



Mitteilungsvorlage	Vorlage-Nr: VO/2022/371-001
- öffentlich -	Datum: 07.06.2022
Fachbereich Soziales, Arbeit und Gesundheit	Ansprechpartner/in:
	Bearbeiter/in: Schliszio, Katrin
Mietwerterhebung 2022 zur Bestimmung der Leistungen für die Kosten der Unterkunft und Heizung nach § 22 SGB II und § 35 SGB XII: Aktualisierte Anlage	
vorgesehene Beratungsfolge:	
Datum	Gremium
16.06.2022	Sozial- und Gesundheitsausschuss
Zuständigkeit	
Kenntnisnahme	

1. Begründung der Nichtöffentlichkeit: Entfällt

2. Sachverhalt:

Die Firma Analyse & Konzepte hat auf den Seiten 31 und 32 der Präsentation eine Korrektur vorgenommen. In der Anlage erhalten Sie die korrigierte Gesamtpräsentation.

Relevanz für den Klimaschutz: ./.

Finanzielle Auswirkungen: ./.

Anlage: Korrigierte Präsentation der Firma Analyse & Konzepte

KREIS RENDSBURG-ECKERNFÖRDE

Schlüssiges Konzept – Ergebnisse

16.06.2022

von Martin Möller
und Tina Schlachter

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

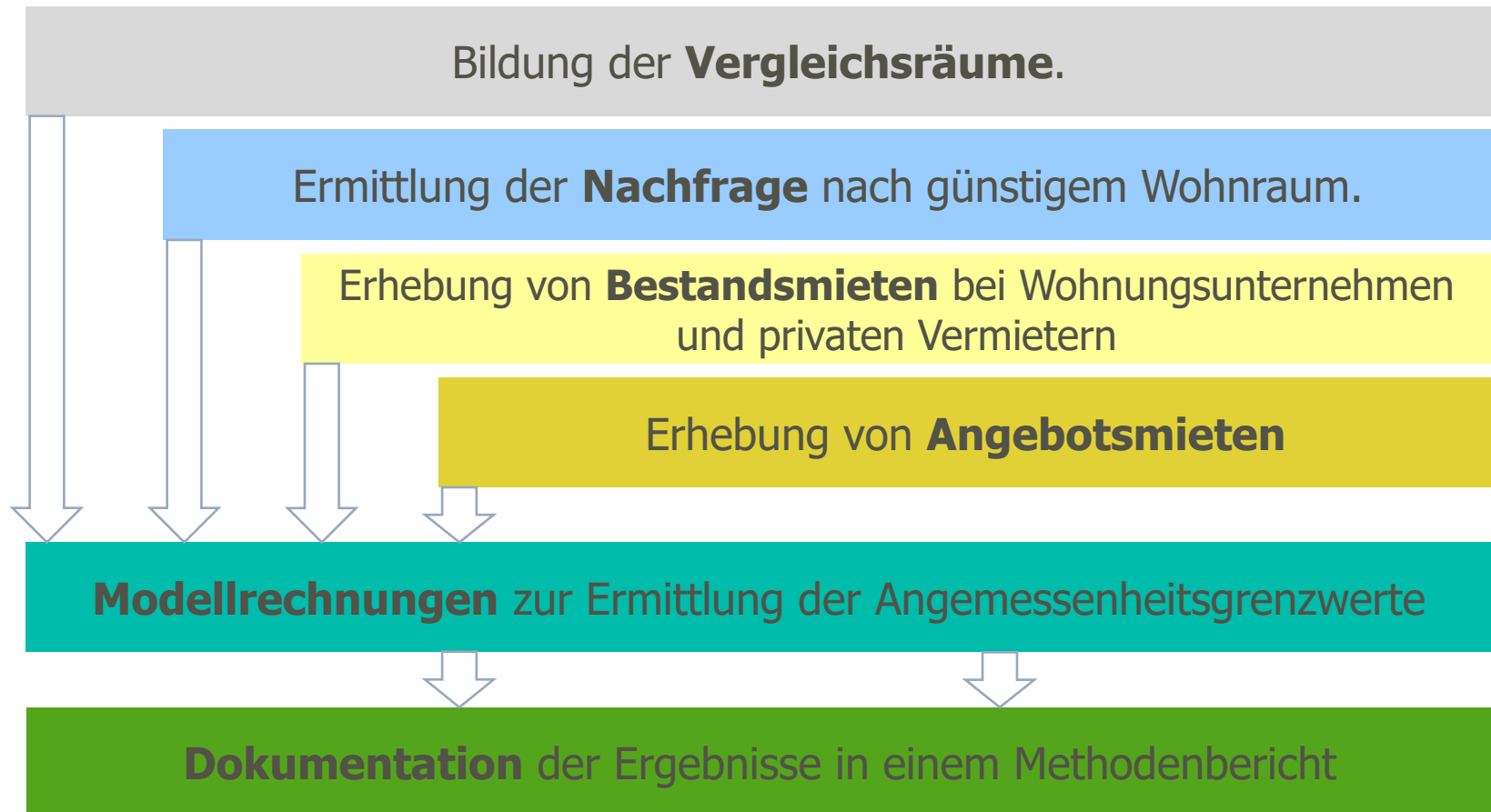




ZIEL DES SCHLÜSSIGEN KONZEPTE

- 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

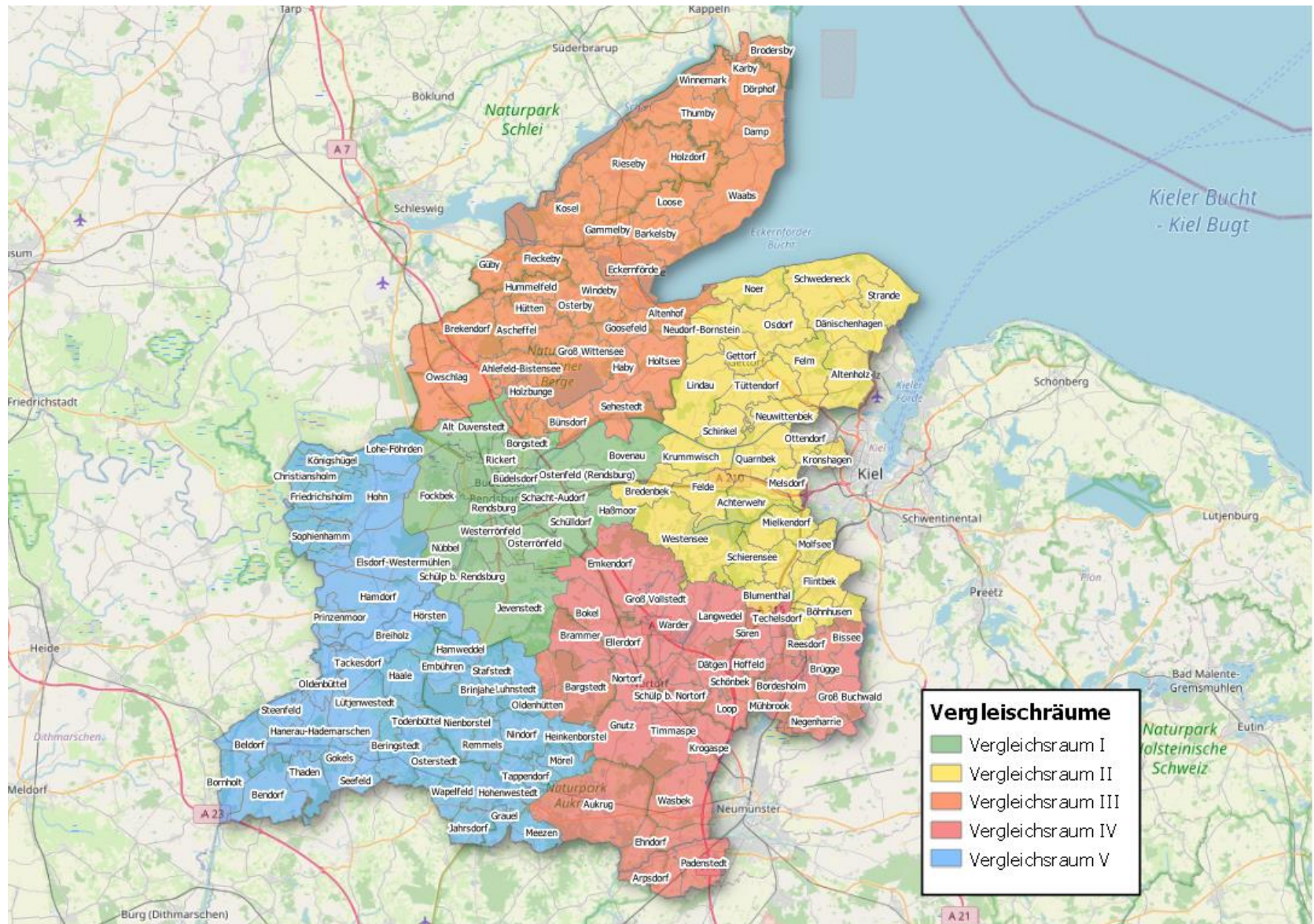
VERGLEICHSRAUMBILDUNG – BSG 30.01.2019

- 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:	Rendsburg und Amt Eiderkanal
Vergleichsraum II:	Fördereign Kiel und Umland
Vergleichsraum III:	Amt Schlei-Ostsee, Amt Hüttener Berge und Eckernförde
Vergleichsraum IV:	Amt Bordeholm, Nortorfer Land, Östl. Amt Mittelholstein, Wasbek
Vergleichsraum V:	Amt Hohner Harde, Westl. Amt Mittelholstein, Südl. Amt Jevenstedt

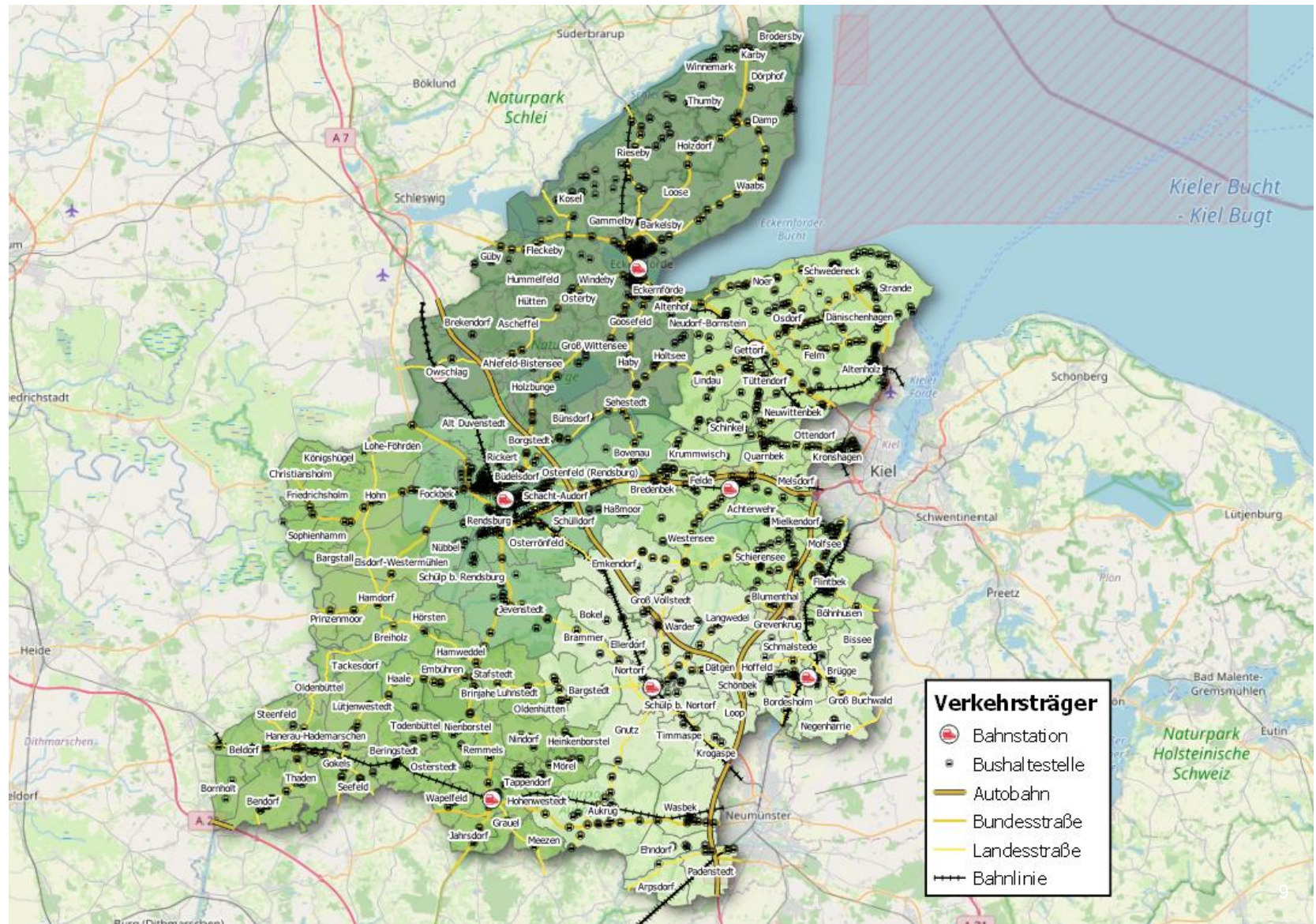
VERGLEICHSRÄUME



VERKEHRSTECHNISCHE VERBUNDENHEIT

- Im Rahmen der abstrakten Prüfung kann es einer Bedarfsgemeinschaft grundsätzlich zugemutet werden, innerhalb des Wohnortes beziehungsweise Vergleichsraumes Anfahrtswege mit öffentlichen Verkehrsmitteln hinzunehmen, wie sie etwa erwerbstätigen Pendlern als selbstverständlich zugemutet werden
- Zumutbar sind nach § 140 Absatz 4 Satz 2 SGB III tägliche **Pendelzeiten von bis zu zweieinhalb Stunden** bei einer Arbeitszeit von mehr als sechs Stunden (siehe BSG, Urteil vom 19.02.2009 – B 4 AS 30/08 R.).
- Verkehrswege für den Kreis Rendsburg-Eckernförde im Rahmen des Korrekturberichtes im März 2021 überprüft. Fahrzeiten werden für den Methodenbericht 2022 aktualisiert.

VERKEHRSWEGE



NACHFRAGEANALYSE

NACHFRAGEANALYSE



~ 20 %

NACHFRAGEANALYSE

KREIS RENDSBURG-ECKERNFÖRDE	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 Personen und mehr	Summe
Bedarfsgemeinschaften nach SGB II ¹	4.010	1.200	730	510	620	7.070
Wohngeldempfänger ²	400	460	200	160	70	1.290
Bedarfsgemeinschaften SGB XII ³	1.240	1.410	610	490	220	3.970
Geringverdiener ohne Leistungsbezug ⁴	3.460	3.920	1.690	1.360	620	11.050
Haushalte nach AsylbLG ²	440	500	210	170	80	1.400
Summe der Nachfrager im unteren Marktsegment	9.550	7.490	3.440	2.690	1.610	24.780
Haushalte insgesamt ⁵	39.150	44.390	19.070	15.400	7.000	125.010
Anteil Nachfrager im unteren Marktsegment	24 %	17 %	18 %	17 %	23 %	20 %

Quellen:

1 Jobcenter Kreis Rensburg-Eckernförde (01.12.2021)

2 Statistische Ämter des Bundes und der Länder (31.12.2019)

3 Statistische Ämter des Bundes und der Länder (31.12.2019/2020)

4 Statistik der Bundesagentur für Arbeit, Haushalte mit Entgelten unter der westdeutschen Schwelle des unteren Entgeltbereichs (31.12.2020)

5 Berechnung aus Zensus 2011 & Statistisches Bundesamt (Destatis) (31.12.2020)

ERHEBUNG

ERHEBUNG VON BESTANDSMIETEN

Befragung institutionellen Vermieters

- 10 von 32 haben sich beteiligt
- Rücklauf: 7.046 Datensätze

Befragung private Vermieter

- 4.000 Anschreiben an Vermieter
- Rücklauf: 2.152 Datensätze

Rücklauf insgesamt:

- 9.198 Datensätze
- 8.535 Datensätze können verwendet werden
- Kreis Rendsburg-Eckernförde: 52.859 Mietwohnungen
- 17,4 % des Bestandes erhoben

ERHEBUNG VON ANGEBOTSMIETEN

- Erfassung der veröffentlichten Mietwohnungsangebote
 - Immobilienbörsen und Internetportale
 - Erfassung 12 Monate
 - Erfassungszeitraum: 01.03.2021 – 28.02.2022
 - Angebote 2.979



RÜCKLAUF BESTANDSMIETEN¹

BESTANDSMIETEN	25 - 50 m²	50 - 60 m²	60 - 75 m²	75 - 90 m²	90 - 105 m²	Gesamt
Vergleichsraum I „Rendsburg+Umland“	463	447	522	304	95	1.831
Vergleichsraum II „Umland Kiel“	572	479	766	455	83	2.355
Vergleichsraum III „Eckernförde+Umland“	789	762	1.111	450	148	3.260
Vergleichsraum IV „Umland Neumünster“	101	143	108	68	51	471
Vergleichsraum V „Süd-West“	26	27	65	26	20	164
Rendsburg- Eckernförde	1.951	1.858	2.572	1.303	397	8.081

¹ Fallzahlen vor Extremwertkappung, Wohnungsgrößen 25 bis 105 m².

RÜCKLAUF NEUVERTRAGSMIETEN¹

BESTANDSMIETEN	25 - 50 m²	50 - 60 m²	60 - 75 m²	75 - 90 m²	90 - 105 m²	Gesamt
Vergleichsraum I „Rendsburg+Umland“	82	59	55	48	9	253
Vergleichsraum II „Umland Kiel“	63	34	69	46	9	221
Vergleichsraum III „Eckernförde+Umland“	77	74	73	29	14	267
Vergleichsraum IV „Umland Neumünster“	17	24	18	11	8	78
Vergleichsraum V „Süd-West“	8	5	7	4	3	27
Rendsburg- Eckernförde	247	196	222	138	43	846

¹ Fallzahlen vor Extremwertkappung, Wohnungsgrößen 25 bis 105 m², Neuvertragsmieten im Zeitraum vom 01.01.2021 bis 01.01.2022.

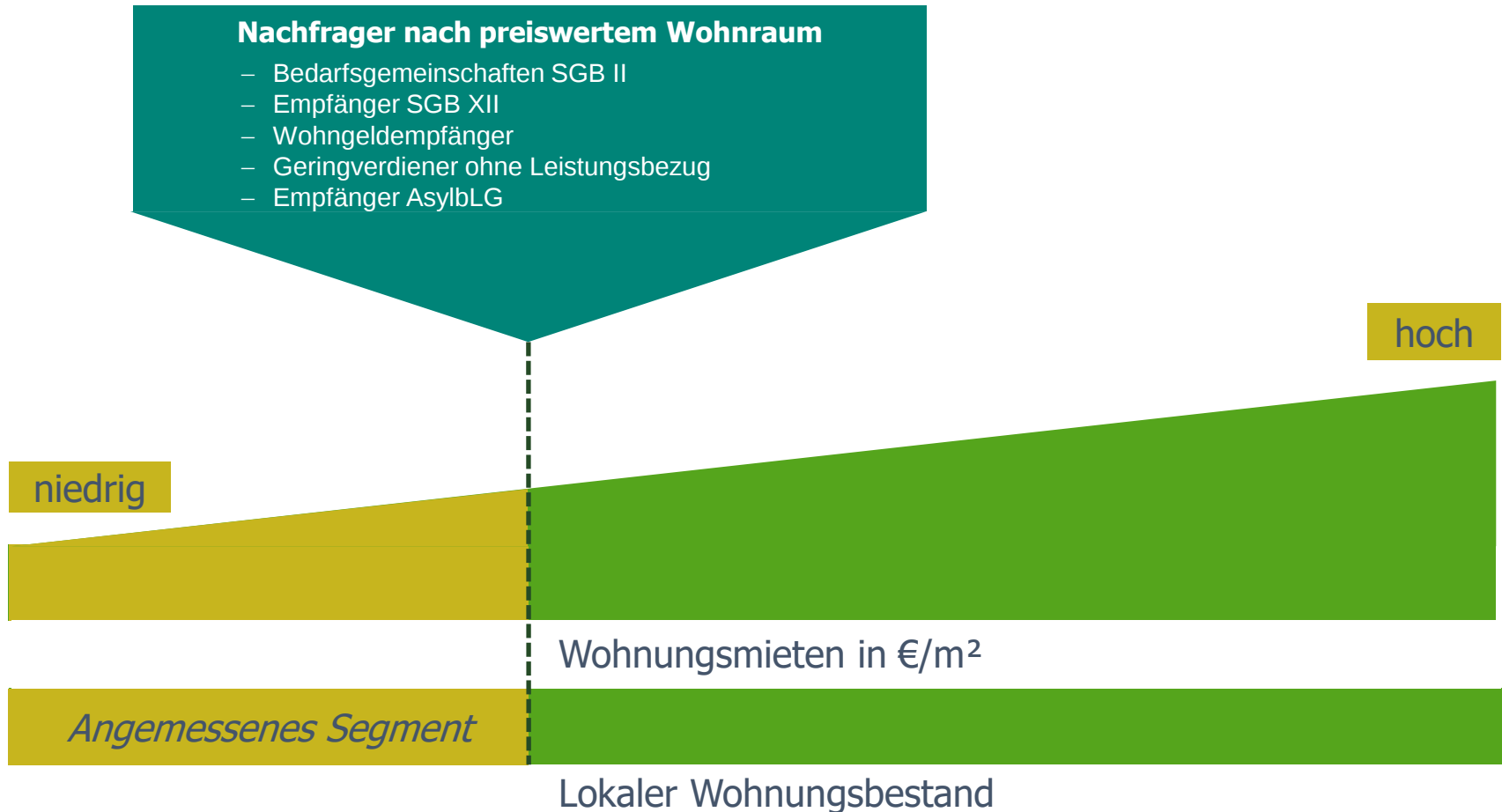
RÜCKLAUF ANGBOBTMIETEN¹

BESTANDSMIETEN	25 - 50 m²	50 - 60 m²	60 - 75 m²	75 - 90 m²	90 - 105 m²	Gesamt
Vergleichsraum I „Rendsburg+Umland“	246	244	362	232	106	1.190
Vergleichsraum II „Umland Kiel“	173	84	162	140	56	615
Vergleichsraum III „Eckernförde+Umland“	108	92	148	103	53	504
Vergleichsraum IV „Umland Neumünster“	69	36	92	72	46	315
Vergleichsraum V „Süd-West“	37	40	55	58	32	222
Rendsburg- Eckernförde	633	496	819	605	293	2.846

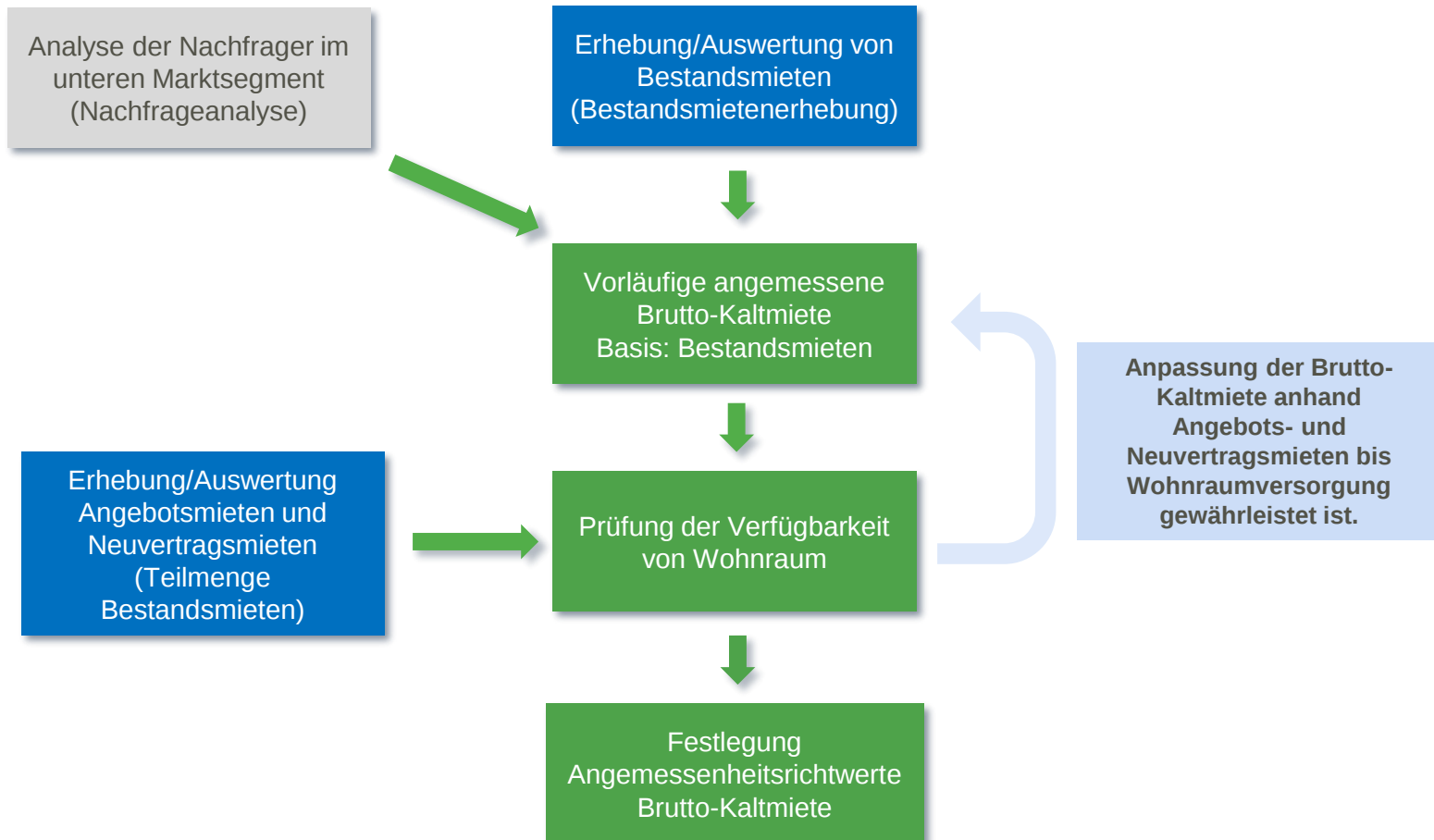
¹Fallzahlen vor Extremwertkappung, Wohnungsgrößen 25 bis 105 m², Angebotsmieten im Zeitraum vom 01.03.2021 bis 28.02.2022.

AUSWERTUNG UND ERGEBNISSE

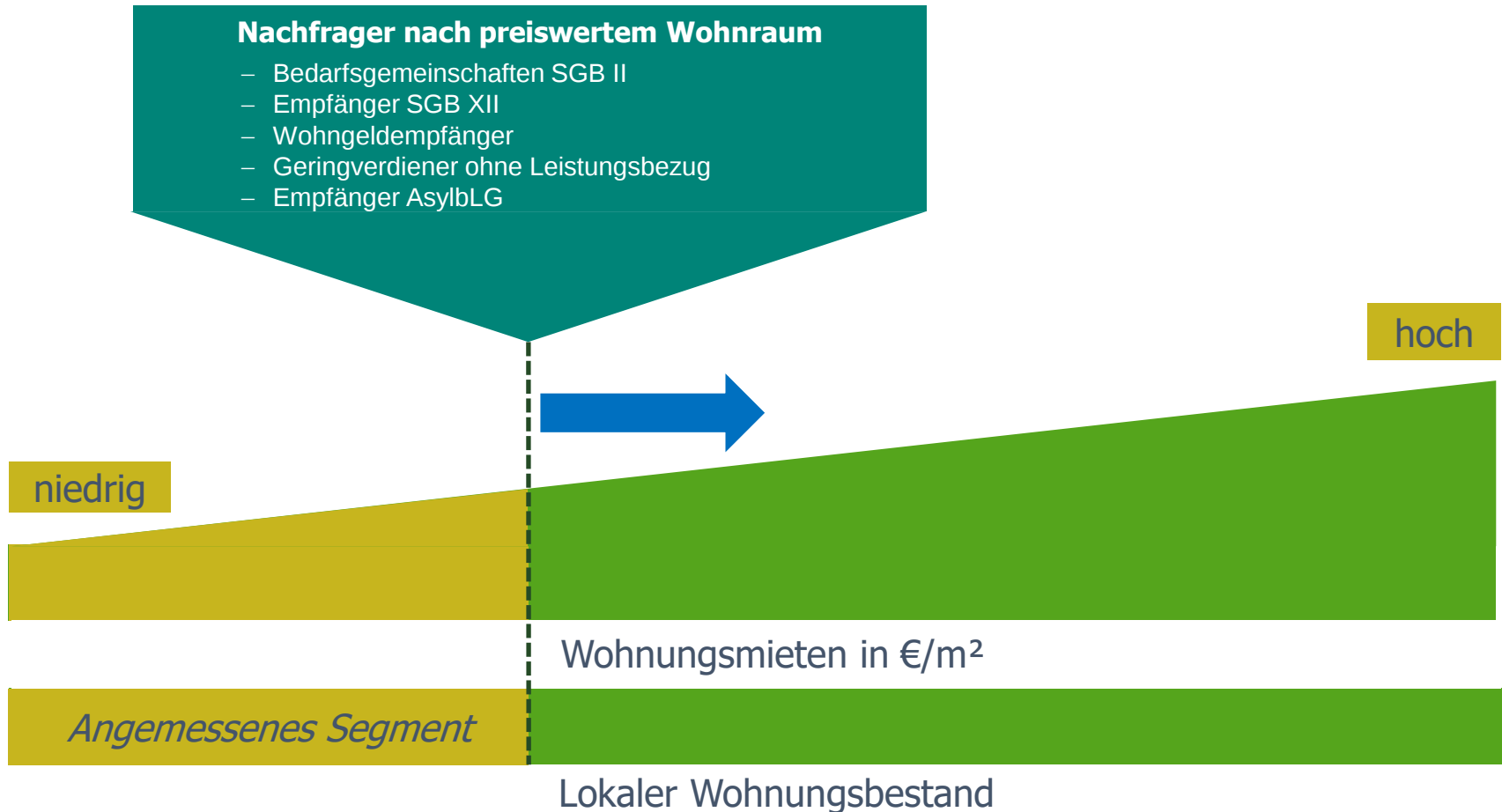
ABGRENZUNG DES ANGEMESSENEN MARKTSEGMENTS



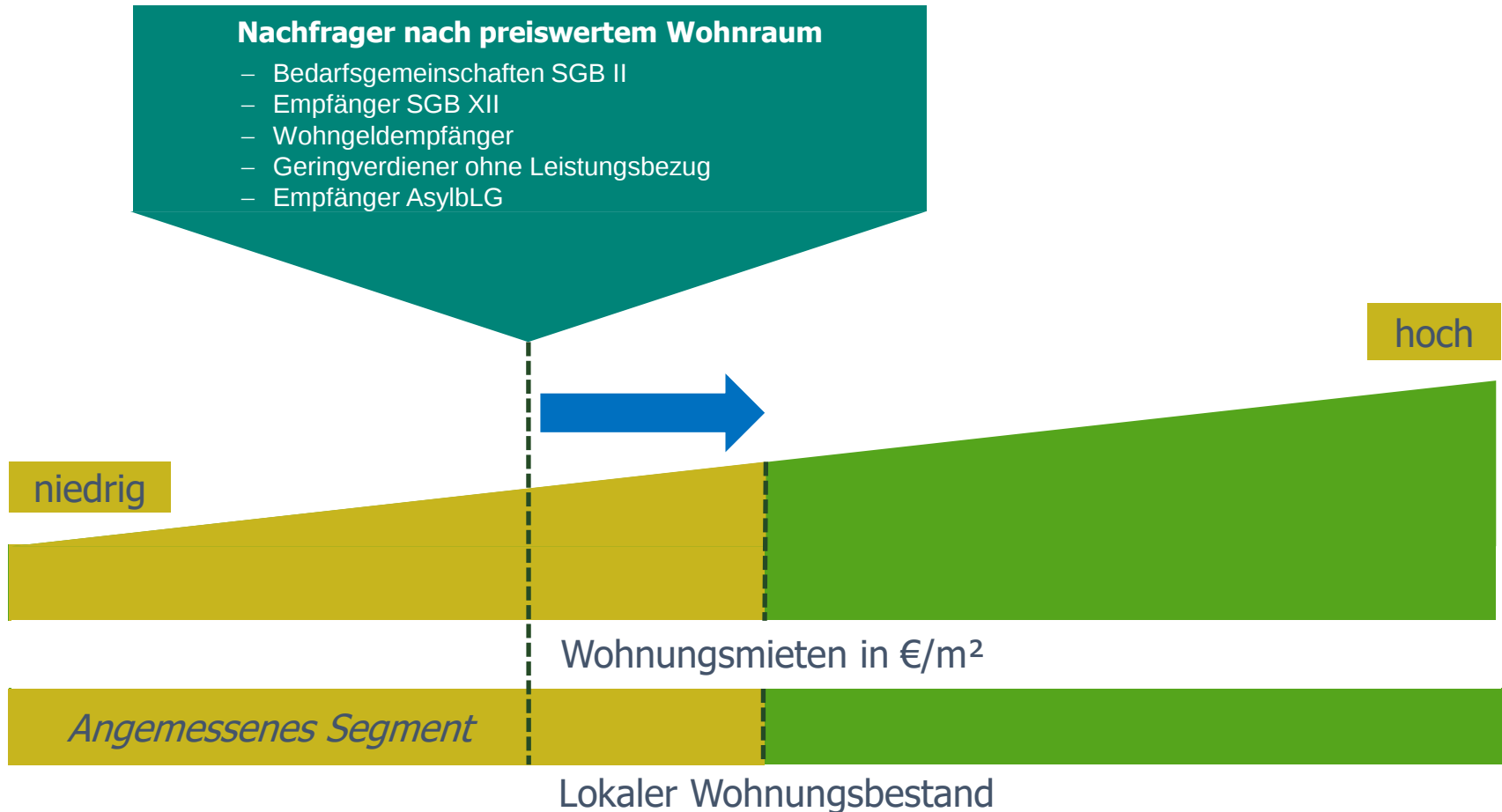
ABGRENZUNG DES ANGEMESSENEN MARKTSEGMENTS



ABGRENZUNG DES ANGEMESSENEN MARKTSEGMENTS



ABGRENZUNG DES ANGEMESSENEN MARKTSEGMENTS



PRÄMISSEN FÜR RICHTWERTABLEITUNG

- Perzentil nicht unterhalb der ermittelten Nachfrage je Wohnungsgrößenklasse
- Angebots- und Neuvertragsmieten müssen in ausreichendem Maß anmietbar sein
 - Orientierung an Nachfrageanalyse
 - Mindestens 20 % anmietbar bezogen auf das Produkt
 - Mindestens 30 % anmietbar bezogen auf das Produkt (1-Personen-Haushalt)
- Vermeidung Auslösung hoher neuer Unangemessenheit
 - Keine Rückläufigen Richtwerte

PERZENTILERMITTLUNG

RENSBURG-ECKERNFÖRDE	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 Personen
Nachfrageanalyse	24 %	17 %	18 %	17 %	23 %
Vergleichsraum I „Rendsburg+Umland“	60 %	60 %	65 %	60 %	55 %
Vergleichsraum II „Umland Kiel“	30 %	55 %	50 %	50 %	80 %
Vergleichsraum III „Eckernförde+Umland“	30 %	50 %	65 %	60 %	70 %
Vergleichsraum IV „Umland Neumünster“	35 %	55 %	45 %	50 %	55 %
Vergleichsraum V „Süd-West“	40 %	40 %	55 %	85 %	85 %

GEWICHTUNG

- Höherer Anteil von Daten von institutionellen Vermietern gegenüber privaten Vermietern.
- Gewichtung anhand der Eigentumsverhältnisse entsprechend dem Zensus 2011.
- **Gewichtungsfaktor** (Kleinvermieter):

Vergleichsraum I	68 %
Vergleichsraum II	74 %
Vergleichsraum III	63 %
Vergleichsraum IV	87 %
Vergleichsraum V	95 %

<- keine Gewichtung notwendig

GEWICHTUNG

Beispiel 1-Personen-Haushalte im Vergleichsraum I (60 %-Perzentil):

- Netto-Kaltmiete institutionelle Vermieter: 4,92 €
- Netto-Kaltmiete private Vermieter: 7,15 €
- Anteil privater Vermieter im Vergleichsraum: 68 %
- Netto-Kaltmiete gewichtet = $(7,15 * 0,68) + (4,92 * (1 - 0,68)) = \mathbf{6,44 \text{ €}}$

RICHTWERTE - NETTO-KALTMIETE (€/M²)

RENSBURG-ECKERNFÖRDE	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 Personen
Vergleichsraum I „Rendsburg+Umland“	6,44	6,25	5,76	6,12	6,10
Vergleichsraum II „Umland Kiel“	7,19	7,59	6,88	6,89	7,57
Vergleichsraum III „Eckernförde+Umland“	6,30	6,41	6,62	6,79	7,57
Vergleichsraum IV „Umland Neumünster“	6,48	6,42	6,34	6,29	6,97
Vergleichsraum V „Süd-West“	6,20	5,60	5,41	6,03	5,81

RICHTWERTE - KALTE BETRIEBSKOSTEN (€/M²)

RENSBURG-ECKERNFÖRDE	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 Personen
Vergleichsraum I „Rendsburg+Umland“	1,51	1,43	1,38	1,28	1,20
Vergleichsraum II „Umland Kiel“	1,78	1,33	1,41	1,42	1,21
Vergleichsraum III „Eckernförde+Umland“	1,54	1,47	1,48	1,29	1,31
Vergleichsraum IV „Umland Neumünster“	1,57	1,18	1,21	1,06	1,10
Vergleichsraum V „Süd-West“	1,43	1,28	1,36	1,00	1,11

RICHTWERTE - BRUTTO-KALTMIETE (€/M²)

RENSBURG-ECKERNFÖRDE	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 Personen
Vergleichsraum I „Rendsburg+Umland“	7,95	7,68	7,14	7,40	7,30
Vergleichsraum II „Umland Kiel“	8,97	8,92	8,29	8,31	8,78
Vergleichsraum III „Eckernförde+Umland“	7,84	7,88	8,10	8,08	8,88
Vergleichsraum IV „Umland Neumünster“	8,05	7,60	7,55	7,35	8,07
Vergleichsraum V „Süd-West“	7,63	6,88	6,77	7,03	6,92

ÄNDERUNG FÖRDERRICHTLINIEN

- Anpassung der Wohnungsgrößenklassen aufgrund der Änderung in den Förderrichtlinien des sozialen Wohnungsbaus in Schleswig-Holstein:
 - 1 Person: 50 m²
 - 2 Personen: 60 m²
 - 3 Personen: 75 m²
 - 4 Personen: 90 m² statt 85 m²
 - 5 Personen: 105 m² statt 95 m²
 - Jede weitere Person: 10 m²

RICHTWERTE - BRUTTO-KALTMIETE (PRODUKT IN €)

RENSBURG-ECKERNFÖRDE	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 Personen	Jede weitere Person
Vergleichsraum I „Rendsburg+Umland“	397,50	460,80	535,50	666,00	766,50	+ 73,00
Vergleichsraum II „Umland Kiel“	448,50	535,20	621,75	747,90	921,90	+ 87,80
Vergleichsraum III „Eckernförde+Umland“	392,00	472,80	607,50	727,20	932,40	+ 88,80
Vergleichsraum IV „Umland Neumünster“	402,50	456,00	566,25	661,50	847,35	+ 80,70
Vergleichsraum V „Süd-West“	381,50	412,80	507,75	632,70	726,60	+ 69,20

RICHTWERTE UND VERFÜGBARKEIT¹

VERGLEICHS-RAUM	1 Person		2 Personen		3 Personen		4 Personen		5 Personen	
	Max. BKM	AM	Max. BKM	AM	Max. BKM	AM	Max. BKM	AM	Max. BKM	AM
Vergleichsraum I „Rendsburg+Umland“	397,50	36%	460,80	20%	535,50	20%	666,00	21%	766,50	22%
Vergleichsraum II „Umland Kiel“	448,50	45%	535,20	25%	621,75	23%	747,90	21%	921,90	21%
Vergleichsraum III „Eckernförde+Umland“	392,00	34%	472,80	24%	607,50	23%	727,20	20%	932,40	28%
Vergleichsraum IV „Umland Neumünster“	402,50	35%	456,00	28%	566,25	24%	661,50	22%	847,35	26%
Vergleichsraum V „Süd-West“	381,50	38%	412,80	23%	507,75	24%	632,70	29%	726,60	19%

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

RICHTWERTE UND VERFÜGBARKEIT¹

VERGLEICHS-RAUM	1 Person		2 Personen		3 Personen		4 Personen		5 Personen	
	Max. BKM	NV	Max. BKM	NV	Max. BKM	NV	Max. BKM	NV	Max. BKM	NV
Vergleichsraum I „Rendsburg+Umland“	397,50	80%	460,80	53%	535,50	59%	666,00	46%	766,50	22%
Vergleichsraum II „Umland Kiel“	448,50	68%	535,20	47%	621,75	22%	747,90	35%	921,90	44%
Vergleichsraum III „Eckernförde+Umland“	392,00	56%	472,80	49%	607,50	62%	727,20	52%	932,40	43%
Vergleichsraum IV „Umland Neumünster“	402,50	82%	456,00	78%	566,25	56%	661,50	33%	847,35	13%
Vergleichsraum V „Süd-West“	381,50	50%	412,80	20%	507,75	71%	632,70	50%	726,60	67%

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

VERGLEICH ZU BISHERIGEN RICHTWERTEN

VERGLEICHSRaum	1 Person			2 Personen			3 Personen			4 Personen			5 Personen		
	neu	alt	%	neu	alt	%	neu	alt	%	neu	alt	%	neu	alt	%
Vergleichsraum I „Rendsburg+Umland“	397,50	367,00	8,3%	460,80	420,60	9,6%	535,50	501,75	6,7%	666,00	579,70	14,9%	766,50	650,75	17,8%
Vergleichsraum II „Umland Kiel“	448,50	394,50	13,7%	535,20	510,60	4,8%	621,75	584,25	6,4%	747,90	686,80	8,9%	921,90	708,70	30,1%
Vergleichsraum III „Eckernförde+Umland“	392,00	368,50	6,4%	472,80	466,80	1,3%	607,50	534,75	13,6%	727,20	620,50	17,2%	932,40	760,95	22,5%
Vergleichsraum IV „Umland Neumünster“	402,50	379,00	6,2%	456,00	444,00	2,7%	566,25	513,75	10,2%	661,50	631,55	4,7%	847,35	648,85	30,6%
Vergleichsraum V „Süd-West“	381,50	333,50	14,4%	412,80	400,80	3,0%	507,75	466,50	8,8%	632,70	502,35	25,9%	726,60	541,50	34,2%

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

