ANALYSE & KONZEPTE

Mietenanalyse 2018

Landkreis Cloppenburg

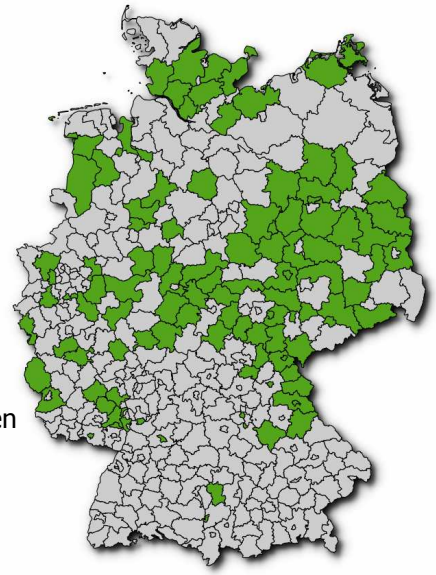
Tanja Tribian

17.05.2018

ANALYSE & KONZEPTE

Analyse & Konzepte

- Erstellt seit 2008 schlüssige Konzepte/Satzungen für über 100 Städte und Landkreise
- Wohnungsmarktanalysen
- Qualifizierte Mietspiegel, Wohnlagekarten
- Mieter- und Vermieterbefragungen
- Grundlagenforschung



ANALYSE & KONZEPTE

Ausgangsituation

- § 22 Absatz 1 Satz 1 SGB II:

  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 Wohnungsmarktsegment
  - Produkttheorie
  - Empirische und wissenschaftliche Vorgehensweise

ANALYSE & KONZEPTE

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

ANALYSE & KONZEPTE

Ziele der Untersuchung

- Erstellung eines rechtssicheren Instrumentes
- Abgrenzung des Marktsegments "angemessener Wohnraum"
- Definition rechtssicherer Mietpreisrichtwerte für Bezieher von Kosten der Unterkunft ("Angemessenheit")

ANALYSE & KONZEPTE

Methode

- Erhebung der Mietdaten von Vermietern und Hausverwaltungen (fast 10.000 Vermieter angeschrieben)
- Einbeziehung der Daten des Jobcenters
- Vollerhebung, keine Stichprobenerhebung
- Berücksichtigung der Bestandsmieten und der Angebotsmieten
- Abfrage der Daten über Fragebögen
- Erhebungszeitraum: Januar bis April 2018
- Plausibilität, Vollständigkeit, Extremwertbereinigung
- Prüfung und Auswertung der Daten unter Einhaltung anerkannter mathematisch-statistischer Grundsätze
- Strikte Einhaltung der datenschutzrechtlichen Bestimmungen

ANALYSE & KONZEPTE

Repräsentativität der Ergebnisse

Wohnungsbestand in im Landkreis Cloppenburg (Zensus 2011):

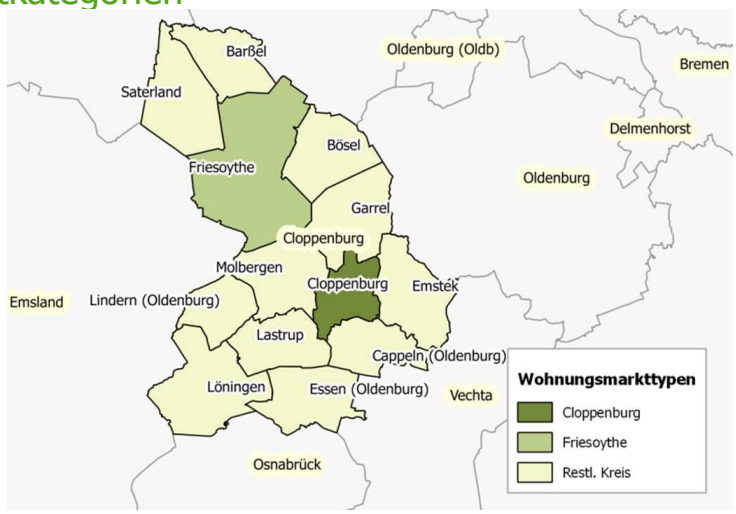
- Insgesamt rd. 60.355 Wohnungen in rd. 46.055 Wohngebäude
- Rd. 20.295 Wohnungen zu Wohnzwecken vermietet, rd. 18.241 ohne Wohnheime und Substandardwohnungen

Angebots- und Bestandsmieten:

- Insgesamt wurden 5.632 Bestandsmieten und 712 Angebotsmieten erhoben
- Nach Plausibilitätsprüfungen und feldspezifischen Extremwertkappungen bilden insgesamt 5.341 relevante Mietwerte und 685 Angebotsmieten die Grundlage der Ergebnisse
- > 30 % des relevanten Mietwohnungsbestands

ANALYSE & KONZEPTE

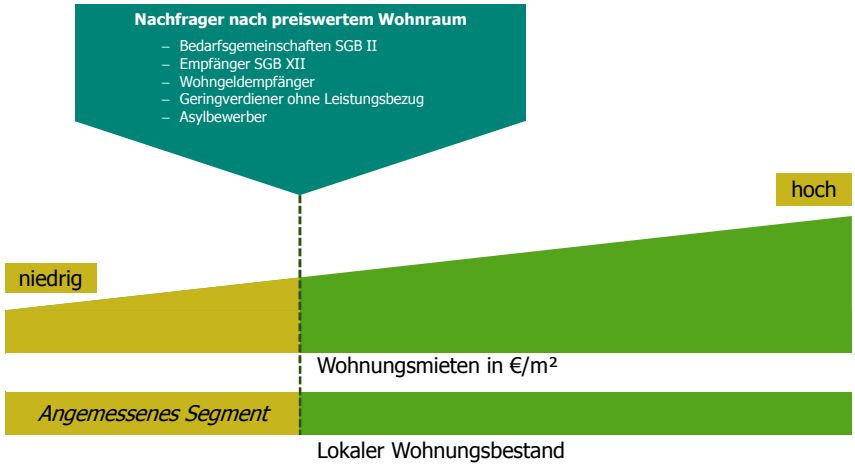
Mietkategorien



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

ANALYSE & KONZEPTE

Abgrenzung des angemessenen Marktsegments



ANALYSE & KONZEPTE

Vergleich zu den bisherigen Richtwerten

Angemessene Brutto-Kaltmiete (BKM) vs. bisherige Richtwerte

Mietkategorie		1 Person		2 Personen		3 Personen		4 Personen		5 Personen	
		2018	2016	2018	2016	2018	2016	2018	2016	2018	2016
I	Stadt Cloppenburg	**372,06**	347,68	**425,88**	400,68	**507,75**	448,50	**538,90**	484,50	**572,85**	513,00
II	Stadt Friesoythe	**339,20**	333,37	**396,90**	373,59	**450,00**	429,75	**487,90**	463,25	**544,35**	513,95
III	Barßel; Bösel; Cappeln (Oldenburg); Emstek; Essen (Oldenburg); Garrel; Lastrup; Lindern (Oldenburg); Stadt Löningen; Molbergen; Saterland	**337,61**	325,95	**393,12**	370,44	**432,75**	413,25	**462,40**	442,00	**496,85**	475,00

Mietwerterhebung Landkreis Cloppenburg 2018 ANALYSE & KONZEPTE

ANALYSE & KONZEPTE

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

Tanja Tribian

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