

Heidelberg Mietwerterhebung 2018

Florian Schweiger

Auswertung 10.07.2018

Ausgangssituation

& § 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“

- & Mietwerterhebung

- & Unteres Wohnungsmarktsegment

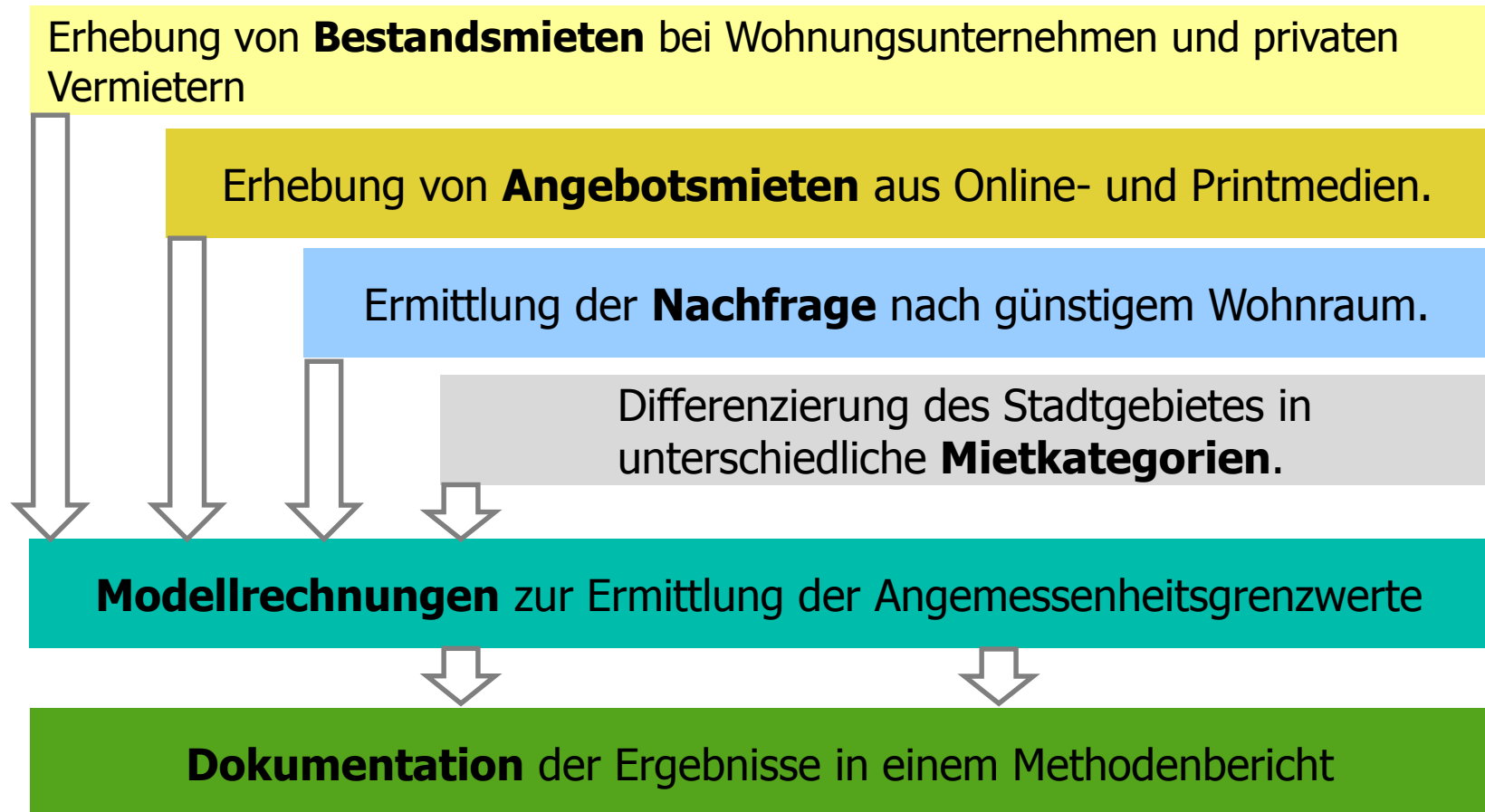
- & Produkttheorie

- & Empirisch, wissenschaftliche Vorgehensweise

Ziele der Untersuchung

- & Definition rechtssicherer Mietpreisrichtwerte für Bezieher von Kosten der Unterkunft ("Angemessenheit")
- & Abgrenzung des Marktsegments "angemessener Wohnraum"
- & Kriterien für Mietrichtwerte:
 - & Angemessene Wohnungsversorgung für KdU-Bezieher muss möglich sein
 - & Vermeidung unerwünschter Wohnungsmarkteffekte
- & Empirische Vorgehensweise
- & Dokumentation des Verfahrens

Untersuchungsbausteine



Erhebung von Bestandsmieten

- & Stufe I: 16 Wohnungsunternehmen/Verwalter kontaktiert
- & Stufe II: Befragung von 1.812 privaten Vermietern
- & Erhebung über den gesamten Wohnungsmarkt
 - & Einbeziehung geförderter Wohnungsbestände
 - & Ausschluss von Substandardwohnungen
 - & Keine Differenzierung nach Baualtersklassen

Erhebung von Angebotsmieten

- & Erfassung der veröffentlichten Mietwohnungsangebote
 - & Immobilienbörsen und Internetportale
 - & Erfassungszeitraum 9 Monate vor und 3 Monate nach Erhebungsstichtag
- & Ausschlusskriterien:
 - & (Teil-)gewerbliche Vermietung
 - & Möblierte Wohnungen
 - & WG-Zimmer

Repräsentativität der Ergebnisse

Wohnungsbestand in Heidelberg:

- & Insgesamt 79.170 Wohnungen in 19.650 Wohngebäuden¹
- & Insgesamt 48.732 Wohnungen zu Wohnzwecken vermietet²
(ohne Heimwohnungen und Substandardwohnungen)

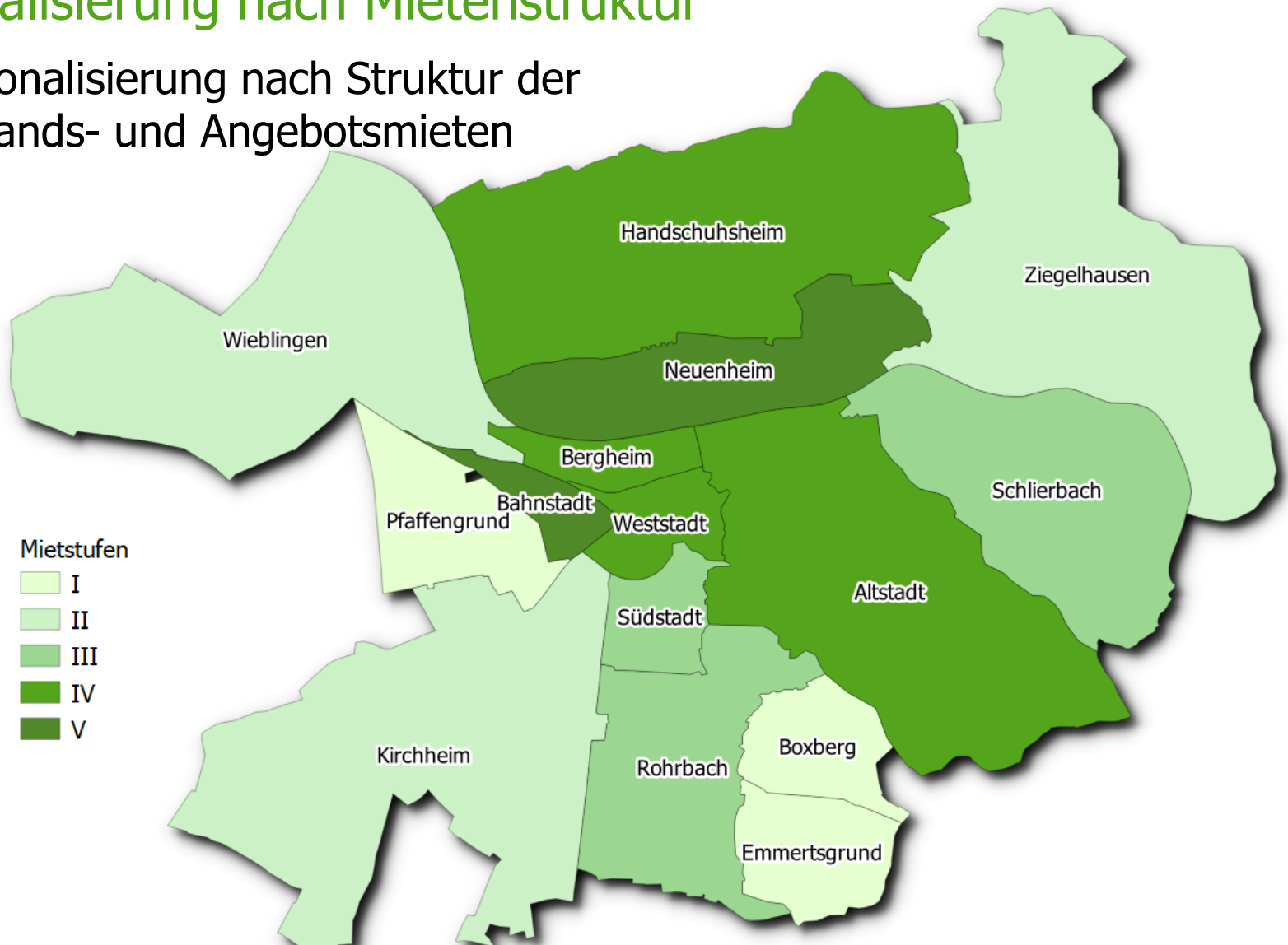
Angebots- und Bestandsmieten:

- & Insgesamt 9.391 Bestandsmieten und 844 Angebotsmieten erhoben
- & Nach Plausibilitätsprüfungen und feldspezifischen Extremwertkappungen bilden insgesamt 2.861 relevante Mietwerte die Grundlage der Ergebnisse
- & Alle Tabellenfelder erreichen mindestens 23 relevante gültige Mietwerte

¹ Statistisches Landesamt² Zensus 2011

Regionalisierung nach Mietenstruktur

& Regionalisierung nach Struktur der Bestands- und Angebotsmieten



Definition der Mietrichtwerte

& Brutto-Kaltmiete

Grundmiete (Netto-Kaltmiete)

Kalte Betriebskosten (Wasser, Hauswart, Gartenpflege etc.)

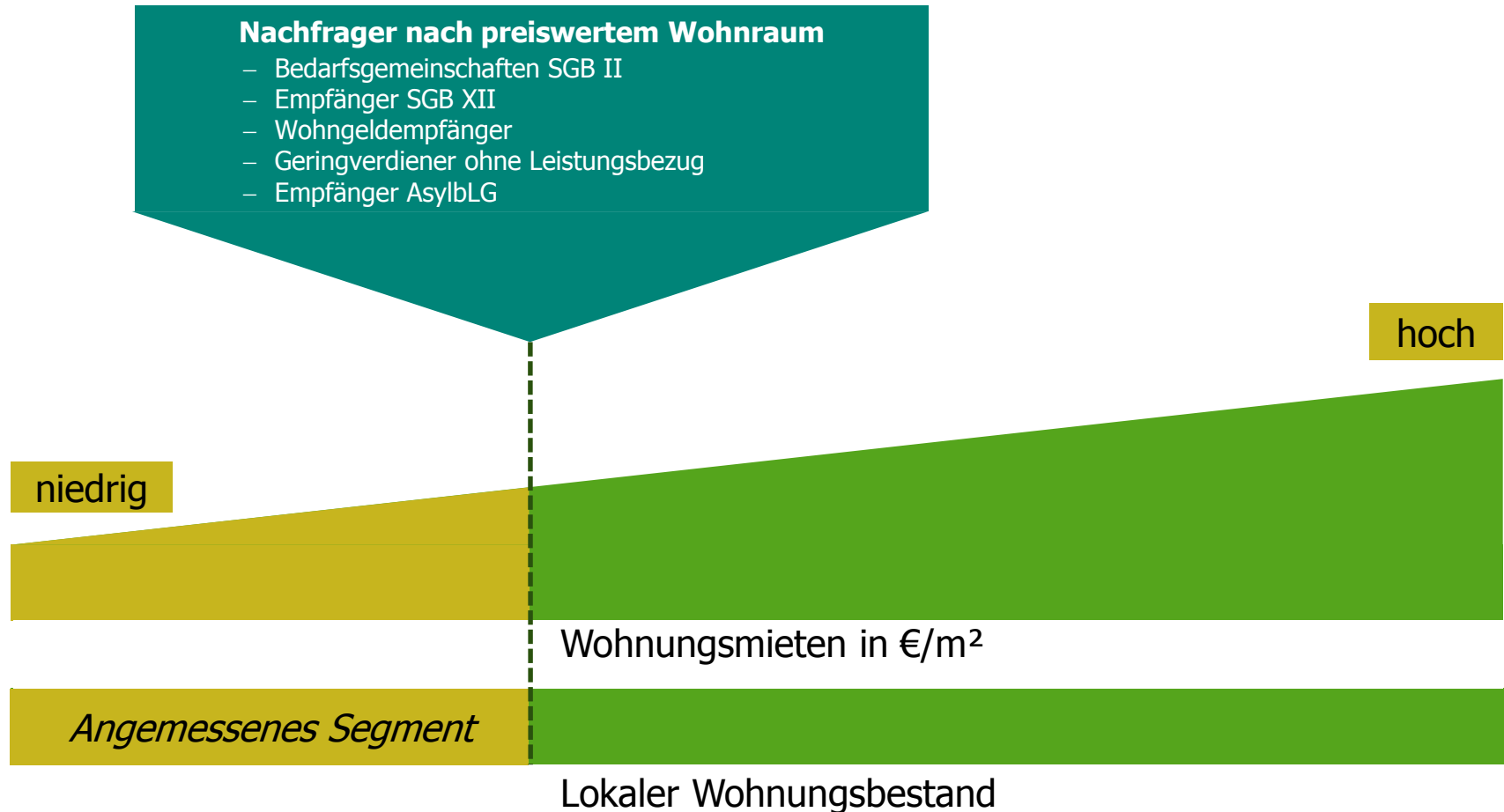
& Kalte Betriebskosten: Mittelwert je Haushaltsgröße
inkl. Kosten für Wasser- und Abwasser

& Heizkosten müssen weiterhin gesondert geprüft werden

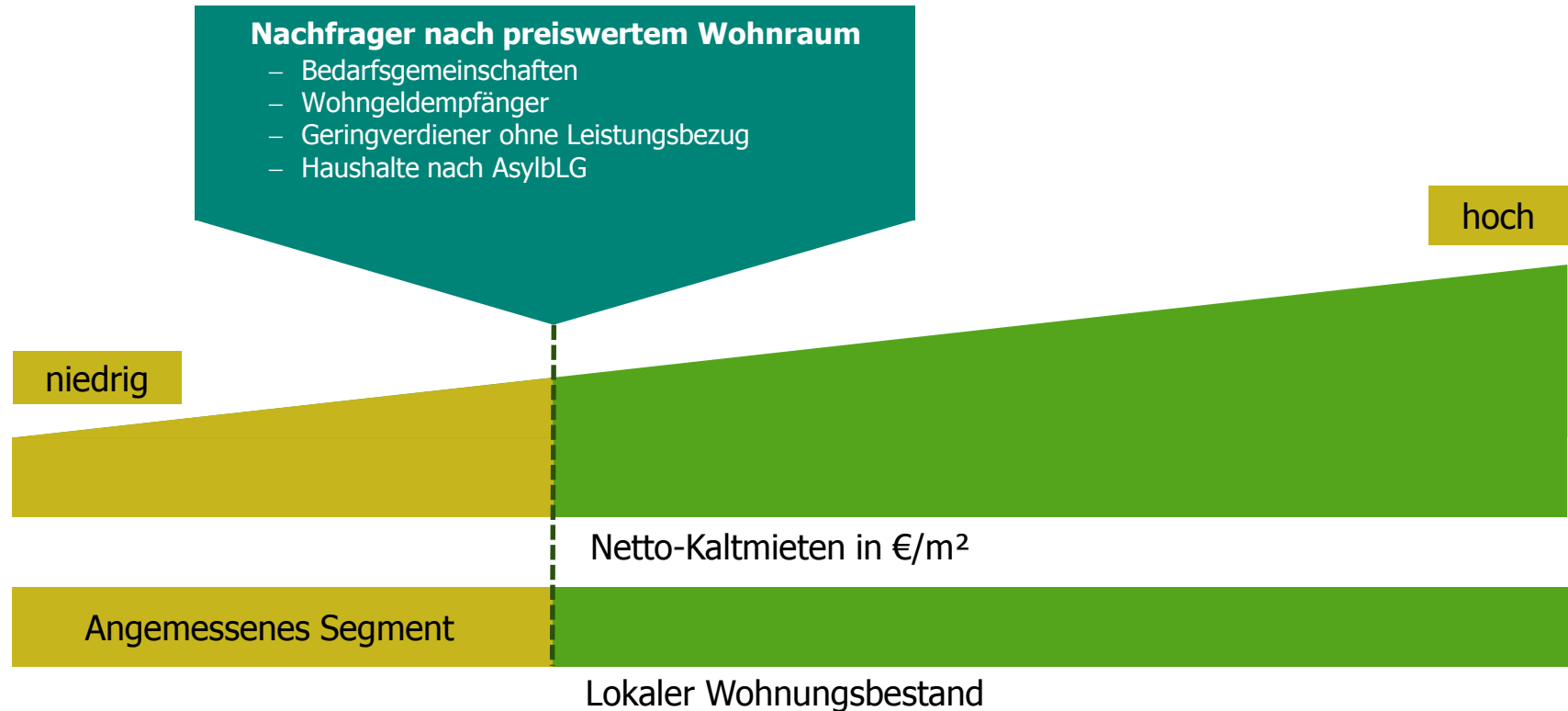
Definition der Mietrichtwerte II

- & Mietwerterhebung berücksichtigt alle Marktmieten
(keine Beschränkung auf den einfachen Wohnungsmarkt)
- & Unteres Marktsegment
 - & Gesetzgeber und Gerichte geben keine konkrete Grenze vor
- & Mindestanforderungen
 - & Versorgung von Bedarfsgemeinschaften und Niedriglohnempfängern
 - & Vermeidung von sozialer Segregation

Abgrenzung des angemessenen Marktsegments

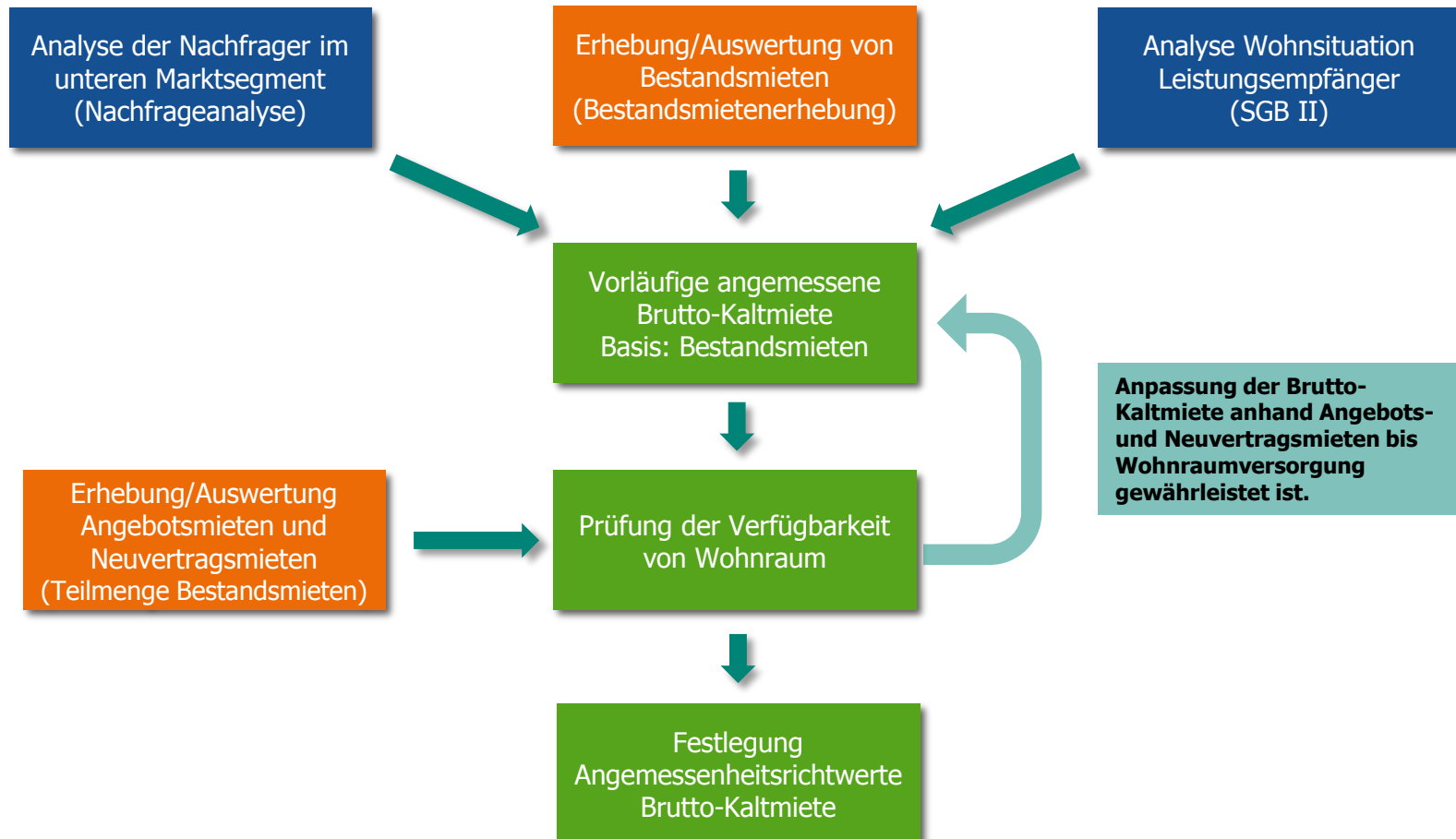


Abgrenzung des angemessenen Marktsegments



& Vorläufige angemessene Brutto-Kaltmiete:
 (NKM + durchschnittliche KBK) * Wohnungsgrößen Wohnraumförderung

Bestimmung angemessener Brutto-Kaltmieten



Produkttheorie

- & Eine Wohnung ist angemessen, wenn die Wohnkosten brutto-kalt im Rahmen der Angemessenheitswerte liegen, das heißt:
 - & die Größe der Wohnung ist nachrangig
 - & die Grundmiete je m² (netto-kalt) ist nachrangig
 - & die kalten Betriebskosten (KBK) je m² sind nachrangig
 - & entscheidend ist der brutto-kalte Produktpreis „Wohnen“
- & Beispiel: Mit einem Angemessenheitswert von 450 € kann die BG
 - & 50 m² bewohnen, wenn die Brutto-Kaltmiete bei 9 €/m² liegt
 - & oder brutto-kalt 15 €/m² zahlen, wenn die Wohnung 30 m² hat.

Richtwerte und Abstrakte Angemessenheit

Maximale Brutto-Kaltmiete und tatsächliches Angebot ¹										
	1 Person (≥ 25 bis ≤ 45 m²)		2 Personen (> 45 bis ≤ 60 m²)		3 Personen (> 60 bis ≤ 75 m²)		4 Personen (> 75 bis ≤ 90 m²)		5 Personen (> 90 bis ≤ 105 m²)	
	Max. BKM	Anteil Angebot	Max. BKM	Anteil Angebot	Max. BKM	Anteil Angebot	Max. BKM	Anteil Angebot	Max. BKM	Anteil Angebot
Boxberg, Emmertsgrund, Pfaffengrund	401,85	53%	510,00	17%	611,25	39%	743,40	38%	891,45	25%
Kirchheim, Wieblingen, Ziegelhausen	424,35	35%	544,80	16%	678,75	16%	806,40	12%	964,95	25%
Rohrbach, Schlierbach, Südstadt	455,85	49%	597,00	33%	741,00	17%	868,50	19%	1050,00	21%
Altstadt, Bergheim, Handschuhsheim; Weststadt	462,60	28%	593,40	18%	763,50	11%	937,80	13%	1118,25	13%
Bahnstadt, Neuenheim	537,75	44%	728,40	20%	973,50	48%	1071,90	16%	1329,30	13%

¹ Angebotsmieten: Basis sind alle Angebotsmieten der Größenklassen inkl. kalter Betriebskosten aus Erhebung (BKM).
Quelle: Mietwerterhebung Heidelberg 2018

Veränderung zu bisherigen Richtwerten

Empfehlung MWE-Richtwerte vs. bisherige Richtwerte															
	1 Person (≥ 25 bis ≤ 45 m²)			2 Personen (> 45 bis ≤ 60 m²)			3 Personen (> 60 bis ≤ 75 m²)			4 Personen (> 75 bis ≤ 90 m²)			5 Personen (> 90 bis ≤ 105 m²)		
	2018	bisher	%	2018	bisher	%	2018	bisher	%	2018	bisher	%	2018	bisher	%
Boxberg; Emmertsgrund	401,85	372,15	8,0%	510,00	473,40	7,7%	611,25	586,50	4,2%	743,40	708,30	5,0%	891,45	837,90	6,4%
Pfaffengrund	401,85	407,70	-1,4%	510,00	518,40	-1,6%	611,25	642,00	-4,8%	743,40	775,80	-4,2%	891,45	917,70	-2,9%
Kirchheim; Ziegelhausen	424,35	416,70	1,8%	544,80	529,80	2,8%	678,75	656,25	3,4%	806,40	792,00	1,8%	964,95	937,65	2,9%
Wieblingen	424,35	410,85	3,3%	544,80	522,00	4,4%	678,75	646,50	5,0%	806,40	781,20	3,2%	964,95	924,00	4,4%
Rohrbach-O; Südstadt-O	455,85	470,70	-3,2%	597,00	597,00	0,0%	741,00	739,50	0,2%	868,50	892,80	-2,7%	1050,00	1057,35	-0,7%
Rohrbach-W; Südstadt-W	455,85	437,85	4,1%	597,00	555,60	7,5%	741,00	688,50	7,6%	868,50	831,60	4,4%	1050,00	983,85	6,7%
Schlierbach	455,85	455,40	0,1%	597,00	578,40	3,2%	741,00	716,25	3,5%	868,50	864,90	0,4%	1050,00	1023,75	2,6%
Altstadt; Weststadt	462,60	455,40	1,6%	593,40	578,40	2,6%	763,50	716,25	6,6%	937,80	864,90	8,4%	1118,25	1023,75	9,2%
Bergheim-W	462,60	423,00	9,4%	593,40	537,00	10,5%	763,50	665,25	14,8%	937,80	803,70	16,7%	1118,25	951,30	17,5%
Bergheim-O	462,60	461,70	0,2%	593,40	585,60	1,3%	763,50	725,25	5,3%	937,80	876,60	7,0%	1118,25	1037,40	7,8%
Handschuhsheim	462,60	458,55	0,9%	593,40	582,00	2,0%	763,50	720,75	5,9%	937,80	870,30	7,8%	1118,25	1031,10	8,5%
Bahnstadt	537,75	464,40	15,8%	728,40	589,20	23,6%	973,50	729,75	33,4%	1071,90	882,00	21,5%	1329,30	1043,70	27,4%
Neuenheim-M	537,75	482,40	11,5%	728,40	612,00	19,0%	973,50	757,50	28,5%	1071,90	915,30	17,1%	1329,30	1083,60	22,7%
Neuenheim-O	537,75	521,10	3,2%	728,40	660,60	10,3%	973,50	818,25	19,0%	1071,90	988,20	8,5%	1329,30	1170,75	13,5%
Quelle: Mietwerterhebung Heidelberg													ANALYSE & KONZEPTE		

Fortschreibung

- & Analog zur Satzungsregelung/ zur Mietspiegelmethodik
- & Empfehlung: Neuerhebung 2022, 4 Jahre nach Erhebung
- & Empfehlung: Fortschreibung 2020, 2 Jahre nach Erhebung
 - & Entwicklung des Verbraucherpreisindex für Wohnungsmieten
 - & Überprüfung anhand aktueller Angebotsmieten
- & Marktbeobachtung

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
www.analyse-konzepte.de