

LANDKREIS CLOPPENBURG

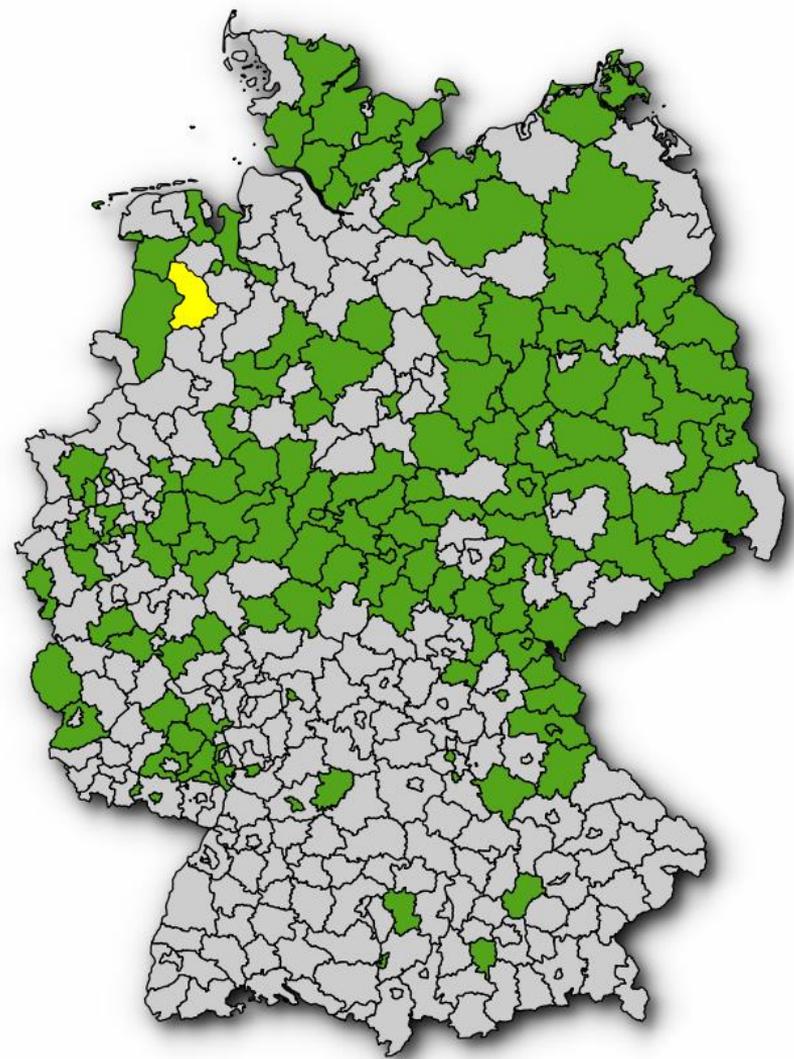
Kosten der Unterkunft 2022

14.06.2022

von Florian Schweiger

ANALYSE & KONZEPTE

- Spezialisierung auf Wohnungsmarkt und Immobilienwirtschaft
- Seit 2008 schlüssige Konzepte für 140 Städte und Kreise erstellt
- Qualifizierte und einfache Mietspiegel
- Berater der Wohnungswirtschaft
- Grundlagenforschung



HINTERGRUND

§ 22 Absatz 1 Satz 1 SGB II (analog § 35 SGB XII):
Bedarfe für Unterkunft und Heizung werden in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen anerkannt, soweit diese angemessen sind.

- Auslegung eines unbestimmten Rechtsbegriffes.

Bundessozialgericht: „schlüssiges Konzept“

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

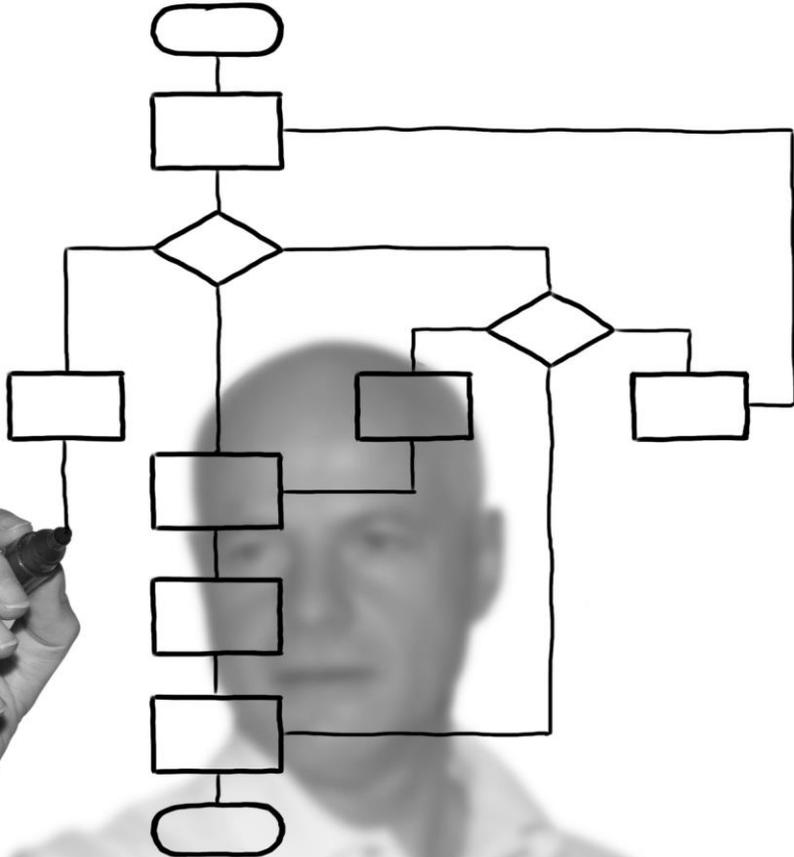


ZIEL DES KONZEPTES

- Die Leistungsempfänger können sich im angemessenen Rahmen mit Wohnraum versorgen
- Rechtssichere Ermittlung der Mietpreisrichtwerte
- Bestandsmietverhältnisse werden weitgehend abgebildet
- Neuanmietungen sind möglich
- Verwaltungshandeln wird vereinheitlicht
- Überschreitungen bilden die Ausnahme
- Einzelfallentscheidung notwendig
- Negative Wohnungsmarkteffekte vermeiden



VORGEHEN / METHODE



- Erhebung der Mietdaten von Vermietern
 - über 10.000 Vermieter angeschrieben
 - Vollerhebung, keine Stichprobenerhebung
 - Abfrage der Daten über Fragebögen / online
 - Strikte Einhaltung der datenschutzrechtlichen Bestimmungen
- Berücksichtigung von Bestandsmieten und Angebotsmieten
- Erhebungszeitraum: Dezember 2021 bis März 2022
- Plausibilität, Vollständigkeit, Extremwertbereinigung
- Prüfung und Auswertung der Daten nach anerkannten mathematisch-statistischen Grundsätzen



REPRÄSENTATIVITÄT DER DATEN

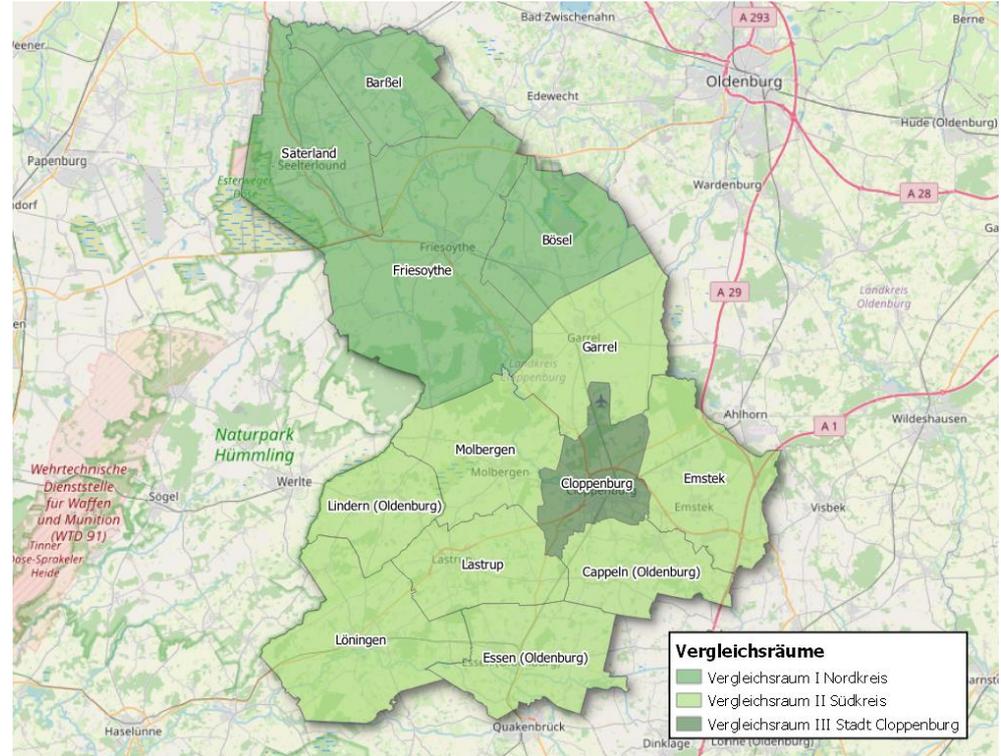
- Wohnungsbestand im Landkreis Cloppenburg
 - 18.399 zu Wohnzwecken vermietete Wohnungen
- Erhobene Mietdaten nach Extremwertkappung
 - 2.015 relevante Bestandsmieten nach Bereinigung
 - 946 Angebotsmieten

⇒ 11 % des Wohnungsbestandes erhoben

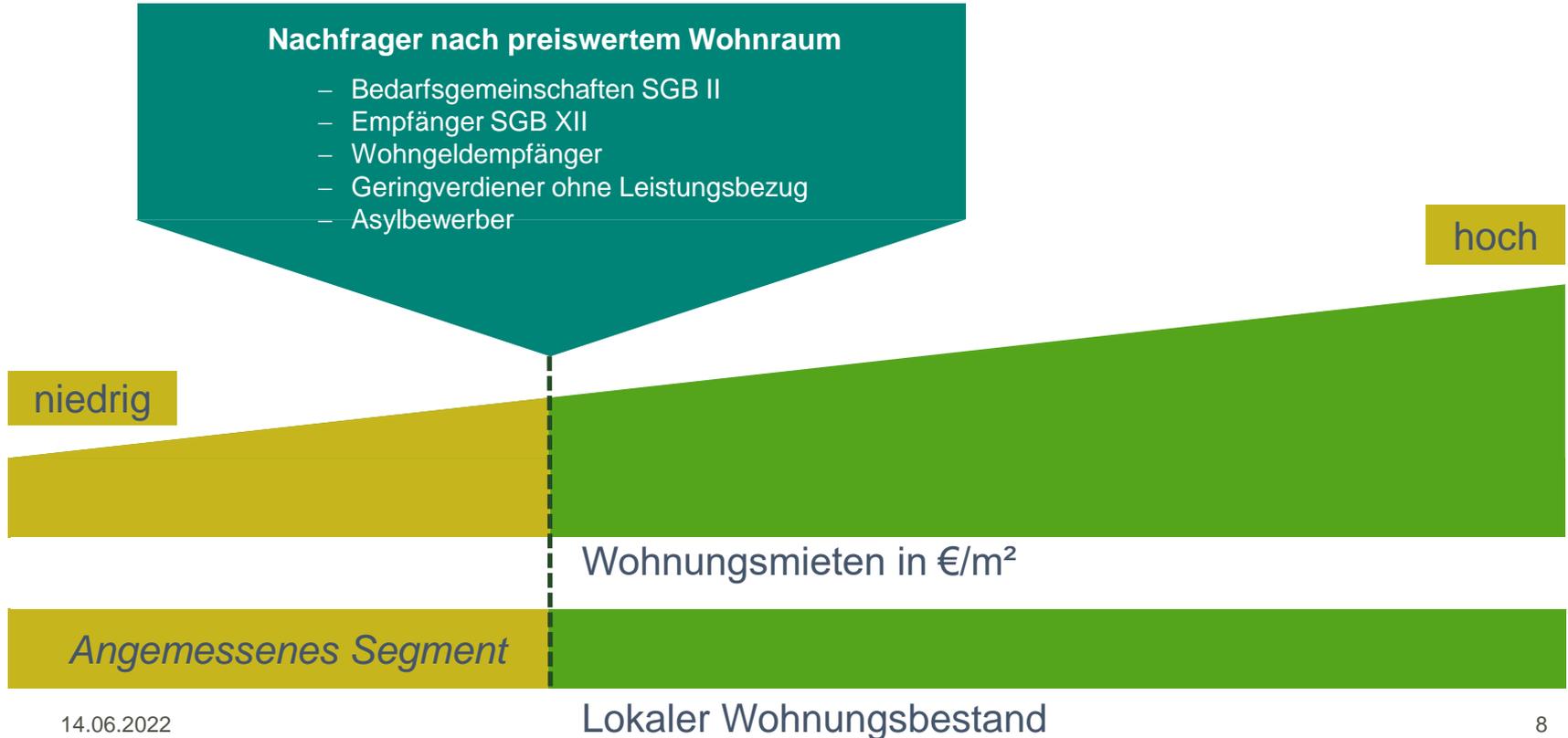
⇒ mindestens 92 Datenfälle je Auswertungsfeld

VERGLEICHSRÄUME IM LANDKREIS

- Räume gleicher Richtwerte
- Räume der Erhebung
- Räume der Auswertung
- Kriterien zur Unterteilung:
 - Räumliche Orientierung
 - Pendelbereiche
 - Nähe zu Ballungsräumen
 - Mietniveau
 - Vermeidung von Brennpunkten



ANGEMESSENES MARKTSEGMENT



RICHTWERTE 2022 UND VERGLEICH 2020

VERGLEICHSRAUM	1 Person		2 Personen		3 Personen		4 Personen		5 Personen	
	neu	bisher	neu	bisher	neu	bisher	neu	bisher	neu	bisher
Nordkreis	407,57	356,69	440,37	406,98	507,75	456,75	561,00	507,45	570,95	553,85
Südkreis	397,50	352,98	458,01	419,58	496,50	472,50	582,25	499,80	603,25	566,20
Stadt Cloppenburg	470,64	382,66	515,34	437,85	585,75	522,00	622,20	588,20	653,60	619,14



Analyse & Konzepte immo.consult GmbH
Gasstraße 10, 22761 Hamburg

Telefon: +49 40 485 00 98-48
E-Mail: schweiger@analyse-konzepte.de
Web: www.analyse-konzepte.de

