

# KREIS METTMANN



Schlüssiges Konzept - Ermittlung der Kosten der Unterkunft 2019

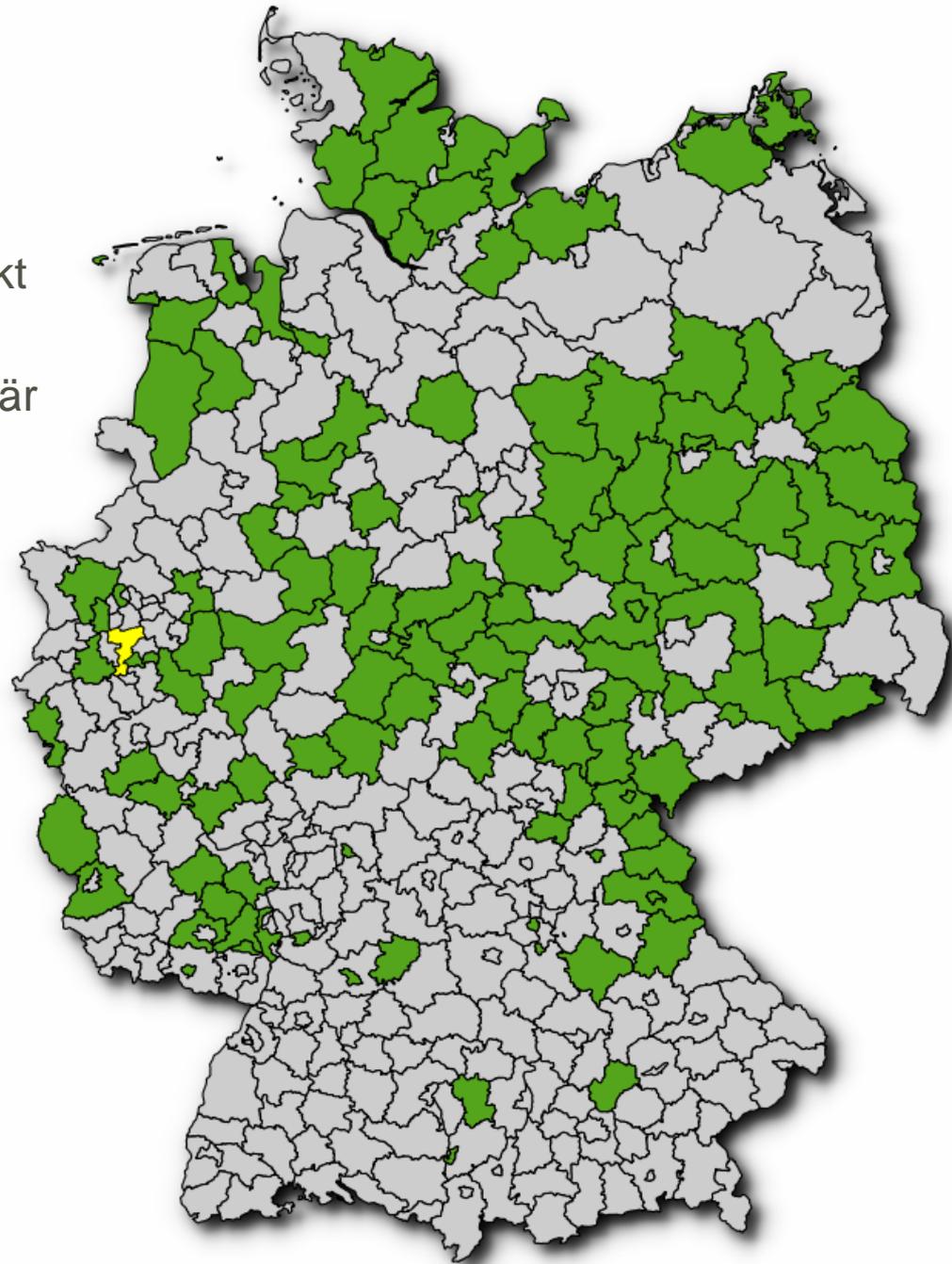
18.11.2019

von Tanja Tribian



# ANALYSE & KONZEPTE

- Spezialisiert auf Wohnungsmarkt und Immobilienwirtschaft
- Rd. 25 Mitarbeiter, interdisziplinär
- Empirische Mietspiegel
- Seit 2008 schlüssige Konzepte/ Satzungen für über 100 Städte und Landkreise
- Markt- und Standortanalysen
- Marketing- und Organisationsberatung
- Mieter- und Vermieterbefragungen
- Grundlagenforschung



# TEAM MARKT- UND MIETENANALYTIK



Florian Schweiger



Kay Wedemann



Tanja Tribian



Martin Möller

Andreas Ahrens

# HINTERGRUND

§ 22 Absatz 1 Satz 1 SGB II:

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

## **BSG: „schlüssiges Konzept“**

- Mietwerterhebung
- Unteres Marktsegment
- Produkttheorie
- Empirisch, wissenschaftliche Vorgehensweise

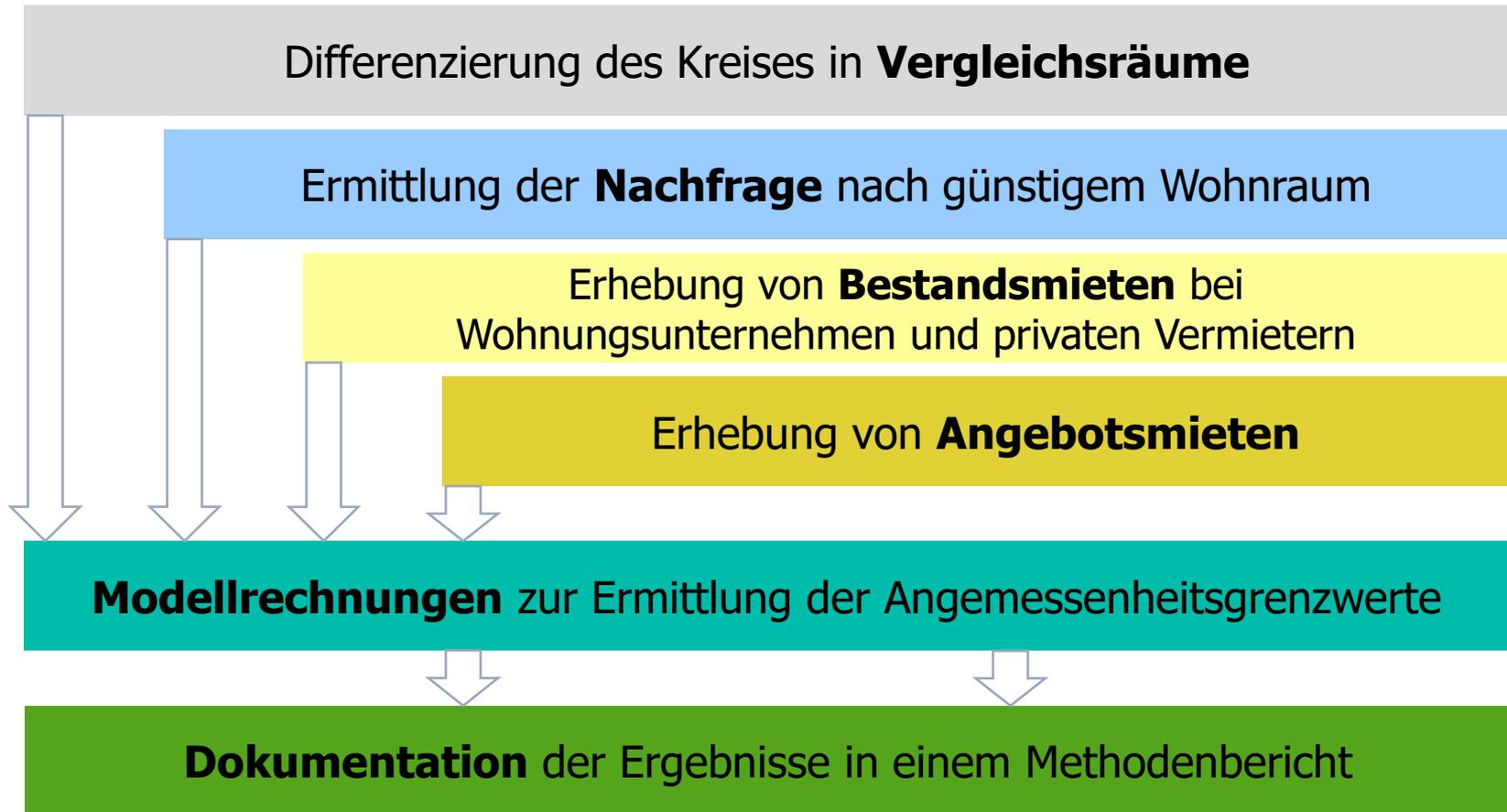




# ZIEL DES SCHLÜSSIGEN KONZEPTE

- Die Leistungsempfänger können sich im angemessenen Rahmen mit Wohnraum versorgen
- Neuanmietungen sind möglich
- Verwaltungshandeln wird vereinheitlicht
- Überschreitungen bilden die Ausnahme
- Einzelfallentscheidung notwendig
- Wohnungsmarkteffekte vermeiden

# VORGEHENSWEISE



# VERGLEICHSRAUM- BILDUNG

## BSG-Urteil 30.1.2019

- Keine Unterteilung in Wohnungsmarkttypen
- Vergleichsraum ist zunächst Zuständigkeitsbereich des Trägers und kann unterteilt werden
- Konkretisierung des Vergleichsraumes



# KRITERIEN

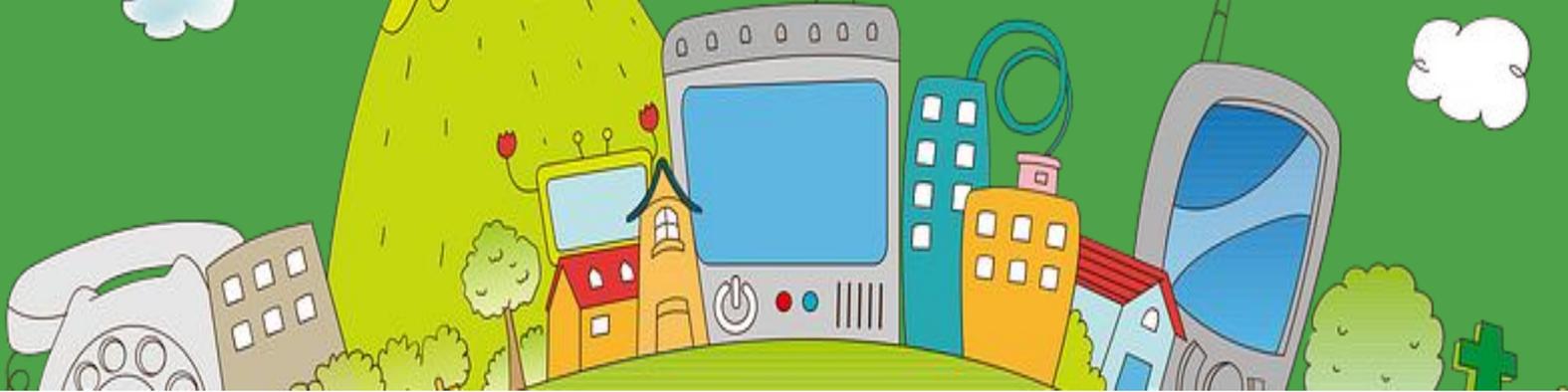
- Ausreichend großer Raum der Wohnbebauung
- Räumliche Nähe und Orientierungen inklusive Infrastruktur
- Verkehrstechnischen Verbundenheit/ Tagespendelbereiche für Berufstätige
- Nähe zu Ballungsräumen
- Aus der Datenerhebung ersichtliche, deutliche Unterschiede im Mietpreisniveau
- NICHT an Landschaften orientiert





## AUSREICHEND GROßER RAUM DER WOHNBEBAUUNG

- Keine Vorgabe was ‚ausreichend‘ ist
- BSG Vergleichsraum ‚eher größer als kleiner‘
- 127.427 zu Wohnzwecken vermietete Wohnungen (53 % aller Wohnungen)
- Haan, Heiligenhaus und Wülfrath deutlich unter 10.000 zu Wohnzwecken vermietete Wohnungen
- Heiligenhaus, Velbert und Wülfrath weisen zusammenhängenden Siedlungskern auf



# RÄUMLICHE NÄHE - INFRASTRUKTUR

- Versorgung über Mittelzentren
  - Täglicher bis langfristiger Bedarf von Gütern und Dienstleistungen
  - Standorte für gehobene Einrichtungen im wirtschaftlichen, sozialen, kulturellen und politischen Bereich
  - Verknüpfungspunkt der öffentlichen Nahverkehrsbedienung und Verbindung zum regionalen und überregionalen Verkehr
- Mittelzentren: alle Städte im Kreisgebiet

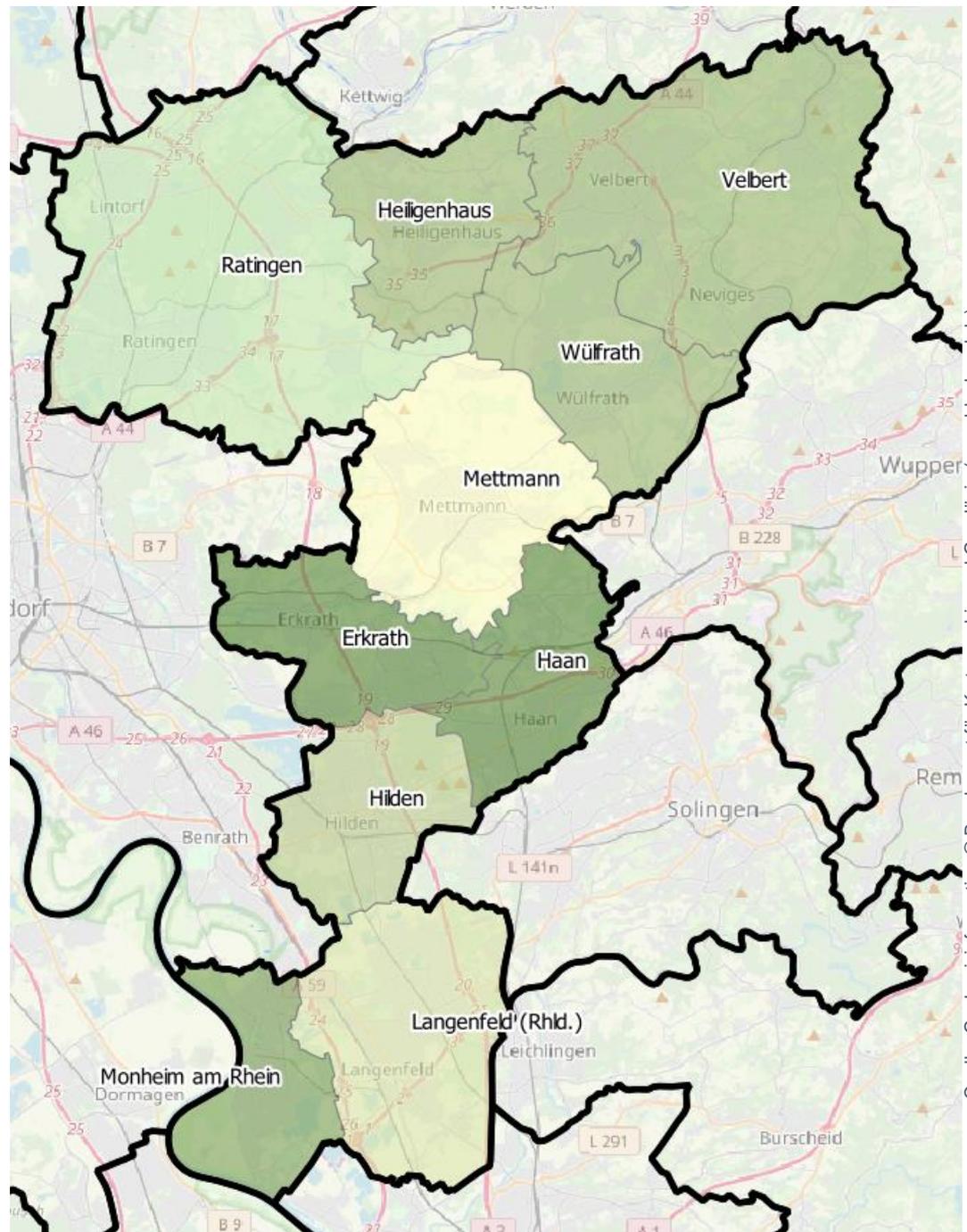


# VERKEHRSTECHNISCHE VERBUNDENHEIT

- Tagespendelzeit von bis zu 2,5 Stunden
- BSG (B 14 AS 65/09 R) bestätigt Berlin als Vergleichsraum
- LSG RP (L 3 AS 265/15) 'fehlende verkehrstechnische Verbundenheit zwischen einzelnen Ortsgemeinden untereinander, [...] ist hingegen rechtlich nicht entscheidend“
- Überprüfung Erreichbarkeit der Mittelzentren
- Haan und Erkrath sind durch die Bahn, aber auch BAB gut miteinander verbunden.

# VERGLEICHSRÄUME

- Erkrath, Haan
- Heiligenhaus, Velbert, Wülfrath
- Hilden
- Langenfeld
- Mettmann
- Monheim
- Ratingen





## NACHFRAGEANALYSE

In welchem Umfang besteht Nachfrage nach preiswertem Wohnraum in welcher Größenklasse?

- Bedarfsgemeinschaften nach SGB II und SGB XII
- Wohngeldempfänger
- Geringverdiener ohne Leistungsbezug
- Leistungsempfänger nach AsylbLG

**23 %**

# BESTANDS- UND NEUVERTRAGSMIETEN

- Stufe I: Wohnungsunternehmen/Verwalter
  - Beteiligung: 12 von 25 Wohnungsunternehmen/Verwalter
  - Rücklauf: 21.057 erfasste Mietwerte
- Stufe II: Private Vermieterbefragung
  - Befragung von 8.000 privaten Vermietern
  - Rücklauf: 1.675 erfasste Mietwerte
- Stufe III: Mietdaten aus dem SGB II-Datensatz
  - Nur Validierung der Betriebskosten



# ANGEBOTSMIETEN

- Erfassung der veröffentlichten Mietwohnungsangebote
- Immobilienbörsen und Internetportale
- Erfassungszeitraum 6 Monate
- Erfassung von 6.592 Wohnungsinseraten



# DATENGRUNDLAGE - REPRÄSENTATIVITÄT

## WOHNUNGSBESTAND<sup>1</sup>:

- Insgesamt 240.249 Wohnungen in 97.266 Wohngebäuden
- Insgesamt 127.427 Wohnungen zu Wohnzwecken vermietet (ohne Heimwohnungen und Substandardwohnungen)

## ANGEBOTS- UND BESTANDSMIETEN:

- Insgesamt 22.732 Bestandsmieten und 6.592 Angebotsmieten erhoben
- Es konnten 18 % des relevanten Mietwohnungsbestandes erhoben werden (rund 23 % mit Angebotsmieten)

# GEWICHTUNG

- Höherer Anteil von Daten von institutionellen Vermietern gegenüber privaten Vermietern.
- Gewichtung anhand der Eigentumsverhältnisse entsprechend dem Zensus 2011.



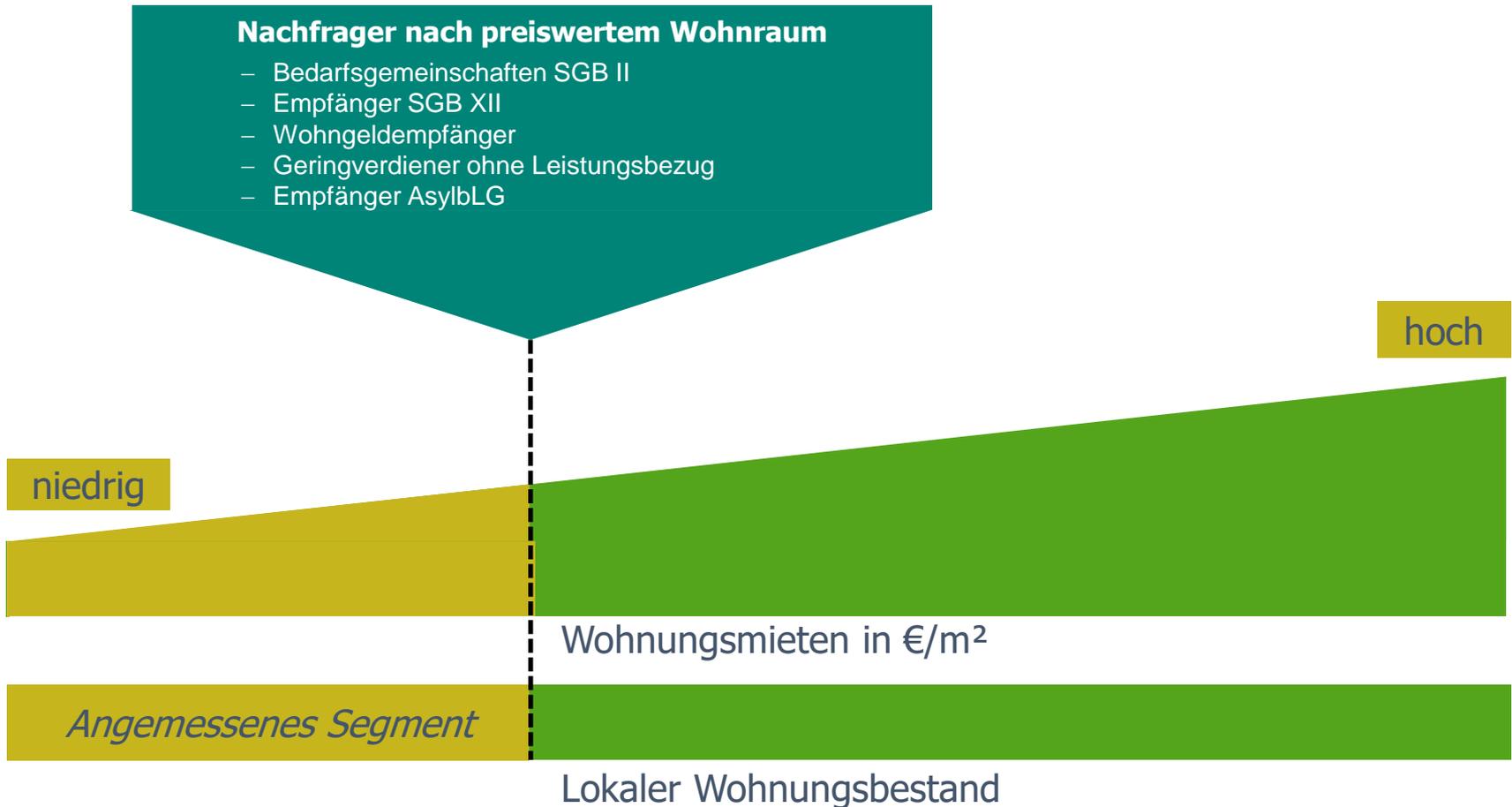
# BETRIEBSKOSTEN

Durchschnittliche kalte Betriebskosten in €/m <sup>2</sup> - gewichtet					
Wohnungsgröße					
Vergleichsraum	> 35 - ≤ 50 m <sup>2</sup>	> 50 - ≤ 65 m <sup>2</sup>	> 65 - ≤ 80 m <sup>2</sup>	> 80 - ≤ 95 m <sup>2</sup>	> 95 - ≤ 110 m <sup>2</sup>
Erkrath; Haan	2,58	1,89	2,00	2,21	2,03
Heiligenhaus; Velbert; Wülfrath	2,37	1,85	1,82	1,67	1,78
Hilden	2,08	2,12	1,78	1,76	1,62
Langenfeld	1,84	1,92	1,88	1,69	1,60
Mettmann	2,10	2,01	1,81	1,83	1,68
Monheim a.R.	2,20	2,04	2,08	2,19	2,01
Ratingen	2,18	2,17	1,97	1,99	1,91

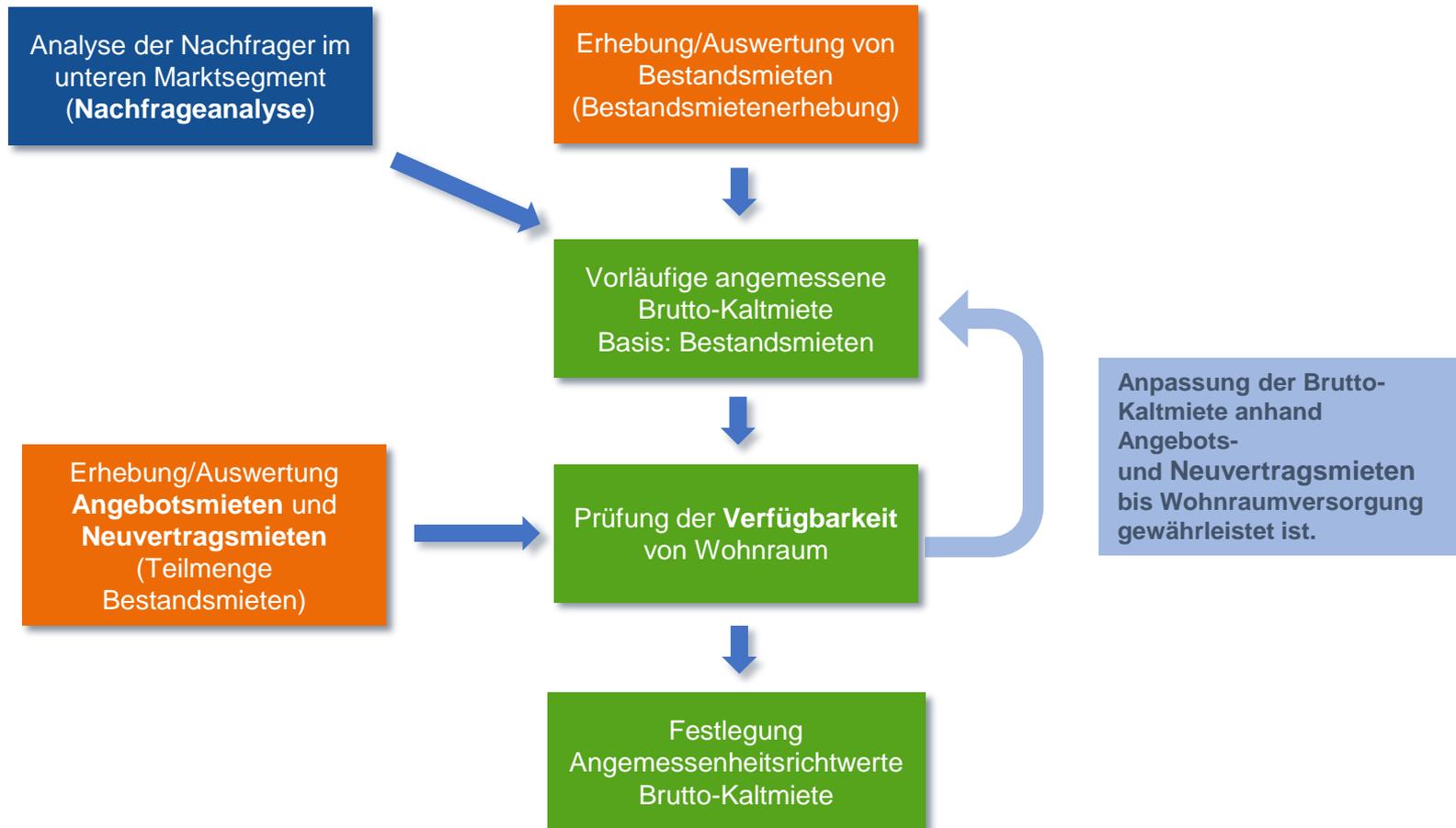
Quelle: Mietwerterhebung Kreis Mettmann 2019

ANALYSE & KONZEPTE

# ABGRENZUNG DES ANGEMESSENEN MARKTSEGMENTS



# BESTIMMUNG ANGEMESSENER BRUTTO-KALTMIETEN



# RICHTWERTE UND ABSTRAKTE ANGEMESSENHEIT

<b>Bruttokaltmiete – gewichtet – und Anteil Angebotsmieten</b>										
<b>Haushaltsgröße</b>										
<b>Vergleichsraum</b>	<b>1 Person</b>		<b>2 Personen</b>		<b>3 Personen</b>		<b>4 Personen</b>		<b>5 Personen</b>	
	Max. BKM	Anteil Angebot	Max. BKM	Anteil Angebot	Max. BKM	Anteil Angebot	Max. BKM	Anteil Angebot	Max. BKM	Anteil Angebot
Erkrath; Haan	437,50	70%	529,10	62%	622,40	60%	791,35	59%	885,50	61%
Heiligenhaus; Velbert; Wülfrath	392,00	44%	475,15	65%	580,00	55%	694,45	50%	864,60	31%
Hilden	491,00	47%	592,80	49%	690,40	43%	816,05	34%	999,90	21%
Langenfeld	439,50	54%	579,80	64%	668,80	59%	776,15	48%	908,60	29%
Mettmann	452,00	67%	554,45	24%	646,40	34%	737,20	49%	952,60	20%
Monheim a.R.	446,00	74%	559,00	46%	665,60	23%	863,55	35%	1.101,10	19%
Ratingen	485,00	38%	611,00	27%	693,60	22%	922,45	28%	1.128,60	24%

Quelle: Mietwerterhebung Kreis Mettmann 2019

ANALYSE & KONZEPTE

# RICHTWERTE UND ANTEIL NEUVERTRAGSMIETEN

<b>Bruttokaltmiete – gewichtet – und Anteil Neuvertragsmieten</b>										
<b>Haushaltsgröße</b>										
<b>Vergleichsraum</b>	<b>1 Person</b>		<b>2 Personen</b>		<b>3 Personen</b>		<b>4 Personen</b>		<b>5 Personen</b>	
	Max. BKM	Anteil NVM	Max. BKM	Anteil NVM	Max. BKM	Anteil NVM	Max. BKM	Anteil NVM	Max. BKM	Anteil NVM
Erkrath; Haan	437,50	100%	529,10	67%	622,40	44%	791,35	75%	885,50	79%
Heiligenhaus; Velbert; Wülfrath	392,00	63%	475,15	75%	580,00	75%	694,45	85%	864,60	40%
Hilden	491,00	73%	592,80	51%	690,40	20%	816,05	23%	999,90	43%
Langenfeld	439,50	100%	579,80	74%	668,80	65%	776,15	43%	908,60	55%
Mettmann	452,00	58%	554,45	71%	646,40	75%	737,20	62%	952,60	44%
Monheim a.R.	446,00	100%	559,00	77%	665,60	59%	863,55	77%	1.101,10	83%
Ratingen	485,00	87%	611,00	81%	693,60	52%	922,45	85%	1.128,60	13%

Quelle: Mietwerterhebung Kreis Mettmann 2019

ANALYSE KONZEPTE

# RICHTWERTE IM VERGLEICH ZU VORHERIGEN WERTEN

Bruttokaltmiete – gewichtet – und Anteil der Veränderung zu alten Werten										
Haushaltsgröße										
Vergleichsraum	1 Person		2 Personen		3 Personen		4 Personen		5 Personen	
	Max. BKM	Anteil Veränderung	Max. BKM	Anteil Veränderung	Max. BKM	Anteil Veränderung	Max. BKM	Anteil Veränderung	Max. BKM	Anteil Veränderung
Erkrath	437,50	1%	529,10	1%	622,40	-1%	791,35	8%	885,50	6%
Haan		6%		0%		0%		8%		6%
Heiligenhaus	392,00	12%	475,15	-2%	580,00	4%	694,45	-5%	864,60	4%
Velbert		5%		1%		7%		6%		4%
Wülfrath		1%		0%		3%		6%		15%
Hilden	491,00	11%	592,80	3%	690,40	2%	816,05	0%	999,90	8%
Langenfeld	439,50	-1%	579,80	-1%	668,80	0%	776,15	6%	908,60	9%
Mettmann	452,00	4%	554,45	13%	646,40	3%	737,20	1%	952,60	14%
Monheim a.R.	446,00	0%	559,00	0%	665,60	9%	863,55	0%	1.101,10	19%
Ratingen	485,00	1%	611,00	5%	693,60	7%	922,45	14%	1.128,60	22%

Quelle: Mietwerterhebung Kreis Mettmann 2019

ANALYSE &  
KONZEPTE

# RICHTWERTE IM VERGLEICH ZU WOHNGELD +10% 2020

Bruttokaltmiete – gewichtet – im Vergleich zu Wohngeld +10 % 2020										
Haushaltsgröße										
Vergleichsraum	1 Person		2 Personen		3 Personen		4 Personen		5 Personen	
	Max. BKM	Zu Wohngeld	Max. BKM	Zu Wohngeld	Max. BKM	Zu Wohngeld	Max. BKM	Zu Wohngeld	Max. BKM	Zu Wohngeld
Erkrath; Haan	437,50	-17%	529,10	-17%	622,40	-18%	791,35	-10%	885,50	-12%
Heiligenhaus	392,00	-25%	475,15	-25%	580,00	-23%	694,45	-21%	864,60	-14%
Velbert, Wülfrath		-16%		-16%		-14%		-12%		-4%
Hilden	491,00	-15%	592,80	-15%	690,40	-17%	816,05	-16%	999,90	-10%
Langenfeld	439,50	-16%	579,80	-9%	668,80	-12%	776,15	-12%	908,60	-10%
Mettmann	452,00	-14%	554,45	-13%	646,40	-15%	737,20	-17%	952,60	-6%
Monheim a.R.	446,00	-23%	559,00	-20%	665,60	-20%	863,55	-11%	1.101,10	-1%
Ratingen	485,00	-16%	611,00	-13%	693,60	-17%	922,45	-5%	1.128,60	2%



Quelle: Mietwerterhebung Kreis Mettmann 2019

ANALYSE & KONZEPTE

# ANGEMESSENHEITSRICHTWERTE

<b>Bruttokaltmiete – gewichtet – in Euro</b>						
<b>Haushaltsgröße</b>						
<b>Vergleichsraum</b>	<b>1 Person</b>	<b>2 Personen</b>	<b>3 Personen</b>	<b>4 Personen</b>	<b>5 Personen</b>	<b>Jede weitere Person +15 m<sup>2</sup></b>
Erkrath; Haan	437,50	529,10	622,40	791,35	885,50	+120,75
Heiligenhaus; Velbert; Wülfrath	392,00	475,15	580,00	694,45	864,60	+117,90
Hilden	491,00	592,80	690,40	816,05	999,90	+136,35
Langenfeld	439,50	579,80	668,80	776,15	908,60	+123,90
Mettmann	452,00	554,45	646,40	737,20	952,60	+129,90
Monheim a.R.	446,00	559,00	665,60	863,55	1.101,10	+150,15
Ratingen	485,00	611,00	693,60	922,45	1.128,60	+153,90

Quelle: Mietwerterhebung Kreis Mettmann 2019

ANALYSE & KONZEPTE

# Vielen Dank!

ANALYSE &  
KONZEPTE

Beratungsgesellschaft für Wohnen, Immobilien, Stadtentwicklung mbH

Gasstraße 10, 22761 Hamburg

Telefon: +49 40 485 00 98-53

E-Mail: [tribian@analyse-konzepte.de](mailto:tribian@analyse-konzepte.de)

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

