

ANHALT-BITTERFELD

Schlüssiges Konzept – Ergebnisse

HINTERGRUND

§ 22 Absatz 1 Satz 1 SGB II:

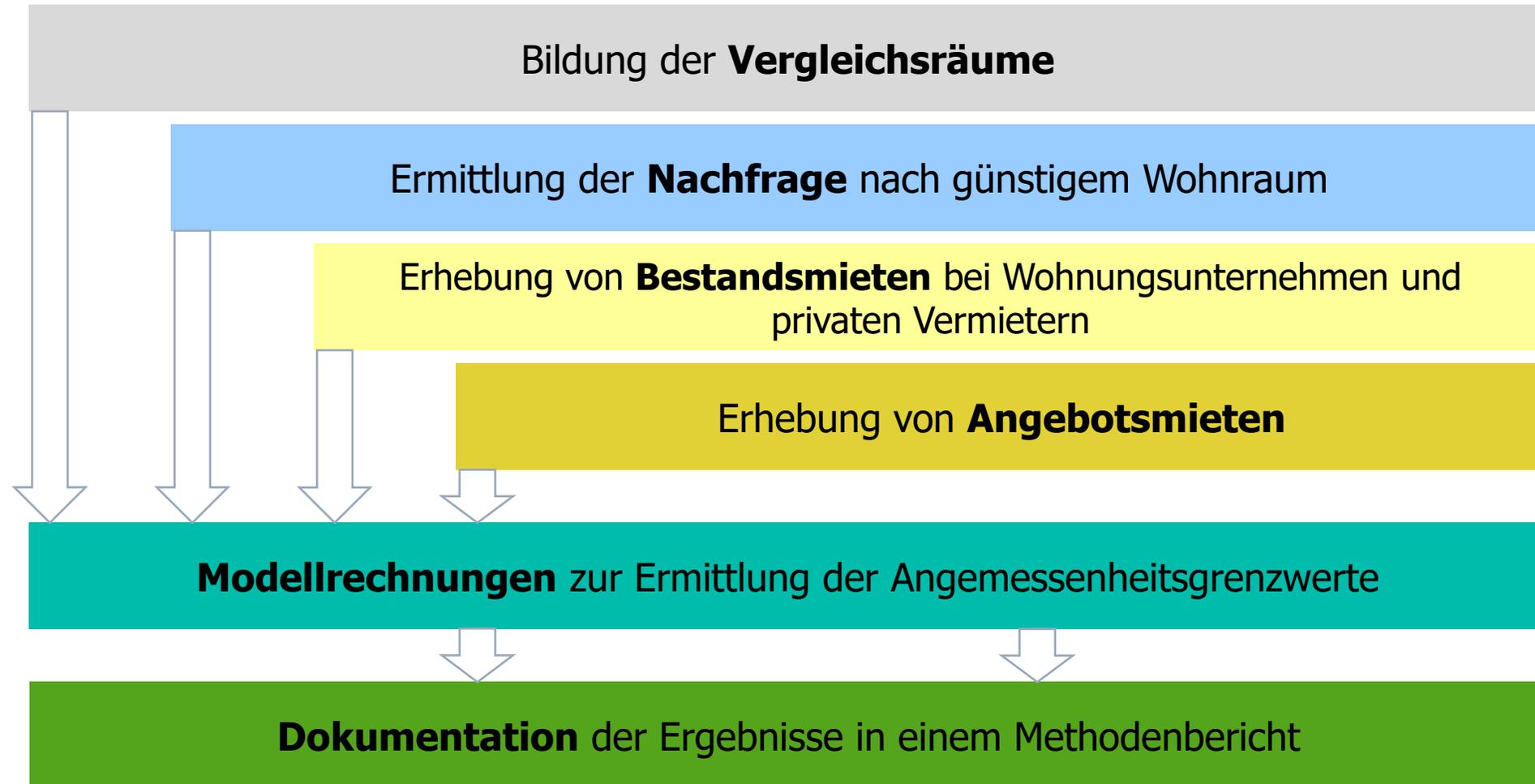
Bedarfe für Unterkunft und Heizung werden in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen anerkannt, soweit diese angemessen sind.

BSG: „schlüssiges Konzept“

- Mietwerterhebung
- Unteres Marktsegment
- Produkttheorie
- Empirisch, wissenschaftliche Vorgehensweise



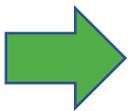
VORGEHEN ANALYSE & KONZEPTE



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

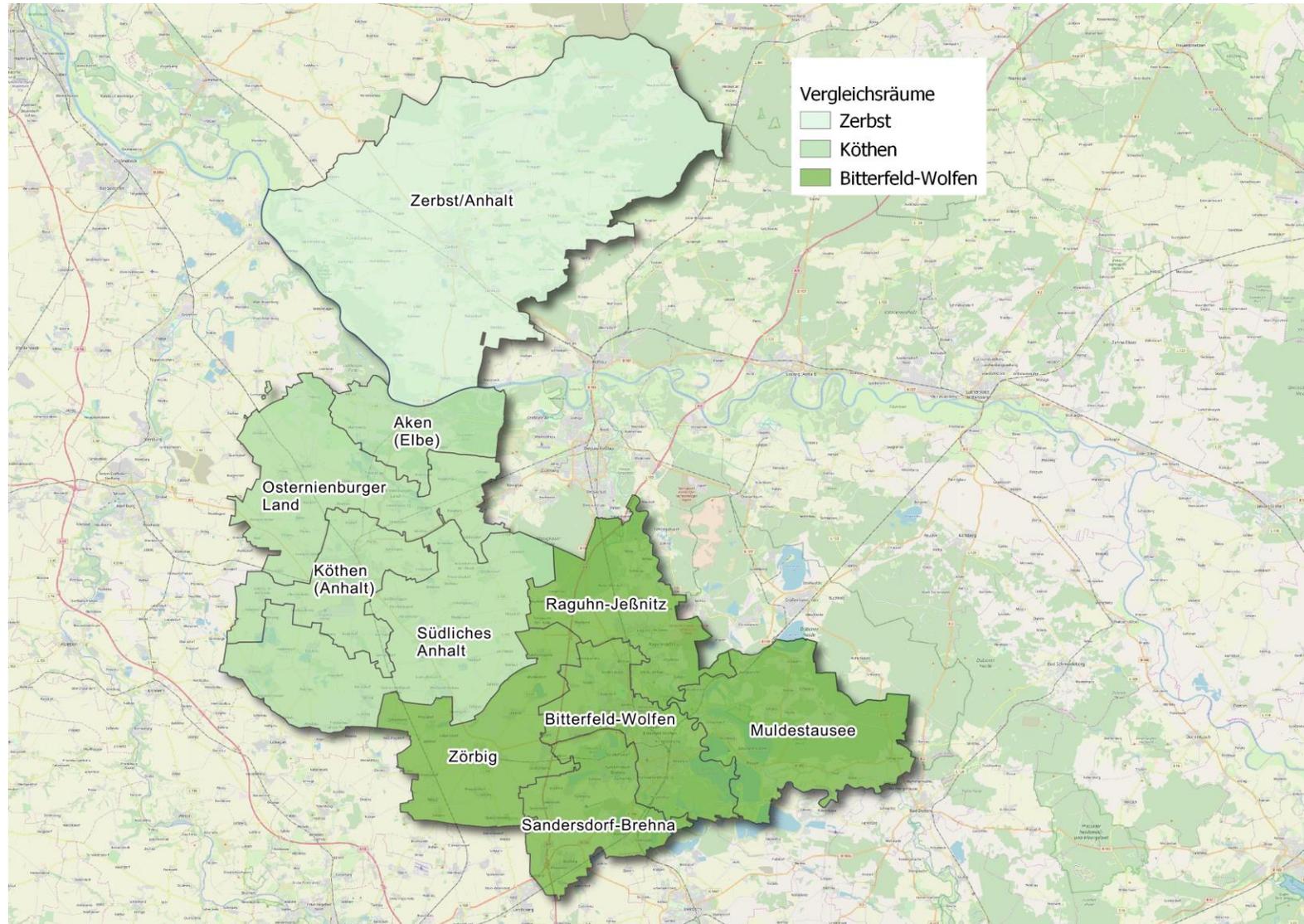


Vergleichsraum I: Zerbst / Anhalt

Vergleichsraum II: Köthen (Anhalt), Aken (Elbe), Osternienburger Land, Südliches Anhalt

Vergleichsraum III: Bitterfeld-Wolfen, Muldestausee, Raguhn-Jeßnitz, Sandersdorf-Brehna, Zörbig

VERGLEICHSRaum – ANHALT-BITTERFELD



NACHFRAGEANALYSE

NACHFRAGEANALYSE

| | 1 Person | 2 Personen | 3 Personen | 4 Personen | 5 Personen und mehr | Summe |
|---|---------------|--------------|--------------|------------|---------------------|---------------|
| Bedarfsgemeinschaften nach SGB II ¹ | 4.530 | 1.090 | 500 | 260 | 250 | 6.630 |
| Wohngeldempfänger ¹ | 2.490 | 640 | 200 | 180 | 180 | 3.690 |
| Bedarfsgemeinschaften SGB XII ¹ | 960 | 370 | 150 | 70 | 50 | 1.600 |
| Geringverdiener ohne Leistungsbezug ² | 2.220 | 1.910 | 640 | 320 | 140 | 5.230 |
| Haushalte nach AsylbLG ¹ | 420 | 30 | 20 | 30 | 40 | 540 |
| Summe der Nachfrager im unteren Marktsegment | 10.620 | 4.040 | 1.510 | 860 | 660 | 17.690 |
| Haushalte insgesamt ³ | 33.790 | 29.070 | 9.750 | 4.860 | 2.080 | 79.550 |
| Anteil Nachfrager im unteren Marktsegment | 31% | 14% | 15% | 18% | 32% | 22% |

Quellen:

1 Auftraggeber (16.08.2024)

2 Statistik der Bundesagentur für Arbeit, Haushalte mit Entgelten unter der ostdeutschen Schwelle des unteren Entgeltbereichs (06.2024), quotiert nach Haushaltsverteilung

3 Zensus 2022

ERHEBUNG

ERHEBUNG VON BESTANDSMIETEN

Befragung institutionellen Vermieters

- von 33 haben sich 14 beteiligt

Befragung private Vermieter

- 3.238 Anschreiben an Vermieter

Rücklauf insgesamt:

- 12.537 Datensätze
- 10.311 Datensätze können verwendet werden
- Anhalt-Bitterfeld verfügt über 41.425 Mietwohnungen (Zensus 2022).
- → 28 % des Mietwohnungsbestandes erhoben.



ERHEBUNG VON ANGEBOTSMIETEN

- Erfassung der veröffentlichten Mietwohnungsangebote
 - Immobilienbörsen und Internetportale
 - Wohnungsunternehmen
 - Erfassung 12 Monate
 - Erfassungszeitraum: 01.04.2023 – 31.03.2024
 - Angebote: 2.212 Datensätze



RÜCKLAUF MIETWERTERHEBUNG¹

| ANHALT-BITTERFELD | 25 - 50 m ² | 50 – 60 m ² | 60 - 70 m ² | 70 - 80 m ² | 80 - 90 m ² | Gesamt |
|--------------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|--------|
| Bestandsmieten | 3.415 | 3.332 | 2.050 | 1.053 | 461 | 10.311 |
| Neuvertragsmieten ² | 637 | 568 | 297 | 129 | 62 | 1.693 |
| Angebotsmieten ³ | 687 | 633 | 495 | 253 | 144 | 2.212 |

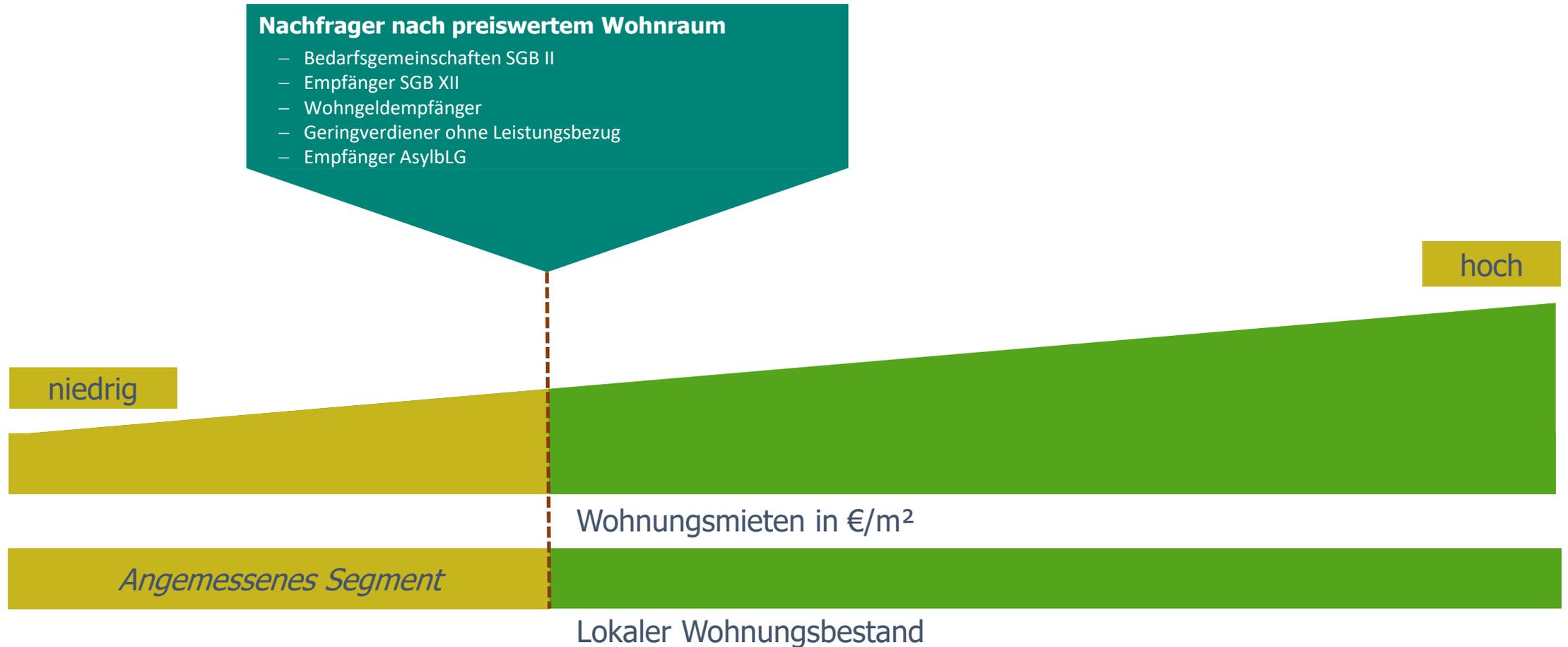
¹ Fallzahlen vor Extremwertkappung, Wohnungsgrößen 25 bis 90 m².

² Neuvertragsmieten im Zeitraum vom 01.04.2023 bis 01.04.2024. (Teilmenge der Bestandsmieten)

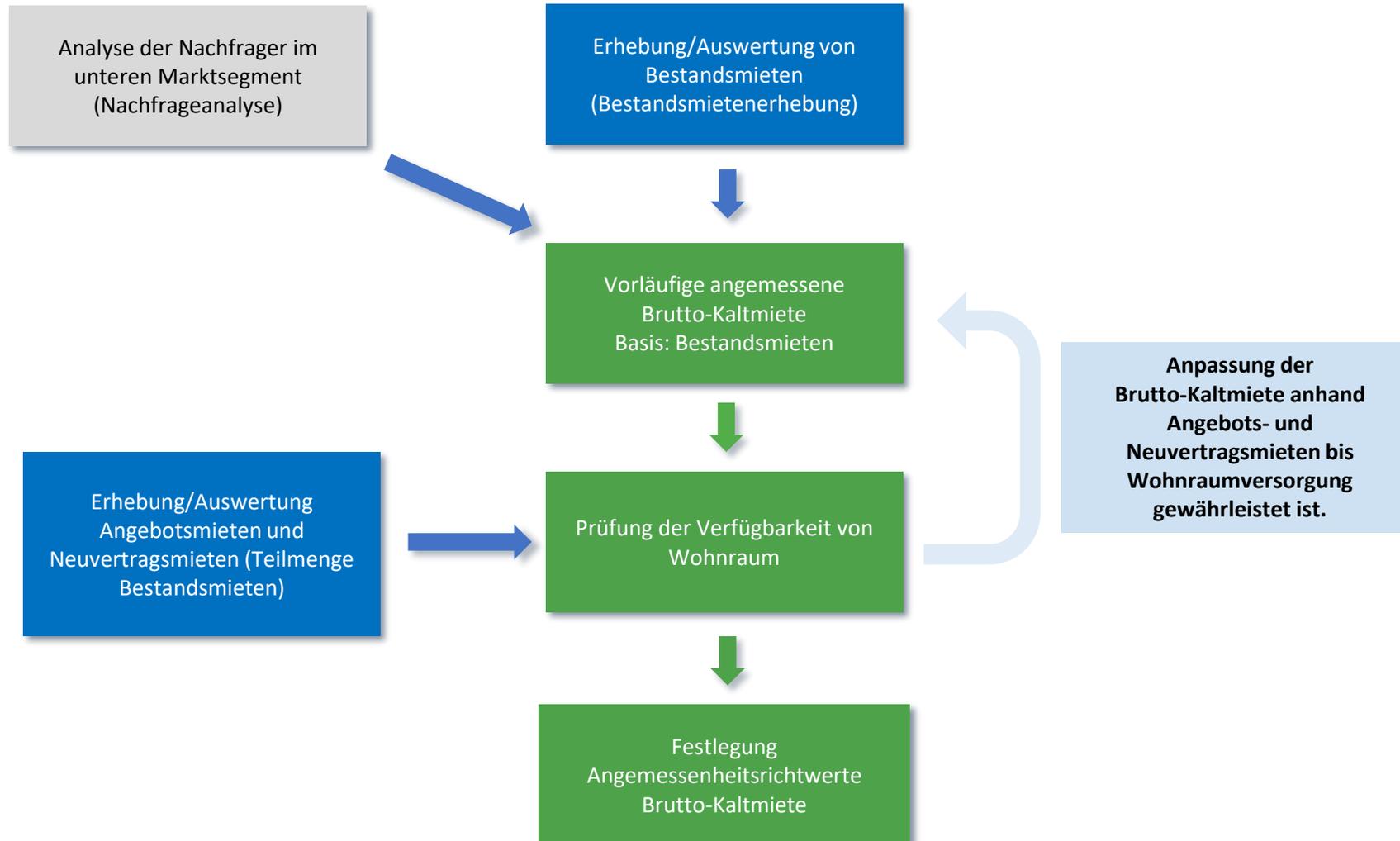
³ Angebotsmieten im Zeitraum vom 01.04.2023 bis 31.03.2024.

AUSWERTUNG UND ERGEBNISSE

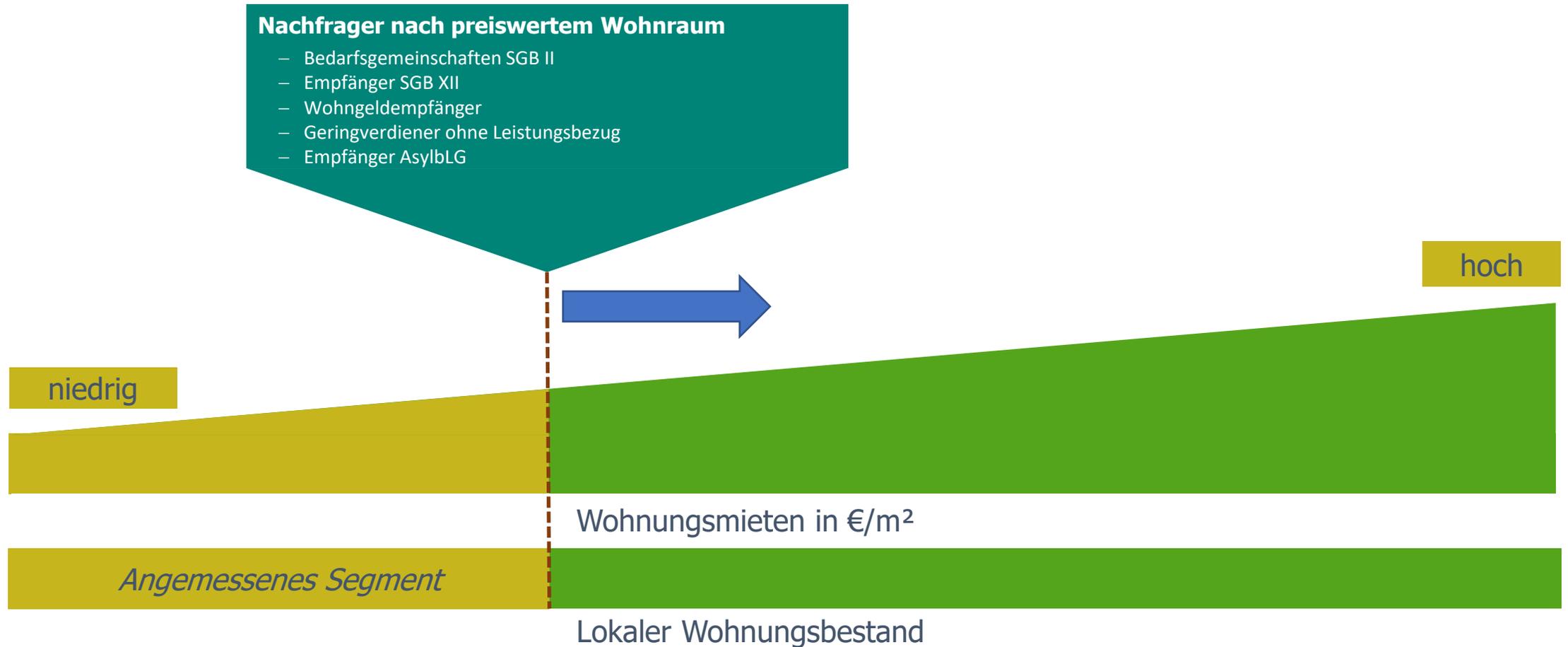
ABGRENZUNG DES ANGEMESSENEN MARKTSEGMENTS



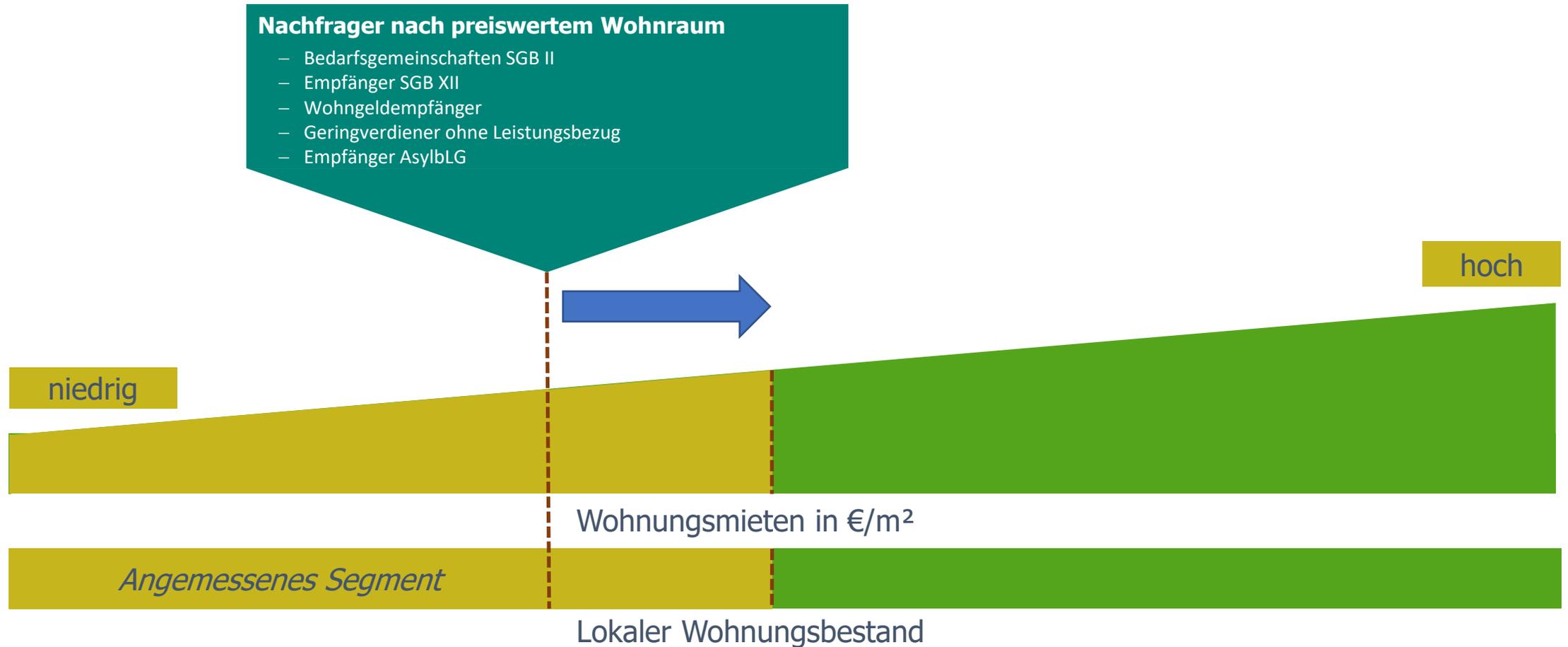
ABGRENZUNG DES ANGEMESSENEN MARKTSEGMENTS



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 10 % anmietbar bezogen auf den Quadratmeter
 - 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

GEWICHTUNG

- Höherer Anteil von Daten von institutionellen Vermietern gegenüber privaten Vermietern.
- Gewichtung anhand der Eigentumsverhältnisse entsprechend dem Zensus 2022.
- **Gewichtungsfaktor** (Private Vermieter):

| | |
|--------------------|------|
| Vergleichsraum I | 52 % |
| Vergleichsraum II | 52 % |
| Vergleichsraum III | 42 % |



RICHTWERTE - BRUTTO-KALTMIETE (PRODUKT IN €)

| VERGLEICHSRaum | 1 Person | 2 Personen | 3 Personen | 4 Personen | 5 Personen | Jede weitere Person |
|--------------------|----------|------------|------------|------------|------------|---------------------|
| Vergleichsraum I | 332,50 | 396,00 | 468,30 | 487,20 | 558,90 | 62,10 |
| Vergleichsraum II | 344,00 | 386,40 | 448,70 | 500,80 | 561,60 | 62,40 |
| Vergleichsraum III | 372,50 | 438,00 | 495,60 | 583,20 | 629,10 | 69,90 |

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 | 332,50 | 67% | 75% | 396,00 | 49% | 52% | 468,30 | 62% | 56% | 487,20 | 53% | 47% | 558,90 | 25% | 40% |
| Vergleichsraum II | 344,00 | 84% | 89% | 386,40 | 50% | 54% | 448,70 | 69% | 64% | 500,80 | 45% | 44% | 561,60 | 57% | 67% |
| Vergleichsraum III | 372,50 | 54% | 78% | 438,00 | 31% | 71% | 495,60 | 27% | 58% | 583,20 | 27% | 49% | 629,10 | 28% | 26% |

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 | | |
|--------------------|----------|--------|-------|------------|--------|-------|------------|--------|-------|------------|--------|-------|------------|--------|-------|
| | 2024 | 2022 | % | 2024 | 2022 | % | 2024 | 2022 | % | 2024 | 2022 | % | 2024 | 2022 | % |
| Vergleichsraum I | 332,50 | 309,00 | 7,6% | 396,00 | 360,60 | 9,8% | 468,30 | 421,40 | 11,1% | 487,20 | 473,60 | 2,9% | 558,90 | 519,30 | 7,6% |
| Vergleichsraum II | 344,00 | 325,50 | 5,7% | 386,40 | 373,20 | 3,5% | 448,70 | 436,10 | 2,9% | 500,80 | 489,60 | 2,3% | 561,60 | 531,00 | 5,8% |
| Vergleichsraum III | 372,50 | 335,50 | 11,0% | 438,00 | 387,60 | 13,0% | 495,60 | 452,90 | 9,4% | 583,20 | 506,40 | 15,2% | 629,10 | 570,60 | 10,3% |

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

