

Vorstellung des grundsicherungsrelevanten Mietspiegels für den Kreis Offenbach

Dr. Christian v. Malottki

Institut Wohnen und Umwelt
Forschungseinrichtung des Landes Hessen und der Stadt Darmstadt

1. Fachveranstaltung SGB II
Dietzenbach, 23.06.2010



Institut Wohnen und Umwelt GmbH

Forschungseinrichtung des Landes Hessen
und der Stadt Darmstadt

Annastraße 15, 64285 Darmstadt

06151 / 29 04-0

info@iwu.de

Geschäftsführer: LMR a.D. Rudolf Raabe

**Wohnungsmarktanalysen, Prognosen, Mieterbefragungen,
Stadtentwicklungskonzepte, Mietspiegel, Evaluierung von
Förderprogrammen, CO²-Bilanzen, Energ. Sanierungskonzepte**



Agenda

1. Problemstellung und Grundidee des Wohnungsmarktmodells
2. Rechenschritte des Wohnungsmarktmodells
3. Bestimmung angemessener Heizkosten
4. Fortschreibung und Übertragbarkeit auf andere Wohnungsmarkttypen
5. Weitere Forschungsfragen / Diskussionspunkte

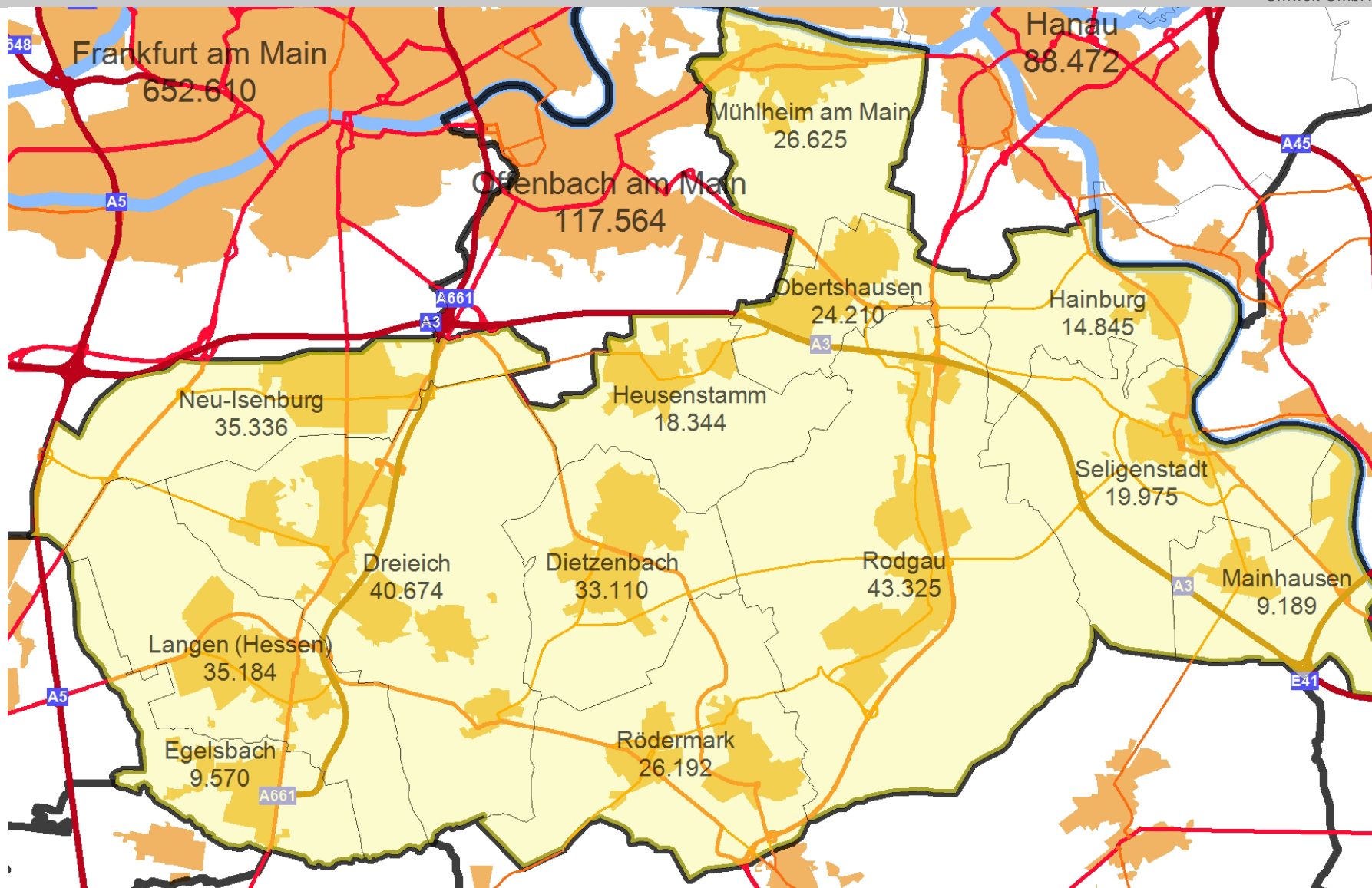
1

Problemstellung und Grundidee

Untersuchungsgebiet



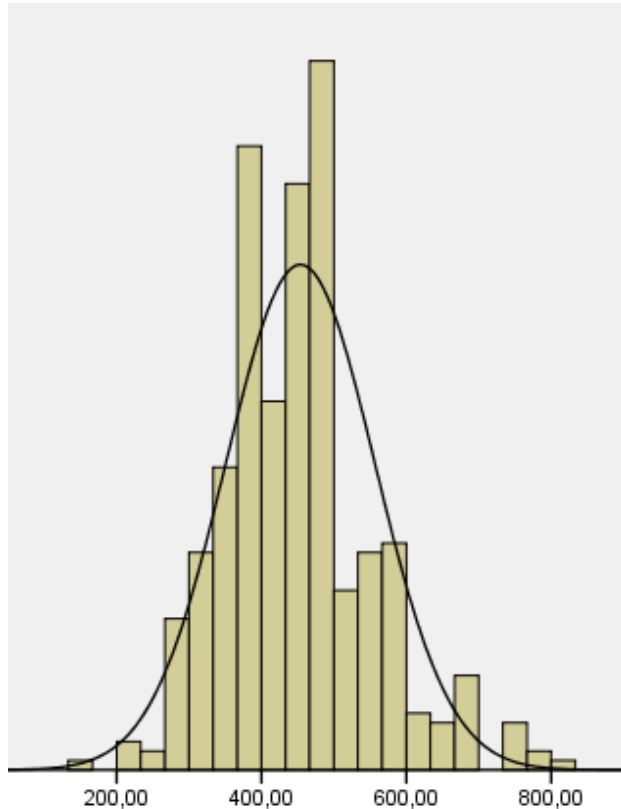
Institut
Wohnen und
Umwelt GmbH



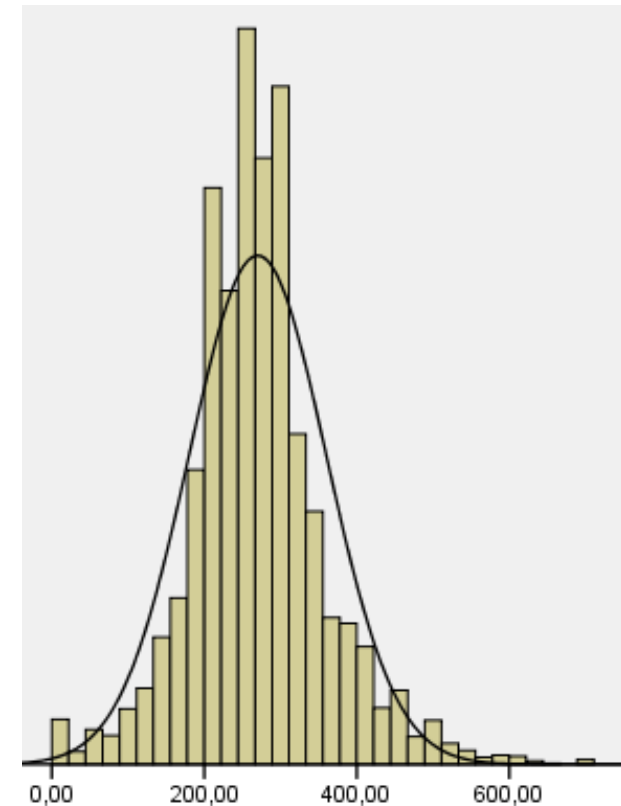
Abstrakte Angemessenheit – Konkrete Verfügbarkeit

„Schlüssiges Konzept“

- Räumlicher Umfang der Datenerhebung
 - Definition des Gegenstandes der Beobachtung
 - Zeitlicher Umfang der Datenerhebung
 - Eignung der Datenquellen
 - Umfang und Repräsentativität der Datenerhebung
 - Objektivität, Reliabilität und Validität der Daten
 - Einhaltung statistischer Grundsätze bei der Datenauswertung
-
- Schlussfolgerungen aus der Datenanalyse



Angebotsmieten
(2-Zi.-Whgn.)



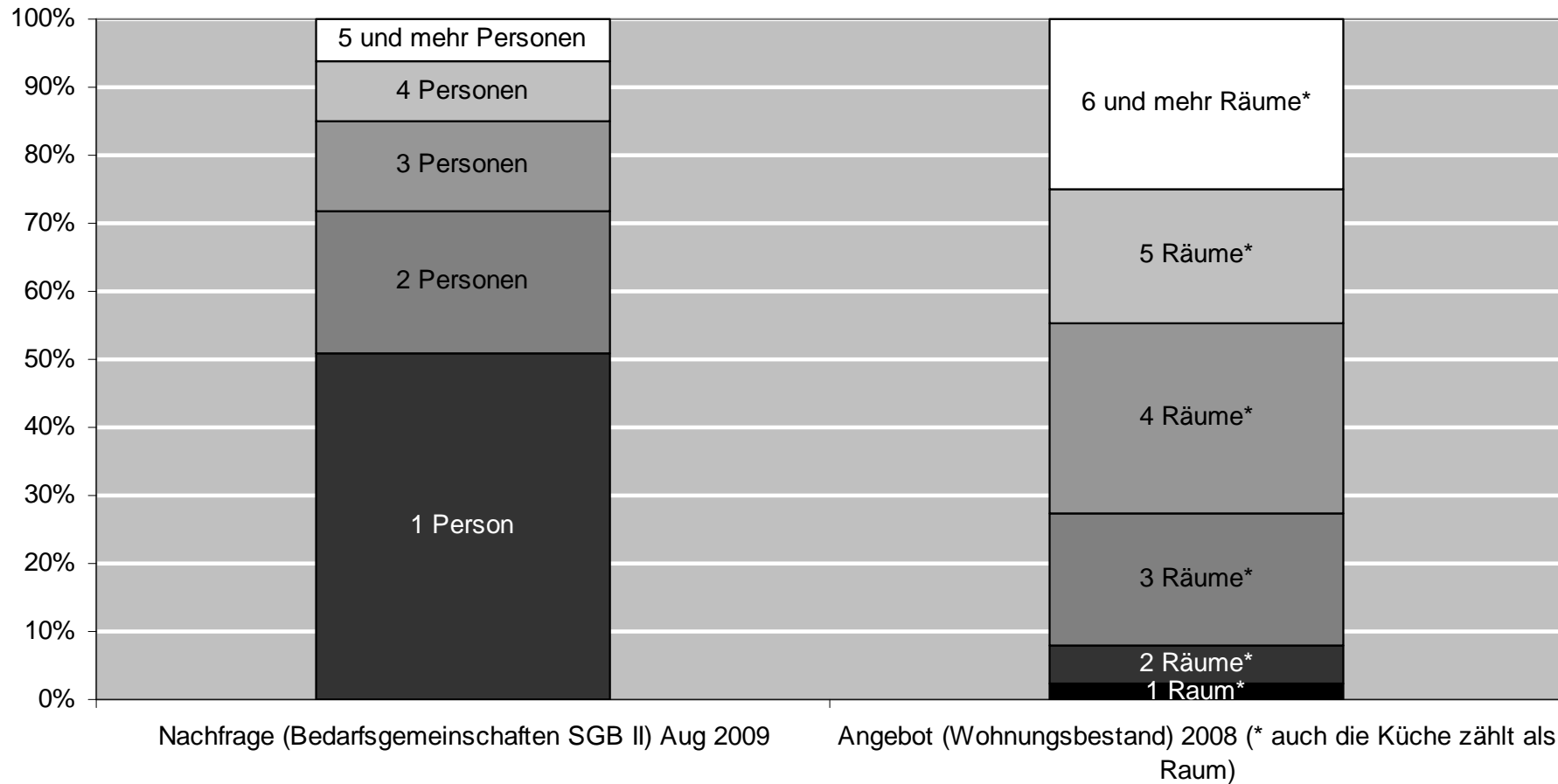
Bestandsmieten
(1-Pers. HH)

Was ist angemessen? Wo endet ein einfaches Segment?
Wie kombiniert man Angebots- und Bestandsmieten?

Die quantitative Frage, nämlich ob die Richtwerte „gewährleisten, dass nach der Struktur des örtlichen Wohnungsbestandes **alle** Hilfeempfänger tatsächlich die Möglichkeit haben, mit den als angemessen bestimmten Beträgen eine (...) Unterkunft anmieten zu können“ (Berlit, 2007, 360, Hervorhebung IWU), lässt sich auf der Ebene der Einzelfallprüfung nicht beantworten.

Es ist deshalb sinnvoll, die Verfügbarkeit von Wohnungen zum Maßstab des grundsicherungsrelevanten Mietspiegels zu machen.

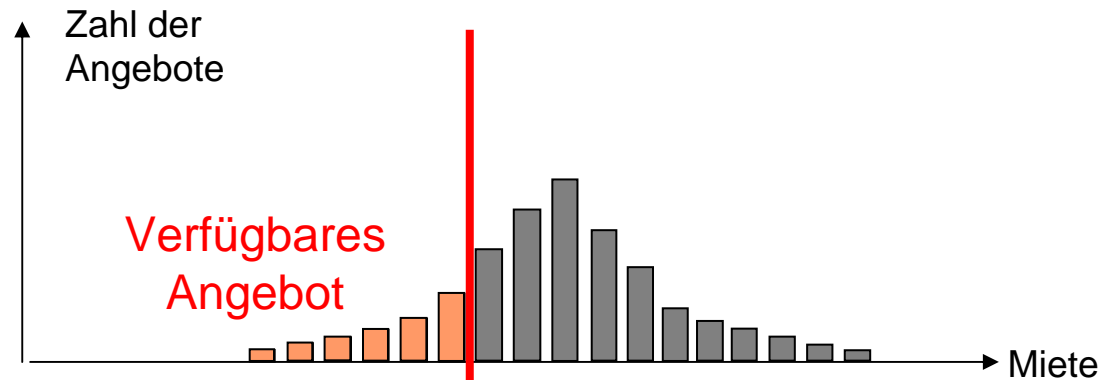
Maßstab Verfügbarkeit



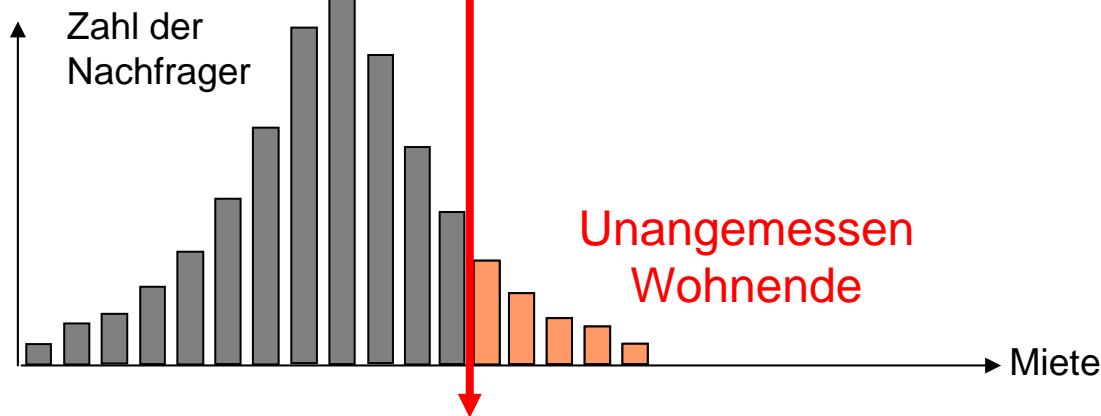
Einfache Wohnungen aus den 50er – 70er Jahren haben meist 2-4 Zimmer. Mehr als die Hälfte der Bedarfsgemeinschaften besteht aus einer Person.

Grundidee

Verteilung der Angebotsmieten



Verteilung der Bestandsmieten



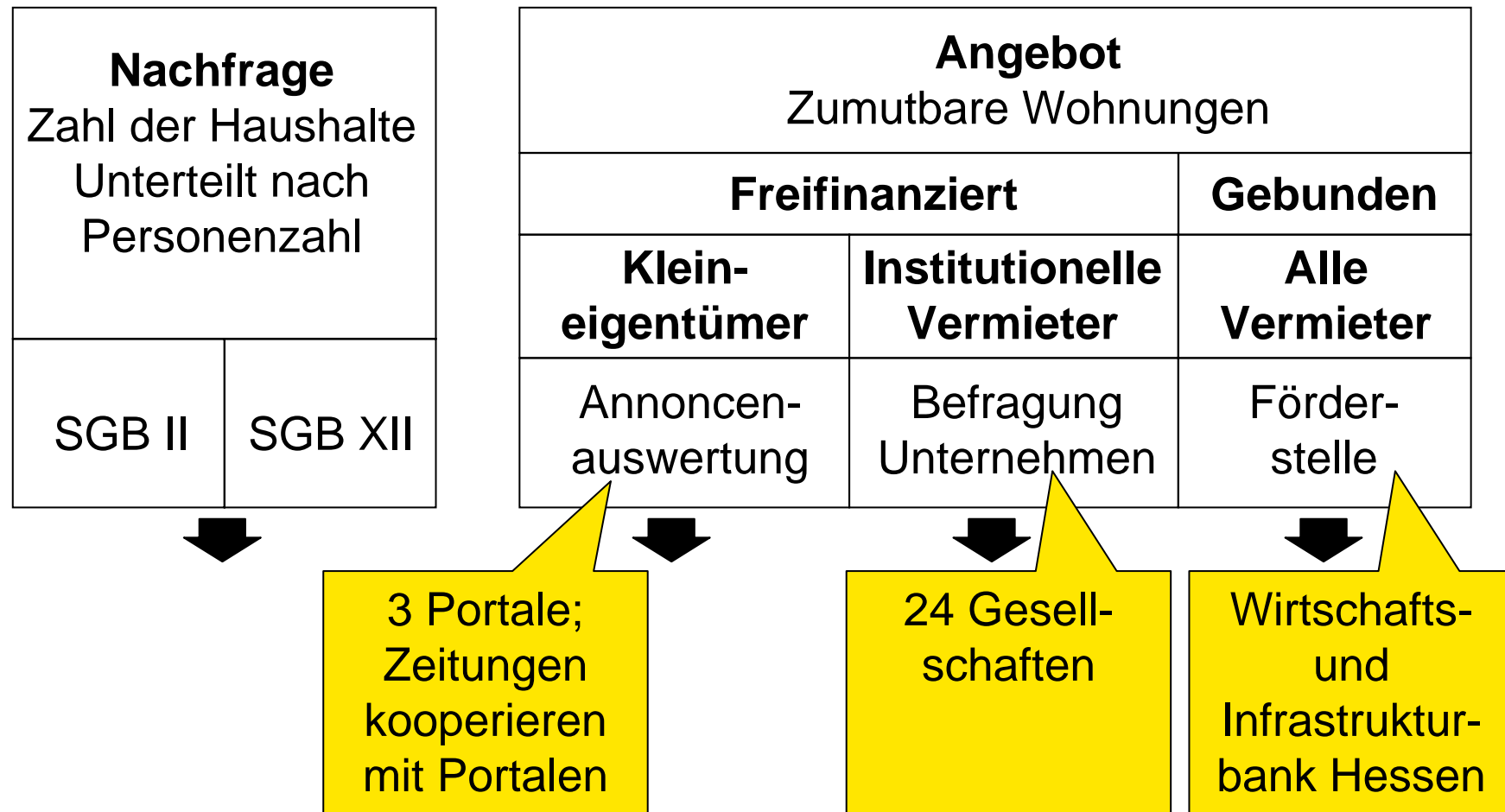
Schwellenwert, an dem gilt:
Zahl der Nachfrager (Unangemessen Wohnende) =
Zahl der Angebote (Verfügbares Angebot)

- Gilt jeweils für Marktsegmente (Haushaltsgrößen)
- Findet in Absolutmieten statt (und nicht in Quadratmetermieten)
- Erfordert nach unten für jede Haushaltsgröße Zumutbarkeitsregelungen (Eignungsklassen), die Grenze nach oben setzt der Preis
- Hat eine regionale Komponente
- Hat eine zeitliche Komponente (Angebot und Nachfrager pro Monat), insbesondere vor dem Hintergrund zahlreicher „Überschreiter“
- Zahlreiche Korrekturfaktoren und Hochrechnungen

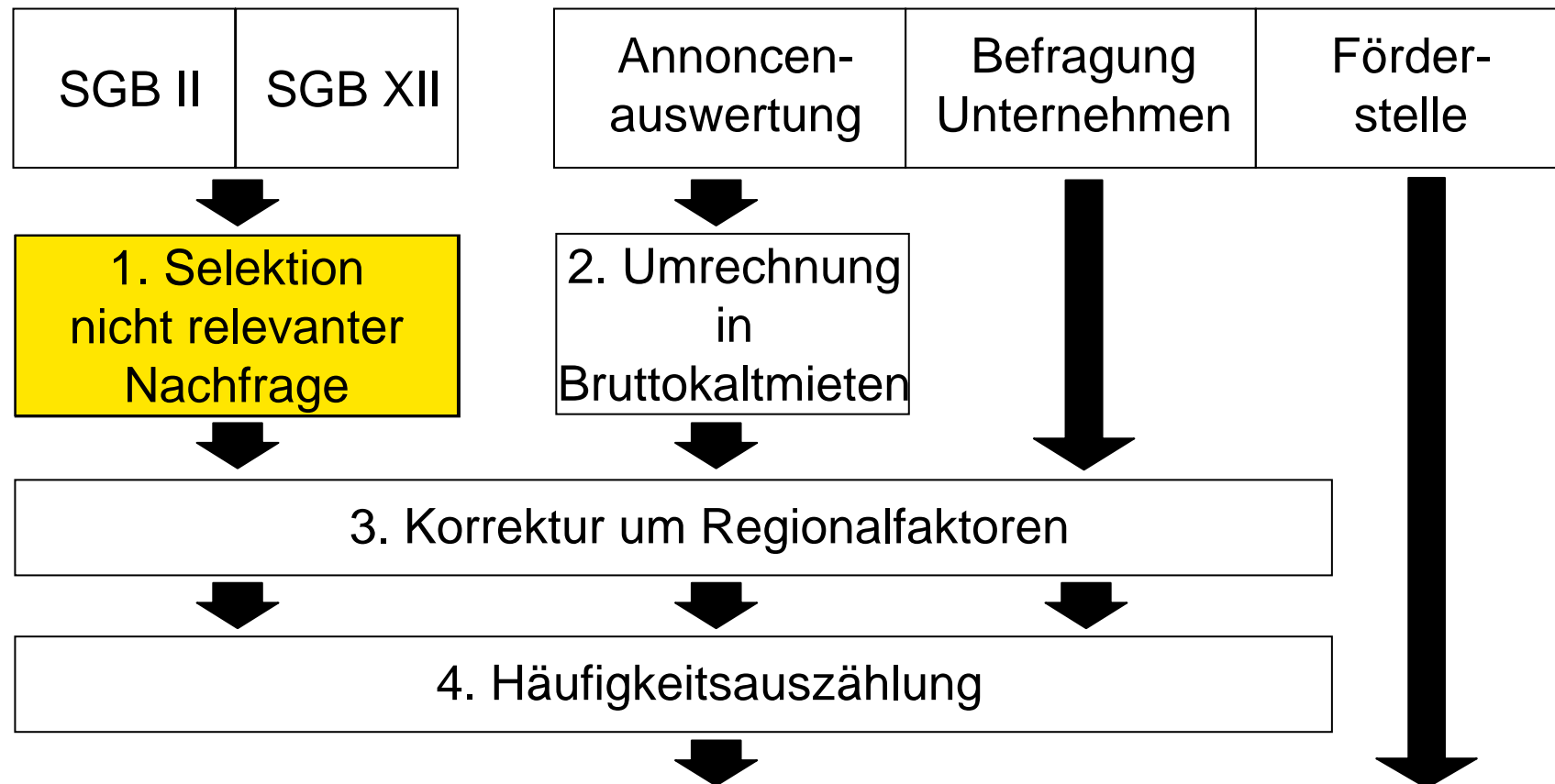
2

Rechenschritte

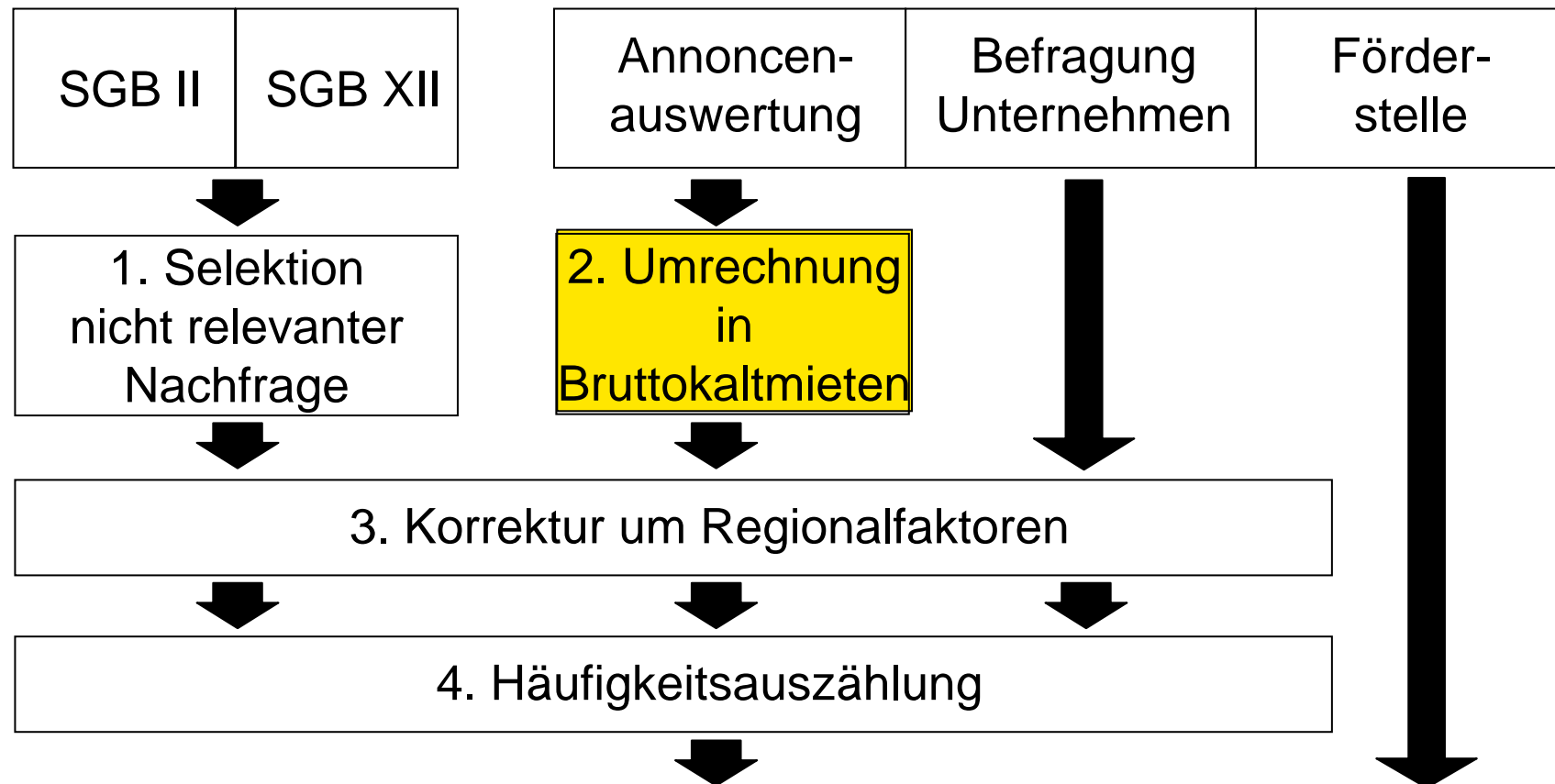
Datenquellen



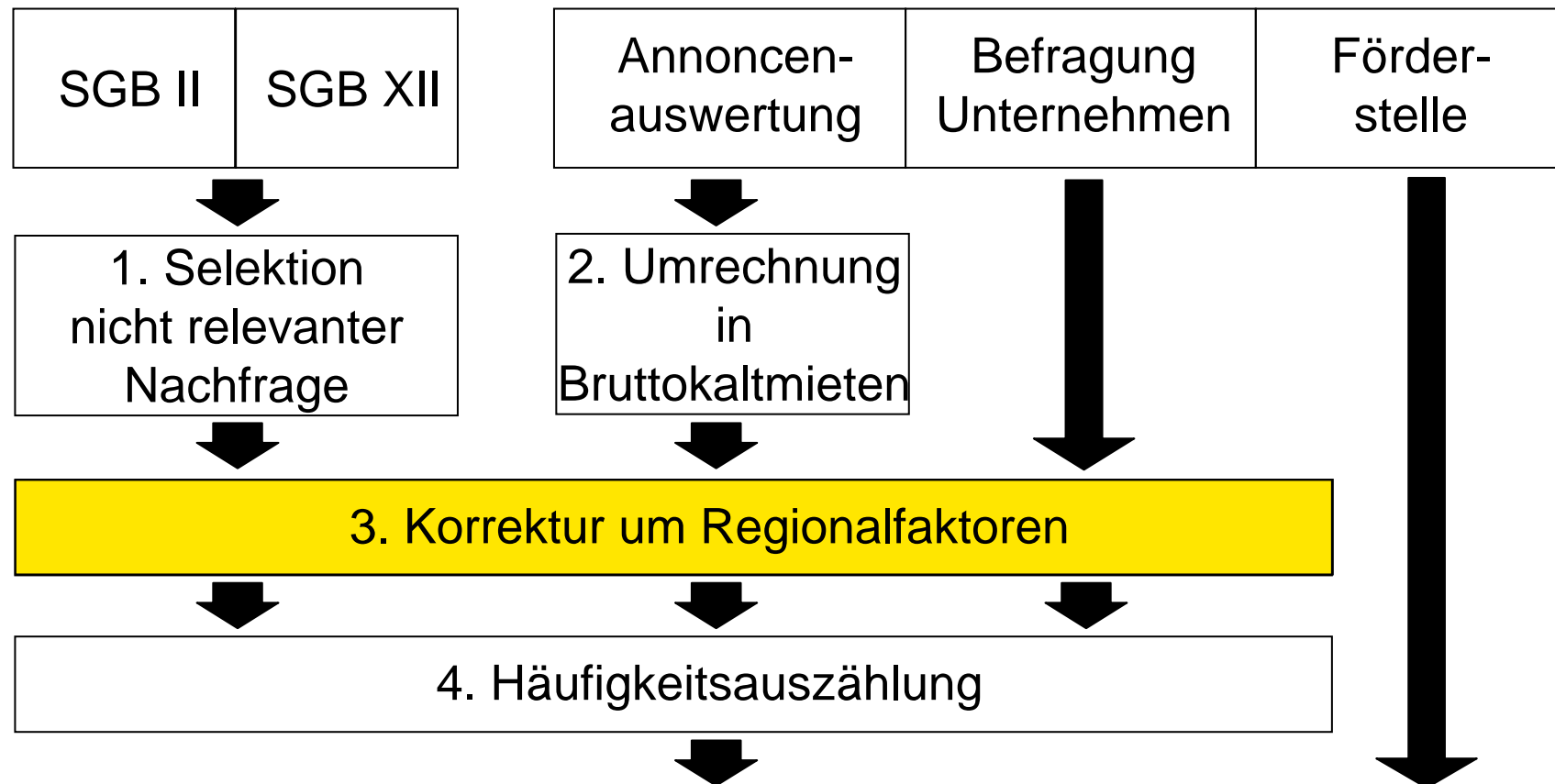
Selektionen und Umrechnungen



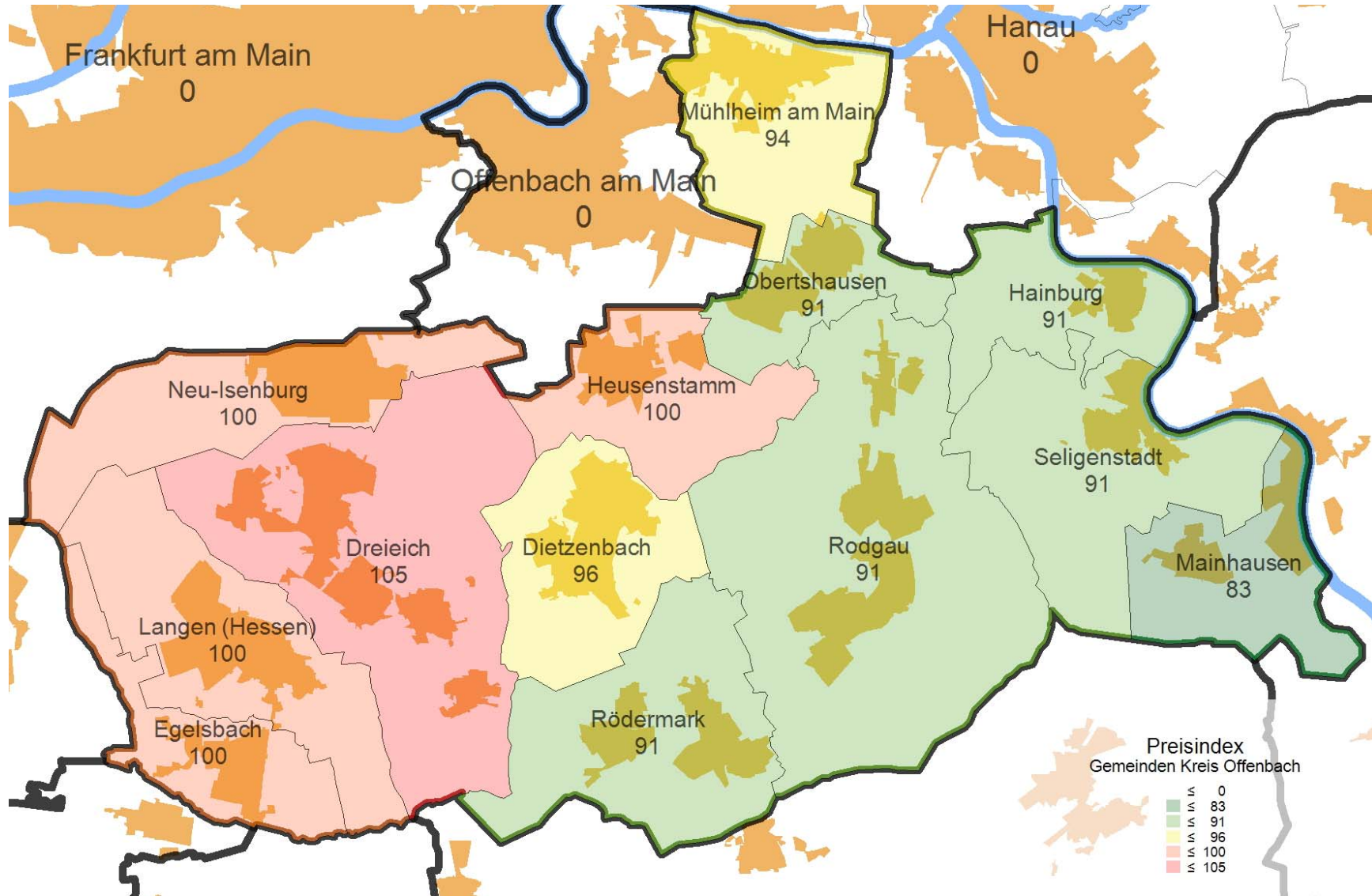
Selektionen und Umrechnungen



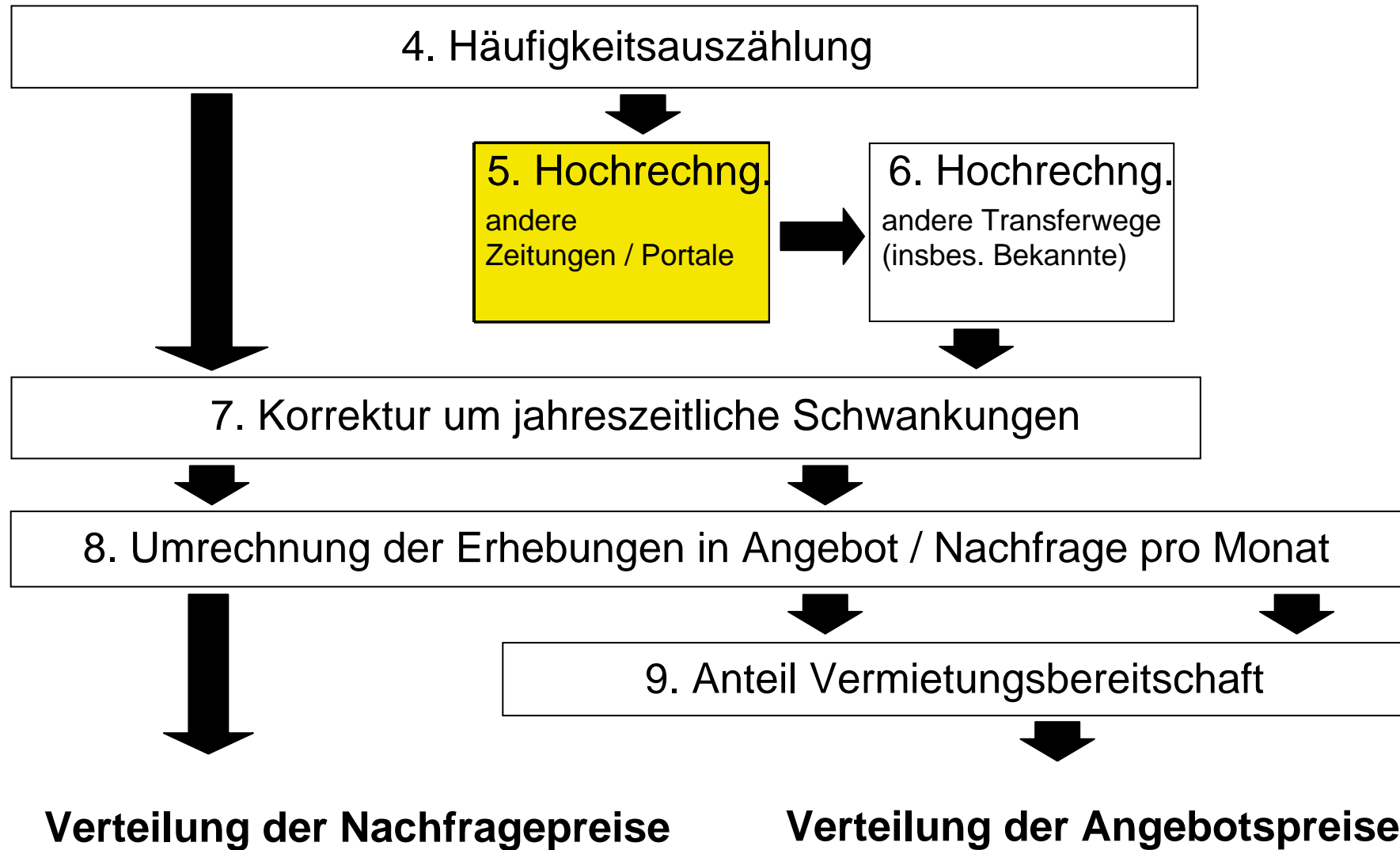
Selektionen und Umrechnungen



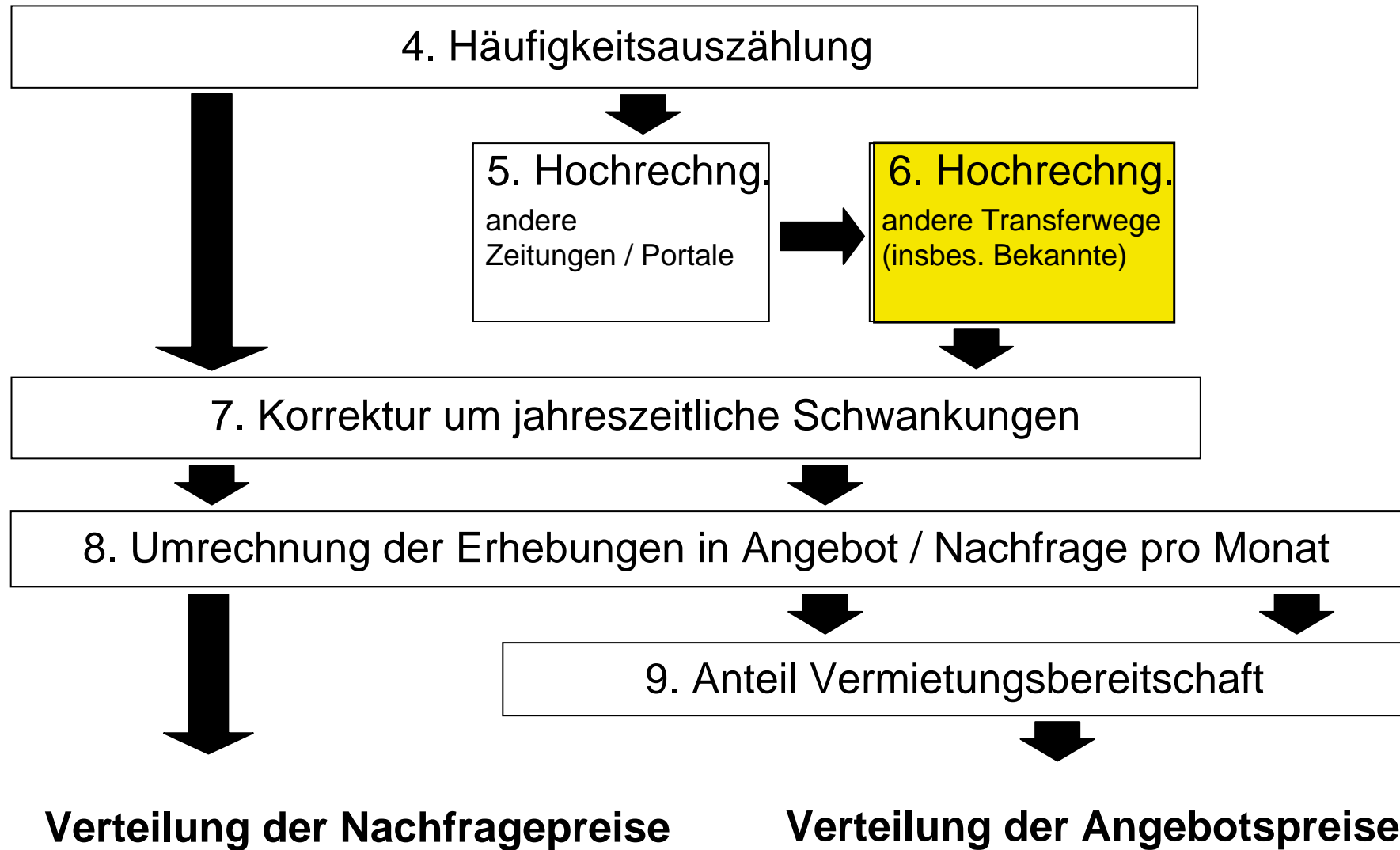
Regionalfaktoren



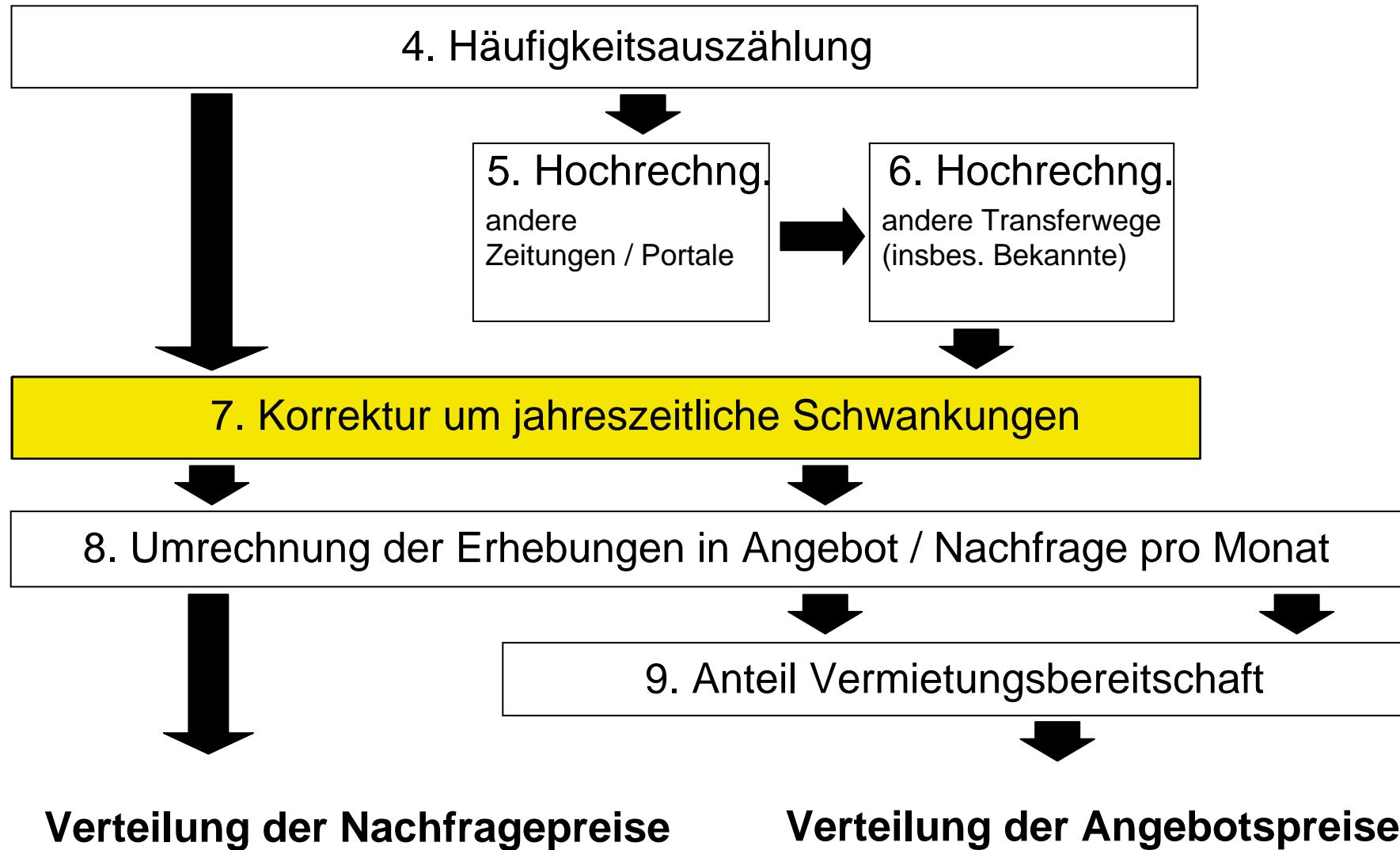
Korrekturfaktoren



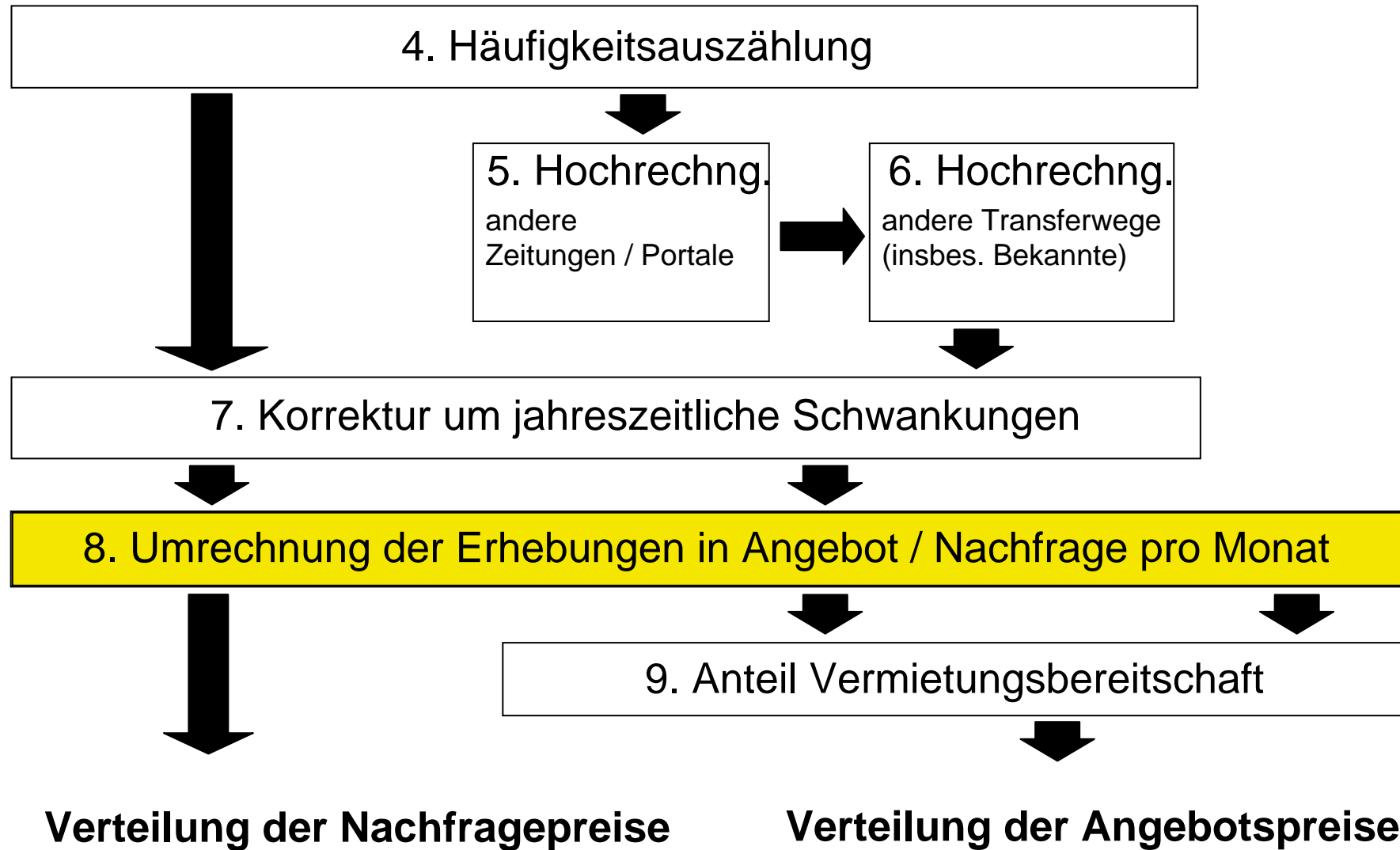
Korrekturfaktoren



Korrekturfaktoren



Korrekturfaktoren



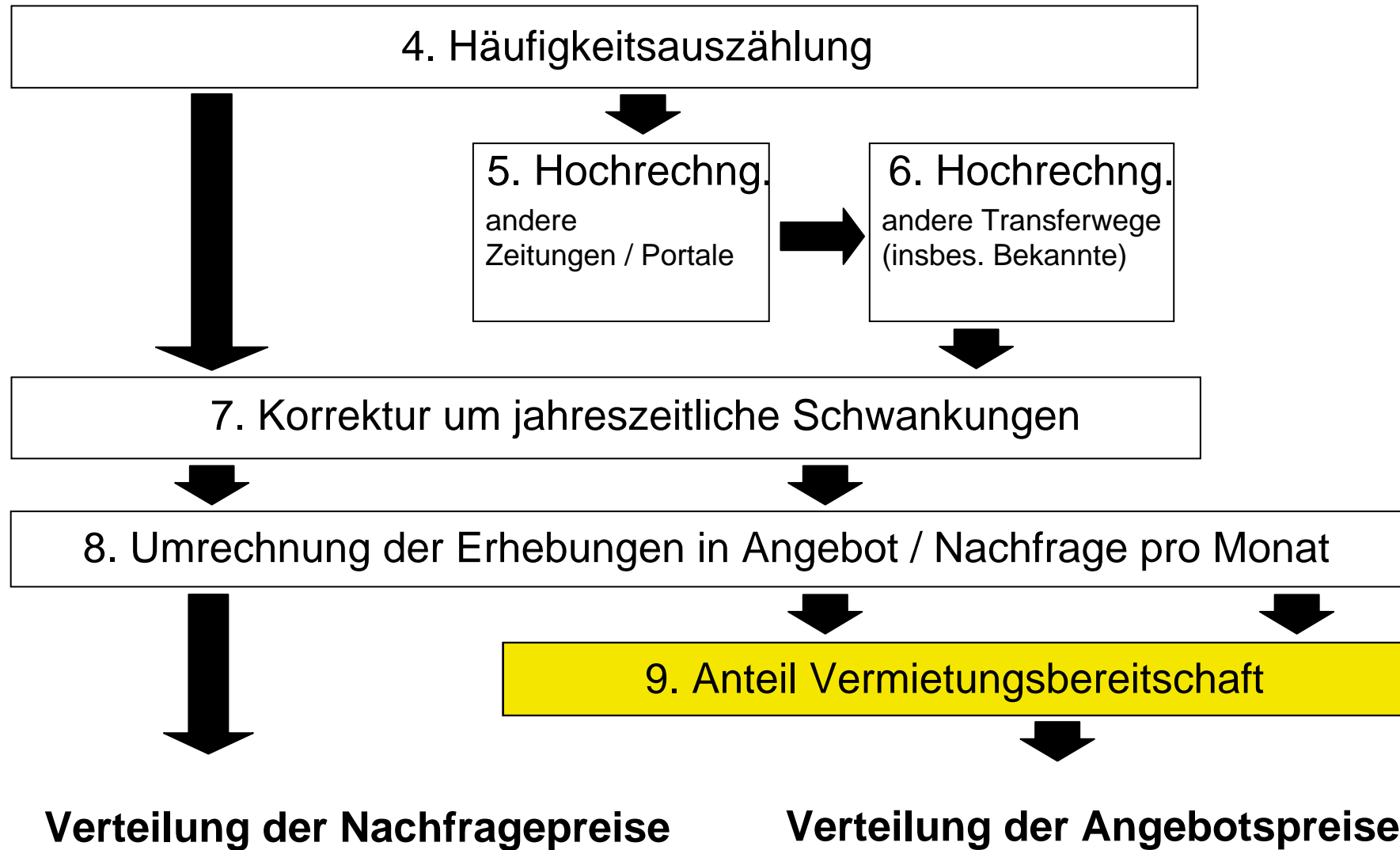
Nachfrage

- Viele unangemessen wohnende Bestandsfälle, vergleichsweise wenige Neufälle
- Neufälle eines Monats werden in einem Monat „versorgt“
- Altfälle werden innerhalb von sechs Monaten „versorgt“
- Nachfrage PRO MONAT entspricht ca. 27 % der Nachfrage zum Stichtag

Angebot

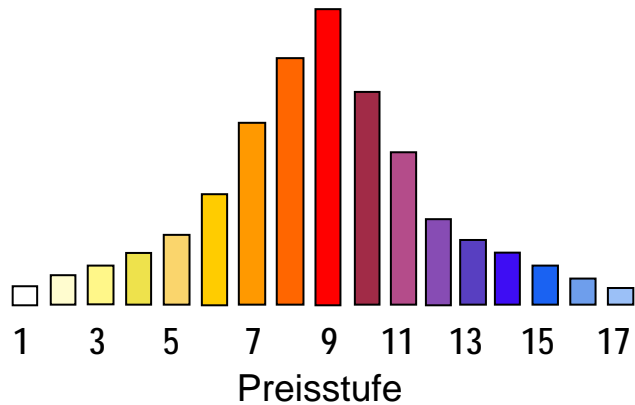
- Vergleichsweise wenige verfügbare Stichtagsangebote, hohe Zahl an neu auf den Markt kommenden Wohnungen
- Angebot PRO MONAT entspricht ca. 80 % des Angebots zum Stichtag

Korrekturfaktoren

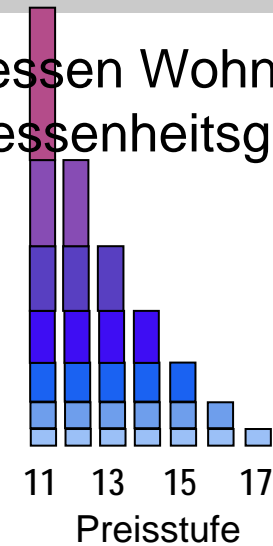


Abgleich Angebot und Nachfrage

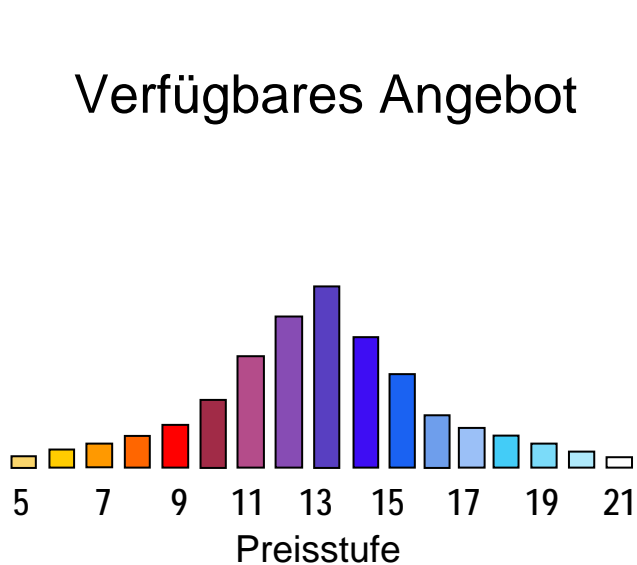
Nachfrage



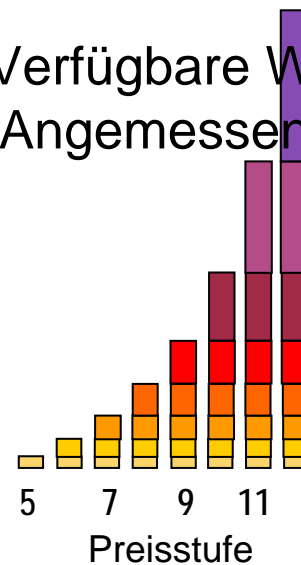
Unangemessen Wohnenden bei einer Angemessenheitsgrenzen von...



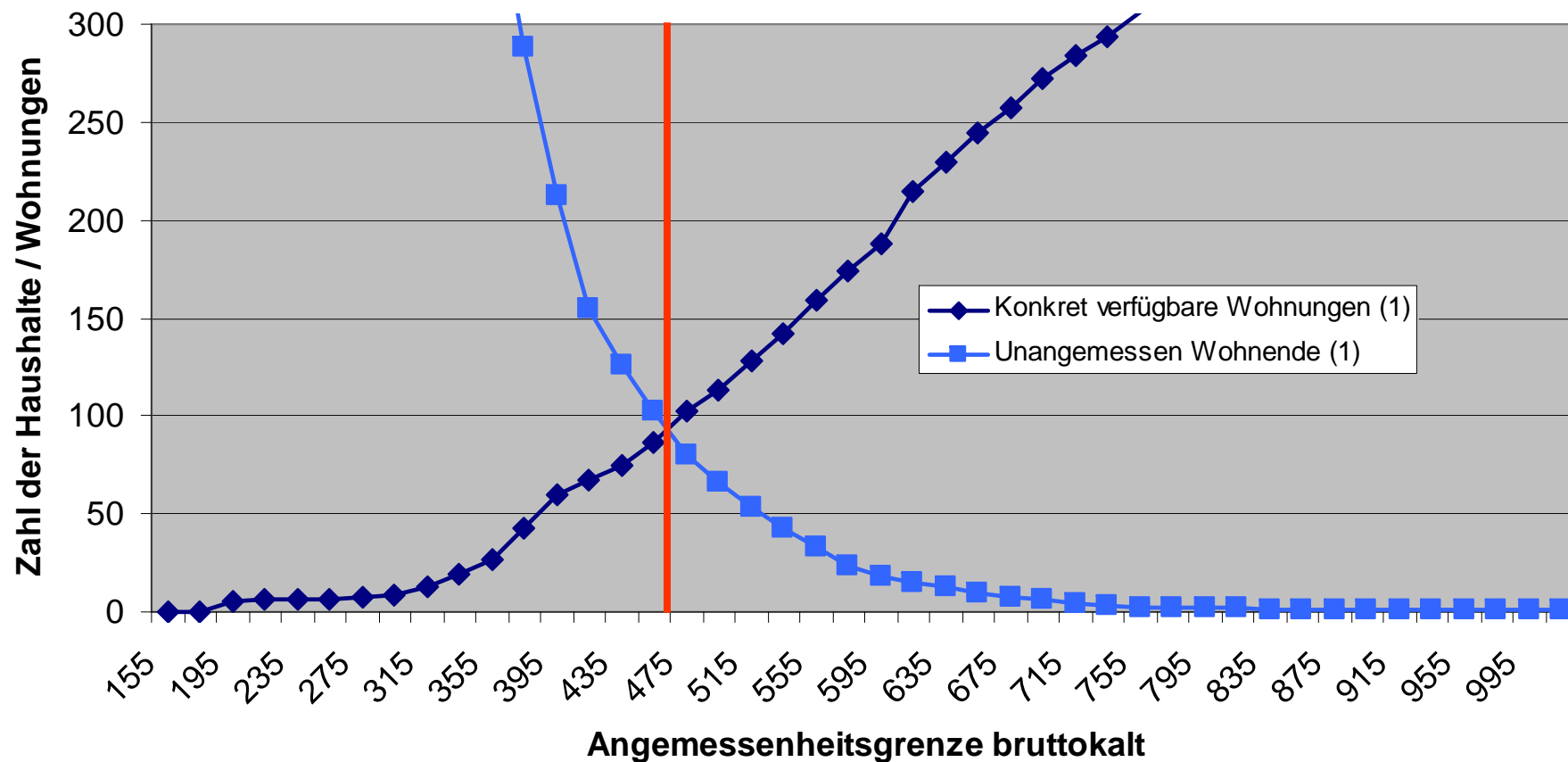
Verfügbares Angebot



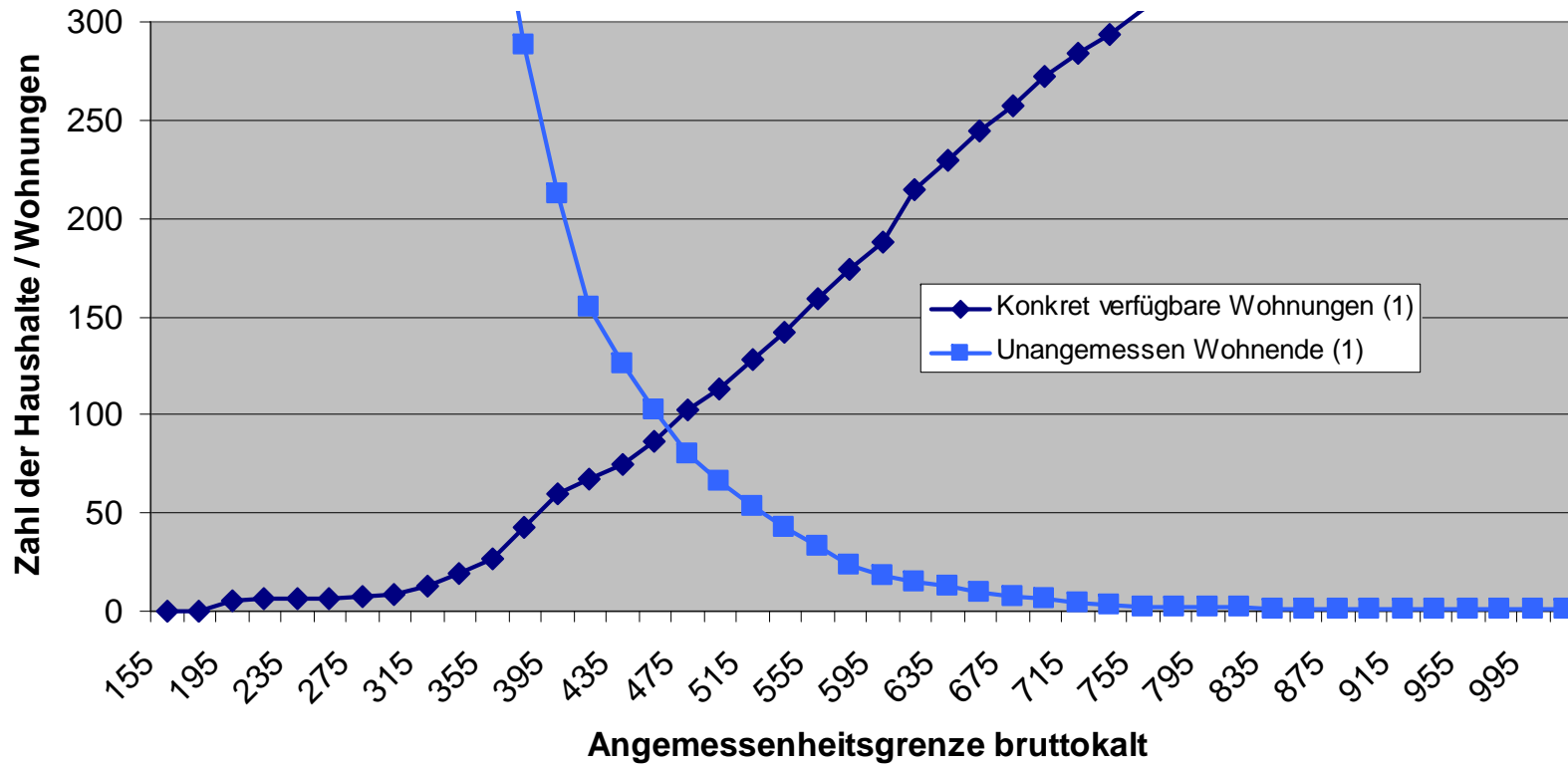
Verfügbare Wohnungen bei einer Angemessenheitsgrenzen von...



Abgleich Angebot und Nachfrage



Sensivität





Kleinen Preisänderungen entsprechen große Mengenänderungen
-> Schätzfehler bei der Quantifizierung implizieren geringe Preisänderungen

3

Heizkosten

Heizkosten



	Gebäudefläche (2) in m ²	Kosten in € je m ² / Jahr (Vergleichswerte für das Abrechnungsjahr 2008)			
		günstig	mittel*	erhöht*	zu hoch*
 Heizöl	100 – 250	< 9,90	9,90 – 14,30	14,31 – 19,40	> 19,40
	251 – 500	< 9,20	9,20 – 13,50	13,51 – 18,30	> 18,30
	501 – 1.000	< 8,40	8,40 – 12,60	12,61 – 17,10	> 17,10
	> 1.000	< 8,00	8,00 – 12,00	12,01 – 16,40	> 16,40
 Erdgas	100 – 250	< 8,70	8,70 – 13,10	13,11 – 17,20	> 17,20
	251 – 500	< 8,10	8,10 – 12,30	12,31 – 16,20	> 16,20
	501 – 1.000	< 7,40	7,40 – 11,40	11,41 – 15,20	> 15,20
	> 1.000	< 7,10	7,10 – 10,90	10,91 – 14,60	> 14,60

Heizkosten

Grundbetrag: 17,99 €

Wohnungsbezogene Zu- / Abschläge

Anzahl der Personen

1	6,45 €
2	12,90 €
3	19,34 €
4	25,79 €
5	32,24 €
6	38,69 €

Alter des Haushaltsvorstandes

unter 30 Jahre	-2,43 €
31 - 50 Jahre	0,00 €
über 51 Jahre	2,52 €

Perzentilzuschläge

Perzentile	70	7,4%
	80	22,9%
	90	49,8%

Quadratmeterbezogene Zu- / Abschläge

Heizungsart

Gas	0,00	€/ m ²
Kohle / Öl	-0,08	€/ m ²
Strom	0,03	€/ m ²
Fernwärme	-0,04	€/ m ²

Baujahr

bis 1918	0,072	€/ m ²
1919 - 1957	0,184	€/ m ²
1958 - 1968	0,106	€/ m ²

Kalibrierung der Bestandsdaten anhand des bundesweiten Heizspiegels ergibt 70%-Perzentil bei Gas / Öl und 80 %-Perzentil bei Strom

4

Fortschreibung und Übertragbarkeit

Fortschreibung

**Zahl der Angebote/
Zahl der Nachfrager**

**Kurzfristige
Arbeitsmarktentwicklungen**

jedes Jahr

Niveau der Preise

**Veränderungen am
Immobilienmarkt**

Alle 2 Jahre

Verteilung der Preise

**Strukturveränderungen
am Immobilienmarkt**

Alle 4 Jahre

Heizkosten

Energiepreisentwicklungen

jedes Jahr

Übertragbarkeit

Typ 1: Bremen, Hannover, Köln	Wachsender / stagnierender Wohnungsmarkt	Hoher Anteil an Personen in Bedarfsgemeinschaften
Typ 2: Magdeburg, Recklinghausen, Schwerin	Schrumpfender Wohnungsmarkt	Hoher Anteil an Personen in Bedarfsgemeinschaften
Typ 3: Bamberg, Heidelberg	Wachsender / stagnierender Wohnungsmarkt	Niedriger Anteil an Personen in Bedarfsgemeinschaften

Quelle: BBSR / BMVBS / A&K 2010

Je nach Wohnungsmarktlage:

- Berücksichtigung von nicht annoncierten Leerständen
- Berücksichtigung der Zumutbarkeit / Gefahr einer negativen Preisspirale

5

Weitere Forschungsfragen / Diskussionspunkte

These: Niedriger Energiebedarf erfordert Investitionen.
Investitionen erfordern höhere Kaltmieten.
Es gilt, „fuel poverty“ zu vermeiden.

„Die Bildung einer Gesamtangemessenheitsgrenze für Unterkunfts- und Heizkosten (...) würde (...) die Festlegung eines als abstrakt angemessen anzusehenden Heizkostenpreises pro m² für eine einfache Wohnung (...) erfordern.

Es ist nicht erkennbar, wie ein solcher abstrakter Wert (...) verlässlich ermittelt werden könnte.

Es müssten in einen solchen Wert neben dem als angemessen anzusehenden Heizverhalten (...) auch klimatische Bedingungen, ständig wechselnde Energiepreise, v.a. aber auch der im entsprechenden Mietsegment „typische“ Gebäudestandard (...) einfließen.“

BSGE B 14 AS 33/08 R

These: Kleinräumig differenziertere Angemessenheitsgrenzen sind die besseren Angemessenheitsgrenzen

- Erfordert die Trennung des „maßgeblichen räumlichen Vergleichsmaßstabs“ (kleinräumig) und des Bereichs des sozialen Umfelds (größer)
- Marktnäher
- Zwingt Vermieter in Problembezirken, sich am Markt zu behaupten
- Verhindert Ghettoisierung
- „Scharfes Schwert“ zur Gestaltung der sozialräumlichen Struktur einer Stadt

Aber:

- Kann teurer werden
- Mag zur weiteren Stigmatisierung von Problemgebieten beitragen
- Entzieht Vermietern in Problemgebieten Kapital

Vielen Dank

Dr. Christian v. Malottki
Institut Wohnen und Umwelt GmbH Darmstadt
c.v.malottki@iwu.de