	11	3,72	37	3,72
größer als 85	187	3,84	14 %	11	3,54	26	3,32

Quelle: Mietwerterhebung Vogtlandkreis 2010

ANALYSE &
KONZEPTE

Mietwerttabelle Wohnungsmarkt 2 (Basis 40 %-Perzentil)

Wohnungsmarkt 2 Bestandsmieten (Neumark, Pöhl, VV Jägerswald, VG Netschkau-Limbach, VG Rosenbach, VG Treuen, VG Weischlitz)								
Größe in m ²	Personen- zahl	Anzahl der Mieten	Netto-Kaltmiete in €/m ² (40 %-Perzentil)	Kalte Betriebs- kosten in €/m ² (Durchschnitt)	Heizkosten in €/m ² (Durchschnitt)	Brutto-Kaltmiete in €/m ²	max. Brutto- Kaltmiete in €	
							neu	alt
bis 45	1	25	4,48	0,77	1,09	5,25	236,25	217,80
> 45 bis <= 60	2	228	4,24	0,76	1,00	5,00	300,00	299,40
> 60 bis <= 75	3	124	4,24	0,77	1,00	5,01	375,75	354,00
> 75 bis <= 85	4	26	4,35	0,77	1,00	5,12	435,20	393,55
größer als 85	5	3	4,21	0,87	1,07	5,08	482,60*	413,25*

* bezogen auf 95 m²;
Quelle: Mietwerterhebung Vogtlandkreis 2010

ANALYSE &
KONZEPTE

Wohnungsmarkt 2 Angebotsmieten und Neuvertragsmieten (Neumark, Pöhl, VV Jägerswald, VG Netschkau-Limbach, VG Rosenbach, VG Treuen, VG Weischlitz)							
Größe in m ²	Angebotsmieten			Neuvertragsmieten			Bestandsmieten
	Anzahl der Mieten	Netto-Kaltmiete in €/m ² (40 %-Perzentil)	Anteil bis 40 %-Perzentil Bestandsmieten	Anzahl der Mieten	Netto-Kaltmiete in €/m ² (40 %-Perzentil)	Anteil bis 40 %-Perzentil Bestandsmieten	Netto-Kaltmiete in €/m ² (40 %-Perzentil)
bis 45	33	4,31	52 %	3	-	-	4,48
> 45 bis <= 60	32	4,43	28 %	3	-	-	4,24
> 60 bis <= 75	32	4,06	53 %	2	-	-	4,24
> 75 bis <= 85	12	4,24	58 %	1	-	-	4,35
größer als 85	23	4,06	57 %	0	-	-	4,21

Quelle: Mietwerterhebung Vogtlandkreis 2010

ANALYSE &
KONZEPTE

Mietwerttabelle Wohnungsmarkt 3 (Basis 40 %-Perzentil)

Wohnungsmarkt 3 Bestandsmieten (Städte Auerbach/Vogtland, Bad Elster, Elsterberg, Mylau, Rodewisch; Steinberg, Elfeld, VG Falkenstein, VG Klingenthal, VG Markneukirchen, VG Reichenbach)								
Größe in m ²	Personenzahl	Anzahl der Mieten	Netto-Kaltmiete in €/m ² (40 %-Perzentil)	Kalte Betriebskosten in €/m ² (Durchschnitt)	Heizkosten in €/m ² (Durchschnitt)	Brutto-Kaltmiete in €/m ²	max. Brutto-Kaltmiete in €	
							neu	alt
bis 45	1	836	3,64	0,75	1,09	4,39	197,55	217,80
> 45 bis ≤ 60	2	2383	3,97	0,75	1,00	4,72	283,20	299,40
> 60 bis ≤ 75	3	1582	3,75	0,75	1,00	4,50	337,50	354,00
> 75 bis ≤ 85	4	568	3,44	0,79	1,00	4,23	359,55	393,55
größer als 85	5	113	3,23	0,74	1,07	3,97	377,15*	413,25*

* bezogen auf 95 m²;
Quelle: Mietwerterhebung Vogtlandkreis 2010

ANALYSE &
KONZEPTE

Wohnungsmarkt 3 Angebotsmieten und Neuvertragsmieten (Städte Auerbach/Vogtland, Bad Elster, Elsterberg, Mylau, Rodewisch; Steinberg, Elfeld, VG Falkenstein, VG Klingenthal, VG Markneukirchen, VG Reichenbach)							
Größe in m ²	Angebotsmieten			Neuvertragsmieten			Bestandsmieten
	Anzahl der Mieten	Netto-Kaltmiete in €/m ² (40 %-Perzentil)	Anteil bis 40 %-Perzentil Bestandsmieten	Anzahl der Mieten	Netto-Kaltmiete in €/m ² (40 %-Perzentil)	Anteil bis 40 %-Perzentil Bestandsmieten	Netto-Kaltmiete in €/m ² (40 %-Perzentil)
bis 45	61	4,22	15 %	47	4,04	26	3,64
> 45 bis ≤ 60	101	4,08	24 %	126	3,78	46	3,97
> 60 bis ≤ 75	85	4,00	26 %	71	3,63	54	3,75
> 75 bis ≤ 85	42	4,09	10 %	16	3,48	38	3,44
größer als 85	56	3,98	5 %	5			3,23

Quelle: Mietwerterhebung Vogtlandkreis 2010

ANALYSE &
KONZEPTE

Mietwerttabelle Wohnungsmarkt 4 (Basis 40 %-Perzentil)

Wohnungsmarkt 4 Bestandsmieten (Stadt Adorf/Vogtland, Bad Brambach, Stadt Lengenfeld, Muldenhammer, VG Oelsnitz, VG Pausa, VG Schöneck/Mühlental)								
Größe in m ²	Personen- zahl	Anzahl der Mieten	Netto-Kaltmiete in €/m ² (40 %-Perzentil)	Kalte Betriebs- kosten in €/m ² (Durchschnitt)	Heizkosten in €/m ² (Durchschnitt)	Brutto-Kaltmiete in €/m ²	max. Brutto- Kaltmiete in €	
							neu	alt
bis 45	1	316	3,73	0,80	1,09	4,53	203,85	217,80
> 45 bis <= 60	2	895	3,96	0,79	1,00	4,75	285,00	299,40
> 60 bis <= 75	3	460	3,97	0,78	1,00	4,75	356,25	354,00
> 75 bis <= 85	4	133	3,73	0,76	1,00	4,49	381,65	393,55
größer als 85	5	28	3,76	0,79	1,07	4,55	432,25*	413,25*

* bezogen auf 95 m²;
Quelle: Mietwerterhebung Vogtlandkreis 2010

ANALYSE &
KONZEPTE

Wohnungsmarkt 4 Angebotsmieten und Neuvertragsmieten (Stadt Adorf/Vogtland, Bad Brambach, Stadt Lengenfeld, Muldenhammer, VG Oelsnitz, VG Pausa, VG Schöneck/Mühlental)							
Größe in m ²	Angebotsmieten			Neuvertragsmieten			Bestandsmieten
	Anzahl der Mieten	Netto-Kaltmiete in €/m ² (40 %-Perzentil)	Anteil bis 40 %-Perzentil Bestandsmieten	Anzahl der Mieten	Netto-Kaltmiete in €/m ² (40 %-Perzentil)	Anteil bis 40 %-Perzentil Bestandsmieten	Netto-Kaltmiete in €/m ² (40 %-Perzentil)
bis 45	15	4,29	7 %	25	3,79	40	3,73
> 45 bis <= 60	32	4,12	25 %	41	4,15	29	3,96
> 60 bis <= 75	22	4,05	23 %	16	4,05	31	3,97
> 75 bis <= 85	11	4,38	0 %	5	-	-	3,73
größer als 85	26	4,00	27 %	2	-	-	3,76

Quelle: Mietwerterhebung Vogtlandkreis 2010

ANALYSE &
KONZEPTE

Veränderung der Bruttokaltmieten (Bestandsmieten)

Bestandsmieten: Vergleich der Veränderungen der maximalen Bruttokaltmieten															
40 %-Perzentil vs. bisherige Mietobergrenzen															
Wohnungs- markttyp	Bis 45 m ²			>45 bis 60 m ²			>60 bis 75 m ²			>75 bis 85 m ²			>85 m ² *		
	Neu	Alt	%	Neu	Alt	%	Neu	Alt	%	Neu	Alt	%	Neu	Alt	%
I	213,30	217,80	-2,1	301,20	299,40	0,6	354,00	354,00	0,0	402,05	393,55	2,2	416,10	413,25	0,7
II	236,25	217,80	8,5	300,00	299,40	0,2	375,75	354,00	6,1	435,20	393,55	10,6	482,60	413,25	16,8
III	197,55	217,80	-9,3	283,20	299,40	-5,4	337,50	354,00	-4,7	359,55	393,55	-8,6	377,15	413,25	-8,7
IV	203,85	217,80	-6,4	285,00	299,40	-4,8	356,25	354,00	0,6	381,65	393,55	-3,0	432,25	413,25	4,6

* Bezogen auf 95 m² (5-Personenhaushalt)
Quelle: Mietwerterhebung Vogtlandkreis 2010

Fortschreibung

- & Fortschreibung alle 2 Jahre gemäß Vermittlungsausschuss
- & Empfehlung Analyse & Konzepte
 - & Fortschreibung nach zwei Jahren mittels Indexfortschreibung (VPI)
 - & Neuerstellung alle 4 Jahre
 - & Regelmäßige Prüfung der Angebotsmieten
(Problem: Anzeigenauswertung; Neuvertragsmieten Jobcenter,
Angebotsmieten auf Basis von Anzeigen usw.)

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

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