

## Mietenanalyse 2014 Landkreis Cloppenburg

Jörg Koopmann  
09.10.2014

### Analyse & Konzepte ...

- & Wohnungsmarktanalysen und -konzepte
- & Empirische Tabellenmietspiegel, Wohnlagekarten
- & Seit 2008 schlüssige Konzepte/Satzungen für 89 Städte und Landkreise  
Bisher kein rechtskräftiges Urteil gegen ein von Analyse & Konzepte erstelltes KdU-Konzept
- & Umsetzungsbegleitung, Expertisen, Mietgutachten
- & Mieter- und Vermieterbefragungen
- & Grundlagenforschung



§ 22 Abs. 1 Satz 1 SGB II  
Bedarfe für Unterkunft und Heizung werden in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen anerkannt, soweit diese angemessen sind.

Bundessozialgericht (BSG)  
=> Unteres Wohnungsmarktsegment und schlüssiges Konzept

Folgen eines fehlenden schlüssigen Konzeptes  
Verweis auf Wohngeldtabelle (+ 10 %) unabhängig von der realen Wohnungsmarktsituation

## Schlüssiges Konzept

- & Definition rechtssicherer Mietpreisrichtwerte für Bezieher von Kosten der Unterkunft ("Angemessenheit")
- & Kriterien für Mietpreisrichtwerte:
  - & Angemessene Wohnungsversorgung für KdU-Bezieher muss abstrakt möglich sein (dennoch Einzelfallprüfungen)
  - & Bestmöglicher Mitteleinsatz für den Kreis unter Berücksichtigung der genannten Punkte
- & Definition der abstrakten Angemessenheit
  - & Einzelfallprüfung weiterhin notwendig sofern Angemessenheitsgrenzen überschritten werden

## Ziel / Aufgabe von Analyse & Konzepte:

- & Erstellung eines rechtssicheren Instrumentes
- & Erhebung/Prüfung der abstrakten Angemessenheit
- & Empfehlungen für Angemessenheitsgrenzen unter Berücksichtigung des unterem Wohnungsmarktsegmentes

## Methode

- & Erhebung der Mietdaten von Vermietern und Hausverwaltungen
- & Einbeziehung der Daten des Jobcenters
- & Vollerhebung, keine Stichprobenerhebung
- & Berücksichtigung der Bestandsmieten und der Angebotsmieten
- & Ausschlussgründe für Wohnungen beachten
- & Abfrage der Daten über Fragebögen (Papier, elektronisch, Internet)
- & Erhebungszeitraum: Dezember 2013 bis April 2014
- & Plausibilität, Vollständigkeit, Extremwertbereinigung
- & Prüfung und Auswertung der Daten durch Analyse & Konzepte unter Einhaltung anerkannter mathematisch-statistischer Grundsätze
- & Strikte Einhaltung der datenschutzrechtlichen Bestimmungen

## Repräsentativität der Ergebnisse

### Wohnungsbestand im Landkreis Cloppenburg:

☒ Insgesamt rd. 62.320 Wohnungen in rd. 45.020 Wohngebäuden,

☒ davon rd. 21.210 Wohnungen zu Wohnzwecken vermietet (inkl. Heimwohnungen, Substandardwohnungen, mietfreie Wohnungen u. a.)

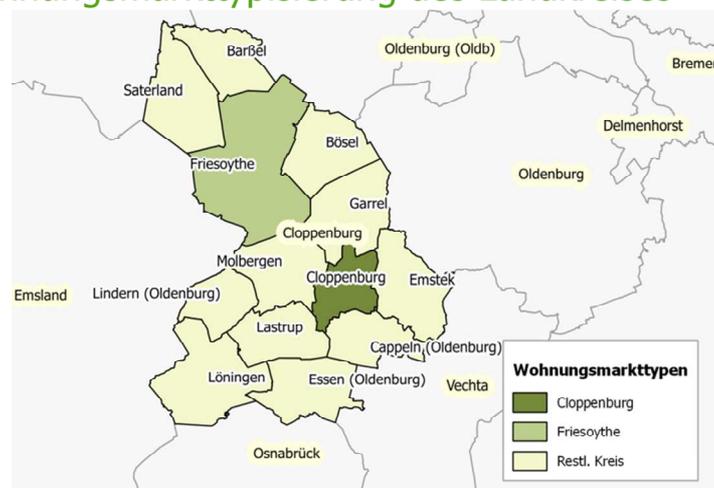
### Bestandsmieten:

☒ Insgesamt konnten 7.926 Bestandsmieten erhoben werden.

☒ Nach Plausibilitätsprüfung sind 6.255 der erhobenen 7.926 Bestandsmieten Grundlage der Auswertung (d. h. vollständige Angaben, Netto-Kalmmieten, kein Substandard, etc.).

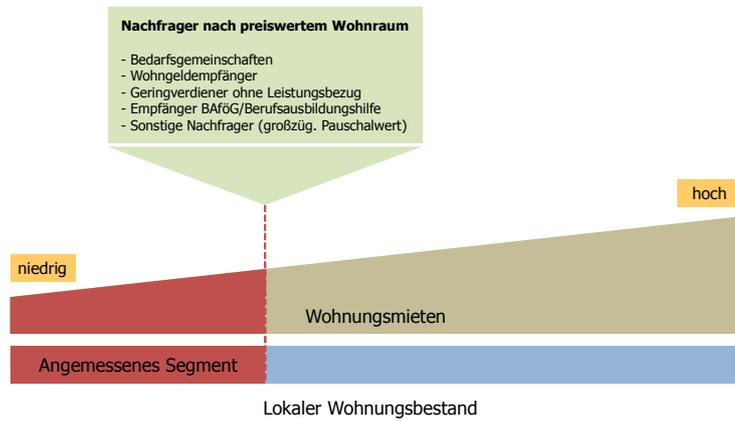
☒ Nach Durchführung der feldspezifischen Extremwertkappungen bilden insgesamt 5.893 relevante Mietwerte die Grundlage der Ergebnisse.

## Wohnungsmarkttypisierung des Landkreises



Quelle: Clusteranalyse Analyse & Konzepte  
Geobasisinformation © Bundesamt für Kartographie und Geodäsie (www.bkg.bund.de)

## Abgrenzung des angemessenen Marktsegments



Vergleich zwischen den neuen Angemessenheitsgrenzen und den Werten der alten Richtlinie											
Wohnungsmarkttyp		1 Person		2 Personen		3 Personen		4 Personen		5 Personen	
		Neu	bisher	Neu	bisher	Neu	bisher	Neu	bisher	Neu	bisher
I	Stadt Cloppenburg	337,08	296,00	388,08	374,00	434,25	415,50	469,20	457,00	491,15	460,00
II	Stadt Friesoythe	323,30	281,00	362,25	328,00	416,25	397,00	448,80	407,00	478,80	440,00
III	übrige Städte und Gemeinden	315,88	281,00	359,10	328,00	400,50	397,00	428,40	407,00	445,55	440,00

Quelle: Mietwerterhebung Landkreis Cloppenburg 2014

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

Jörg Koopmann

ANALYSE &  
KONZEPTE

Beratungsgesellschaft für Wohnen,  
Immobilien, Stadtentwicklung mbH  
Gasstraße 10 | 22761 Hamburg

phone + 49 40 4850 098-0  
mail [info@analyse-konzepte.de](mailto:info@analyse-konzepte.de)  
[www.analyse-konzepte.de](http://www.analyse-konzepte.de)