

Das schlüssige Konzept von InWIS

7. Wohnungspolitisches Kolloquium

Der Wohnungsmarkt für Transferleistungsempfänger – (schlüssige)
Konzepte für Kreise und Kommunen

25. Juni 2014 – TU Dortmund

Dipl.-Volkswirt Sebastian Klöppel

Methodische Grundlagen

- Ausgangspunkt InWIS: Erstellung qualifizierter Mietspiegel
- Repräsentative Primärdatenerhebung unter Mietern und/oder Vermietern (Stichproben-gestützt) unter Berücksichtigung aller Eigentümergruppen.
- Erfassung auch der qualitativen Wohnungsmerkmale (Ausstattungsdetails, energetischer Standard etc.) und der kalten Betriebskosten.
- Ermittlung der konkreten Gegebenheiten des örtlichen Wohnungsmarktes (Teilmarktsegment-übergreifend).
- Berechnung einer abstrakten Preisgrenze in Abhängigkeit qualitativer Kriterien auf Basis einer fundierten Marktanalyse (unabhängig von der konkreten Verfügbarkeit).
- Orientierung am Mietenbegriff der „ortsüblichen Vergleichsmiete“, d.h. Anwendung der sog. „4-Jahres-Regel“.

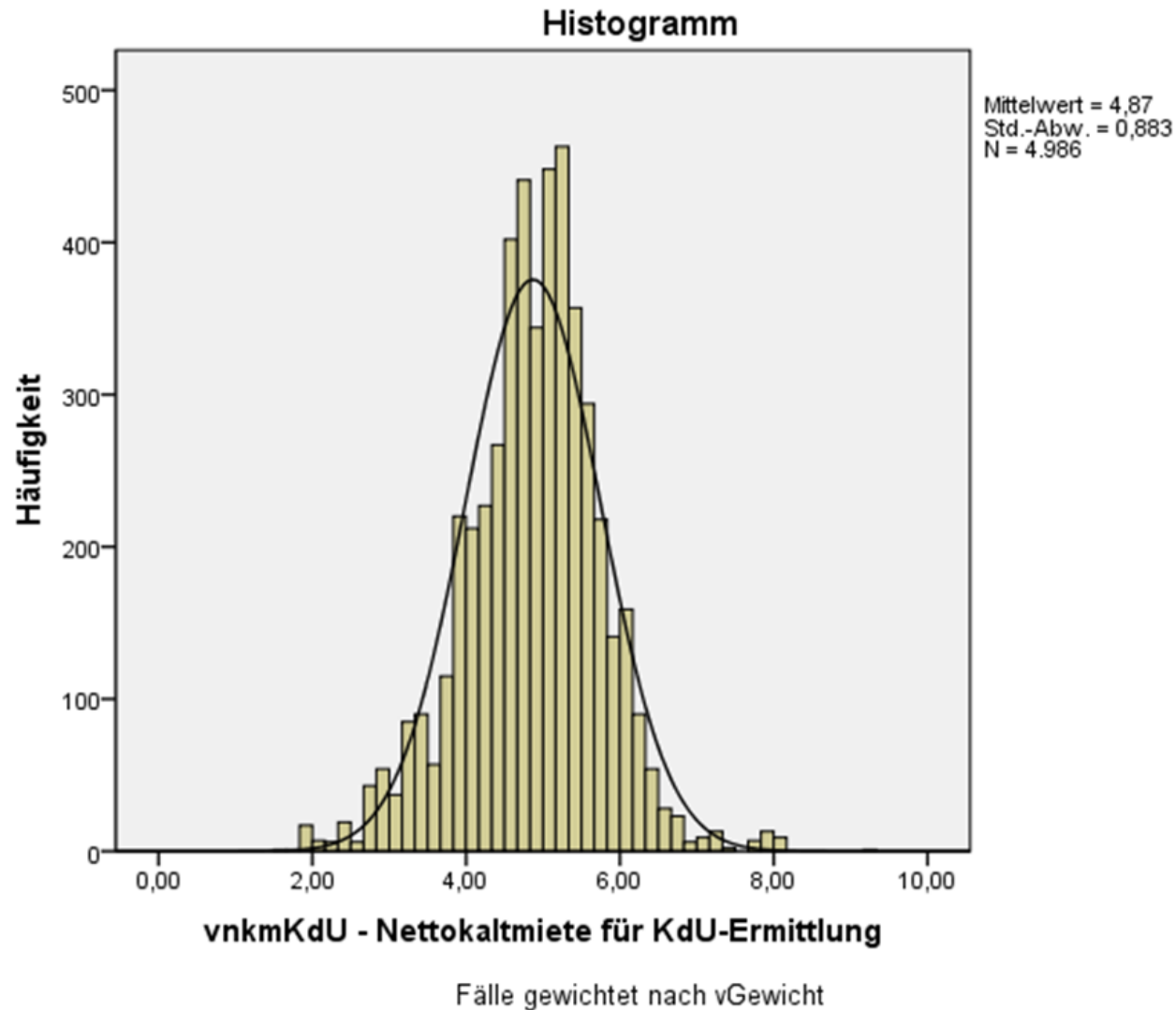
Methodische Grundlagen

Ausstattungsmerkmale	Bewertungspunkte/Euro je m ²	Auftreten im unteren Preissegment Anteil in % der Wohnungen
kein Bad vorhanden	-0,15	2,2
Einfachverglasung	-0,20	1,9
Wärmeschutzverglasung	0,09	20,6
höherwertige Wärmeschutzverglasung	0,37	1,4
Schallschutzfenster	0,31	0,7
Aufzug	0,33	0,0
Gefangene Räume vorhanden	-0,16	21,5
Balkon/Loggia/Terrasse?	0,25	39,5
Gegensprechanlage	0,18	27,3
Gäste-WC	0,28	9,8
Maisonette-Wohnung	-0,14	4,6
Souterrain-Wohnung	-0,52	0,5
Garten zur alleinigen Benutzung	0,18	27,7
Garten zur Mitbenutzung	0,09	29,5
Bodenbelag PVC	-0,09	28,6
Bodenbelag Teppich	0,13	18,4
Bodenbelag Laminat	0,14	22,6
Bodenbelag Parkett	0,39	1,0
Heizung nicht vom Vermieter gestellt	-0,35	1,3

Abgrenzung des unteren Preissegmentes

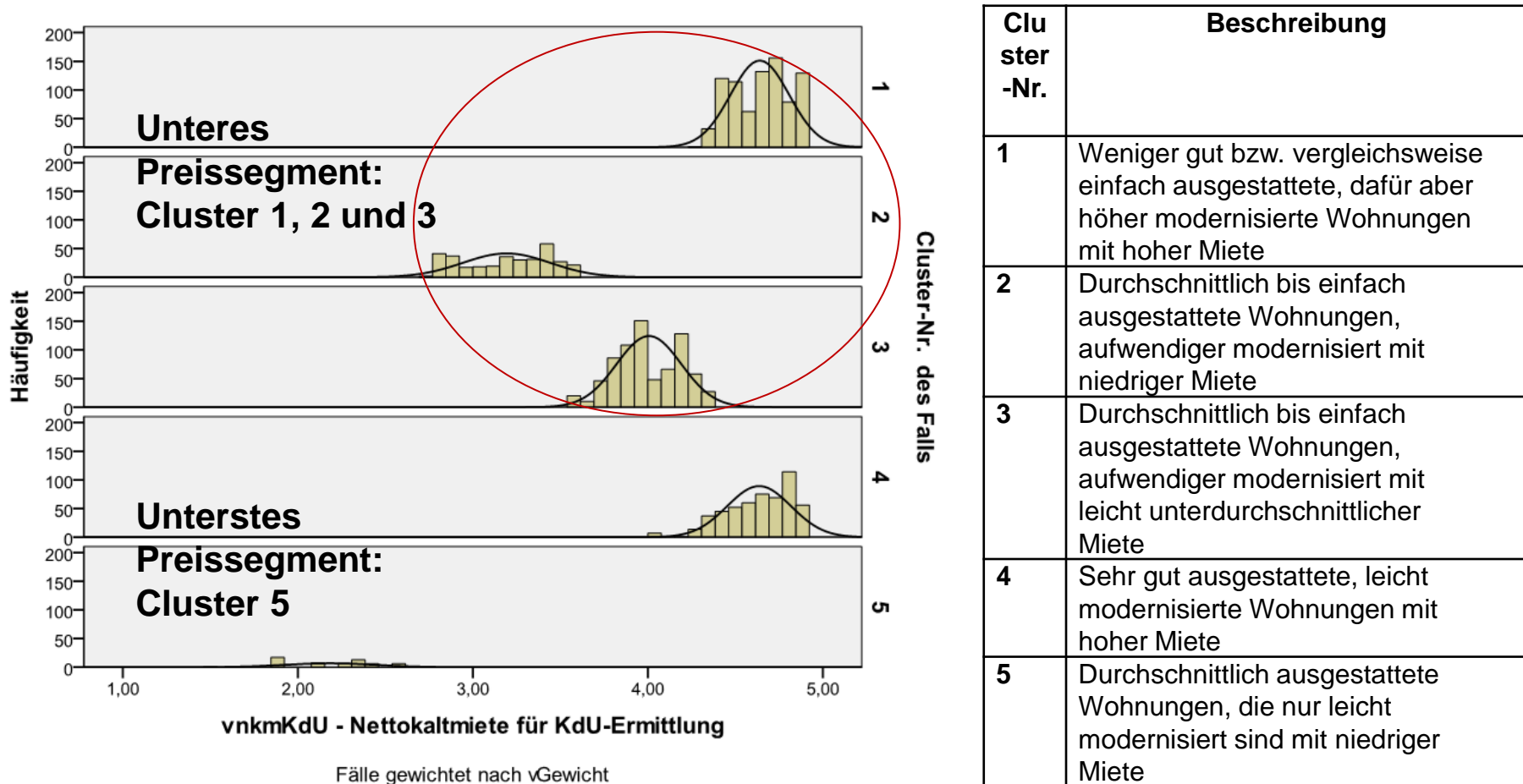
- Welcher konkrete Standard als einfach bzw. grundlegend festzulegen ist, lässt sich am besten in der Kombination aus qualitativen und quantitativen Segmentierungsverfahren ableiten.
- Idealtypisch besteht ein Markt aus drei Segmenten:
 - oberes oder gehobenes Preissegment,
 - mittleres Preissegment,
 - unteres Preissegment.
- Bei der Betrachtung der Verteilung sämtlicher erhobener Mieten innerhalb des Marktes ist dieses Verteilungsmuster kaum erkennbar; die Segmente können unterschiedlich groß sein.
- Das untere Preissegment sollte im Regelfall weniger als die Hälfte des Gesamtmarktes ausmachen.
- Folgerung: Für die weiteren Auswertungen wird der Markt abgegrenzt: Es werden nur Mieten unterhalb des Medians verwendet.

Abgrenzung des unteren Preissegmentes – quantitativ



Abgrenzung des unteren Preissegmentes – qualitativ

- Anhand der Ausstattungs- und Beschaffenheitsmerkmale kann mit Hilfe einer Clusteranalyse das untere Preissegment eingegrenzt werden:



Abstrakte Angemessenheitsgrenzen - Beispielrechnung

- Maximale Mietobergrenze des gesamten unteren Preissegments: 4,70 Euro/m², (Zwei-Drittel-Spanne); bei Wohnungen mit einer Größe bis 50 m² ist ein Zuschlag von 0,10 Euro/m² gerechtfertigt. Bei größeren Wohnungen (über 95 m²) ist ein Abschlag von 0,22 Euro/m² angemessen.

Beschreibung (Angaben in Euro/m ² Nettokaltmiete)	Fallzah l	Mittel- wert	Median	Zwei Drittel - Spanne		Ohne Spanne	
Unteres Preissegment insgesamt	1.910	4,14 €	4,21 €	3,57 €	4,70 €	2,72 €	4,92 €
Differenziert nach Wohnungsgrößen/Größenklassen für Bedarfsgemeinschaften:							
bis 50 m ²	82	4,45 €	4,51 €	4,20 €	4,80 €	3,36 €	4,91 €
bis 60 m ²	257	4,35 €	4,50 €	3,83 €	4,75 €	3,36 €	4,92 €
bis 75 m ²	551	4,24 €	4,22 €	3,81 €	4,70 €	3,13 €	4,92 €
bis 85 m ²	279	4,23 €	4,36 €	3,88 €	4,78 €	2,81 €	4,91 €
Bis 95 m ²	163	4,10 €	4,30 €	3,58 €	4,64 €	2,72 €	4,84 €
Über 95 m ²	578	3,86 €	3,95 €	3,18 €	4,48 €	2,75 €	4,91 €
Differenziert nach Wohnungsgrößen/Größenklassen für Bedarfsgemeinschaften: Abweichende Größenstruktur							
bis 65 m ²	458	4,34 €	4,48 €	3,83 €	4,71 €	3,33 €	4,92 €
bis 75 m ²	350	4,19 €	4,18 €	3,79 €	4,70 €	3,13 €	4,92 €

Angemessene Betriebskosten - Beispielrechnung

- Ermittlung von Betriebskosten im Rahmen der Datenerhebung.

Betriebskostenart	Fallzahl	Mittelwert	Median	Untere Grenze	Obere Grenze
Kalte Betriebskosten					
Grundsteuer	433	0,15 €	0,16 €	0,08 €	0,21 €
Wasserversorgung/Entwässerung	333	0,21 €	0,20 €	0,10 €	0,30 €
Personen-/Lastenaufzug	7	0,10 €	0,04 €	0,01 €	0,26 €
Straßenreinigung	105	0,03 €	0,02 €	0,01 €	0,04 €
Müllbeseitigung	434	0,15 €	0,14 €	0,07 €	0,21 €
Gartenpflege	93	0,09 €	0,07 €	0,02 €	0,14 €
Beleuchtung	228	0,04 €	0,03 €	0,01 €	0,06 €
Schornsteinreinigung	372	0,03 €	0,03 €	0,01 €	0,05 €
Sach- und Haftpflichtversicherungen	439	0,14 €	0,13 €	0,07 €	0,19 €
Hausmeister/Hauswart	97	0,10 €	0,06 €	0,02 €	0,15 €
Kabelfernsehen/Antenne	143	0,13 €	0,11 €	0,02 €	0,18 €
Sonstige Betriebskosten	131	0,09 €	0,07 €	0,03 €	0,13 €
Warme Betriebskosten					
Warmwasser	45	0,22 €	0,21 €	0,14 €	0,34 €
Heizung	189	0,88 €	0,78 €	0,54 €	1,12 €

Angaben in Euro/m² Wohnfläche

Kosten für Beheizung (je m ² Wohnfläche pro Monat)					
Energieträger	Fallzahl	Mittelwert	Median	Untere Grenze	Obere Grenze
Heizöl	50	0,90 €	0,85 €	0,52 €	1,23 €
Erdgas	107	0,89 €	0,80 €	0,58 €	1,11 €

Konkrete Verfügbarkeit von Wohnraum

- Prüfung, ob in dem Vergleichsraum eine mit dem ermittelten abstrakten Richtwert definierte Wohnung tatsächlich verfügbar ist und angemietet werden kann.
- Auswertung von Angebotsdatenbanken und lokalen Printmedien.
- Ist in einer konkreten Marktphase bspw. für Wohnungen einer bestimmten Größe kein ausreichender Wohnraum zu dem angemessenen Preis verfügbar, dann müsste die Grenze im Einzelfall oder vorübergehend angehoben werden – eine grundsätzliche Veränderung des abstrakten Maßstabes ist damit aber noch nicht notwendig.
- Durch die Ermittlung der abstrakten Angemessenheitsgrenzen im ersten Schritt verringert sich sowohl das Problem der „Sichtbarkeit“ des Angebotes als auch der Einfluss kurzfristiger Marktschwankungen.

Fazit

- Grundlage des InWIS-Konzeptes: Repräsentative Primärdatenerhebung, die zu einer fundierten Marktanalyse führt.
- Datenerhebung und Datenauswertung orientieren sich an den anerkannten wissenschaftlichen Verfahren zur Erstellung qualifizierter Mietspiegel.
- Empfehlung: Parallele Erstellung von Mietspiegel und schlüssigem Konzept!
- Bisherige grundsicherungsrelevante Mietspiegel oder schlüssige Konzepte von InWIS:
 - Stadt Baden-Baden
 - Kreis Düren
 - Stadt Mülheim an der Ruhr
 - Stadt Delmenhorst
 - Landkreis Gifhorn
- Bislang haben sämtliche der genannten Konzepte vor Gericht Bestand.

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

Zeit für Ihre Fragen!

Dipl.-Volkswirt Sebastian Klöppel

InWIS Forschung & Beratung GmbH

InWIS - Institut für Wohnungswesen, Immobilienwirtschaft, Stadt- und
Regionalentwicklung an der EBZ Business School und der Ruhr-Universität Bochum
Springorumallee 5

44795 Bochum

T: +49.0.234.89034-28

F: +49.0.234.89034-49

Sebastian.Kloeppel@inwis.de

www.inwis.de