

unabhängig. kompetent. praxisorientiert.
Expertise für Wohnungsmarkt und Stadtentwicklung



Schlüssiges Konzept für die Stadt Kempten 2023

Dr. Johannes Promann

15.03.2023

Befragung zum Mietspiegel 2022/2023

- Zufallsstichprobe von 7.000 Wohnungen aus der Grundgesamtheit der 19.371 freifinanzierten Mietwohnungen außerhalb von Wohnheimen, ohne Ein- und Zweifamilienhäuser
- 4.847 Mieter:innen und 11 große Vermieter:innen (mit 1.649 Wohnungen) wurden im November 2022 angeschrieben (Stichtag 1. November 2022)
- Erinnerungsaktion im Januar, Ende der Befragung Anfang Februar 2023
- Fragebogen (online oder schriftlich) enthält Fragen zu Mietwerten, Betriebskosten, Größe, Art, Ausstattung und Beschaffenheit der Wohnung
- Rücklauf insgesamt: 71,5% mieterseitig und 100% vermierterseitig
- Rücklauf nach Ausschlussgründen (6-Jahres-Frist nicht erfüllt, Untermieter/Eigentümer, (teil-)möbliert, ermäßigte Miete etc.): 37,8% mieterseitig und 69,7% vermierterseitig

Datenbasis für das Schlüssige Konzept	
Befragung zum Mietspiegel	2.812
Ausschluss unterster Standard (kein WC, keine Heizung)	21
Datenbasis Schlüssiges Konzept Gesamt	2.791

Gewichtung der Datensätze:

- Fortschreibung der Zahlen des Zensus 2011 mit Daten des Bayrischen Landesamtes für Statistik: 21.676 Miethaushalte mit höchstens fünf Personen in Kempten
- Gewichtung nach (großen) Vermietern

Haushaltsgröße	1	2	3	4	5	Außerhalb d. Grenzen
Mieten	$\geq 25 \text{ m}^2$ $\leq 50 \text{ m}^2$	$> 50 \text{ m}^2$ $\leq 65 \text{ m}^2$	$> 65 \text{ m}^2$ $\leq 75 \text{ m}^2$	$> 75 \text{ m}^2$ $\leq 90 \text{ m}^2$	$> 90 \text{ m}^2$ $\leq 105 \text{ m}^2$	
Gesamt	536	723	569	576	244	145
Davon Neuverträge	133	169	110	116	51	35

Neuverträge:

- Mieten, die innerhalb von zwei Jahren vor dem Stichtag neu abgeschlossen wurden

Quantifizierung der Nachfrage

Haushaltsgröße	1	2	3	4	5	Summe
Bedarfsgemeinschaften nach SGB II	787	317	173	92	69	1.438
Bedarfsgemeinschaften nach SGB XII	666	212	30	7	10	925
Bedarfsgemeinschaften im AsylbLG in Wohnungen	64	5	9	7	8	93
Wohngeldempfänger	376	160	71	93	58	758
Summe Transferleistungsempfänger	1.893	694	283	199	145	3.214
Anzahl Miethaushalte	11.190	6.267	2.286	1.462	472	21.676
Anteil TLE an Miethaushalten	16,9%	11,1%	12,4%	13,6%	30,7%	14,8%

Quantifizierung der Nachfrage

- Neben Transferleistungsempfängern weitere Nachfrager im Niedrigpreissegment
- Abgeleitet aus dem Bundesdurchschnitt nach BBSR-Forschungsprojekt „Kosten der Unterkunft und die Wohnungsmärkte“ unter Berücksichtigung der hohen studentischen Nachfrage
- Orientierung am Bericht Wohnsituation und Wohnkosten von Haushalten im Niedrigeinkommensbereich (BBSR 2015)*: Auswertung der Haushalte mit niedrigem Einkommen und Transferbezug in der EVS 2008 nach Haushaltsgröße und Mietstufe
- Kempten in Mietstufe IV (von VI) → passt zu Kempten besser als Bundes- oder Bayernschnitt (Mietstufe III entspricht dem Bundesschnitt)

*Auf diese Quelle wird etwa auch in Bundesministerium für Arbeit und Soziales 2017: Ermittlung der existenzsichernden Bedarfe für die Kosten der Unterkunft und Heizung in der Grundsicherung für Arbeitsuchende nach dem Zweiten Buch Sozialgesetzbuch (SGB II) und in der Sozialhilfe nach dem Zwölften Buch Sozialgesetzbuch (SGB XII) verwiesen.

Quantifizierung der Nachfrage

Wohnsituation und Wohnkosten von Haushalten im Niedrigeinkommensbereich

43

Tabelle 15: Haushalte mit niedrigem Einkommen und Transferbezug in der EVS 2008 nach der Haushaltsgröße (Zeilenprozente)

	insges.	Niedrig-einkommen		Transfer					sonst.	
		insges.	o. Tr.	insges.	Mindestsicherung		WoG o. MH	kein NEB		
					insges.	ALG II				
...										
Mietenstufe IV										
1	100	31,2	15,6	18,5	15,5	13,1	3,0	3,0	65,8	
2	100	15,8	8,3	10,3	8,8	7,4	1,5	2,9	81,3	
3	100	13,4	5,8	11,2	9,8	8,6	1,3	3,5	83,1	
4	100	9,0	2,1	10,9	8,7	8,0	2,1	4,0	87,0	
5+	100	11,5	5,9	13,0	7,9	7,1	5,1	7,4	81,1	
insges.	100	21,8	10,8	14,2	11,9	10,1	2,3	3,2	75,0	

Quelle: BBSR 2015: Wohnsituation und Wohnkosten von Haushalten im Niedrigeinkommensbereich, Tabelle 15, S. 43)

- Bildung von Faktoren (etwa $15,6/18,5 = 0,8432$), dann Multiplikation mit der Zahl der Transferleistungsempfänger nach Haushaltsgröße (etwa $0,8432 * 3.364 = 2.837$) = Anteil Niedrigeinkommensbezieher, die nicht zugleich Transferleistungen beziehen

Quantifizierung der Nachfrage

Haushaltsgröße	1	2	3	4	5	Summe
Summe Transferleistungsempfänger	1.893	694	283	199	145	3.214
Niedrigeinkommensbezieher (keine TLE)	1.596	559	147	38	66	2.406
Summe Nachfrager im Niedrigpreissegment	3.489	1.253	430	237	211	5.620
Anzahl Miethaushalte	11.190	6.267	2.286	1.462	472	21.676
Anteil Nachfrager im Niedrigpreissegment an allen Miethaushalten	31,2%	20,0%	18,8%	16,2%	44,7%	25,9%
Perzentil	50%	50%	50%	50%	50%	50%

Herleitung der angemessenen Nettokaltmiete

Die angemessene Nettokaltmiete je Haushaltsgröße muss die folgenden drei Bedingungen erfüllen:

- Abdeckung der Nachfrage im Niedrigpreissegment
 - Analog zur voraussichtlichen Ausgestaltung des Mietspiegels für Kempten wird einheitlich der Median (50%-Perzentil) zugrunde gelegt, Abgleich mit der Nachfrage im Niedrigpreissegment zeigt, dass dieser Wert für alle Haushaltsgrößen ausreichend ist
 - Die so bestimmten Nettokaltmieten/m² werden mit der Obergrenze der Wohnungsgrößenklassen multipliziert
- Vorab-Prüfung der konkreten Verfügbarkeit von Wohnraum
 - Es wird vorab geprüft, dass ausreichend Wohnraum unter der Angemessenheit konkret verfügbar sein muss
 - Mindestens 20 % der Nettokaltmieten pro m² der Neuverträge der letzten zwei Jahre innerhalb der Wohnungsgrößenklassen müssen unter der Angemessenheitsgrenze liegen
- Bestandsschutz
 - Die neuen Angemessenheitsgrenzen dürfen nicht unter den Grenzen des Schlüssigen Konzepts 2017 liegen

Herleitung der angemessenen Nettokaltmiete

Bedingung 1: Abdeckung der Nachfrage im Niedrigpreissegment

	1	2	3	4	5
Perzentil	50 %	50 %	50 %	50 %	50 %
Nettokaltmiete/m ²	8,09 €	7,47 €	6,78 €	7,10 €	7,62 €
Nettokaltmiete	404,50 €	485,55 €	508,50 €	639,00 €	800,10 €

Bedingung 2: Konkrete Verfügbarkeit von Wohnraum

	1	2	3	4	5
20% Perzentil der Nettokaltmiete/m ² der Neuverträge	6,58 €	7,00 €	7,14 €	7,19 €	7,89 €

→ Für die 3-, 4- und 5-Personenhaushalte wird die angemessene NKM/m² aus Bedingung 1 also jeweils auf das 20%-Perzentil der Neuverträge angehoben

Herleitung der angemessenen Nettokaltmiete

Angepasste Angemessenheitsgrenzen nach Bedingung 2:

	1	2	3	4	5
Angemessene NKM/m ²	8,09 €	7,47 €	7,14 €	7,19 €	7,89 €
Angemessene Nettokaltmiete	404,50 €	485,55 €	535,50 €	647,10 €	828,45 €

Bedingung 3: Bestandsschutz

	1	2	3	4	5
Angemessene Nettokaltmiete 2017	340,50 €	471,25 €	518,25 €	579,60 €	694,05 €

→ Bestandsschutz basierend auf Nettokaltmiete ist gegeben

Herleitung der angemessenen kalten Betriebskosten

- Verwendung von Datensätzen, zu denen kalte Betriebskosten in plausiblen Bereich vorlagen (zwischen 0,50 € und 4,00 € je m²)
- Kalte Betriebskosten müssen die wichtigsten Betriebskostenarten (Grundsteuer, Müll, Wasser/Abwasser, Haftpflicht und Hausbeleuchtung) enthalten
- Reduziert die Datenbasis, jedoch qualitativ gute Daten
- Anders als bei der Nettokaltmiete wird für Betriebskosten der Mittelwert berechnet
- Verwendung des arithmetischen Mittels anstatt des Medians

Haushaltsgröße	1	2	3	4	5
Fälle	270	366	364	295	99
Mittelwert Kalte Betriebskosten	1,81 €	1,69 €	1,52 €	1,50 €	1,47 €

Herleitung der angemessenen Bruttokaltmiete

Anwendung des zuvor abgeleiteten Perzentils zur Berechnung der angemessenen Bruttokaltmiete:

Haushaltsgröße	1	2	3	4	5
Angemessene Nettokaltmiete/m ²	8,09 €	7,47 €	7,14 €	7,19 €	7,89 €
Angemessene Nettokaltmiete	404,50 €	485,55 €	535,50 €	647,10 €	828,45 €
Angemessene kalte Betriebskosten/m ²	1,81 €	1,69 €	1,52 €	1,50 €	1,47 €
Angemessene kalte Betriebskosten	90,50 €	109,85 €	114,00 €	135,00 €	154,35 €
Angemessene Bruttokaltmiete/m ²	9,90 €	9,16 €	8,66 €	8,69 €	9,36 €
Angemessene Bruttokaltmiete	495,00 €	596,00 €	650,00 €	783,00 €	983,00 €
Angemessene Bruttokaltmiete 2017	436,00 €	595,00 €	661,00 €	751,00 €	894,00 €

Herleitung der angemessenen Bruttokaltmiete

- Bestandsschutz basierend auf Bruttokaltmiete ist bei 3-Personenhaushalten nicht gegeben
- Anhebung der Angemessenheitsgrenze für 3-Personenhaushalte auf den Wert von 2017

Haushaltsgröße	1	2	3	4	5
Angemessene Bruttokaltmiete 2023	495,00 €	596,00 €	661,00 €	783,00 €	983,00 €
Angemessene Bruttokaltmiete 2017	436,00 €	595,00 €	661,00 €	751,00 €	894,00 €

Haushalte mit mehr als 5 Personen

- Pauschaler Zuschlag für jede weitere Person, ausgehend von Werten der 5-Personen-Haushalte
- Veränderung der Wohnfläche: zusätzlich 15 m² pro Person
- Anwendung der Werte pro m² für 5-Personen-Haushalte (9,36 € / m² Bruttokaltmiete), multipliziert mit 15 m²
- Zuschlag Bruttokaltmiete aufgerundet: 141,00 € pro Person

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

ALP Institut für Wohnen und Stadtentwicklung GmbH

Schopenstehl 15 | 20095 Hamburg

Telefon 040 3346476-0

Telefax 040 3346476-99

E-Mail info@alp-institut.de

Internet www.alp-institut.de