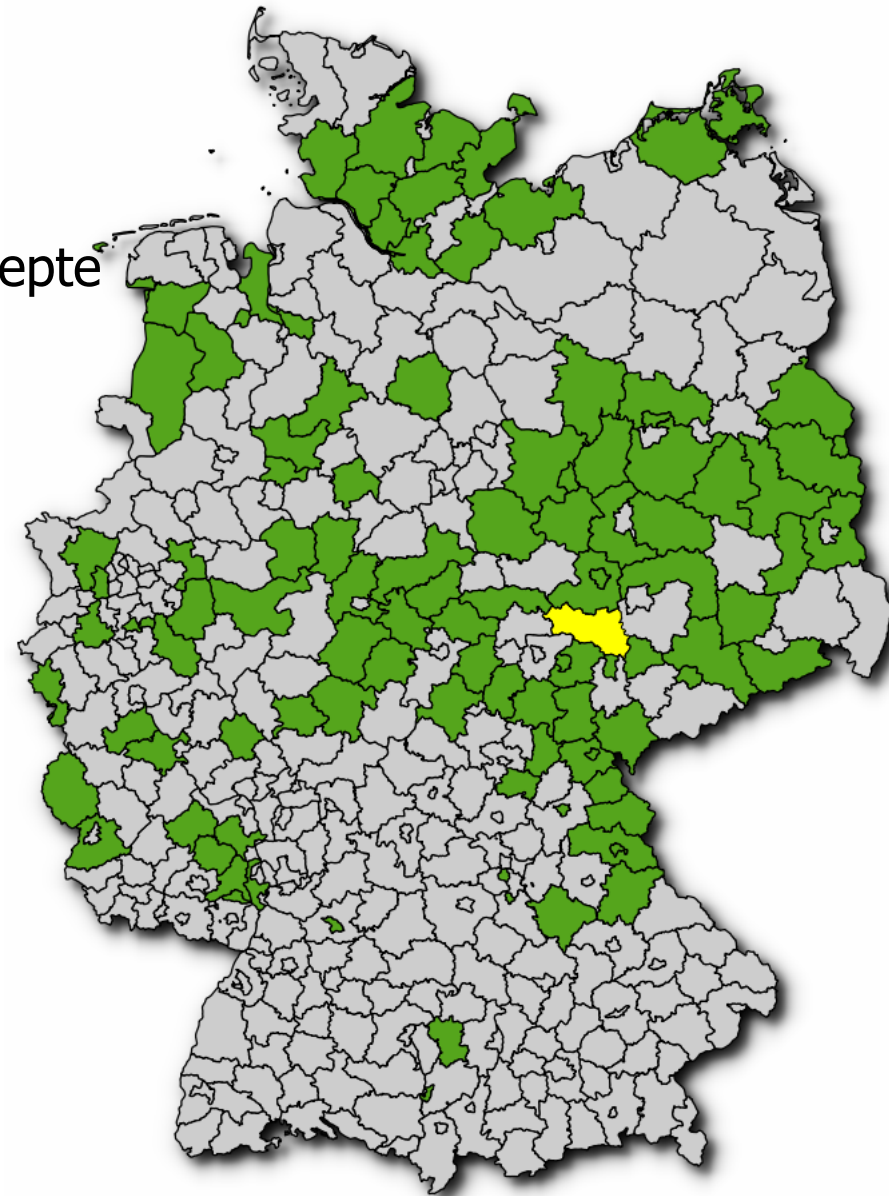


# Fortschreibung der Mietwerterhebung im Burgenlandkreis

Florian Schweiger  
19.09.2017

## Analyse & Konzepte ...

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



## Positive Entscheidungen zu schlüssigen Konzepten von Analyse &amp; Konzepte

## Landessozialgerichte

LSG Rheinland-Pfalz	LSG Hessen	LSG Nordrhein-Westfalen	LSG Thüringen
L 7 AS 286/12 L 3 AS 137/14 L 3 AS 59/17 B ER	L 4 SO 166/13 B ER L 9 AS 489/16 B ER	L 12 AS 1180/12 L 12 AS 673/14 L 20 SO 418/14	L 4 AS 718/14 L 7 AS 1540/13 L 4 AS 20/17 B ER
LSG Schleswig-Holstein	LSG Niedersachsen-Bremen	LSG Mecklenburg-Vorpommern	
L 6 AS 134/15	L 9 AS 1049/09 B ER	L 10 AS 72/10 Protokoll	

## Sozialgerichte erster Instanz

<b>SG Aachen</b> S 19 SO 213/13 S 11 AS 614/16	S 23 AS 1505/12 <b>SG Dessau-Roßlau</b> S 11 AS 1337/13 S 3 AS 1681/14	S 21 AS 4793/13 S 3 AS 2685/13 S 33 AS 1934/14 S 34 AS 2968/15	<b>SG Speyer</b> S 5 AS 886/12 <b>SG Stralsund</b> S 7 AS 1353/09 S 7 AS 207/11 ER
<b>SG Altenburg</b> S 23 AS 1201/12 ER S 24 AS 4708/12	S 4 AS 166/13 <b>SG Dortmund</b> S 19 AS 965/15 S 19 AS 3392/15 S 19 AS 4282/16 S 19 AS 4276/16	<b>SG Itzehoe</b> S 29 AS 1483/15 <b>SG Kassel</b> S 4 AS 449/14 <b>SG Koblenz</b> S 10 AS 995/11	S 9 AS 876/12 S 10 AS 1211/09 S 9 AS 68/14 ER S 9 AS 197/13 S 7 AS 487/12
S 11 AS 92/16 <b>SG Aurich</b> S 35 AS 1126/09 S 35 AS 1317/09	<b>SG Düsseldorf</b> S 35 AS 3062/14 <b>SG Duisburg</b> S 17 AS 1188/13 <b>SG Gießen</b> S 18 SO 20/13 ER S 25 AS 496/15 ER S 25 AS 8/14 S 25 AS 841/16 ER S 25 AS 816/16 ER	<b>SG Leipzig</b> S 25 AS 228/14 <b>SG Lüneburg</b> 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 5 SO 67/13 S 8 AS 808/13 S 8 AS 929/12 S 5 SO 91/14 S 8 AS 640/13 S 7 AS 897/15 S 5 SO 43/15 S 7 AS 914/13 S 9 AS 1002/13
<b>SG Bayreuth</b> S 4 SO 15/13 <b>SG Chemnitz</b> S 6 AS 6186/11 S 30 AS 3188/12 S 15 AS 2044/13 S 3 AS 1438/14 S 14 AS 963/14 S 14 AS 3182/14 S 14 AS 829/15 S 14 AS 2830/15	<b>SG Gotha</b> S 26 AS 7634/11 S 28 AS 8809/10 S 43 AS 1547/12 ER S 26 AS 1775/15 <b>SG Halle</b> S 21 AS 1629/12	<b>SG Magdeburg</b> S 15 AS 4114/13 S 15 AS 1543/14 <b>SG Mainz</b> S 10 AS 672/13 <b>SG Meiningen</b> S 10 AS 251/1/S 10 AS 1018/16 <b>SG Potsdam</b> S 23 AS 2015/13	<b>SG Trier</b> S 1 AS 255/11 ER S 1 AS 436/11
<b>SG Detmold</b> S 23 AS 1295/11			

## Ausgangssituation

& Eine Bedarfsgemeinschaft soll sich als gleichberechtigter Akteur im unteren Wohnungsmarktsegment mit Wohnraum versorgen können.

& § 22 Absatz 1 Satz 1 SGB II:

Bedarfe für Unterkunft und Heizung werden in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen anerkannt, soweit diese angemessen sind.

& Bundessozialgericht: "schlüssiges Konzept"

& Kriterien für Mietpreisrichtwerte:

& Angemessene Wohnungsversorgung für Leistungsbezieher

& Vermeidung unerwünschter Wohnungsmarkteffekte

## Grundlage der Fortschreibung

- & Berücksichtigung von Veränderungen bei Mieten und Betriebskosten
- & Gegenwärtig existiert keine Rechtsgrundlage zur Fortschreibung von schlüssigen Konzepten
- & Rechtsgedanken für Fortschreibungen anwendbar:
  - & Satzungen nach § 22c Abs. 2 SGB II

"Die Kreise und kreisfreien Städte müssen die durch Satzung bestimmten Werte für die Unterkunft mindestens alle zwei Jahre und die durch Satzung bestimmten Werte für die Heizung mindestens jährlich überprüfen und gegebenenfalls neu festsetzen"
  - & Qualifizierte Mietspiegel nach § 558 d Abs. 2 BGB

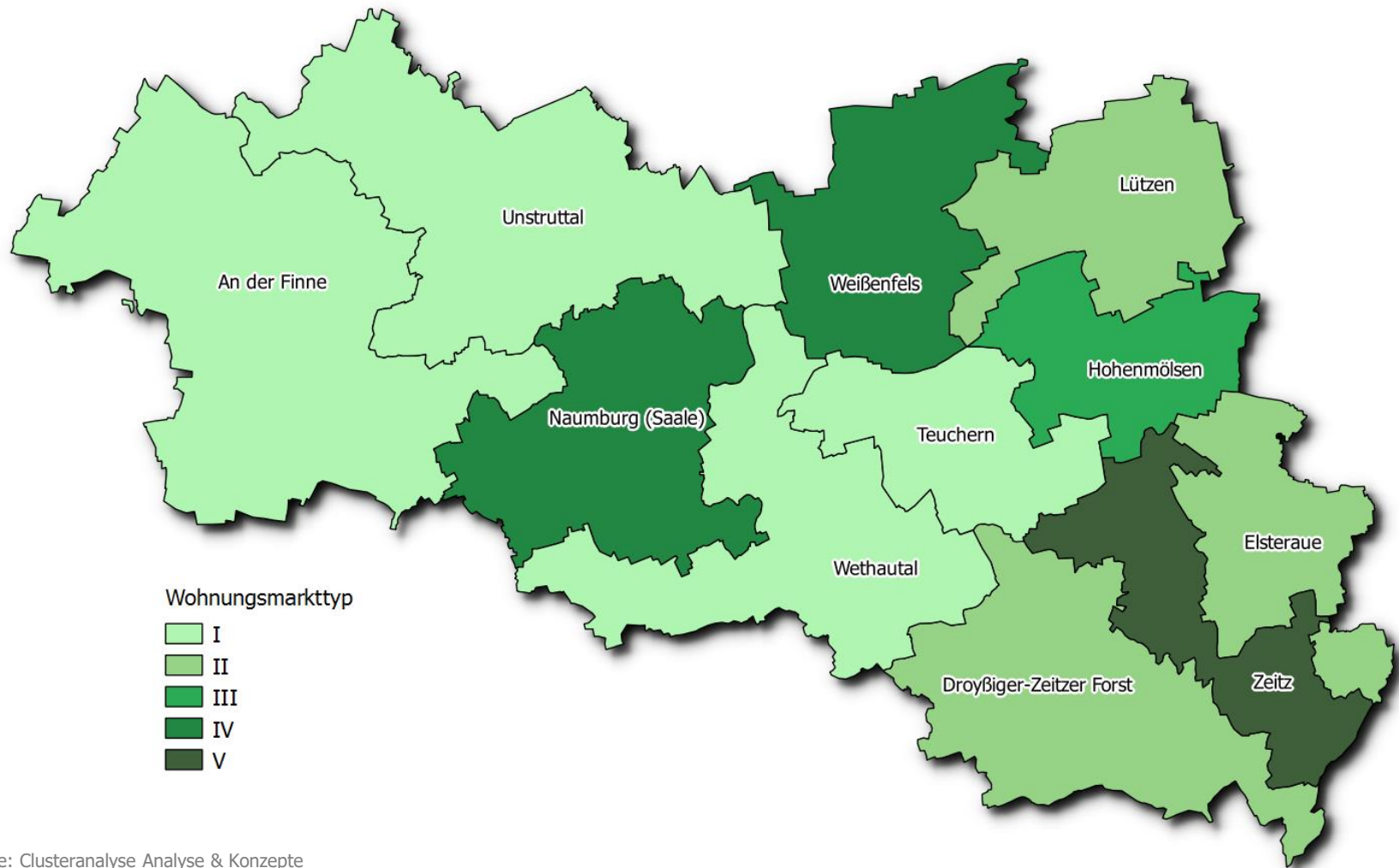
## Methoden der Fortschreibung

- & Keine Neuerhebung der Bestandsmieten bei der Fortschreibung
- & Fortschreibung anhand der Entwicklung der Verbraucherpreise (VPI)
  - & Analog Mietspiegelmethodik
  - & Berücksichtigung der Entwicklung der Netto-Kaltmieten getrennt von kalten Betriebskosten (Subindizes)
- & Berechnung der Preisentwicklung auf dem Angebotsmietenmarkt
  - & Vergleich Angebotsmieten 2015 mit Angebotsmieten 2017
- & Prüfung der hinreichenden Verfügbarkeit angemessener Wohnungen

## Regionalisierung des Kreises

- & Wohnungsmarktsituation innerhalb des Kreises verschieden  
-> unterschiedliche Mietniveaus
- & Regionalisierung des Burgenlandkreises von 2015 wird nicht verändert

# Wohnungsmarkttypisierung des Burgenlandkreises



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



## Definition der Mietpreisrichtwerte

### & BSG: Brutto-Kaltmiete:

- & Grundmiete (Netto-Kaltmiete)

- & Kalte Betriebskosten

### & Produkttheorie

Entscheidend sind die Kosten für das Wohnen insgesamt und nicht die Quadratmeterpreise oder Wohnfläche

### & Heizkosten: gesonderte Prüfung

## Fortschreibung nach Verbraucherpreisindex

- & Fortschreibung anhand der Preisindizes des statistischen Landesamtes für Wohnungsmieten und Wohnnebenkosten

Verbraucherpreisindizes Sachsen-Anhalt (Basis 2010 = 100)

Spezialindizes des Verbraucherpreisindex	Index im Oktober 2015	Index im April 2017	Veränderung in %	Multiplikationsfaktor
<b>Wohnungsmieten<sup>1</sup></b>	103,6	105,6	1,93	<b>1,0193</b>
<b>Wohnungsnebenkosten</b>	105,3	107,5	2,09	<b>1,0209</b>

<sup>1</sup> ohne Nebenkosten.

Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt: Stand Oktober 2015 und April 2017

## Fortschreibung nach Angebotsmietenindex

- & Erhebung von Angebotsmieten bei 17 großen Wohnungsunternehmen
- & Erhebung von Angebotsmieten aus Anzeigen
- & Insgesamt 1.556 Angebotsmieten erhoben
- & Nach Extremwertkappung: 1.477 Angebotsmieten für die Auswertung

# Fortschreibung nach Angebotsmietenindex

Entwicklung der Angebotsmieten (Netto-Kaltmiete in €/m<sup>2</sup>)

Wohnungsgrößenklasse	2015	2017	Veränderung in %	Multiplika- tionsfaktor
<b>Bis ≤ 50 m<sup>2</sup></b>	4,78	4,90	<b>2,51 %</b>	1,0251
<b>&gt; 50 bis ≤ 60 m<sup>2</sup></b>	4,69	4,72	<b>0,64 %</b>	1,0064
<b>&gt; 60 bis ≤ 75 m<sup>2</sup></b>	4,60	4,60	<b>0,00 %</b>	1,0000
<b>&gt; 75 bis ≤ 85 m<sup>2</sup></b>	4,80	4,74	<b>-1,25 %</b>	0,9875
<b>&gt; 85 bis ≤ 95 m<sup>2</sup></b>	4,60	4,61	<b>0,22 %</b>	1,0022
Quelle: Angebotsmieten für den Burgenlandkreis 2015, Zeitraum: Juli bis Ende Dezember 2015 Angebotsmieten für den Burgenlandkreis 2017, Zeitraum: Januar bis Ende Juni 2017				ANALYSE & KONZEPTE

# Verfügbarkeit angemessener Wohnungen

- & Abgleich der fortgeschriebenen Richtwerte nach Verbraucherpreisindex und Angebotsmietenindex mit den aktuellen Angeboten
- & Kriterium: Sicherstellung einer angemessenen Wohnungsversorgung für Leistungsbezieher
- & Prüfungsergebnis: Fortschreibung nach Verbraucherpreisindizes

## Neue Angemessenheitswerte und Verfügbarkeit angemessener Wohnungen

<b>BG mit ... Personen</b>		<b>1 Person</b>	<b>2 Personen</b>	<b>3 Personen</b>	<b>4 Personen</b>	<b>5 Personen</b>
<b>I</b>	VPI-Fortschreibung	272,00	319,80	387,75	433,50	453,15
	Anteil Angebot	42%	32%	20%	9%	17%
<b>II</b>	VPI-Fortschreibung	267,00	327,00	400,50	447,95	484,50
	Anteil Angebot	52%	47%	59%	43%	14%
<b>III</b>	VPI-Fortschreibung	282,00	333,00	408,00	438,60	500,65
	Anteil Angebot	67%	60%	67%	0%	- <sup>1</sup>
<b>IV</b>	VPI-Fortschreibung	302,00	357,00	428,25	473,45	501,60
	Anteil Angebot	61%	40%	48%	26%	19%
<b>V</b>	VPI-Fortschreibung	280,50	335,40	398,25	465,80	470,25
	Anteil Angebot	64%	56%	72%	38%	0%

<sup>1</sup> Im Wohnungstyp III wurde keine Wohnung zwischen 85 und 95 m<sup>2</sup> zur Miete angeboten.

# Fortschreibung

- & Neuerstellung des Schlüssigen Konzepts in 2 Jahren
  - & Aktualisierung aller Grundlagen
  - & Erhebung von Bestandsmieten
  - & Erhebung von Angebotsmieten, Überprüfung der Wohnraumversorgung
  - & Neuberechnung Angemessenheitswerte
  
- & Kontinuierliche Marktbeobachtung
  - & Monitoring interne Statistiken
  - & Monitoring Angebotsmieten

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

Florian Schweiger

ANALYSE &  
KONZEPTE

Beratungsgesellschaft für Wohnen,  
Immobilien, Stadtentwicklung mbH  
Gasstraße 10 | 22761 Hamburg

phone + 49 40 4850 098-0  
mail [info@analyse-konzepte.de](mailto:info@analyse-konzepte.de)  
[www.analyse-konzepte.de](http://www.analyse-konzepte.de)