

Erstellung eines schlüssigen Konzepts

Matthias Klupp

25.06.2014 in Dortmund



Analyse & Konzepte

- & Experten für Wohnen, Immobilien und Stadtentwicklung
- & Gegründet 1993
- & Über 25 Mitarbeiter



Wir gestalten Zukunft

- Markt- & Sozialforschung
-
- Vermietungs- & Vertriebsberatung
-
- Organisationsberatung
-
- Standort- & Portfolio-Analysen
-
- Kosten der Unterkunft & Mietspiegel
-
- Wohnungsmarkt & Stadtentwicklung
-
- Grundlagenstudien & Forschung

Projekte von Analyse & Konzepte

& Empirische Tabellenmietspiegel (u. a. Hamburg, Berlin, Mainz, Cottbus)

& Erstellung von mehr als 85 schlüssigen Konzepten seit 2008, u. a. für

- & Kreis Minden-Lübbecke
- & Hochsauerlandkreis
- & Kreis Unna
- & Rhein-Kreis Neuss
- & Städteregion Aachen
- & Oberbergischer Kreis
- & Kreis Wesel
- & Kreis Paderborn
- & Märkischer Kreis
- & Stadt Duisburg



& Sozialgerichte bestätigen bisher Ansatz von Analyse & Konzepte

Urteile zu schlüssigen Konzepten von Analyse & Konzepte

Landessozialgericht Niedersachsen-Bremen L 9 AS 1049/09 B ER	Landessozialgericht Rheinland-Pfalz L 7 AS 78/12
Landessozialgericht Hessen L 4 SO 166/13 B ER	Landessozialgericht Meck.-Vorpommern L 10 AS 72/10 Protokoll
Sozialgericht Altenburg S 23 AS 1201/12 ER S 24 AS 4708/12	Sozialgericht Gießen S 18 SO 20/13 ER
Sozialgericht Aurich S 35 AS 1126/09 S 35 AS 1317/09	Sozialgericht Lüneburg S 23 AS 1244/09 S 29 AS 1743/09 ER S 46 AS 241/10 ER S 46 AS 401/10 ER (Wohnungsmarkttyp 3) S 47 AS 142/10 ER
Sozialgericht Chemnitz S 30 AS 3188/12 S 6 AS 6186/11	Sozialgericht Speyer S 5 AS 684/11 S 5 AS 886/12
Sozialgericht Dessau-Roßlau S 11 AS 2430/11 (nicht rechtskräftig, LSG)	Sozialgericht Stralsund S 11 AS 1211/09 (nicht rechtskräftig, LSG) S 9 AS 876/12 S 7 AS 207/11 ER S 7 AS 1353/09
Sozialgericht Detmold S 23 AS 1295/11	Sozialgericht Trier S 1 AS 255/11 ER S 1 AS 436/11
Sozialgericht Gotha S 26 AS 7634/11 S 28 AS 8809/10 S 43 AS 1547/12 ER	

Bisher kein rechtskräftiges Urteil gegen ein KdU-Konzept von Analyse & Konzepte

Neueste Urteile:
SG Halle (Stadt Halle)
SG Bayreuth (Stadt Hof)
SG Dresden (LK Meißen)
SG Frankfurt (Oder)

Studien für das BMVBS



Methodische Eckpunkte

- & Schlüssiges Konzept orientiert an BSG-Rechtsprechung
- & Einbeziehung des gesamten Wohnungsmarkts
- & Erhebung von Bestands- und Angebotsmieten
- & Analyse der Neuvertragsmieten (Neueste Bestandsmieten)
- & Erfassung von kalten Betriebs- und Heizkosten
- & Befragung großer Vermieter und kleiner Vermieter (ggf. auch Mieter)
- & Einbeziehung geförderter Wohnungsbestände
- & Städte: Keine Regionalisierung
- & Landkreise: Bildung von Wohnungsmarkttypen
- & Keine Differenzierung nach Baualtersklassen
- & Berücksichtigung des Nachfragevolumens

Bausteine für das schlüssige Konzept



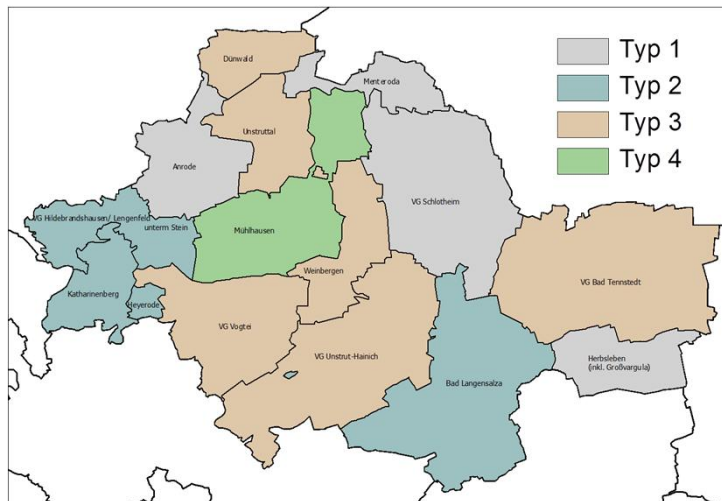
Was können die Kommunen selbst machen?

- Datenerhebungen - auch im Rahmen von Mietspiegeln
- Vertretung/Vorstellung in politischen Gremien
- Vertretung/Vorstellung bei Gerichtsverfahren

Teilräumliche Differenzierung

- & Wohnungsmarktsituation innerhalb des Landkreises i.d.R. unterschiedlich (verschiedene Mietniveaus)
- & Teilräumliche Differenzierung erforderlich, da Richtwerte sonst weder versorgungsgerecht noch markadäquat
- & Kreisgebiet und Städte bilden Vergleichsraum i.S. des BSG
Ausnahme: Rhein-Kreis-Neuss
- & Vergleichbare Wohnungsmärkte (Gemeinden) können zusammengefasst werden
-> Bildung von abstrakten Wohnungsmarkttypen
- & Einsatz eines anerkannten statistischen Verfahrens (Clusteranalyse)
- & Abstrakte Wohnungsmarkttypen entsprechen nicht dem homogenen Lebensraum
- & Homogener Lebensraum:
 - Anforderungen je nach Lebenslage unterschiedlich
 - Zumutbare Größe: Pendlerfahrzeiten (1-1,5 h je Weg)
 - Übergreifend auf Teilräume von benachbarten Kommunen
 - Bestimmung im Rahmen der Einzelfallprüfung

Beispiel: Wohnungsmarkttypisierung



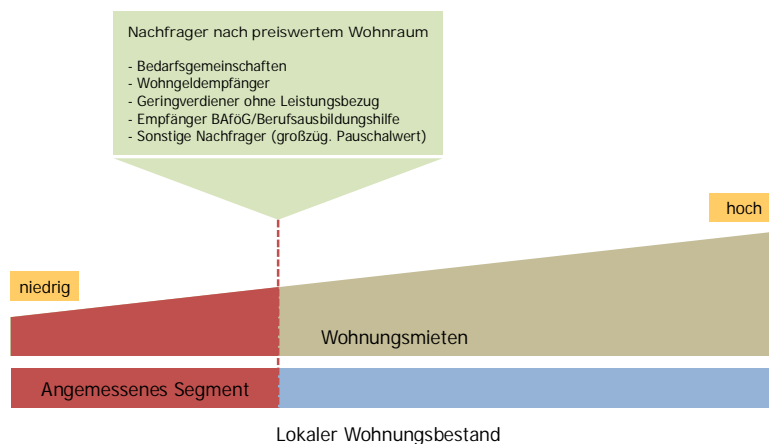
Rohdatenerhebung: 3 Säulen

- & Erhebung Bestandsmieten bei großen Wohnungsunternehmen
- & Erhebung Bestandsmieten bei kleinen Vermietern (ggf. Mieterbefragung)
- & Berücksichtigung der Ist-Mieten aus dem SGB II-Bereich (zur Prüfung)



- & Erhebung der Angebotsmieten
- & Auswertung der Neuvertragsmieten

Abgrenzung des angemessenen Marktsegments



Definition der Angemessenheitsgrenzen

Nachfrage im preiswerten Marktsegment						
	1 Person (bis 50 m²)	2 Personen (> 50 ≤ 65 m²)	3 Personen (> 65 ≤ 80 m²)	4 Personen (> 80 ≤ 95 m²)	5 Personen (> 95 m²)	Summe
Bedarfsgemeinschaften nach SGB II¹	19.256	6.559	4.101	2.700	1.959	34.575
Wohngeldempfänger 2010²	4.105	1.067	614	888	874	7.548
Bedarfsgemeinschaften HLU /SGB XII³	4.682	1.603	343	142	95	6.865
Sonstige Nachfragergruppen (10 %)	10.900	7.310	3.230	2.070	1.040	24.550
Summe der Nachfrager im unteren Marktsegment	38.940	16.540	8.290	5.800	3.970	73.540
Haushalte insgesamt	108.971	73.063	32.319	20.701	10.360	245.414
Anteil Nachfrager unt. Seg.	36 %	23 %	26 %	28 %	38 %	30 %

Quellen:
¹ Statistik Bundesagentur für Arbeit (3. Quartal 2012)
² Statistisches Landesamt Nordrhein-Westfalen (Dezember 2012)
³ Jahresbericht Stadt Duisburg (Dezember 2012)

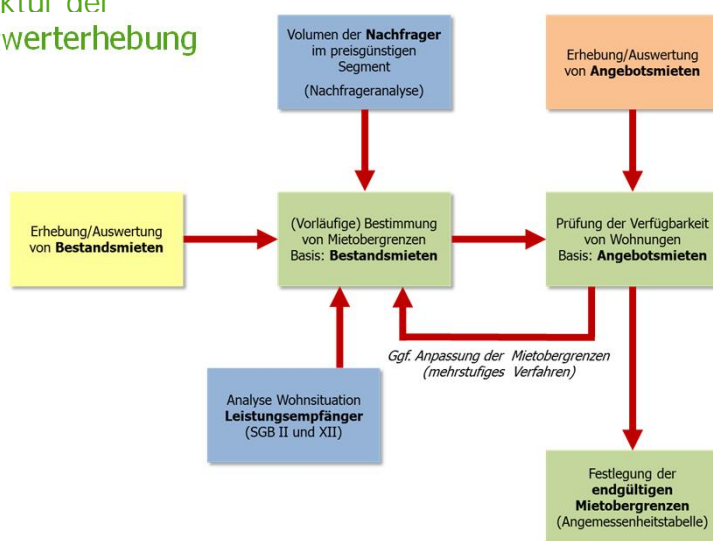
Mietwerterhebung Stadt Duisburg 2013

Mietwerttabelle (Produkttheorie)

	Vorläufige Angemessenheitsgrenzen				
	1 Personen-BG	2 Personen-BG	3 Personen-BG	4 Personen-BG	5 Personen-BG
Max. Wohnfläche	bis 50 m ²	bis 65 m ²	bis 80 m ²	bis 95 m ²	bis 110 m ²
Max. m ² -Kaltmiete	4,69 €	4,36 €	4,40 €	4,46 €	4,48 €
Ø BK/m ²	1,89 €	1,85 €	1,75 €	1,79 €	1,63 €
Angemessenheitsgrenze (BKM)	329,00 €	403,65 €	492,00 €	593,75 €	672,10 €

☒ Produkttheorie:

Kaltmiete, BK oder Wohnfläche können im Einzelfall Maximalwerte überschreiten, solange Angemessenheitsgrenze insgesamt nicht überschritten wird

Struktur der
Mietwerterhebung

Abstrakte Angemessenheit: Maximale Bruttokaltmieten und tatsächliches Angebot

Maximale Brutto-Kaltmiete und tatsächliches Angebot*											
1 Person (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)		
Max. BKM	Anteil am Angebot		Max. BKM	Anteil am Angebot		Max. BKM	Anteil am Angebot		Max. BKM	Anteil am Angebot	
329,00	60 %	N=359	403,65	52 %	N=548	492,00	56 %	N=596	593,75	55 %	N=277

* Angebotsmieten: Basis sind alle Angebotsmieten der Größenklassen inkl. kalter Betriebskosten aus Erhebung (BKK)

Quelle: Mietwelterhebung Stadt Duisburg 2013

ANALYSE &
KONZEPTE

Mietwerttabelle (Produkttheorie)

	Angemessenheitsgrenzen				
	1 Personen-BG	2 Personen-BG	3 Personen-BG	4 Personen-BG	5 Personen-BG
Max. Wohnfläche					
Max. m ² -Kaltmiete					
Ø BK/m ²					
Angemessenheitsgrenze (BKM)	329,00 €	403,65 €	492,00 €	593,75 €	672,10 €

Produkttheorie:

Kaltmiete, BK oder Wohnfläche können im Einzelfall Maximalwerte überschreiten, solange Angemessenheitsgrenze insgesamt nicht überschritten wird

Fortschreibung

- & Kontinuierliche Beobachtung der Angebotsmieten
- & Prüfung/Fortschreibung der Richtwerte alle 2 Jahre (analog MSP, Satzungsregelung)
- & Möglichkeiten der Fortschreibung
 - & Indexfortschreibung (Statistisches Bundesamt oder Entwicklung Angebotsmieten)
 - & Überprüfung der Obergrenzen auf Basis Angebotsmietenerhebung (hinreichende Verfügbarkeit angemessener Wohnungen)
- & Index: Ggf. auch Rückschreibungsmöglichkeit für Altfälle
- & Neuerstellung der kompletten Untersuchung nach 4 Jahren

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

Matthias Klupp

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