

JERICHOWER LAND

- Schlüssiges Konzept -
Ermittlung der Kosten der Unterkunft

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

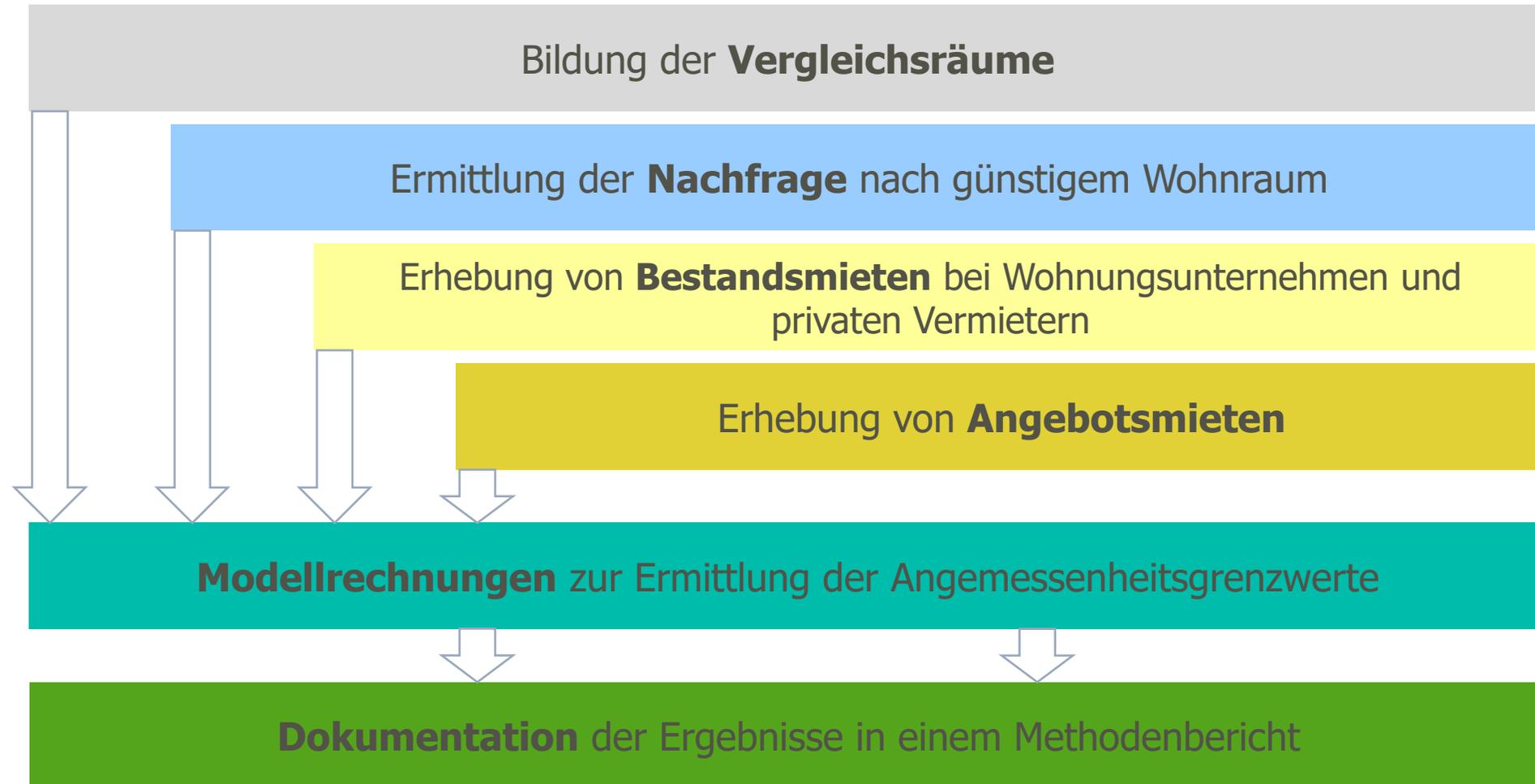




ZIEL DES SCHLÜSSIGEN KONZEPTE

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

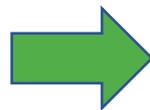
VORGEHEN ANALYSE & KONZEPTE



VERGLEICHSRAUMBILDUNG

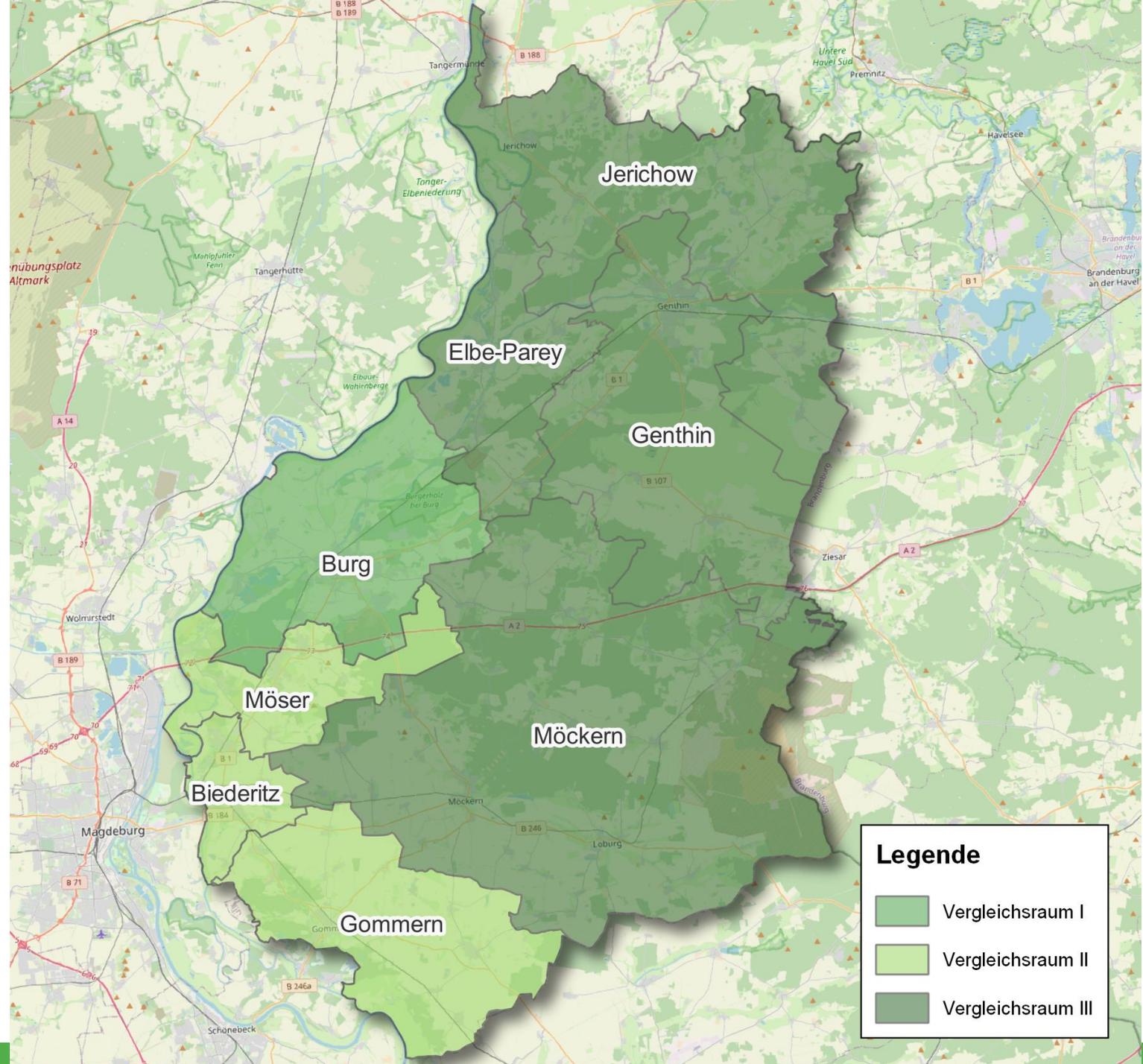
VERGLEICHSRAUMBILDUNG – BSG 30.01.2019

- Ausreichend großer Raum der Wohnbebauung, der durch räumliche Nähe, Infrastruktur und verkehrstechnische Verbundenheit einen homogenen Lebens- und Wohnbereich bildet.
 - Verweisungsraum für Bedarfsgemeinschaften
 - Raum gleicher KdU-Richtwerte
 - Raum der Erhebung
- Vergleichsraum ist zunächst Zuständigkeitsbereich des Jobcenters und kann zu unterteilen sein
- Kriterien: u.a. Räumliche Orientierung, Pendelbereiche, Nähe zu Ballungsräumen, Mietniveau



Vergleichsraum I – Burg
Vergleichsraum II – Umland Magdeburg
Vergleichsraum III – restliches Kreisgebiet

VERGLEICHSRaum – JERICHOWER LAND



NACHFRAGEANALYSE

NACHFRAGEANALYSE

	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 Personen und mehr	Summe
Bedarfsgemeinschaften nach SGB II ¹	2.050	570	270	140	140	3.170
Wohngeldempfänger ²	410	70	50	60	60	650
Bedarfsgemeinschaften SGB XII ³	280	320	160	80	30	870
Geringverdiener ohne Leistungsbezug ⁴	1.100	1.240	620	300	100	3.360
Haushalte nach AsylbLG ⁵	60	70	30	20	10	190
Summe der Nachfrager im unteren Marktsegment	3.900	2.270	1.130	600	340	8.240
Haushalte insgesamt ⁶	14.170	15.910	7.930	3.810	1.300	43.120
Anteil Nachfrager im unteren Marktsegment	28%	14%	14%	16%	26%	19%

Quellen:

1 Statistik der Bundesagentur für Arbeit (03.2022)

2 Statistische Ämter des Bundes und der Länder (31.12.2021)

3 Statistische Ämter des Bundes und der Länder (31.12.2020/21), quotiert nach Haushaltsverteilung

4 Statistik der Bundesagentur für Arbeit, Haushalte mit Entgelten unter der ostdeutschen Schwelle des unteren Entgeltbereichs (31.12.2020), quotiert nach Haushaltsverteilung

5 Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt (31.12.2020), quotiert nach Haushaltsverteilung

6 Berechnung aus Zensus 2011 & Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt (31.12.2021)

ERHEBUNG

ERHEBUNG VON BESTANDSMIETEN

Stichtag: 01.04.2022

Befragung institutioneller Vermieter

- von 15 haben sich 10 beteiligt
- Rücklauf: 5.586 Datensätze

Befragung privater Vermieter

- 2.621 Anschreiben an Vermieter
- Rücklauf: 1.055 Datensätze

Rücklauf insgesamt:

- 6.641 Datensätze
- 5.608 Datensätze können verwendet werden

- Die Jerichower Land verfügt über 21.258 Mietwohnungen (Zensus 2011).
- → 31 % des Mietwohnungsbestandes erhoben.



ERHEBUNG VON ANGEBOTSMIETEN

- Erfassung der veröffentlichten Mietwohnungsangebote
 - Immobilienbörsen und Internetportale
 - Erfassung 12 Monate
 - Erfassungszeitraum: 01.07.2021 – 30.06.2022.
 - Angebote insgesamt:
 - 3.771 Anzeigen
 - 1.241 Datensätze können verwendet werden



RÜCKLAUF BESTANDSMIETEN¹

JERICHOWER LAND	25 - 50 m ²	50 – 60 m ²	60 - 70 m ²	70 - 80 m ²	80 - 90 m ²	Gesamt
Vergleichsraum I	375	407	202	93	32	1.109
Vergleichsraum II	316	354	391	134	44	1.239
Vergleichsraum III	909	943	1.045	274	89	3.260

¹Fallzahlen vor Extremwertkappung, Wohnungsgrößen 25 bis 110 m².

RÜCKLAUF NEUVERTRAGSMIETEN¹²

JERICHOWER LAND	25 - 50 m ²	50 – 60 m ²	60 - 70 m ²	70 - 80 m ²	80 - 90 m ²	Gesamt
Vergleichsraum I	102	96	49	25	9	281
Vergleichsraum II	42	30	38	22	8	140
Vergleichsraum III	165	151	194	46	16	572

¹ Fallzahlen vor Extremwertkappung, Wohnungsgrößen 25 bis 110 m².

² Neuvertragsmieten im Zeitraum vom 01.04.2021 bis 31.03.2022. (Teilmenge der Bestandsmieten)

FALLZAHLEN ANGEBOTSMIETEN¹²

JERICHOWER LAND	25 - 50 m ²	50 – 60 m ²	60 - 70 m ²	70 - 80 m ²	80 - 90 m ²	Gesamt
Vergleichsraum I	153	172	156	104	53	638
Vergleichsraum II	72	58	52	59	32	273
Vergleichsraum III	87	88	83	54	18	330

¹ Fallzahlen vor Extremwertkappung, Wohnungsgrößen 25 bis 110 m².

² Angebotsmieten im Zeitraum vom 01.07.2021 – 30.06.2022.

AUSWERTUNG UND ERGEBNISSE

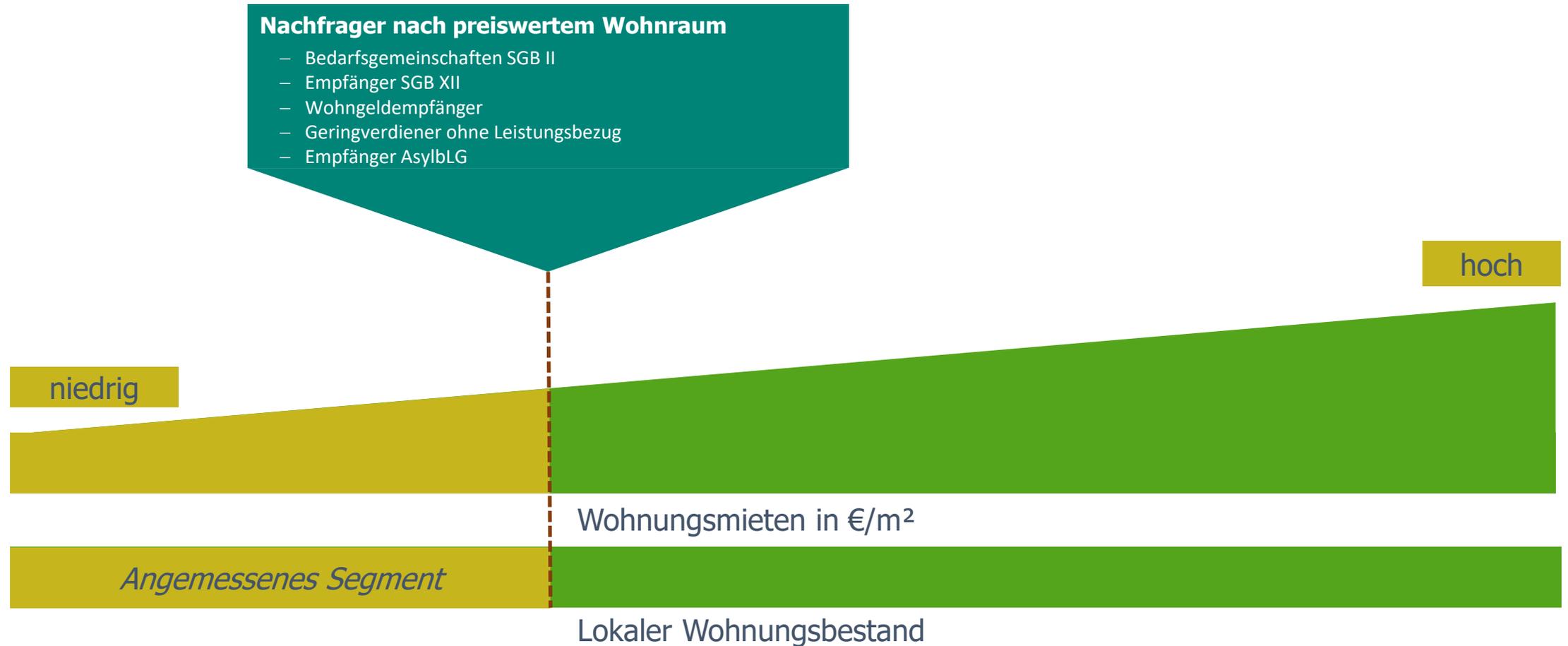
DEFINITION DER RICHTWERTE

- Angemessener Wohnraum, einfacher Standard, unteres Marktsegment
= **preiswerter Wohnraum**
- Zielgröße: Brutto-Kaltmiete
 - Grundmiete (Netto-Kaltmiete)
 - Kalte Betriebskosten (Wasser, Hauswart, Gartenpflege etc.)
- Kalten Betriebskosten:
 - Mittelwert je Haushaltsgröße und Vergleichsraum

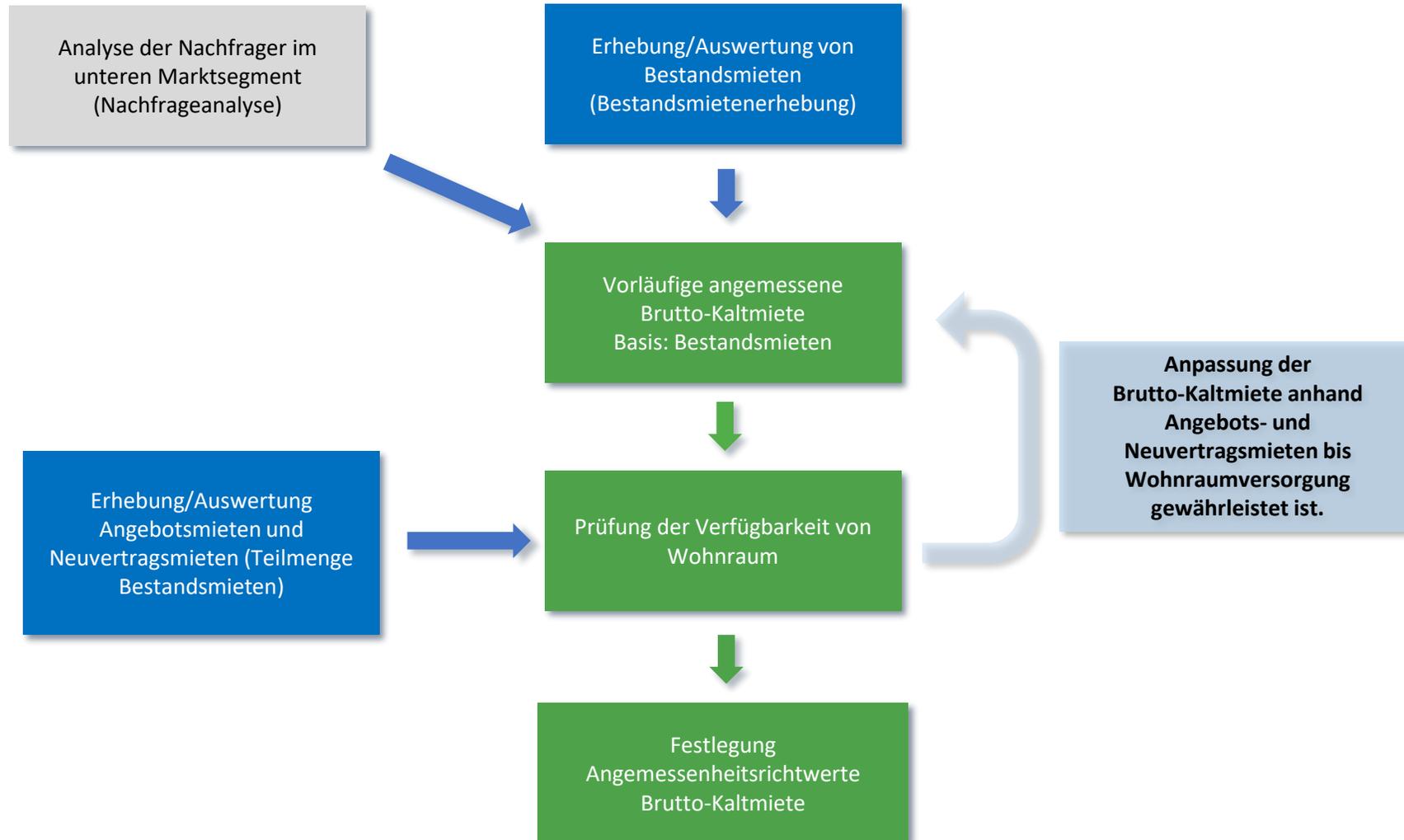
PRODUKTTHEORIE

- 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 320 € kann eine BG
 - 50 m² bewohnen, wenn die Brutto-Kaltmiete bei 6,60 €/m² liegt
 - oder brutto-kalt 11,00 €/m² zahlen, wenn die Wohnung 30 m² hat.

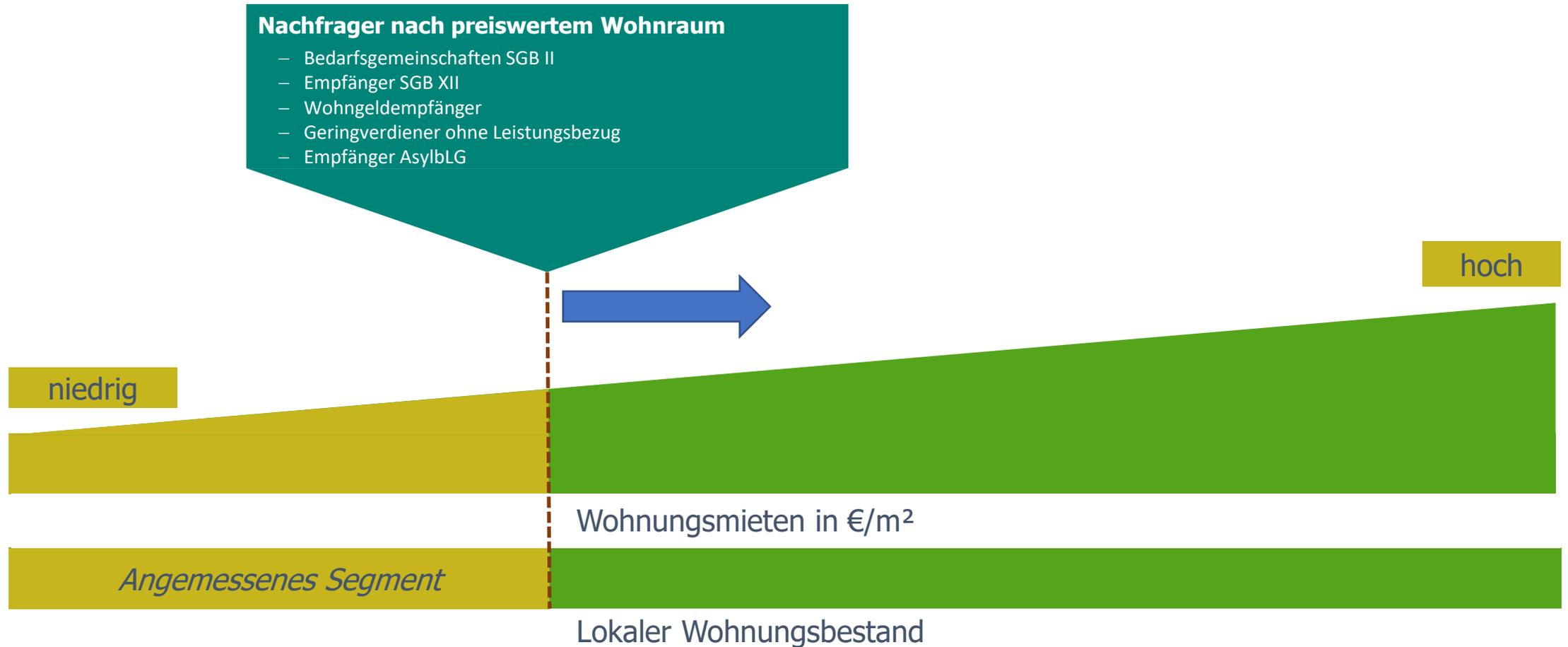
ABGRENZUNG DES ANGEMESSENEN MARKTSEGMENTS



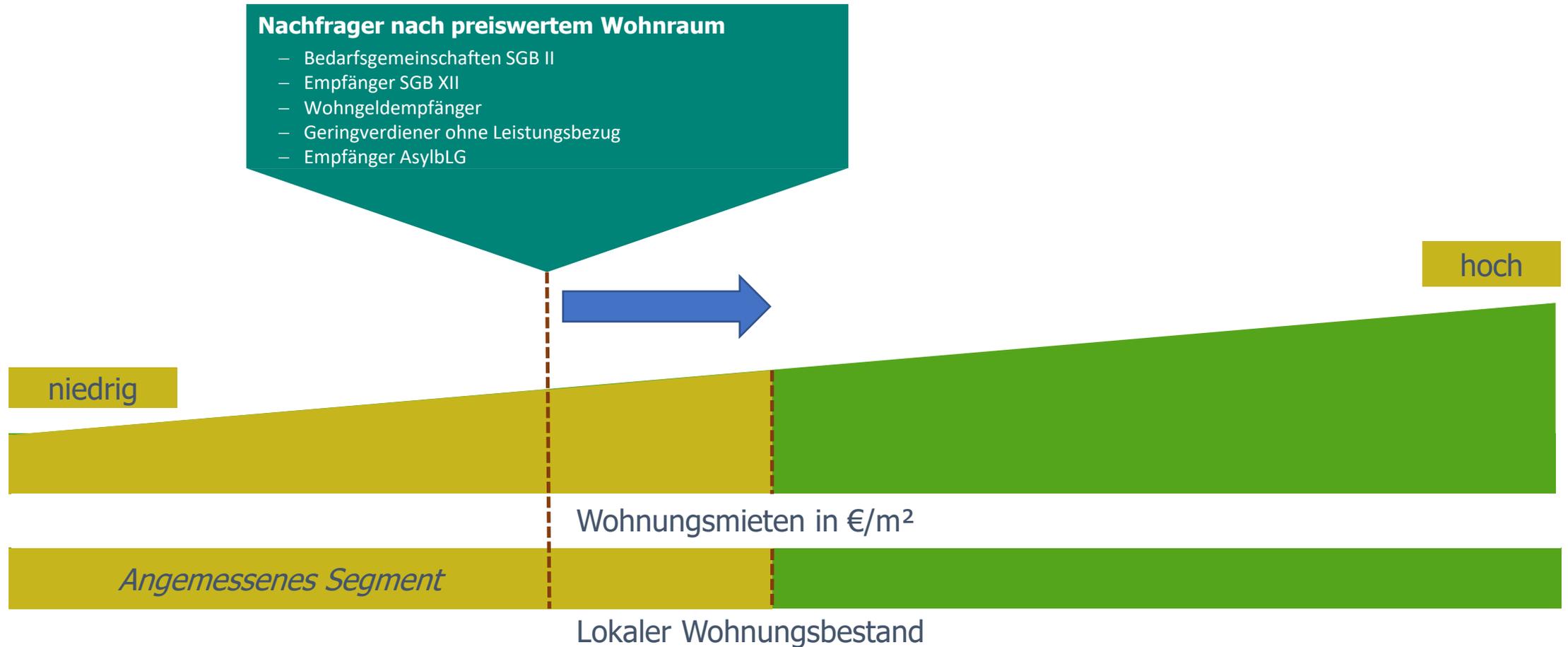
ABGRENZUNG DES ANGEMESSENEN MARKTSEGMENTS



ABGRENZUNG DES ANGEMESSENEN MARKTSEGMENTS



ABGRENZUNG DES ANGEMESSENEN MARKTSEGMENTS



GEWICHTUNG

Hintergrund:

Unterscheiden sich die Rücklaufanteile der Daten von institutionellen Vermietern gegenüber denen der privaten Vermietern wesentlich, so muss eine Gewichtung in Betracht gezogen werden.

- Gewichtung anhand der Eigentumsverhältnisse entsprechend dem Zensus 2011.
- **Gewichtungsfaktor** (Private Vermieter):
 - Vergleichsraum I – Burg 52,93 %
 - Vergleichsraum II – Umland Magdeburg 63,07 %
 - Vergleichsraum III – restliches Kreisgebiet 45,44 %



PERZENTILERMITTLUNG

JERICHOWER LAND	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 Personen
Nachfrageanalyse	28%	14%	14%	16%	26%
Vergleichsraum I	35%	35%	35%	35%	75%
Vergleichsraum II	50%	60%	45%	20%	30%
Vergleichsraum III	50%	65%	30%	40%	50%

RICHTWERTE - BRUTTO-KALTMIETE (PRODUKT IN €)

VERGLEICHSRaum	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 Personen	Jede weitere Person
Vergleichsraum I	324,00	378,00	430,50	503,20	580,50	64,50
Vergleichsraum II	329,50	422,40	485,10	559,20	636,30	70,70
Vergleichsraum III	312,50	387,60	433,30	489,60	553,50	61,50

RICHTWERTE UND VERFÜGBARKEIT¹

VERGLEICHSRaum	1 Person			2 Personen			3 Personen			4 Personen			5 Personen		
	Max. BKM	AM	NV	Max. BKM	AM	NV	Max. BKM	AM	NV	Max. BKM	AM	NV	Max. BKM	AM	NV
Vergleichsraum I	324,00	42%	29%	378,00	35%	28%	430,50	41%	37%	503,20	46%	50%	580,50	28%	63%
Vergleichsraum II	329,50	39%	53%	422,40	20%	71%	485,10	24%	97%	559,20	30%	95%	636,30	22%	63%
Vergleichsraum III	312,50	50%	65%	387,60	42%	51%	433,30	25%	51%	489,60	29%	35%	553,50	38%	31%

- Ausreichende Verfügbarkeit in allen Vergleichsräumen und Größenklassen

¹ Anteil der erfassten Angebote (AM) und Neuvertragsmieten (NV), die zum ermittelten Richtwert angemietet werden können.

VERGLEICH ZU BISHERIGEN RICHTWERTEN

VERGLEICHSRaum	1 Person			2 Personen			3 Personen			4 Personen			5 Personen		
	2022	2020	%	2022	2020	%	2022	2020	%	2022	2020	%	2022	2020	%
Vergleichsraum I	324,00	307,50	5,4%	378,00	377,40	0,2%	430,50	408,10	5,5%	503,20	500,00	0,6%	580,50	573,30	1,3%
Vergleichsraum II	329,50	306,50	7,5%	422,40	375,60	12,5%	485,10	434,70	11,6%	559,20	496,80	12,6%	636,30	569,70	11,7%
Vergleichsraum III	312,50	309,50	1,0%	387,60	384,60	0,8%	433,30	431,20	0,5%	489,60	481,60	1,7%	553,50	551,70	0,3%

VERGLEICH ZU WOHNUNGSGELD + 10 %

VERGLEICHSRaum	1 Person			2 Personen			3 Personen			4 Personen			5 Personen		
	2022	WoGG	%	2022	WoGG	%	2022	WoGG	%	2022	WoGG	%	2022	WoGG	%
Vergleichsraum I Stadt Burg	324,00	431,20	-24,9%	378,00	521,40	-27,5%	430,50	620,40	-30,6%	503,20	724,90	-30,6%	580,50	827,20	-29,8%
Vergleichsraum II Gemeinde Biederitz, Gemeinde Möser	329,50	431,20	-23,6%	422,40	521,40	-19,0%	485,10	620,40	-21,8%	559,20	724,90	-22,9%	636,30	827,20	-23,1%
Vergleichsraum II Stadt Gommern	329,50	381,70	-13,7%	422,40	462,00	-8,6%	485,10	551,10	-12,0%	559,20	642,40	-13,0%	636,30	733,70	-13,3%
Vergleichsraum III Stadt Genthin, Stadt Jerichow, Gemeinde Elbe Parey Gemeinde Möckern	312,50	431,20	-27,5%	387,60	521,40	-25,7%	433,30	620,40	-30,2%	489,60	724,90	-32,5%	553,50	827,20	-33,1%
Vergleichsraum III Stadt Möckern	312,50	381,70	-18,1%	387,60	462,00	-16,1%	433,30	551,10	-21,4%	489,60	642,40	-23,8%	553,50	733,70	-24,6%



FORTSCHREIBUNG DER RICHTWERTE

- BSG 12.12.2017: Fortschreibung 2 Jahre nach Inkraftsetzen
 - Fortschreibung über Verbraucherpreisindex möglich
- Neuerstellung alle 4 Jahre

Vielen Dank



Analyse & Konzepte immo.consult GmbH

Gasstraße 10, 22761 Hamburg

Telefon: +49 40 485 00 98-0

E-Mail: info@analyse-konzepte.de

Web: www.analyse-konzepte.de

