

7. Wohnungspolitisches Kolloquium TU Dortmund

ANALYSE & KONZEPTE

# Erstellung eines schlüssigen Konzepts

Matthias Klupp

25.06.2014 in Dortmund

www.analyse-konzepte.de

Folie 1

7. Wohnungspolitisches Kolloquium TU Dortmund

ANALYSE & KONZEPTE

## 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

www.analyse-konzepte.de

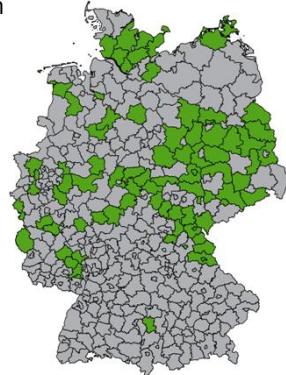
Folie 2

7. Wohnungspolitisches Kolloquium TU Dortmund

ANALYSE & KONZEPTE

## 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



[www.analyse-konzepte.de](http://www.analyse-konzepte.de)

Folie 3

7. Wohnungspolitisches Kolloquium TU Dortmund

ANALYSE & KONZEPTE

## Urteile zu schlüssigen Konzepten von Analyse & Konzepte

<b>Landessozialgericht Niedersachsen-Bremen</b> L 9 AS 1049/09 B ER	<b>Landessozialgericht Rheinland-Pfalz</b> L 7 AS 78/12
<b>Landessozialgericht Hessen</b> L 4 SO 166/13 B ER	<b>Landessozialgericht Meck.-Vorpommern</b> L 10 AS 72/10 Protokoll
<b>Sozialgericht Altenburg</b> S 23 AS 1201/12 ER S 24 AS 4708/12	<b>Sozialgericht Gießen</b> S 18 SO 20/13 ER
<b>Sozialgericht Aachen</b> S 35 AS 1126/09 S 35 AS 1317/09	<b>Sozialgericht 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 (Wohnungsmarkttyp 3) S 47 AS 142/10 ER
<b>Sozialgericht Chemnitz</b> S 30 AS 3188/12 S 6 AS 6186/11	<b>Sozialgericht Speyer</b> S 5 AS 684/11 S 5 AS 886/12
<b>Sozialgericht Dessau-Roßlau</b> S 11 AS 2430/11 (nicht rechtskräftig, LSG)	<b>Sozialgericht Stralsund</b> S 11 AS 1211/09 (nicht rechtskräftig, LSG) S 9 AS 876/12 S 7 AS 207/11 ER S 7 AS 1353/09
<b>Sozialgericht Detmold</b> S 23 AS 1295/11	<b>Sozialgericht Trier</b> S 1 AS 259/11 ER S 1 AS 436/11
<b>Sozialgericht Gotha</b> S 26 AS 7634/11 S 28 AS 6809/10 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)

[www.analyse-konzepte.de](http://www.analyse-konzepte.de)

Folie 4

7. Wohnungspolitisches Kolloquium TU Dortmund

**ANALYSE & KONZEPTE**

## Studien für das BMVBS



Kosten der Unterkunft und die Wohnungsgröße

Hoft 142

Forschungen



Hinweise zur Bestimmung der angemessenen Bedarfe für Unterkunft und Heizung

Arbeitshilfe für die Ermittlung von Sätzen

[www.analyse-konzepte.de](http://www.analyse-konzepte.de)

Folie 5

7. Wohnungspolitisches Kolloquium TU Dortmund

**ANALYSE & KONZEPTE**

## 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

[www.analyse-konzepte.de](http://www.analyse-konzepte.de)

Folie 6

7. Wohnungspolitisches Kolloquium TU Dortmund

ANALYSE & KONZEPTE

## Bausteine für das schlüssige Konzept

Definition Vergleichsraum Bildung von Wohnungsmarkttypen	<p>Was können die Kommunen selbst machen?</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Datenerhebungen - auch im Rahmen von Mietspiegeln</li> <li>▪ Vertretung/Vorstellung in politischen Gremien</li> <li>▪ Vertretung/Vorstellung bei Gerichtsverfahren</li> </ul>
Ermittlung des Nachfragevolumens	
Definition Wohnungsgrößen Definition einfacher Standard	
Erhebung Bestands- und Angebotsmieten Datenschutzkonzept	
Ableitung der Angemessenheitsgrenzen	
Begründung, Dokumentation	
Erstellung Richtlinie Betreuung bei Gerichtsverfahren	

[www.analyse-konzepte.de](http://www.analyse-konzepte.de)

Folie 7

7. Wohnungspolitisches Kolloquium TU Dortmund

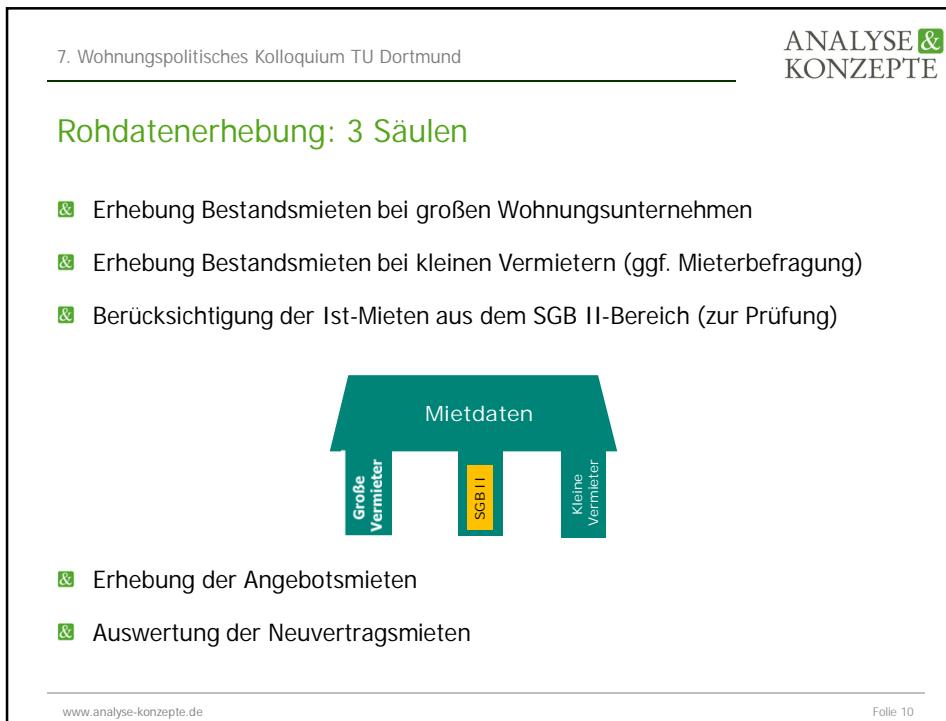
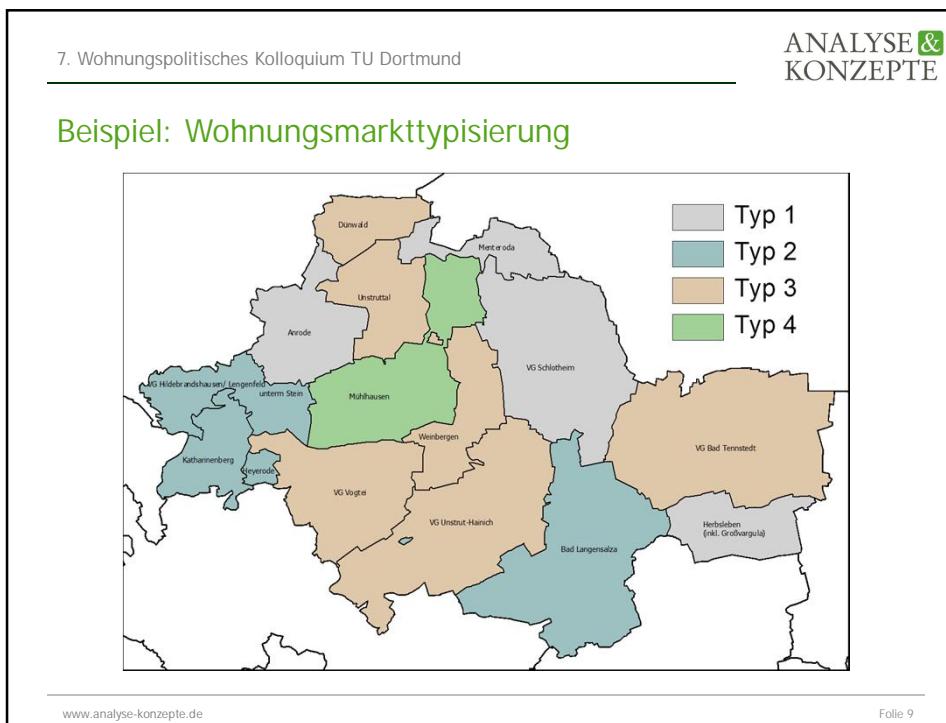
ANALYSE & KONZEPTE

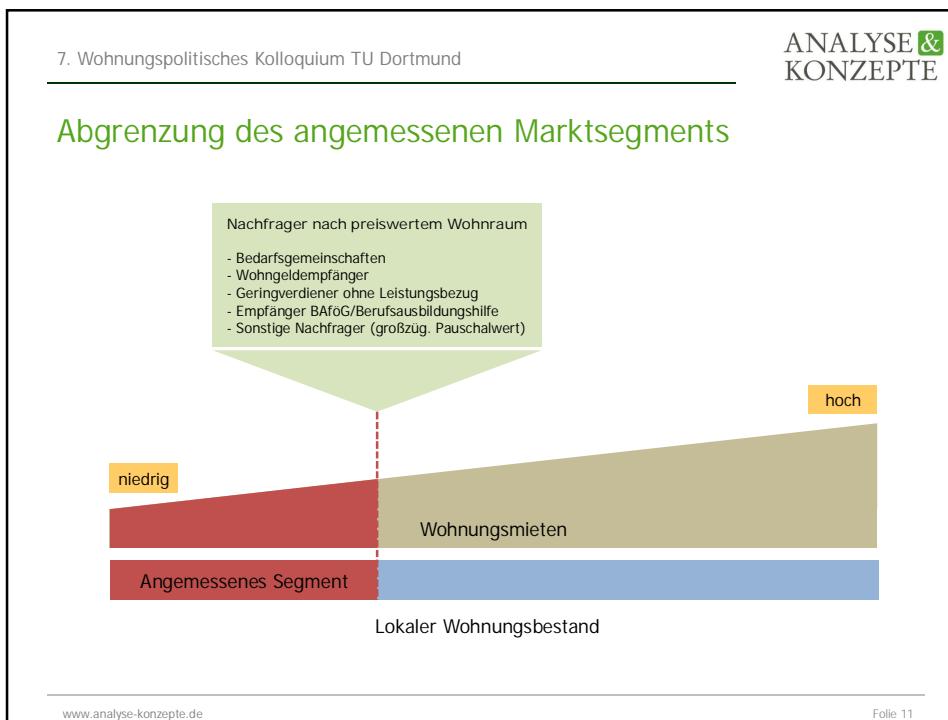
## Teilräumliche Differenzierung

- & Wohnungsmarksituation innerhalb des Landkreises i.d.R. unterschiedlich (verschiedene Mietniveaus)
- & Teilräumliche Differenzierung erforderlich, da Richtwerte sonst weder versorgungsgerecht noch marktadäquat
- & 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

[www.analyse-konzepte.de](http://www.analyse-konzepte.de)

Folie 8





7. Wohnungspolitisches Kolloquium TU Dortmund

ANALYSE & KONZEPTE

### Definition der Angemessenheitsgrenzen

Nachfrage im preiswerten Marktsegment						
	1 Person (bis 50 m <sup>2</sup> )	2 Personen (> 50 ≤ 65 m <sup>2</sup> )	3 Personen (> 65 ≤ 80 m <sup>2</sup> )	4 Personen (> 80 ≤ 95 m <sup>2</sup> )	5 Personen 2)	Summe
Bedarfsgemeinschaften nach SGB II <sup>1</sup>	19.256	6.559	4.101	2.700	1.959	34.575
Wohngeldempfänger 2010 <sup>2</sup>	4.105	1.067	614	888	874	7.548
Bedarfsgemeinschaften HLU /SGB XII <sup>3</sup>	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	<b>38.940</b>	<b>16.540</b>	<b>8.290</b>	<b>5.800</b>	<b>3.970</b>	<b>73.540</b>
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:

<sup>1</sup> Statistik Bundesagentur für Arbeit (3. Quartal 2012)

<sup>2</sup> Statistisches Landesamt Nordrhein-Westfalen (Dezember 2012)

<sup>3</sup> Jahrestat Stadt Duisburg (Dezember 2012)

Mietwertschätzung Stadt Duisburg 2013

ANALYSE & KONZEPTE

www.analyse-konzepte.de

Folie 12

7. Wohnungspolitisches Kolloquium TU Dortmund

ANALYSE & KONZEPTE

### Mietwerttabelle (Produkttheorie)

	Vorläufige Angemessenheitsgrenzen				
	1 Personen-BG	2 Personen-BG	3 Personen-BG	4 Personen-BG	5 Personen-BG
Max. Wohnfläche	bis 50 m <sup>2</sup>	bis 65 m <sup>2</sup>	bis 80 m <sup>2</sup>	bis 95 m <sup>2</sup>	bis 110 m <sup>2</sup>
Max. m <sup>2</sup> -Kaltmiete	4,69 €	4,36 €	4,40 €	4,46 €	4,48 €
Ø BK/m <sup>2</sup>	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

www.analyse-konzepte.de

Folie 13

7. Wohnungspolitisches Kolloquium TU Dortmund

ANALYSE & KONZEPTE

### Struktur der Mietwerterhebung

```

graph TD
    A[Erhebung/Auswertung von Bestandsmieten] --> C[(Vorläufige) Bestimmung von Mietobergrenzen Basis: Bestandsmieten]
    B[Volumen der Nachfrager im preisgünstigen Segment (Nachfrageranalyse)] --> C
    C --> D[Prüfung der Verfügbarkeit von Wohnungen Basis: Angebotsmieten]
    D --> E[Festlegung der endgültigen Mietobergrenzen (Angemessenheitstabelle)]
    E --> C
    F[Ggf. Anpassung der Mietobergrenzen (mehrstufiges Verfahren)] --> C
    G[Erhebung/Auswertung von Angebotsmieten] --> C
    H[Analyse Wohnsituation Leistungsempfänger (SGB II und XII)] <--> C
  
```

www.analyse-konzepte.de

Folie 14

7. Wohnungspolitisches Kolloquium TU Dortmund										ANALYSE & KONZEPTE																																												
<b>Abstrakte Angemessenheit: Maximale Bruttokaltmieten und tatsächliches Angebot</b>																																																						
<b>Maximale Brutto-Kaltmiete und tatsächliches Angebot*</b> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th colspan="3">1 Person (bis 50 m<sup>2</sup>)</th> <th colspan="3">2 Personen (&gt; 50 bis ≤ 65 m<sup>2</sup>)</th> <th colspan="3">3 Personen (&gt; 65 bis ≤ 80 m<sup>2</sup>)</th> <th colspan="3">4 Personen (&gt; 80 bis ≤ 95 m<sup>2</sup>)</th> <th colspan="3">5 Personen (&gt; 95 m<sup>2</sup>)</th> </tr> <tr> <th>Max. BKM</th> <th>Anteil am Angebot</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>329,00</td> <td>60 %</td> <td>N=359</td> <td>403,65</td> <td>52 %</td> <td>N=548</td> <td>492,00</td> <td>56 %</td> <td>N=596</td> <td>593,75</td> <td>55 %</td> <td>N=277</td> <td>672,10</td> <td>46 %</td> <td>N=95</td> </tr> </tbody> </table>													1 Person (bis 50 m <sup>2</sup> )			2 Personen (> 50 bis ≤ 65 m <sup>2</sup> )			3 Personen (> 65 bis ≤ 80 m <sup>2</sup> )			4 Personen (> 80 bis ≤ 95 m <sup>2</sup> )			5 Personen (> 95 m <sup>2</sup> )			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	672,10	46 %	N=95										
1 Person (bis 50 m <sup>2</sup> )			2 Personen (> 50 bis ≤ 65 m <sup>2</sup> )			3 Personen (> 65 bis ≤ 80 m <sup>2</sup> )			4 Personen (> 80 bis ≤ 95 m <sup>2</sup> )			5 Personen (> 95 m <sup>2</sup> )																																										
Max. BKM	Anteil am Angebot	Max. BKM	Anteil am Angebot	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	672,10	46 %	N=95																																								
<small>* Angebotsmieten: Basis sind alle Angebotsmieten der Grüffelklassen inkl. lauf. Betriebskosten aus Erhebung (B04)</small>																																																						
<small>Quelle: Mietwertbefragung Stadt Duisburg 2013</small>																																																						
<a href="http://www.analyse-konzepte.de">www.analyse-konzepte.de</a>																																																						
<small>Folie 15</small>																																																						

7. Wohnungspolitisches Kolloquium TU Dortmund										ANALYSE & KONZEPTE																																																																																
<b>Mietwerttabelle (Produkttheorie)</b>																																																																																										
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th colspan="2"></th> <th colspan="5">Angemessenheitsgrenzen</th> <th colspan="6"></th> </tr> <tr> <th colspan="2"></th> <th>1 Personen-BG</th> <th>2 Personen-BG</th> <th>3 Personen-BG</th> <th>4 Personen-BG</th> <th>5 Personen-BG</th> <th colspan="6"></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Max. Wohnfläche</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td colspan="6"></td> </tr> <tr> <td>Max. m<sup>2</sup>-Kaltmiete</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td colspan="6"></td> </tr> <tr> <td>Ø BK/m<sup>2</sup></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td colspan="6"></td> </tr> <tr> <td>Angemessenheitsgrenze (BKM)</td> <td>329,00 €</td> <td>403,65 €</td> <td>492,00 €</td> <td>593,75 €</td> <td>672,10 €</td> <td></td> <td colspan="6"></td> </tr> </tbody> </table>															Angemessenheitsgrenzen													1 Personen-BG	2 Personen-BG	3 Personen-BG	4 Personen-BG	5 Personen-BG							Max. Wohnfläche													Max. m <sup>2</sup> -Kaltmiete													Ø BK/m <sup>2</sup>													Angemessenheitsgrenze (BKM)	329,00 €	403,65 €	492,00 €	593,75 €	672,10 €							
		Angemessenheitsgrenzen																																																																																								
		1 Personen-BG	2 Personen-BG	3 Personen-BG	4 Personen-BG	5 Personen-BG																																																																																				
Max. Wohnfläche																																																																																										
Max. m <sup>2</sup> -Kaltmiete																																																																																										
Ø BK/m <sup>2</sup>																																																																																										
Angemessenheitsgrenze (BKM)	329,00 €	403,65 €	492,00 €	593,75 €	672,10 €																																																																																					
<small>&amp; Produkttheorie: Kaltmiete, BK oder Wohnfläche können im Einzelfall Maximalwerte überschreiten, solange Angemessenheitsgrenze insgesamt nicht überschritten wird</small>																																																																																										
<a href="http://www.analyse-konzepte.de">www.analyse-konzepte.de</a>																																																																																										
<small>Folie 16</small>																																																																																										

## 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