

INGOLSTADT

Schlüssiges Konzept 2024 – Ergebnisse

HINTERGRUND

§ 22 Absatz 1 Satz 1 SGB II:

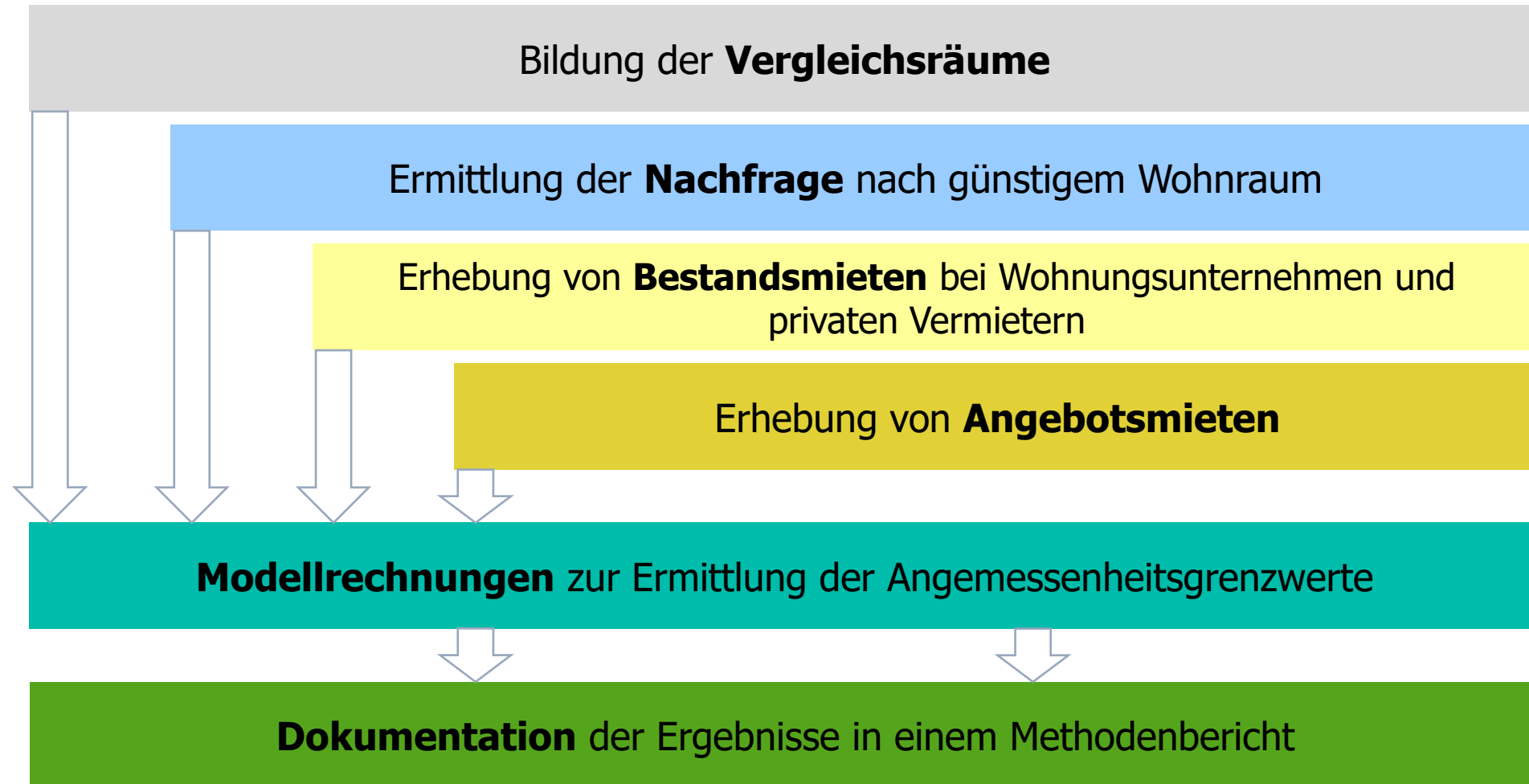
Bedarfe für Unterkunft und Heizung werden in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen anerkannt, soweit diese angemessen sind.

BSG: „schlüssiges Konzept“

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



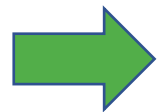
VORGEHEN ANALYSE & KONZEPTE



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 der räumliche Zuständigkeitsbereich des Jobcenters und kann zu unterteilen sein.
- BSG befürwortet die Bildung größerer Vergleichsräume (u. a. Berlin, München, Dresden)



Die Stadt Ingolstadt stellt einen eigenständigen Vergleichsraum dar.

NACHFRAGEANALYSE

NACHFRAGEANALYSE

	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 Personen und mehr	Summe
Bedarfsgemeinschaften nach SGB II ¹	1.840	740	470	310	210	3.570
Wohngeldempfänger ²	430	90	60	120	160	860
Bedarfsgemeinschaften SGB XII ²	1.090	440	280	190	130	2.130
Geringverdiener ohne Leistungsbezug ³	2.040	1.670	770	570	250	5.300
Haushalte nach AsylbLG ²	380	310	140	110	50	990
Summe der Nachfrager im unteren Marktsegment	5.780	3.250	1.720	1.300	800	12.850
Haushalte insgesamt ⁴	25.950	21.160	9.730	7.280	3.200	67.320
Anteil Nachfrager im unteren Marktsegment	22%	15%	18%	18%	25%	19%

Quellen:

1 Bundesagentur für Arbeit (31.12.2022)

2 Statistische Ämter des Bundes und der Länder, 31.12.2022

3 Statistik der Bundesagentur für Arbeit, Haushalte mit Entgelten unter der westdeutschen Schwelle des unteren Entgeltbereichs (31.12.2020), quotiert nach Haushaltsverteilung

4 Berechnung aus Zensus 2011 & Statistisches Bundesamt (Destatis) (31.12.2022)

ERHEBUNG

ERHEBUNG VON BESTANDS- UND ANGEBOTSMIETEN

Bestandsmietenerhebung

- Verwendung finden die Bestandsmieten aus der Befragung zum qualifizierten Mietspiegel der Stadt Ingolstadt
- 2.198 Datensätze nutzbar

Erfassung der veröffentlichten Mietwohnungsangebote

- Erfassung 12 Monate aus Immobilienbörsen und Internetportalen
- Erfassungszeitraum 01.02.2023 bis 31.01.2024
- Inserate: 5.422
- Angebote: 2.091 Datensätze (relevant für Auswertung)

Ergänzung der Angebote aus dem geförderten Wohnungsbestand

- Anreicherung von 195 Angeboten
- Beachtung der Verhältnismäßigkeit von geförderten und freien Angeboten



RÜCKLAUF MIETWERTERHEBUNG¹

INGOLSTADT	25 - 50 m ²	50 – 65 m ²	65 - 75 m ²	75 - 90 m ²	90 - 105 m ²	Gesamt
Bestandsmieten	326	619	556	458	239	2.198
Neuvertragsmieten ²	46	65	68	60	25	264
Angebotsmieten ³	573	689	378	442	197	2.279

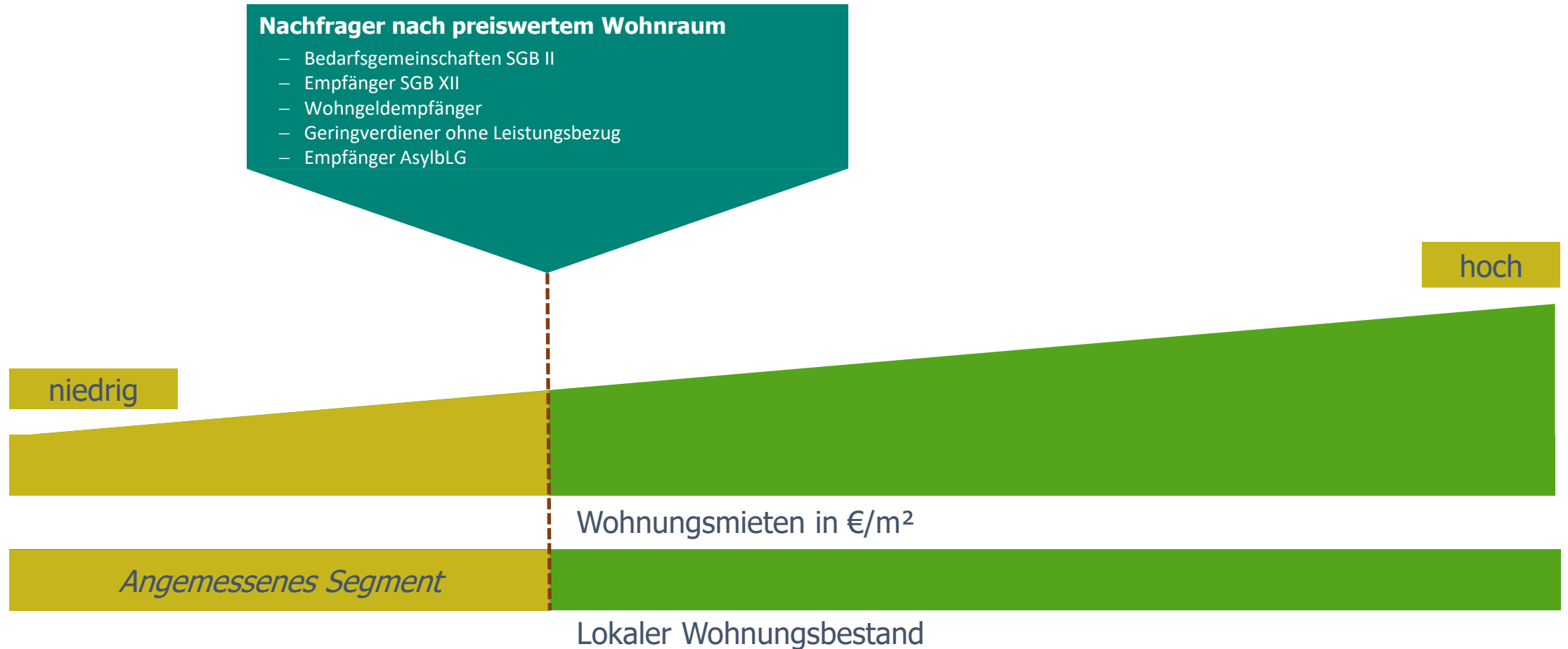
¹ Fallzahlen vor Extremwertkappung, Wohnungsgrößen 25 bis 110 m².

² Neuvertragsmieten im Zeitraum vom 01.12.2021 bis 01.12.2022. (Teilmenge der Bestandsmieten)

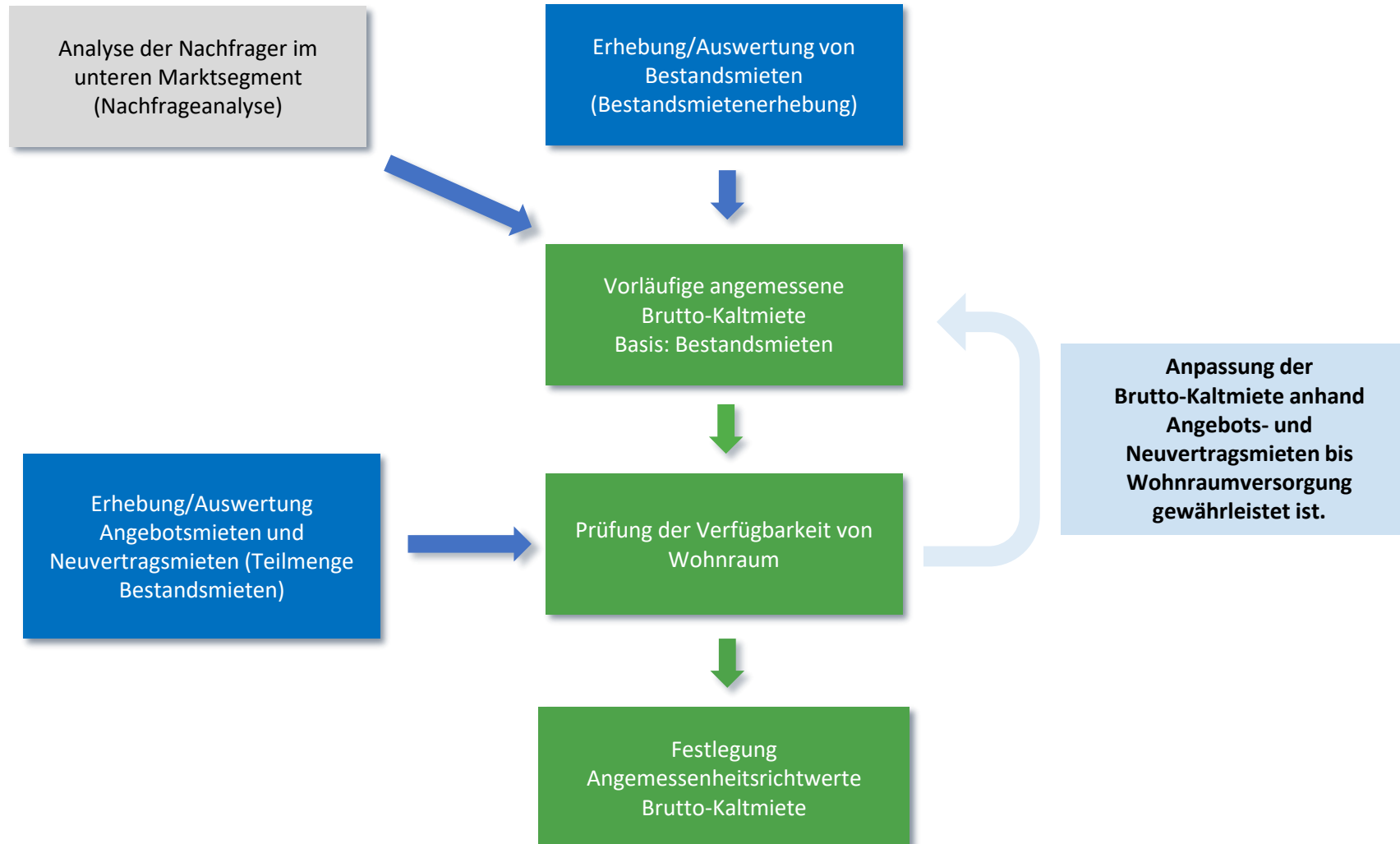
³ Angebotsmieten im Zeitraum vom 01.02.2023 bis 31.01.2024.

AUSWERTUNG UND ERGEBNISSE

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 5 % anmietbar bezogen auf den Quadratmeter
 - Mindestens 20 % anmietbar bezogen auf das Produkt
 - Mindestens 30 % anmietbar bezogen auf das Produkt (1- und 5-Personen-Haushalte)

PERZENTILERMITTLUNG

INGOLSTADT	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 Personen
Nachfrageanalyse	22%	15%	18%	18%	25%
Perzentil	40%	60%	70%	60%	65%

GEWICHTUNG

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

Stadt Ingolstadt

84 %



GEWICHTUNG - BEISPIELRECHNUNG

2-Personen-Haushalte (60 %-Perzentil):

- Netto-Kaltmiete institutionelle Vermieter: 7,20 €/m²
- Netto-Kaltmiete private Vermieter: 10,37 €/m²
- Anteil privater Vermieter in Ingolstadt: 84 %
- Netto-Kaltmiete gewichtet = $(10,37 \text{ €/m}^2 * 0,84) + (7,20 \text{ €/m}^2 * (1 - 0,84)) = \mathbf{9,86 \text{ €/m}^2}$

RICHTWERTERMITTLUNG - NETTO-KALTMIETE (€/M²)

INGOLSTADT	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 Personen
Private Vermieter	10,56	10,37	10,67	10,06	9,50
Institutionelle Vermieter	6,00	7,20	7,00	7,00	10,39
Gewichtete Netto-Kaltmiete	9,83	9,86	10,08	9,57	9,64

RICHTWERTERMITTLUNG - KALTE BETRIEBSKOSTEN (€/M²)

INGOLSTADT	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 Personen
Private Vermieter	1,55	1,27	1,22	1,09	1,00
Institutionelle Vermieter	1,69	1,75	1,72	1,60	1,60
Gewichtete kalte Betriebskosten	1,57	1,35	1,30	1,17	1,10

RICHTWERTERMITTLUNG - BRUTTO-KALTMIETE (€/M²)

VERGLEICHSRaum	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 Personen
Ingolstadt	11,40	11,21	11,38	10,74	10,74

RICHTWERTE - BRUTTO-KALTMIETE (PRODUKT IN €)

VERGLEICHSRaum	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 Personen	Jede weitere Person
Ingolstadt	570,00	728,65	853,50	966,60	1.127,70	+ 161,10

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
Ingolstadt	570,00	34%	56%	728,65	29%	64%	853,50	22%	57%	966,60	22%	39%	1.127,70	28%	57%

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	2021	%	2024	2021	%	2024	2021	%	2024	2021	%	2024	2021	%
Ingolstadt	570,00	580,00	-1,7%	728,65	754,00	-3,4%	853,50	870,00	-1,9%	966,60	986,00	-2,0%	1.127,70	1.150,00	-1,9%

VERGLEICH ZU WOHNUNGSGELD + 10 %

VERGLEICHSRaum	1 Person			2 Personen			3 Personen			4 Personen			5 Personen		
	2024	WoGG	%	2024	WoGG	%	2024	WoGG	%	2024	WoGG	%	2024	WoGG	%
Ingolstadt	570,00	594,00	-4,0%	728,65	719,40	1,3%	853,50	855,80	-0,3%	966,60	999,90	-3,3%	1.127,70	1.141,80	-1,2%



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

