



Mietwerterhebung Kreis Plön 2013

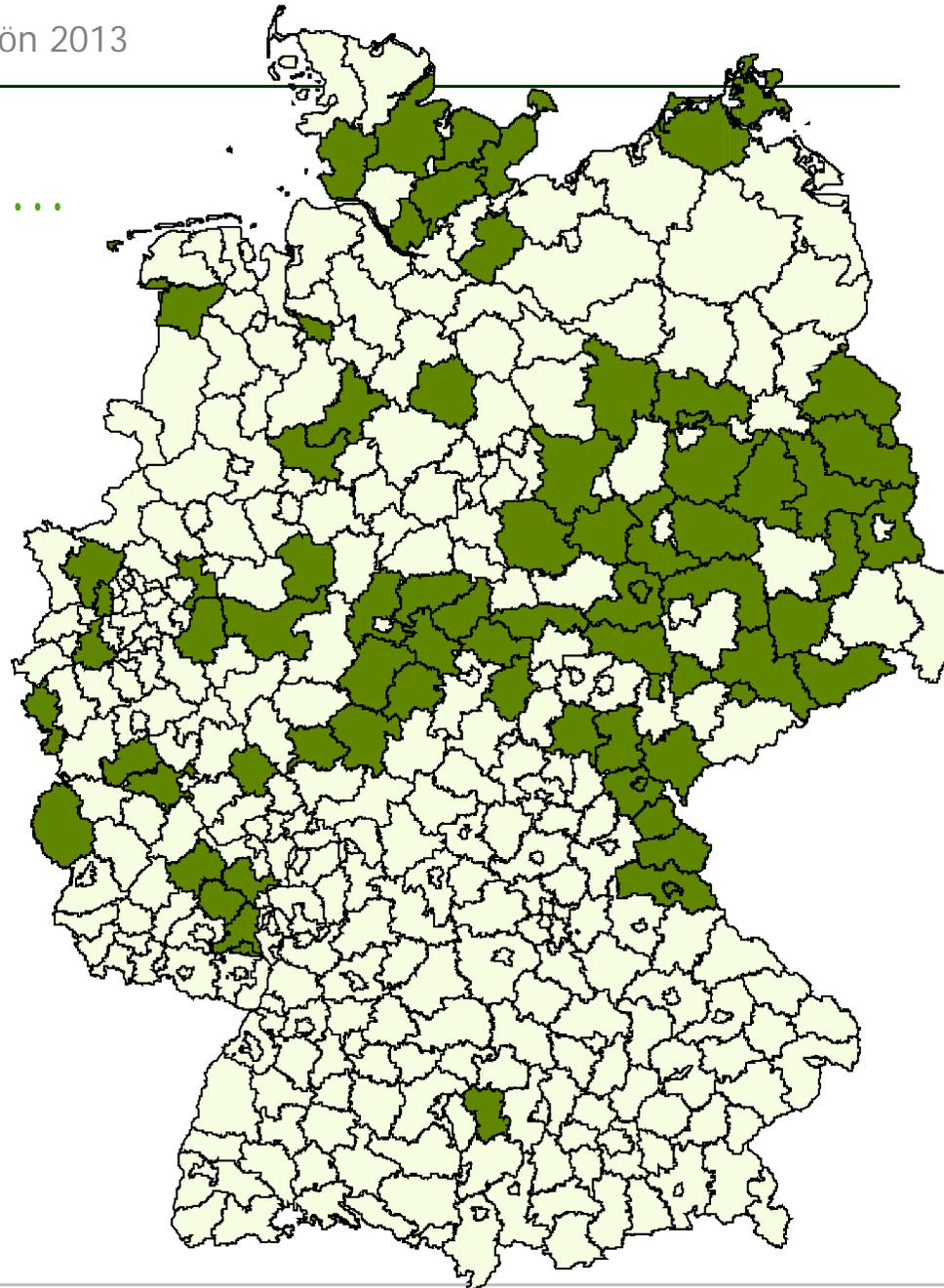
Amt für Soziales

Jörg Koopmann

Analyse & Konzepte macht...

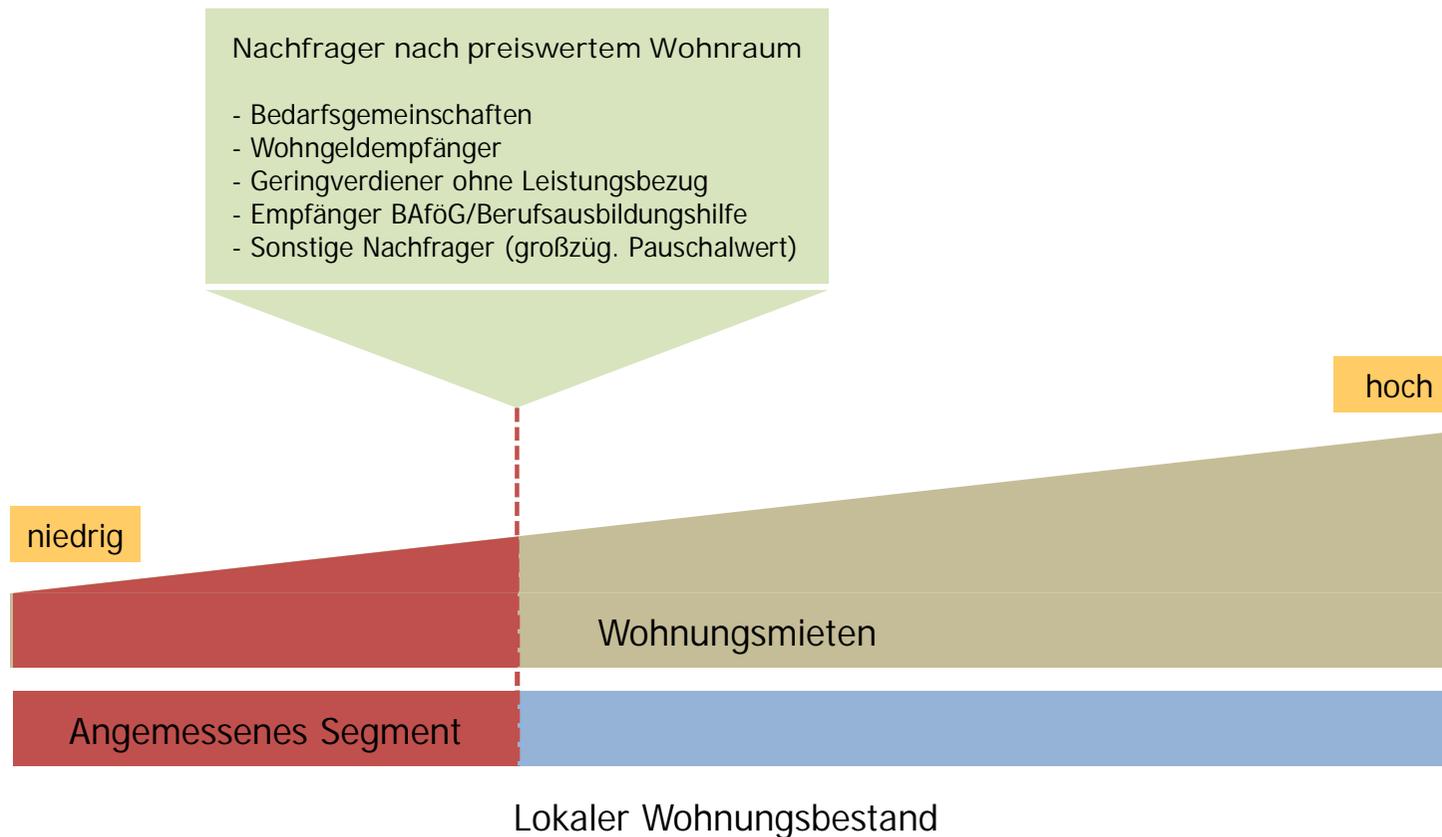
- & Wohnungsmarktanalysen und -konzepte
- & Empirische Tabellenmietspiegel, Wohnlagekarten
- & Mieter- und Vermieterbefragungen
- & Umsetzungsbegleitung, Expertisen, Mietgutachten
- & Schlüssige Konzepte für 80 Städte und Landkreise
- & Grundlagenforschung

Konzepte für ...



Stand: 02.08.2013

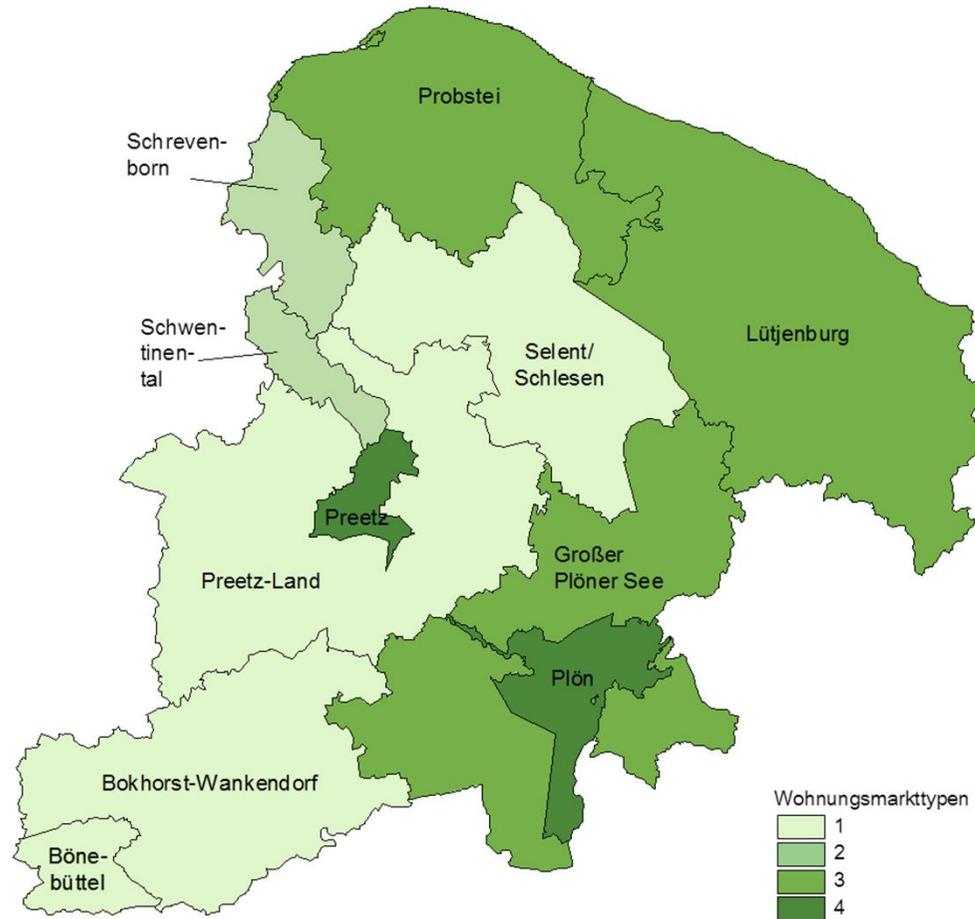
Abgrenzung des angemessenen Marktsegments



Eckpunkte der Mietwerterhebung

- & Schlüssiges Konzept (BSG)
- & Vorgehensweise - soweit sinnvoll - analog zum qualifizierten Mietspiegel (Methodik, Dokumentation, Rechtssicherheit), Kriterienkatalog BSG
- & Befragung großer Vermieter und Mieter
- & Einbeziehung geförderter Wohnungsbestände
- & Keine Differenzierung nach Baualtersklassen (analog Wohngeld, Urteil BSG)
- & Wissenschaftliche Auswertung
- & Transparente, marktgerechte Festlegung von Mietpreisobergrenzen

Wohnungsmarkttypisierung des Kreises Plön



Quelle: Clusteranalyse Analyse & Konzepte

Geobasisinformation © Bundesamt für Kartographie und Geodäsie (www.bkg.bund.de)

Repräsentativität der Ergebnisse

Wohnungsbestand im Kreis Plön:

- & Insgesamt rd. 64.737 Wohnungen*, davon 24.190 vermietet
- & Eigentümerquote rd. 55 %

Bestandsmieten:

- & Insgesamt konnten 6.330 plausible und relevante Mietwerte (Netto-Kaltmiete) ermittelt werden.
- & Nach Durchführung der feldspezifischen Extremwertkappungen bilden insgesamt 5.999 Mietwerte die Grundlage der Ergebnisse
- & Alle Tabellenfelder erreichen mindestens 47 gültige Mietwerte

Quelle: Ergebnis des Zensus 2011 zum Berichtszeitpunkt 9. Mai 2011, veröffentlicht zum Stand Mai 2013.

Perzentile Angemessenheitsgrenzen

Untergrenze Perzentile Empfehlung					
	$\geq 35 \leq 50 \text{ m}^2$	$> 50 \leq 60 \text{ m}^2$	$> 60 \leq 75 \text{ m}^2$	$> 75 \leq 85 \text{ m}^2$	$> 85 \text{ m}^2$
Amt Bokhorst-Wankendorf, Amt Preetz-Land, Amt Selent/Schlesien, Bönebüttel	40	40	40	40	40
Amt Schrevenborn, Stadt Schwentinal	35	35	40	40	40
Ant Großer Plöner See, Amt Lütjenburg, Amt Probstei	45	45	45	45	45
Stadt Plön, Stadt Preetz	40	40	40	40	40
Quelle: Mietwerterhebung Kreis Plön 2013					ANALYSE & KONZEPTE

Mietwerttabelle Wohnungsmarkt I

Wohnungsmarkt I: Bestandsmieten (Amt Bokhorst-Wankendorf, Amt Preetz-Land, Amt Selent/Schlesen und Bönebüttel)							
Größe in m ²	Perzentil	Personen- zahl	Netto- Kaltmiete in €/m ²	Kalte Betriebs- kosten in €/m ² (Durchschnitt)	Brutto-Kaltmiete in €/m ²	Max. Netto-Kaltmiete in €	
						Neu MWE	Bisher
bis 50	40%	1	4,90	1,49	6,39	245,00	229,50
> 50 bis ≤ 60	40%	2	4,91	1,63	6,54	294,60	284,40
> 60 bis ≤ 75	40%	3	5,08	1,52	6,60	381,00	315,00
> 75 bis ≤ 85	40%	4	4,51	1,52 ¹	6,03	383,35	374,85
> 85 bis ≤ 95	40%	5	4,35	1,52 ¹	5,87	413,25	399,00

¹ Aufgrund von niedrigen Fallzahlen Übernahme des Wertes aus dem vorherigen Feld.

Quelle: Mietwerterhebung Kreis Plön 2013.

Mietwerttabelle Wohnungsmarkt II

Wohnungsmarkt II: Bestandsmieten (Amt Schrevenborn und Stadt Schwentental)							
Größe in m²	Perzentil	Personen- zahl	Netto- Kaltmiete in €/m²	Kalte Betriebs- kosten in €/m² (Durchschnitt)	Brutto-Kaltmiete in €/m²	Max. Netto-Kaltmiete in €	
						Neu MWE	Bisher
bis 50	35%	1	5,65	1,49	7,14	282,50	238,50
> 50 bis ≤ 60	35%	2	5,65	1,63	7,28	339,00	321,00
> 60 bis ≤ 75	40%	3	5,50	1,52	7,02	412,50	368,25
> 75 bis ≤ 85	40%	4	5,56	1,52 ¹	7,08	472,60	437,75
> 85 bis ≤ 95	40%	5	5,09	1,52 ¹	6,61	483,55	469,30

¹ Aufgrund von niedrigen Fallzahlen Übernahme des Wertes aus dem vorherigen Feld.

Quelle: Mietwerterhebung Kreis Plön 2013.

Mietwerttabelle Wohnungsmarkt III

Wohnungsmarkt III: Bestandsmieten (Amt Großer Plöner See, Amt Lütjenburg und Amt Probstei)							
Größe in m ²	Perzentil	Personen- zahl	Netto- Kaltmiete in €/m ²	Kalte Betriebs- kosten in €/m ² (Durchschnitt)	Brutto-Kaltmiete in €/m ²	Max. Netto-Kaltmiete in €	
						Neu MWE	Bisher
bis 50	45%	1	4,87	1,49	6,36	243,50	229,50
> 50 bis ≤ 60	45%	2	5,05	1,63	6,68	303,00	284,40
> 60 bis ≤ 75	45%	3	4,90	1,52	6,42	367,50	315,00
> 75 bis ≤ 85	45%	4	4,99	1,52 ¹	6,51	424,15	374,85
> 85 bis ≤ 95	45%	5	4,99	1,52 ¹	6,51	474,05	399,00

¹ Aufgrund von niedrigen Fallzahlen Übernahme des Wertes aus dem vorherigen Feld.

Quelle: Mietwerterhebung Kreis Plön 2013.

Mietwerttabelle Wohnungsmarkt IV

Wohnungsmarkt IV: Bestandsmieten (Stadt Plön und Stadt Preetz)							
Größe in m ²	Perzentil	Personen- zahl	Netto- Kaltmiete in €/m ²	Kalte Betriebs- kosten in €/m ² (Durchschnitt)	Brutto-Kaltmiete in €/m ²	Max. Netto-Kaltmiete in €	
						Neu MWE	Bisher
bis 50	40%	1	5,10	1,49	6,59	255,00	238,50
> 50 bis ≤ 60	40%	2	5,10	1,63	6,73	306,00	321,00
> 60 bis ≤ 75	40%	3	5,00	1,52	6,52	375,00	368,25
> 75 bis ≤ 85	40%	4	4,86	1,52 ¹	6,38	413,10	437,75
> 85 bis ≤ 95	40%	5	5,00	1,52 ¹	6,52	475,00	469,30

¹ Aufgrund von niedrigen Fallzahlen Übernahme des Wertes aus dem vorherigen Feld.

Quelle: Mietwerterhebung Kreis Plön 2013.

Abstrakte Angemessenheit: maximale Nettokaltmiete und tatsächliches Angebot

Maximale Netto-Kaltmiete (empfohlene Untergrenze) und tatsächliches Angebot*											
Wohnungstyp		1 Person (bis 50 m ²)		2 Personen (> 50 bis ≤ 60 m ²)		3 Personen (> 60 bis ≤ 75 m ²)		4 Personen (> 75 bis ≤ 85 m ²)		5 Personen (größer als 85 m ²)**	
		Max. NKM	Anteil Angebot	Max. NKM	Anteil Angebot	Max. NKM	Anteil Angebot	Max. NKM	Anteil Angebot	Max. NKM	Anteil Angebot
I	Amt Bokhorst-Wankendorf, Amt Preetz-Land, Amt Selent/Schlesien, Bönebüttel	245,00	33%	294,60	28%	381,00	57%	383,35	14%	413,25	3%
II	Amt Schrevenborn, Stadt Schwentinental	282,50	22%	339,00	26%	412,50	22%	472,60	13%	483,55	13%
III	Ant Großer Plöner See, Amt Lütjenburg, Amt Probstei	243,50	19%	303,00	43%	367,50	34%	424,15	38%	474,05	13%
IV	Stadt Plön, Stadt Preetz	255,00	31%	306,00	37%	375,00	40%	413,10	41%	475,00	13%

* Angebotsmieten: Basis sind alle Angebotsmieten der Größenklassen aus der Erhebung (NKM)
 ** bezogen auf 95 m²

Quelle: Mietwerterhebung Kreis Plön 2013

Maximale Nettokaltmiete und bisherige Richtwerte

Bestandsmieten (empfohlene Untergrenze) vs. bisherige Richtwerte																
Wohnungstyp		1 Person (bis 50 m ²)			2 Personen (> 50 bis ≤ 60 m ²)			3 Personen (> 60 bis ≤ 75 m ²)			4 Personen (> 75 bis ≤ 85 m ²)			5 Personen (größer als 85 m ²)*		
		MWE	bisher	%	MWE	bisher	%	MWE	bisher	%	MWE	bisher	%	MWE	bisher	%
I	Amt Bokhorst-Wankendorf, Amt Preetz-Land, Amt Selent/Schlesen, Bönebüttel	245,00	229,50	7%	294,60	284,40	4%	381,00	315,00	21%	383,35	374,85	2%	413,25	399,00	4%
II	Amt Schrevenborn, Stadt Schwentental	282,50	238,50	18%	339,00	321,00	6%	412,50	368,25	12%	472,60	437,75	8%	483,55	469,30	3%
III	Amt Großer Plöner See, Amt Lütjenburg, Amt Probstei	243,50	229,50	6%	303,00	284,40	7%	367,50	315,00	17%	424,15	374,85	13%	474,05	399,00	19%
	Laboe, Schönberg	243,50	238,50	2%	303,00	321,00	-6%	367,50	368,25	0%	424,15	437,75	-3%	474,05	469,30	1%
IV	Stadt Plön, Stadt Preetz	255,00	238,50	7%	306,00	321,00	-5%	375,00	368,25	2%	413,10	437,75	-6%	475,00	469,30	1%

* bezogen auf 95 m²
Quelle: Mietwerterhebung Kreis Plön 2013

Veränderung der Bruttokaltmieten zu Einstufung WoGG 2009 (+10 %)

Bestandsmieten (empfohlene Untergrenze) vs. Wohngeld + 10%																
Wohnungsmarkttyp		1 Person (bis 50 m ²)			2 Personen (> 50 bis ≤ 60 m ²)			3 Personen (> 60 bis ≤ 75 m ²)			4 Personen (> 75 bis ≤ 85 m ²)			5 Personen (größer als 85 m ²)*		
		MWE	WoGG 2009	%	MWE	WoGG 2009	%	MWE	WoGG 2009	%	MWE	WoGG 2009	%	MWE	WoGG 2009	%
I	Amt Bokhorst-Wankendorf, Amt Preetz-Land, Amt Selent/Schlesen, Bönebüttel	319,50	363,00	-12%	392,40	442,20	-11%	495,00	526,90	-6%	512,55	611,60	-16%	557,65	701,80	-21%
II	Amt Schrevenborn, Stadt Schwentimental	357,00	363,00	-2%	436,80	442,20	-1%	526,50	526,90	0%	601,80	611,60	-2%	627,95	701,80	-11%
III	Amt Großer Plöner See, Amt Lütjenburg, Amt Probstei	318,00	363,00	-12%	400,80	442,20	-9%	481,50	526,90	-9%	553,35	611,60	-10%	618,45	701,80	-12%
IV	Stadt Plön, Stadt Preetz	329,50	393,80	-16%	403,80	478,50	-16%	489,00	568,70	-14%	542,30	660,00	-18%	619,40	756,80	-18%

* bezogen auf 95 m²
Quelle: Mietwerterhebung Kreis Plön 2013

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

Jörg Koopmann

ANALYSE &
KONZEPTE

Beratungsgesellschaft für Wohnen,
Immobilien, Stadtentwicklung mbH
Gasstraße 10 | 22761 Hamburg

phone + 49 40 4850 098-0
mail info@analyse-konzepte.de
www.analyse-konzepte.de