



# **Grundsicherungsrelevanter Mietspiegel**

*Schlüssiges Konzept 2021*

# ***Was ist ein Schlüssiges Konzept?***

- Definiert die Angemessenheit von Unterkunftskosten gemäß § 22 SGB II / § 35 SGB XII
- Orientiert sich an den Vorgaben der Rechtsprechung (Bundessozialgericht)
  - Die Datenerhebung darf ausschließlich in dem genau eingegrenzten Vergleichsraum erfolgen (Vermeidung von „Brennpunkten“ durch Ghattobildung).
  - Es bedarf einer nachvollziehbaren Definition des Gegenstandes der Beobachtung, z.B. welche Art von Wohnungen -Differenzierung nach Standard der Wohnungen, Brutto- und Nettokaltmieten, Differenzierung nach Wohnungsgröße.
  - Der Beobachtungszeitraum muss konkretisiert angegeben werden.
  - Die Art und Weise der Datenerhebung; Erkenntnisquellen, (z.B. Befragungen von Vermietern, Nachfrageanalyse, Strukturanalyse der Bedarfsgemeinschaften, Internetrecherche, Mietwerterhebung) müssen festgelegt werden.
  - Der Umfang der einbezogenen Daten muss repräsentativ sein.
  - Die Validität der Datenerhebung muss gewährleistet sein.
  - Die anerkannten mathematisch-statistischen Grundsätze der Datenauswertung müssen eingehalten sein, nebst Plausibilitätskontrollen.
  - Es bedarf der Begründung, in der die Ermittlung der Angemessenheitswerte aus Daten dargelegt wird, (Angaben über die gezogenen Schlüsse, z.B. Spannoberwert oder Kappungsgrenze).

# ***Ausgangssituation:***

- Letztes Schlüssiges Konzept im Jahre 2017 durch Koopmann Analytics erstellt und am 01.08.2017 in Kraft getreten
  - Fortschreibung der in diesem Konzept ermittelten Werte zum 01.08.2019. Ebenfalls durch Koopmann Analytics
- Neues Konzept auf Basis vollständig neu erhobener Daten zum 01.08.2021 erforderlich

# ***Ablauf:***

- Erneute Auftragserteilung an Koopmann Analytics KG nach freihändigem Vergabeverfahren
- Erhebung möglicher Vermieterdaten durch den Abfallwirtschaftsbetrieb
- Abstimmung von Inhalten und Erhebungsumfang mit dem beauftragten Unternehmen
- Versand von ca. 4600 Fragebögen an große und kleine Vermieter im Dezember 2020
- Erste Vorstellung der Ergebnisse Ende Mai 2021

# ***Wer ist Koopmann Analytics KG?***

- 2016 gegründetes Unternehmen
- Spezialisiert auf die Erstellung Schlüssiger Konzepte und Mietspiegel
- Bereits mehr als 100 Schlüssige Konzepte erstellt
- Gründer zuvor bei „Analyse und Konzepte“ im gleichen Bereich tätig
- Begleitet die Praxis in der Umsetzung und bei Gerichtsverfahren

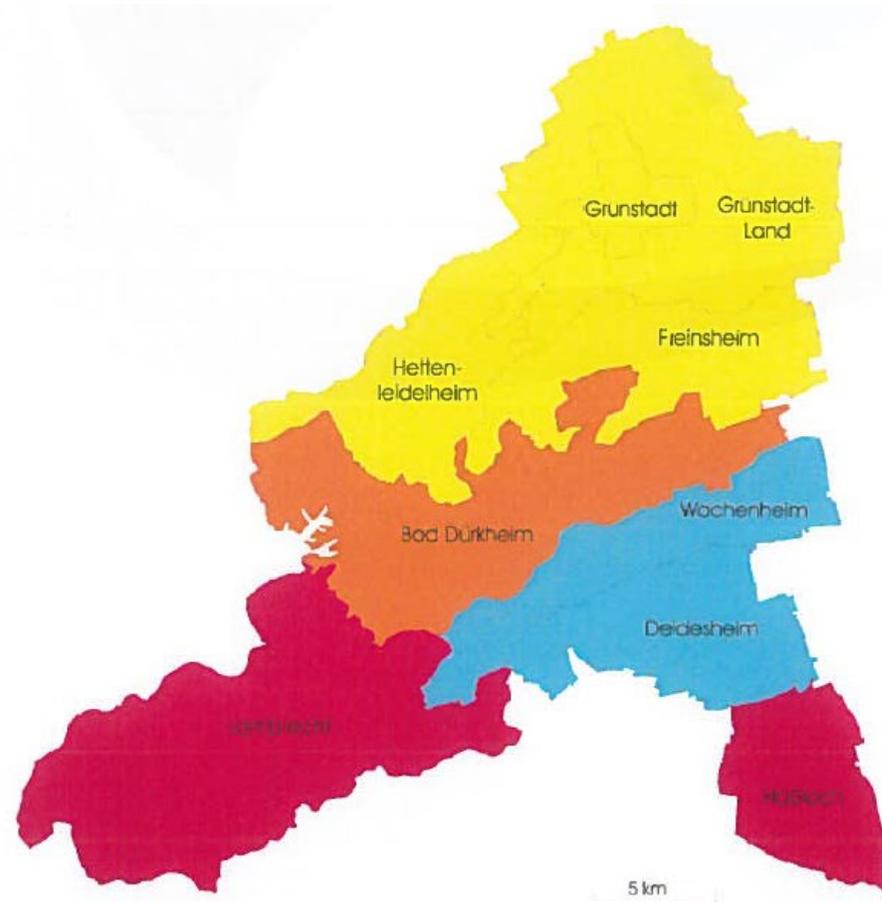
# ***Vergleichsraumbildung:***

- Maximal Zuständigkeitsbereich des Jobcenters (→ ganzer Landkreis + Stadt Neustadt)

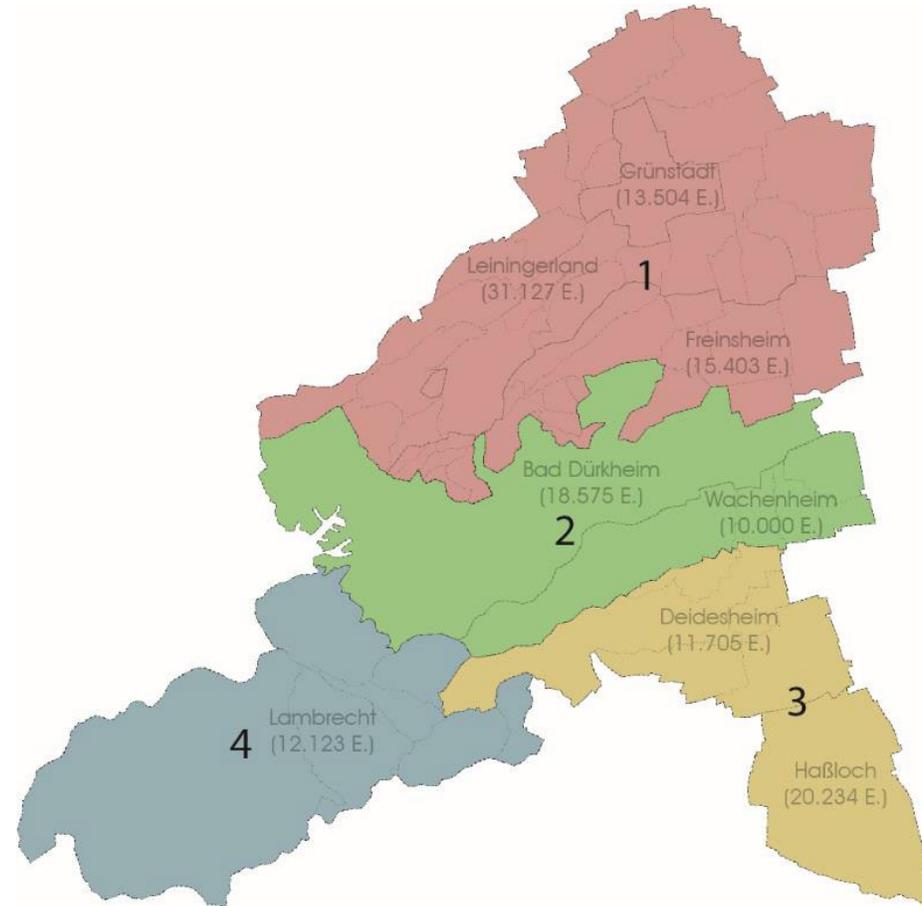
oder

- bestimmter ausreichend großer Raum der Wohnbebauung,
  - der aufgrund räumlicher Nähe, Infrastruktur und insbesondere verkehrstechnischer Verbundenheit einen insgesamt betrachtet homogenen Lebens- und Wohnbereich bildet (BSG vom 19.2.2009-B4 AS 30/08R)
- kein Flickenteppich
- kein deutlicher Mietpreisunterschied
- Tagespendelbereiche für Berufstätige und Nähe zu Ballungsräumen beachten

# **Ausgangslage Vergleichsräume:** *(Basis: Schlüssiges Konzept 2017)*



# Neue Vergleichsraumbildung: (Ergebnis Schlüssiges Konzept 2021)



# ***Die Angemessenheitsgrenze:***

- Wird für jeden Vergleichsraum gebildet
- Umfasst neben der Kaltmiete auch die kalten Betriebskosten gemäß Betriebskostenverordnung (Bruttokaltmiete)
- Schließt demnach keine Heizkosten mit ein
- Stellt einen Orientierungswert für den Regelfall dar

# Ermittlung der Angemessenheitsgrenze



Angemessenheitsgrenze

# ***Definition des einfachen Standards:***

## Mindestanforderungen Wohnungsausstattung

- Bad und Sammelheizung
- Zeitgemäße Elektroausstattung
- Isolierverglasung (überwiegende Anzahl der Räume)

## Anforderung Lagemerkmale

- Wohnlage: ausgeschlossen wurden Wohnungen mit einer „sehr einfachen, stark belasteten Wohnlage“

# ***Datenerhebung Bestandsmieten:***

- Methodik Bestandsmietenerhebung = Vermieterbefragung
- „Große Wohnungsunternehmen“ 14 Vermieter angeschrieben
- Privateigentümer (Stichprobe 4.460 Briefe; Lambrecht Vollerhebung)
- SGB II Daten und SGB XII Daten, sofern Adresse nicht bereits bei großen und kleinen Vermietern erfasst war (Duplikatsprüfung)
- 4.022 Bestandsmieten, davon 343 Große Wohnungsunternehmen
- Ausgeschlossen wg. Nichterfüllung der Mindestanforderungen u.a.:
  - keine Größenangabe oder  $< 35 \text{ m}^2$  256 WE
  - über  $105 \text{ m}^2$  570 WE
  - Keine Sammelheizung 197 WE
  - keine oder falsche Ortsangabe 106 WE
- Ausgeschlossen über Extremwertkappung: 166 WE

**→ Im Ergebnis 2484 relevante Datensätze**

# ***Verteilung relevanter Bestandsmieten:***

<b>Tab. 7: Anzahl der relevanten Mietwerte nach Extremwertkappung</b>						
<b>Vergleichsraum</b>	<b>Wohnungsgrößenklasse</b>					<b>Summe</b>
	<b>1 Person</b>	<b>2 Personen</b>	<b>3 Personen</b>	<b>4 Personen</b>	<b>5 Personen</b>	
<b>1</b>	291	220	281	133	95	<b>1.020</b>
<b>2</b>	183	136	164	62	61	<b>606</b>
<b>3</b>	147	118	172	95	93	<b>625</b>
<b>4</b>	80	42	53	27	31	<b>233</b>
<b>Kreisgebiet</b>	<b>701</b>	<b>516</b>	<b>670</b>	<b>317</b>	<b>280</b>	<b>2.484</b>

Quelle: Mietwerterhebung Landkreis Bad Dürkheim 2021

# ***Datenerhebung Angebotsmieten:***

## Methodik Angebotsmietenerhebung

- Erfassung von Mieten im Erhebungszeitraum 01.07.2020 bis 01.04.2021
- Internet, Zeitungen, Wohnungsunternehmen
- Nur rd. 60 % der Angebotsmieten erfassbar
- Es können nur Inserate berücksichtigt werden, die einen Mindestinformationsgehalt haben
  - Ort
  - Wohnfläche
  - Kaltmiete
- Unberücksichtigt bleiben Inklusivmieten/möblierte Wohnungen

**→ 694 Angebotsmieten konnten erhoben werden (ohne Extremwerte)**

# ***Verteilung relevante Angebotsmieten:***

<b>Tab. 9: Verteilung der erhobenen Angebotsmieten nach der Extremwertkappung</b>						
<b>Vergleichsraum</b>	<b>Wohnungsgrößenklasse</b>					<b>Summe</b>
	<b>1 Person</b>	<b>2 Personen</b>	<b>3 Personen</b>	<b>4 Personen</b>	<b>5 Personen</b>	
<b>1</b>	52	40	49	69	36	<b>246</b>
<b>2</b>	48	39	78	51	69	<b>285</b>
<b>3</b>	13	17	42	11	20	<b>103</b>
<b>4</b>	7	9	15	17	12	<b>60</b>
<b>Kreisgebiet</b>	<b>120</b>	<b>105</b>	<b>184</b>	<b>148</b>	<b>137</b>	<b>694</b>
Quelle: Mietwerterhebung Landkreis Bad Dürkheim 2021						

# ***Überblick Erhebungsumfang:***

- 4022 Erhobene Bestandsmieten.

Bei einem Gesamtbestand von 22.061 vermieteten Wohnungen (Quelle Zensus 2011) entspricht dies 18,23 % des Gesamtwohnungsbestandes

- Davon 2484 relevante Mieten
- Feldbesetzung von allen Feldern (Vergleichsraum / Wohnungsgrößenklasse) mit mindestens 27 Ergebnissen
- 694 relevante Angebotsmieten

# **Ergebnis 2021:**

## *Durchschnittliche kalte Betriebskosten*

<b>Kalte Betriebskosten 2021</b>					
	<b>Wohnungsgrößenklassen</b>				
	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>5</b>
Landkreis Bad Dürkheim 2021 Neuerhebung Erhebung	1,41	1,38	1,14	1,09	1,05
Landkreis Bad Dürkheim 2021 Jobcenter	1,36	1,38	1,27	1,11	1,25
Landkreis Bad Dürkheim 2021 Schlüssiges Konzept	1,41	1,38	1,27	1,11	1,25

# **Ergebnis 2021:**

*angewandte Perzentile*

<b>Perzentile Schlüssiges Konzept 2021</b>						
	VR	Wohnungsgrößenklassen				
		1	2	3	4	5
Grünstadt, Leiningerland, Freinsheim	1	50%	80%	70%	60%	50%
Bad Dürkheim, Wachenheim	2	50%	70%	50%	50%	50%
Deidesheim, Haßloch	3	60%	80%	60%	75%	80%
Lambrecht	4	50%	50%	50%	50%	50%

# ***Ergebnis 2021:***

*Rechnerische Mietobergrenzen:*

<b>Mietobergrenzen Schlüssiges Konzept 2021</b>						
	VR	1	2	3	4	5
Grünstadt, Leiningerland, Freinsheim	1	400,14	508,16	601,60	638,10	769,65
Bad Dürkheim, Wachenheim	2	470,34	532,48	608,80	708,30	857,85
Deidesheim, Haßloch	2	426,06	534,40	600,80	686,70	848,40
Lambrecht	4	378,54	439,68	532,00	560,70	721,35

# Differenz Fortschreibung 2019 / Ergebnis 2021:

Veränderungen der Mietpreisobergrenzen 2021 zu 2019						
	VR	1	2	3	4	5
Grünstadt, Leiningerland, Freinsheim	1	-0,54	46,72	67,20	-2,70	45,15
Bad Dürkheim	2	38,34	16,64	31,20	-2,70	78,75
Wachenheim	2	51,30	54,40	68,80	26,10	27,30
Deidesheim	3	7,02	56,32	60,80	4,50	17,85
Haßloch	3	54,54	108,80	112,00	60,30	187,95
Lambrecht	4	7,02	14,08	43,20	-65,70	60,90

Sofern die rechnerischen Mietobergrenzen 2021 niedriger als 2019 liegen würden (rote Werte), erfolgt eine Beibehaltung der bisherigen Mietobergrenzen

# Ergebnis 2021:

## Übersicht

Haushaltsgröße in m <sup>2</sup>	Vergleichsraum I Grünstadt, VG Leiningerland, VG Freinsheim				Vergleichsraum II Bad Dürkheim, VG Wachenheim a.d.W.				Vergleichsraum III VG Deidesheim, Haßloch				Vergleichsraum IV VG Lambrecht (Pfalz)			
	Nettopreis/ m <sup>2</sup>	Nettokaltmiete	kalte Betriebsk. / m <sup>2</sup>	Bruttokaltmiete	Nettopreis/ m <sup>2</sup>	Nettokaltmiete	kalte Betriebsk. / m <sup>2</sup>	Bruttokaltmiete	Nettopreis/ m <sup>2</sup>	Nettokaltmiete	kalte Betriebsk. / m <sup>2</sup>	Bruttokaltmiete	Nettopreis/ m <sup>2</sup>	Nettokaltmiete	kalte Betriebsk. / m <sup>2</sup>	Bruttokaltmiete
1 P bis 54	6,01 €	324,54 €	1,41 €	400,68 €	7,30 €	394,20 €	1,41 €	470,34 €	6,48 €	349,92 €	1,41 €	426,06 €	5,60 €	302,40 €	1,41 €	378,54 €
2 P > 54 bis <= 64	6,56 €	419,84 €	1,38 €	508,16 €	6,94 €	444,16 €	1,38 €	532,48 €	6,97 €	446,08 €	1,38 €	534,40 €	5,49 €	351,36 €	1,38 €	439,68 €
3 P > 64 bis <= 80	6,25 €	500,00 €	1,27 €	601,60 €	6,34 €	507,20 €	1,27 €	608,80 €	6,24 €	499,20 €	1,27 €	600,80 €	5,38 €	430,40 €	1,27 €	532,00 €
4 P > 80 bis <= 90	6,01 €	540,90 €	1,11 €	640,80 €	6,79 €	611,10 €	1,11 €	711,00 €	6,52 €	586,80 €	1,11 €	686,70 €	5,85 €	526,50 €	1,11 €	626,40 €
5 P > 90 bis <= 105	6,08 €	638,40 €	1,25 €	769,65 €	6,92 €	726,60 €	1,25 €	857,85 €	6,83 €	717,15 €	1,25 €	848,40 €	5,62 €	590,10 €	1,25 €	721,35 €

Erhöhung je weitere Person um bis zu 15 m <sup>2</sup> auf Grundlage der Kosten der 5 P Haushalte																
	Vergleichsraum I				Vergleichsraum II				Vergleichsraum III				Vergleichsraum IV			
	Nettopreis/ m <sup>2</sup>	Nettokaltmiete	kalte Betriebsk. / m <sup>2</sup>	Bruttokaltmiete	Nettopreis/ m <sup>2</sup>	Nettokaltmiete	kalte Betriebsk. / m <sup>2</sup>	Bruttokaltmiete	Nettopreis/ m <sup>2</sup>	Nettokaltmiete	kalte Betriebsk. / m <sup>2</sup>	Bruttokaltmiete	Nettopreis/ m <sup>2</sup>	Nettokaltmiete	kalte Betriebsk. / m <sup>2</sup>	Bruttokaltmiete
je weitere Person	6,08 €	91,20 €	1,25 €	109,95 €	6,92 €	103,80 €	1,25 €	122,55 €	6,83 €	102,45 €	1,25 €	121,20 €	5,62 €	84,30 €	1,25 €	103,05 €

**Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit.**

Quellen: Zensus 2011 / Mietwerterhebung 2021 / Koopmann Analytics KG