

Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft im Landkreis Havelland

Ergebnisse der Erstauswertung 2023

16.11.2023

Petra Heising, Lukas Weiden

Inhalt

1. Erfahrungshintergrund von empirica
2. Methodischer Hintergrund
3. Das empirica-Konzept (5 Arbeitsschritte)
4. Ergebnisse für den Landkreis Havelland

Inhalt

1. Erfahrungshintergrund von empirica
2. Methodischer Hintergrund
3. Das empirica-Konzept (5 Arbeitsschritte)
4. Ergebnisse für den Landkreis Havelland

empirica: Immobilienmarktanalysen seit 35 Jahren

- Forschung, Beratung und Prozessbegleitung
 - Gründung: 1989 Gründung der GmbH in Bonn
 - Standorte: Berlin, Bonn und Leipzig
 - Mitarbeiter: rd. 35 Mitarbeiter



Regionaldatenbank Immobilien+

- ▶ online Visualisierung
- ▶ Preise, Blasen
- ▶ Leerstand, Demografie
- ▶ Soziale Sicherung



Wirtschafts- und Sozialforschung

- ▶ Vermögensbildung
- ▶ Altersvorsorge
- ▶ Erbschaften
- ▶ Armut und Soziales



Wohnungsmärkte Wohnungspolitik

- ▶ Analysen
- ▶ Prognosen
- ▶ Instrumente
- ▶ Prozessbegleitung



Immobilienmärkte Nutzungskonzepte

- ▶ Markt-/Standortanalyse
- ▶ Machbarkeitsstudien
- ▶ Nutzungskonzepte
- ▶ Sonderwohnformen



Regionen, Städte und Quartiere

- ▶ Entwicklungskonzepte
- ▶ Quartierspflegekern
- ▶ Soziale Stadt
- ▶ Kosten der Unterkunft



empirica: Konzept zu den Kosten der Unterkunft seit 15 Jahren

1.	Hohenlohekreis	Baden-Württemberg (Erstauswertung 2022)
2.	Landkreis Reutlingen	Baden-Württemberg (Erstauswertung 2022)
3.	Landkreis Sigmaringen	Bayern (Erstauswertung 2022)
4.	Landkreis Altenburger Land	Thüringen (Erstauswertung 2021, Aktualisierung: 2023)
5.	Stadt Offenbach	Hessen (Erstauswertung 2021, Aktualisierung: 2022)
6.	Rhein-Kreis Neuss	NRW (Erstauswertung 2021, Aktualisierungen: 2022, 2023)
7.	Rems-Murr-Kreis	Baden-Württemberg (Erstauswertung 2021, Aktualisierung: 2023)
8.	Landkreis Limburg-Weilburg	Hessen (Erstauswertung 2021, Aktualisierung: 2023)
9.	Landkreis Tübingen	Baden-Württemberg (Erstauswertung 2021)
10.	Landkreis Vorpommern-Greifswald	Mecklenburg-Vorpommern (Erstauswertung 2020, Aktualisierung: 2022)
11.	Landkreis Wunsiedel i. Fichtelgebirge	Bayern (Erstauswertung 2020, Aktualisierung: 2022)
12.	Landkreis Hof	Bayern (Erstauswertung 2020, Aktualisierung: 2022)
13.	Landkreis Neumarkt i.d.OPf.	Bayern (Erstauswertung 2020, Aktualisierung: 2022)
14.	Landkreis Altenkirchen	Rheinland-Pfalz (Erstauswertung 2019, Aktualisierungen: 2021, 2023)
15.	Landkreis Altötting	Bayern (Erstauswertung 2019, Aktualisierungen: 2021, 2023)
16.	Stadt Kaiserslautern	Rheinland-Pfalz (Erstauswertung 2019, Aktualisierung: 2023)
17.	Stadt Hagen	NRW (Erstauswertung 2019, Aktualisierung: 2021)
18.	Stadt Solingen	NRW (Erstauswertung 2018, Aktualisierung: 2020, Aktualisierung 2022)
19.	Landkreis Böblingen	Baden-Württemberg (Erstauswertung 2018, Aktualisierungen: 2020, 2022)
20.	Kreis Plön	Schleswig-Holstein (Erstauswertung 2017, Aktualisierungen: 2019, 2021, 2023)
21.	Landkreis Günzburg	Bayern (Erstauswertung 2017, Aktualisierungen: 2019, 2021, 2023)
22.	Landkreis Marburg-Biedenkopf	Hessen (Erstauswertung 2017, Aktualisierungen: 2019, 2021, 2023)
23.	Stadt Dortmund	NRW (Erstauswertung 2017, Aktualisierungen: 2018, 2019, 2020, 2021, 2022, 2023)
24.	Stadt Mönchengladbach	NRW (Erstauswertung 2016, Aktualisierungen: 2018, 2019, 2021, 2022)
25.	Landkreis Bad Tölz-Wolfratshausen	Bayern (Erstauswertung 2016, Aktualisierung: 2021)
26.	Kreis Kleve	NRW (Erstauswertung 2016, Aktualisierungen: 2017, 2019, 2021, 2023)
27.	Landkreis Weimarer Land	Thüringen (Erstauswertung 2015, Aktualisierungen: 2020, 2023)
28.	Landkreis Ebersberg	Bayern (Erstauswertung 2015, Aktualisierung: 2018, 2022)
29.	Landkreis Ludwigshafen	Baden-Württemberg (Erstauswertung 2015, Aktualisierungen: 2016, 2018, 2020, 2022)
30.	Rheinisch-Bergischer Kreis	NRW (Erstauswertung 2015, Aktualisierungen: 2017, 2019, 2021, 2023)
31.	Landkreis Heidenheim	Baden-Württemberg (Erstauswertung 2015, Aktualisierungen: 2018, 2020, 2022)
32.	Kreis Nordfriesland	Schleswig-Holstein (Erstauswertung 2015, Aktualisierungen: 2016, 2017, 2019, 2020, 2021, 2022, 2023)
33.	Landkreis Helmstedt	Niedersachsen (Erstauswertung 2015, Aktualisierungen: 2016, 2018, 2019, 2021)
34.	Stadt Trier	Rheinland-Pfalz (Erstauswertung 2014, Aktualisierungen: 2017, 2020)
35.	Stadt Gelsenkirchen	NRW (Erstauswertung 2014, Aktualisierungen: 2016, 2018, 2020, 2022)
36.	Landkreis Schaumburg	Niedersachsen (Erstauswertung 2014, Aktualisierungen: 2016, 2021, 2023)
37.	Landkreis Gifhorn	Niedersachsen (Erstauswertung 2014, Aktualisierungen: 2015, 2016, 2021)
38.	Landkreis Osnabrück	Niedersachsen (Erstauswertung 2014, Aktualisierungen: 2015, 2016, 2017, 2018, 2019, 2020, 2021, 2022, 2023)
39.	Landkreis Oberallgäu	Bayern (Erstauswertung 2014, Aktualisierungen: 2015, 2018, 2020, 2022, 2024)
40.	Landkreis Nienburg	Niedersachsen (Erstauswertung 2014, Aktualisierungen: 2015, 2018, 2020, 2022)

empirica: Über 260 Gutachten für derzeit rund 60 Kreise und Städte

FORTSETZUNG

41.	Landkreis Graftschaft Bentheim	Niedersachsen (Erstauswertung 2014, Aktualisierungen: 2015, 2016, 2017, 2018, 2019, 2020, 2021, 2022, 2023)
42.	Landkreis Unterallgäu	Bayern (Erstauswertung 2014, Aktualisierungen: 2016, 2018, 2020, 2022)
43.	Landkreis Mainz-Bingen	Rheinland-Pfalz (Erstauswertung 2013, Aktualisierungen: 2015, 2017, 2021, 2023)
44.	Kreis Recklinghausen	NRW (Erstauswertung 2013, Aktualisierungen: 2015, 2016, 2018, 2020, 2022)
45.	Landkreis München	Bayern (Erstauswertung 2013, Aktualisierungen: 2016, 2018, 2021, 2023)
46.	Landkreis Ravensburg	Baden-Württemberg (Erstauswertung 2013, Aktualisierungen: 2015, 2016, 2017, 2018, 2020, 2022, 2023)
47.	Landkreis Lindau	Bayern (Erstauswertung 2013, Aktualisierungen: 2014, 2017, 2019, 2021, 2023)
48.	Kreis Viersen	NRW (Erstauswertung 2012, Aktualisierungen: 2013, 2014, 2016, 2018, 2020, 2023)
49.	Stadt Mainz	Rheinland-Pfalz (Erstauswertung 2012, Aktualisierungen: 2014, 2016, 2018, 2020, 2022)
50.	Rhein-Erft-Kreis	NRW (Erstauswertung 2012, Aktualisierungen: 2013, 2019, 2021, 2023)
51.	Landkreis Kulmbach	Bayern (Erstauswertung 2012, Aktualisierungen: 2014, 2016, 2018, 2020, 2022)
52.	Landkreis Ostallgäu	Bayern (Erstauswertung 2012, Aktualisierungen: 2014, 2016, 2019, 2021, 2023)
53.	Stadt Krefeld	NRW (Erstauswertung 2012, Aktualisierungen: 2013, 2014, 2015, 2016, 2018, 2020, 2022, 2023)
54.	Rhein-Neckar-Kreis	Baden-Württemberg (Erstauswertung 2011, Aktualisierungen: 2013, 2016, 2018, 2021, 2023)
55.	Landkreis Landsberg/Lech	Bayern (Erstauswertung 2011, Aktualisierungen: 2013, 2017, 2019, 2021, 2023)
56.	Landkreis Fulda	Hessen (Erstauswertung 2010/11, Aktualisierungen: 2012, 2015, 2017, 2019, 2021, 2023)
57.	Landkreis Weilheim-Schongau	Bayern (Erstauswertung 2010, Aktualisierungen: 2014, 2017, 2019)
58.	Landkreis Leipzig	Sachsen (Erstauswertung 2010, Aktualisierungen: 2012, 2014, 2016, 2018, 2020, 2022)
59.	Ennepe-Ruhr-Kreis	NRW (Erstauswertung 2010, Aktualisierungen: 2011, 2012, 2015, 2018, 2020, 2022)
60.	Rhein-Sieg-Kreis	NRW (Erstauswertung 2009, Aktualisierungen: 2011, 2013, 2015, 2017, 2019, 2021, 2023)

empirica-Konzept wurde 2020 vom Bundessozialgericht bestätigt:

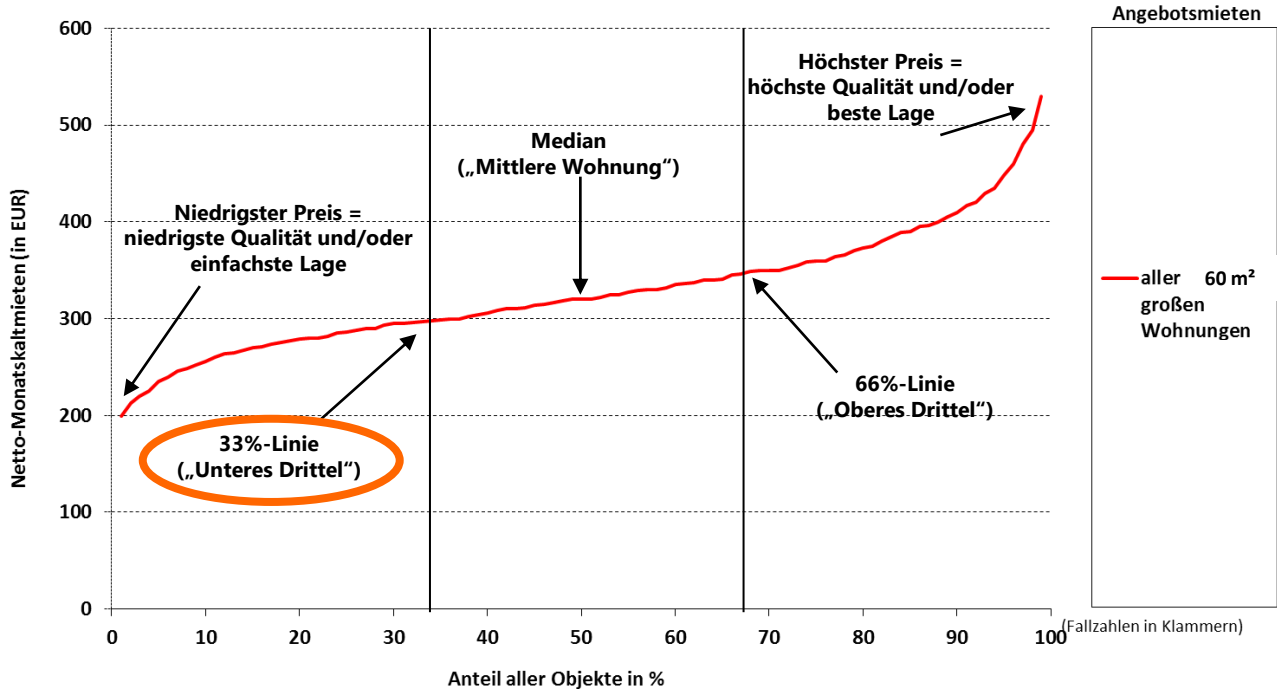
- Das Bundessozialgericht hat das empirica-Konzept zur Herleitung angemessener Nettokaltmieten am 17.09.2020 bestätigt: „Zutreffend ist das LSG (...) zu dem Ergebnis gekommen, dass der Beklagte die angemessenen Kosten für Unterkunft und Heizung (...) nach einem schlüssigen Konzept ermittelt hat.“ (BSG-Urteil vom 17.9.2020, B 4 AS 22/20 R)

Inhalt

1. Erfahrungshintergrund von empirica
2. Methodischer Hintergrund
3. Das empirica-Konzept (5 Arbeitsschritte)
4. Ergebnisse für den Landkreis Havelland

Kern der Analyse: Angebotsmieten sortiert nach der Höhe

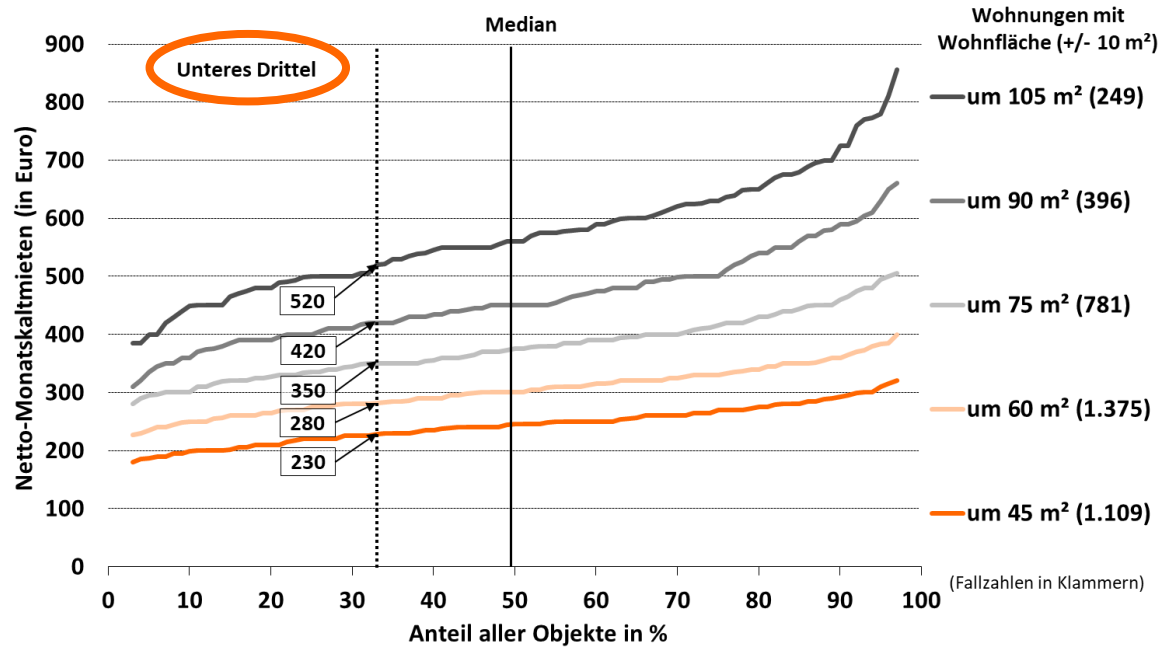
Mietspektrum verfügbarer Wohnungen (der gleichen Größe am gleichen Ort)



➤ Mietspektrum = Qualitätsspektrum. ➔ Mietobergrenze = Qualitätsgrenze!

Ergebnis: Mietspektrum verfügbarer Wohnungen

für jede Wohnungsgröße in jedem Vergleichsraum (BEISPIEL)



➤ Konzept: Gleiche Abgrenzung für alle (z.B. unteres Drittel)

Inhalt

1. Erfahrungshintergrund von empirica
2. Methodischer Hintergrund
3. Das empirica-Konzept (5 Arbeitsschritte)
4. Ergebnisse für den Landkreis Havelland

empirica-Konzept

- Schlüssiges Konzept mit fünf Arbeitsschritten:
 - 1) Definition einer physischen, qualitativen und räumlichen Angemessenheit (in Absprache mit dem Auftraggeber):
Was ist eine angemessene Wohnung?
 - 2) Lokalspezifische Aufbereitung der empirica-Preisdatenbank (in Absprache mit dem Auftraggeber)
 - 3) Analyse des aktuellen lokalen Wohnungsmarktes (S-Kurve), Verdichtung zu einem Richtwert (monetäre Angemessenheit).
 - 4) Plausibilitäts- und Qualitätsprüfung
 - 5) Erstellung einer Richtwerttabelle: Obergrenze einer angemessenen Netto-Monatskaltmiete (je nach Haushaltsgröße; für jede Gemeinde):
Was kostet eine angemessene Wohnung?

Inhalt

1. Erfahrungshintergrund von empirica
2. Methodischer Hintergrund
3. Das empirica-Konzept (5 Arbeitsschritte)
4. Ergebnisse für den Landkreis Havelland

Schritt 1: Definition von Angemessenheit

Festlegungen in Absprache mit dem Auftraggeber: **Was ist angemessen?**

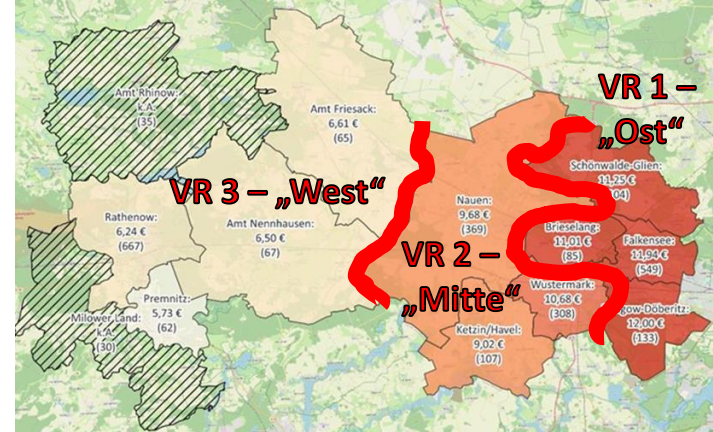
- **Physische Angemessenheit (Größe)**
 - Angemessene Wohnungsgrößen:
- **Qualitative Angemessenheit (Qualität)**
 - Angemessenes Marktsegment:
- **Räumliche Angemessenheit (Lage)**
 - „Mietgebirge“: Karte mit Mietniveaus verfügbarer Wohnungen je Gemeinde
 - 3 Grundsätze:
 - (1) ausreichend groß (mind. 500 Fallzahl je VR)
 - (2) nur Zusammenfassung benachbarter Gemeinden
 - (3) homogen/geringes Mietgefälle (max.1 €/m² je VR)

Landkreis Havelland:

1-Pers-HH: 50 m²; 2-Pers-HH: 65 m²; 3-Pers-HH: 80 m²;
4-Pers-HH: 90 m²; 5-Pers-HH: 100 m²

➤ **Unteres
Drittel**

➤ **3 Vergleichs-
räume (VR)**



Schritt 2: Lokalspezifische Aufbereitung der Datenbasis

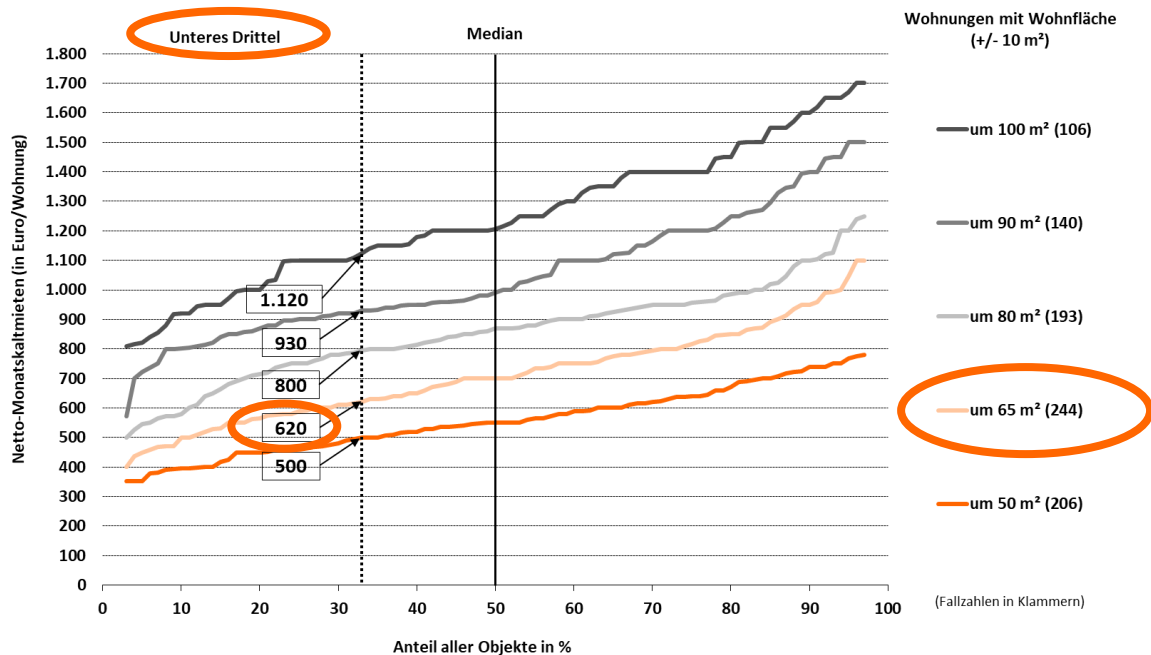
- **Datengrundlage: Mieten verfügbarer Wohnungen**
 - empirica-Preisdatenbank und Datensatz von Wohnungsunternehmen
- **Filtersetzung und Fallzahl**
 - **Räumlicher Filter:** LK Havelland
 - **Zeitlicher Filter:** Juli 2021 bis Juni 2023 (acht Quartale)
 - **Ergebnis:** 3.058 Mietwohnungsangebote

Vergleichsraum	Angebotsfälle: Mietwohnungen nach Wohnungsgrößen**					alle Wohnungsgrößen***	davon aus Datensatz von WoU
	um 50 m ²	um 65 m ²	um 80 m ²	um 90 m ²	um 100 m ²		
1 - Ost	206	244	193	140	106	902	31
2 - Mitte	225	268	158	147	101	784	0
3 - West	544	578	280	149	103	1.372	446
Gesamt	975	1.090	631	436	310	3.058	477
davon aus Datensatz von WoU	279	231	50	14	4	477	

➤ Darstellung des Mietspektrums aller Wohnungen in der jeweils angemessenen Größe

Schritt 3: Mietspektrum aller relevanten Wohnungsgrößen

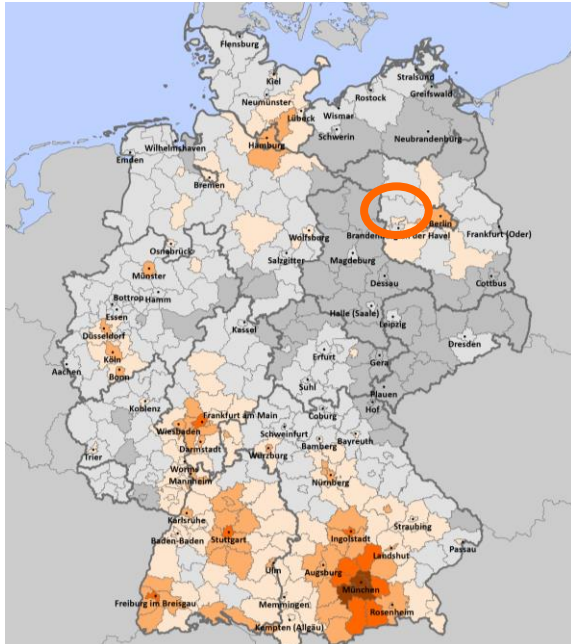
LK Havelland, Vergleichsraum 1 - „Ost“, 2023*



➤ Abgrenzung für alle Haushaltsgrößen gleich. ➔ Alle Richtwerte ablesbar!

Schritt 4: Plausibilitäts- und Qualitätskontrolle

Räumlich plausibel?



Quelle: empirica Preisdatabank (Basis: empirica systeme Marktdatenbank) © GeoBasis-GE / BKG 2019, Gebietsstand: 31.12.2019, <http://www.slig.bund.de>

Nettokaltemiete pro Monat

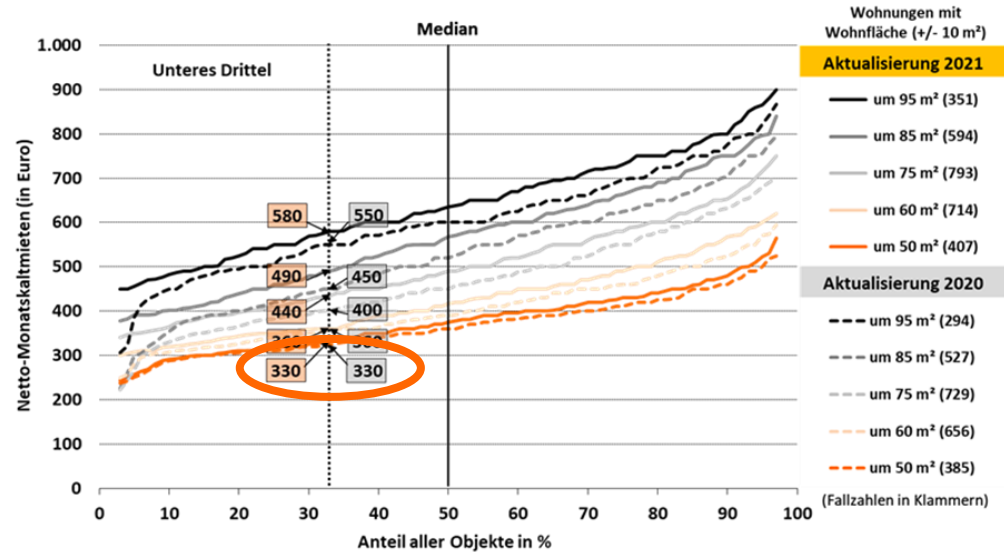
bis 300€	401€ - 500€	601€ - 700€
301€ - 400€	501€ - 600€	über 700€

* Verlangte Mieten für verfügbare 60 m²-Wohnungen (+/- 10 m²) im unteren Wohnungsmarktsegment (Höchstwert des unteren Drittels)

empirica

Zeitlich plausibel?

Bei Aktualisierungen: Veränderung des Mietspektrums (Beispiel)



Schritt 5: Richtwerte für angemessene Nettokaltmieten

LK Havelland (Stand 2023)

- Richtwerte werden in die Richtwerttabelle übernommen:

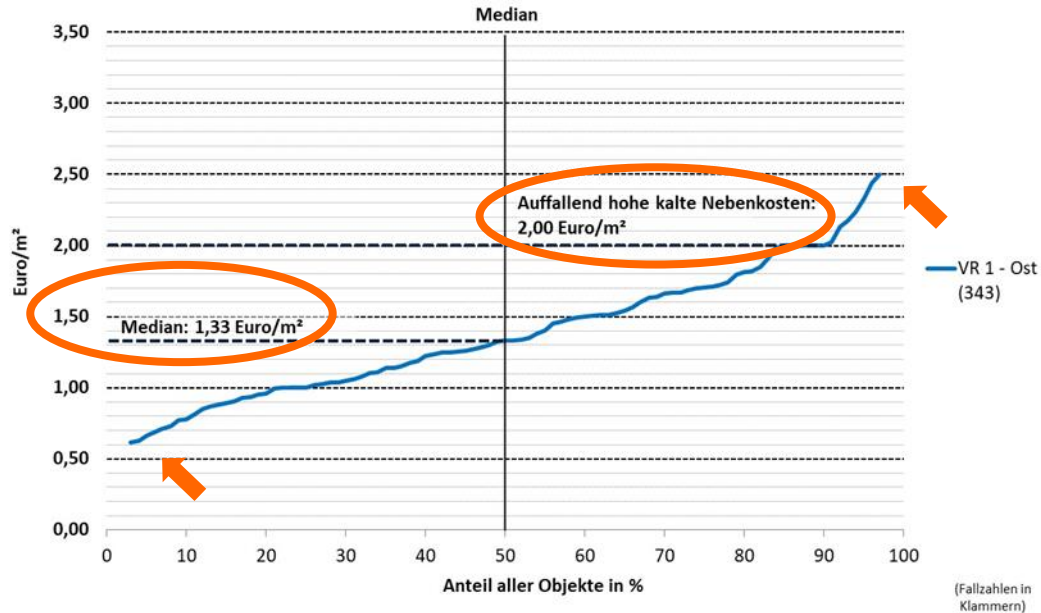
Vergleichsraum	Angemessene Nettomonatskaltmiete (Euro)				
	1-Personen-Haushalt	2-Personen-Haushalt	3-Personen-Haushalt	4-Personen-Haushalt	5-Personen-Haushalt
1 - Ost	500	620	800	930	1.120
2 - Mitte	430	540	720	850	870
3 - West	270	330	420	480	600

➤ **FERTIG !**

➤ Die Wohnbedarfe werden gedeckt und unangemessene Wohnungen ausgeschlossen!

Nebenkosten: Streuung der kalten Nebenkosten*

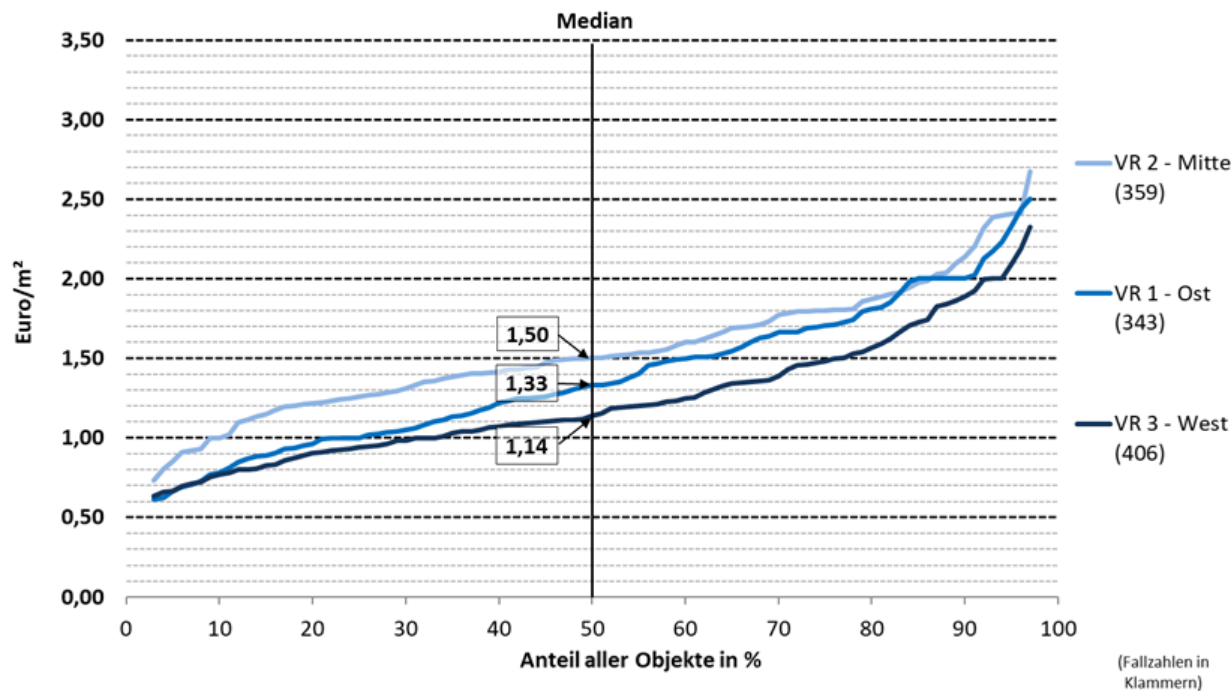
für inserierte Wohnungen pro Quadratmeter Wohnfläche, Vergleichsraum 1 „Ost“, 2023**



➤ Für manche Wohnungen werden **0,60 Euro/m²**, für andere **2,50 Euro/m² (!)** an kalten Nebenkosten pro Monat verlangt! => Was ist angemessen?

Nebenkosten: Monatsabschläge für kalte Nebenkosten*

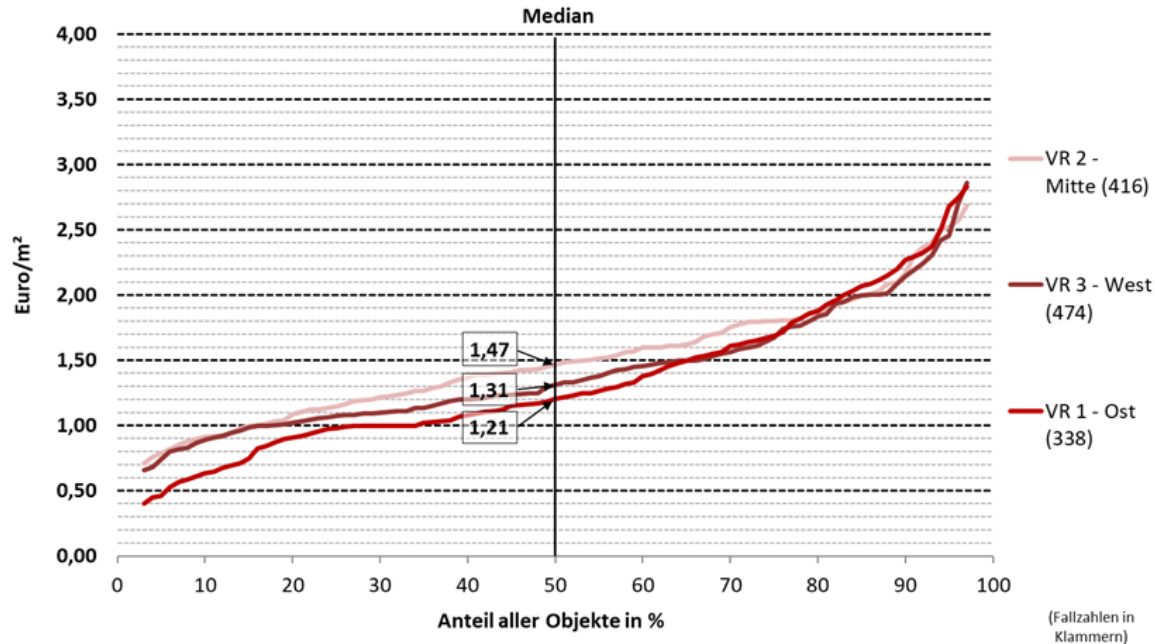
für inserierte Wohnungen pro Quadratmeter Wohnfläche, Landkreis Havelland, 2023**



➤ Im VR 2 „Mitte“ sind die kalten Nebenkosten tendenziell höher als im VR 3 „West“.

Nebenkosten: Monatsabschläge für warme Nebenkosten*

für inserierte Wohnungen pro Quadratmeter Wohnfläche, Landkreis Havelland, 2023**



➤ Die Heizkosten streuen noch mehr: Sie reichen von **0,40 Euro/m²** bis **2,90 Euro/m²**, Räumliche Unterschiede gibt es nur am unteren Ende (Neubaustandard).

Ergebnistabellen:

LK Havelland (Stand 2023)

➤ empirica-Analyse der Mieten und Kosten endet hier!

= Beschreibung des aktuellen lokalen Wohnungsmarkts

➤ „Angemessenheit“ ist eine sozialpolitische Bewertung

= Wie viel sollen Leistungs-berechtigte vom Staat erhalten?

(a) Richtwerte für angemessene Nettokaltmieten

Vergleichsraum	Angemessene Nettomonatskaltmiete (Euro/Wohnung)				
	1-Personen-Haushalt	2-Personen-Haushalt	3-Personen-Haushalt	4-Personen-Haushalt	5-Personen-Haushalt
1 - Ost	500	620	800	930	1.120
2 - Mitte	430	540	720	850	870
3 - West	270	330	420	480	600

(b) Mittlere Nebenkosten von inserierten Mietwohnungen

Vergleichsraum	Median (Euro/m²)	Richtwert für mittlere kalte Nebenkosten (Euro/Wohnung)					Median (Euro/m²)	Richtwert für mittlere warme Nebenkosten (Euro/Wohnung)				
		50 m²	65 m²	80 m²	90 m²	100 m²		50 m²	65 m²	80 m²	90 m²	100 m²
1 - Ost	1,33	70	90	110	120	130	1,21	60	80	100	110	120
2 - Mitte	1,50	80	100	120	140	150	1,47	70	100	120	130	150
3 - West	1,14	60	70	90	100	110	1,31	70	90	100	120	130

(c) Grenzwerte für auffallend hohe Nebenkosten

Vergleichsraum	Grenzwert (Euro/m²)	Grenzwert für auffallend hohe kalte Nebenkosten (Euro/Wohnung)					Grenzwert (Euro/m²)	Grenzwert für auffallend hohe warme Nebenkosten (Euro/Wohnung)				
		50 m²	65 m²	80 m²	90 m²	100 m²		50 m²	65 m²	80 m²	90 m²	100 m²
1 - Ost	2,00	100	130	160	180	200	1,82	100	130	160	180	200
2 - Mitte	2,25	110	150	180	200	230	2,21	110	150	180	200	230
3 - West	1,71	90	110	140	150	170	1,97	90	110	140	150	170

(d) Grenzwerte für auffallend niedrige Nebenkosten

Vergleichsraum	Grenzwert (Euro/m²)	Grenzwert für auffallend niedrige kalte Nebenkosten (Euro/Wohnung)					Grenzwert (Euro/m²)	Grenzwert für auffallend niedrige warme Nebenkosten (Euro/Wohnung)				
		50 m²	65 m²	80 m²	90 m²	100 m²		50 m²	65 m²	80 m²	90 m²	100 m²
1 - Ost	0,67	30	40	50	60	70	0,61	30	40	50	50	60
2 - Mitte	0,75	40	50	60	70	80	0,74	40	50	60	70	70
3 - West	0,57	30	40	50	50	60	0,66	30	40	50	60	70

(a) Erweiterter Grundsicherungsrelevanter Mietspiegel (empirica), Quartale III/2021 bis II/2023, unteres Drittel. (b) Median der Nebenkosten von inserierten Mietwohnungen in Euro/m², multipliziert mit der angemessenen Wohnfläche. (c) Hier: 1,5-facher, ungerundeter Median in Euro/m², multipliziert mit der angemessenen Wohnfläche. (d) Halber Median in Euro/m², multipliziert mit der angemessenen Wohnfläche. Alle Werte in Euro/Wohnung auf 10 Euro gerundet; jeweils Quartale III/2021 bis II/2023.

Quelle: (a) empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten) und Datensatz von Wohnungsunternehmen; (b-d) empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten).. Vgl. Abb. 27 (Bericht vom 14.11.2023).

Angemessene Bedarfe für Unterkunft und Heizung – Prüfschema im Landkreis Havelland

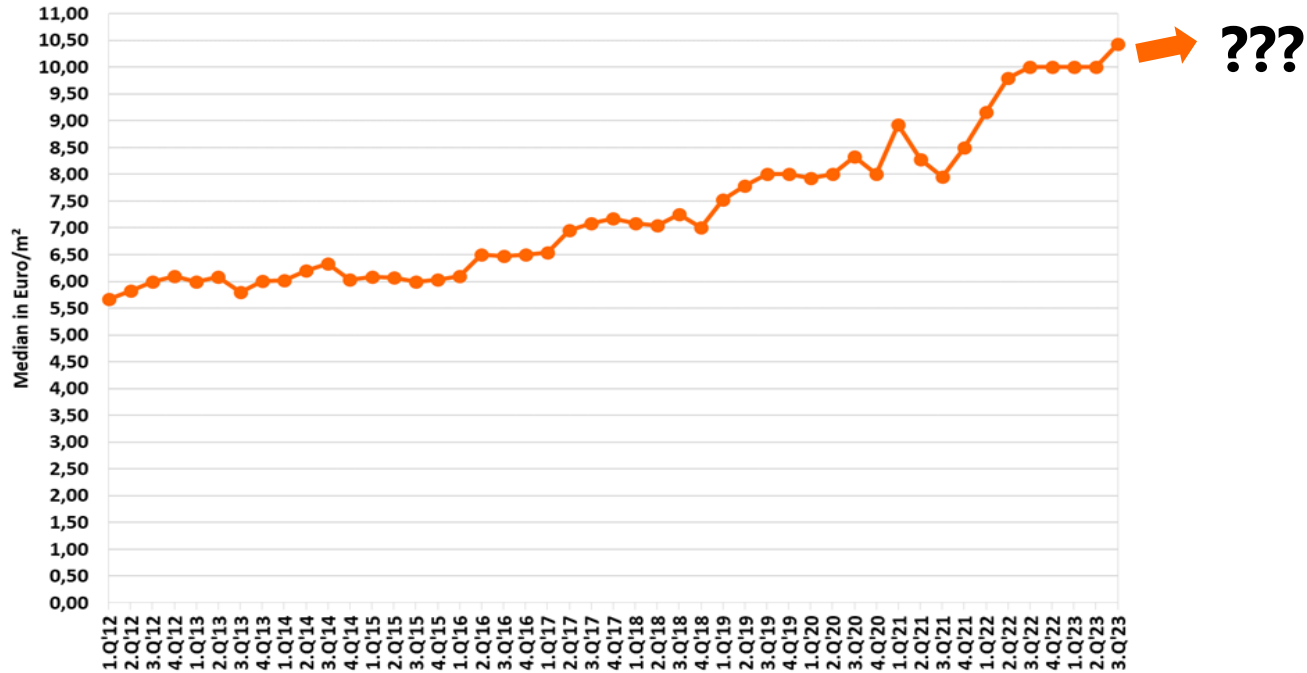
Vergleichsraum	Richtwerte für weit gefasste angemessene Bruttokaltmieten (Euro/Wohnung)				
	1-Personen- Haushalt	2-Personen- Haushalt	3-Personen- Haushalt	4-Personen- Haushalt	5-Personen- Haushalt
1 - Ost	600	750	960	1.110	1.320
2 - Mitte	540	690	900	1.050	1.100
3 - West	360	440	560	630	770

➤ **Prüfschema im LK Havelland:**

- Die tatsächliche Bruttokaltmiete eines konkreten Haushalts gilt im Landkreis Havelland als angemessen, solange sie die Richtwerte für weit gefasste Bruttokaltmieten nicht übersteigt.
- Die Angemessenheit der Heizkosten wird nach dem bundesweiten Heizkostenspiegel beurteilt.

Ausblick: Mietniveauentwicklung*

im Landkreis Havelland seit 2012



➤ Mieten ändern sich! Um Bedarf **auch zukünftig** zu decken, Richtwerte regelmäßig anpassen!

Wir unterstützen Sie ...

empirica ag
Forschung und Beratung
Kurfürstendamm 234, D-10719 Berlin
Tel.: 030 884795-0
Fax: 030 884795-17
berlin@empirica-institut.de

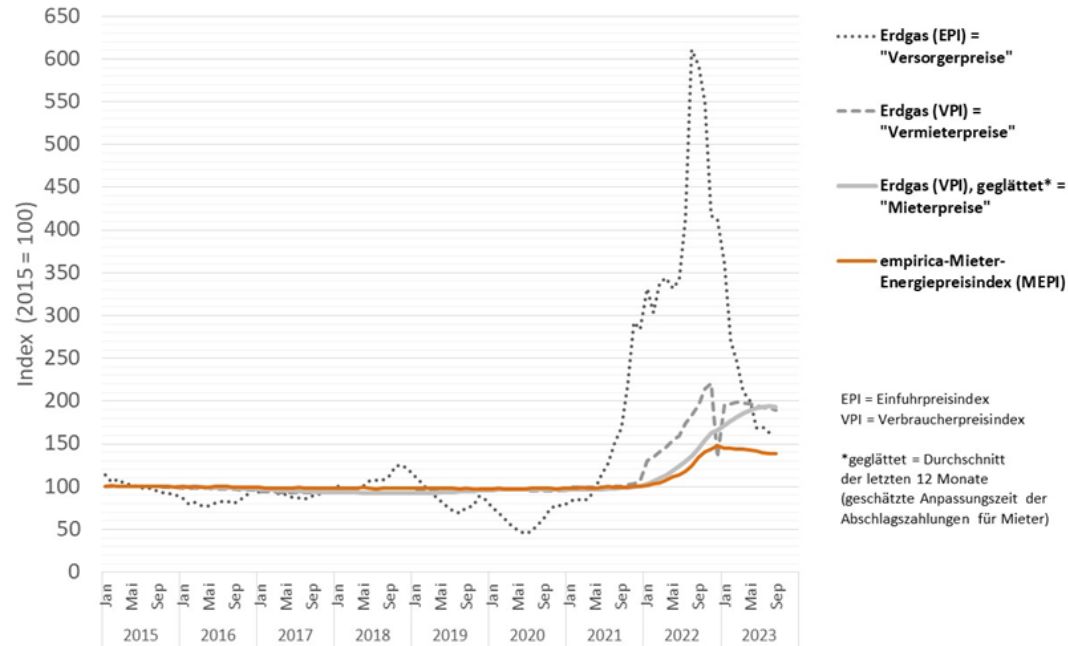
Zweigniederlassung
Kaiserstr. 29, D-53113 Bonn
Tel.: 0228 91489-0
Fax: 0228 217410
bonn@empirica-institut.de

Büro Leipzig
Schreberstr. 1, D-04109 Leipzig
Tel.: 0341 96008-20
Fax: 0341 96008-30
leipzig@empirica-institut.de

www.empirica-institut.de

Ausblick: Energiepreisentwicklung Deutschland

Gaspreisindizes + empirica-Mieter-Energiepreisindex (MEPI), Jan. 2015 bis Sep. 2023



➤ Energiepreise ändern sich! Heizkostengrenzen gelten nur zu den Preisen zum Zeitpunkt ihrer Herleitung!
=> Aktuelle Heizkosten müssen darauf hin **preisbereinigt** werden.