ANALYSE & KONZEPTE
immo.consult

LANDKREIS TRIER-SAARBURG

Ermittlung der Kosten der Unterkunft 2021

Ergebnisse

von Tanja Tribian

HINTERGRUND

§ 22 Absatz 1 Satz 1 SGB II (analog § 35 SGB XII):

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

Bundessozialgericht: „schlüssiges Konzept“

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

ZIELE DES SCHLÜSSIGEN KONZEPTES

- Die Leistungsempfänger können sich im angemessenen Rahmen mit Wohnraum versorgen
- Bestandsmietverhältnisse werden weitgehend abgedeckt
- Neuanmietungen sind möglich
- Verwaltungshandeln wird vereinheitlicht
- Wohnungsmarkteffekte vermeiden

VORGEHEN ANALYSE & KONZEPTE

Differenzierung des Kreises in **Vergleichsräume**

Ermittlung der **Nachfrage** nach günstigem Wohnraum

Erhebung von **Bestandsmieten** bei Wohnungsunternehmen und privaten Vermietern

Erhebung von **Angebotsmieten** aus Online- und Printmedien

Modellrechnungen zur Ermittlung der Angemessenheitsgrenzwerte

Dokumentation der Ergebnisse in einem Methodenbericht

VERGLEICHSRAUMBILDUNG

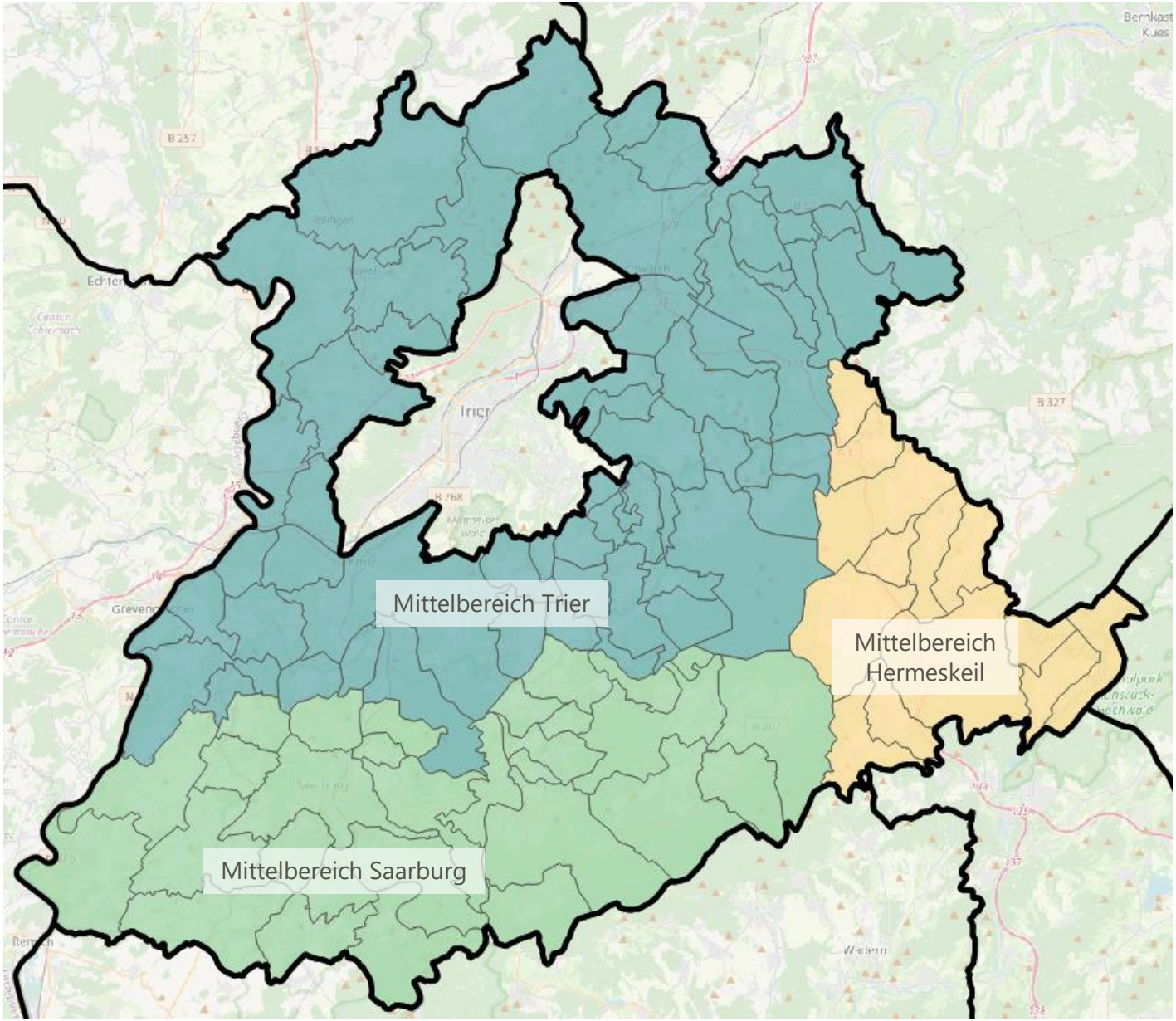
VERGLEICHSRAUMBILDUNG NACH BSG 30.01.2019

- Verweisungsraum für Bedarfsgemeinschaften
- Raum gleicher Richtwerte
- Raum der Erhebung
- Vergleichsraumbildung ist Teil der Richtwertermittlung
- Vergleichsraum ist zunächst Zuständigkeitsbereich des Trägers und <u>kann</u> unterteilt werden
  - Kriterien benannt
  - Vermeidung von sozialen Brennpunkten

KRITERIEN

- Ausreichend großer Raum der Wohnbebauung
- Räumliche Nähe und Orientierungen inklusive Infrastruktur
- Verkehrstechnischen Verbundenheit/ Tagespendelbereiche für Berufstätige
- Nähe zu Ballungsräumen
- Aus der Datenerhebung ersichtliche, deutliche Unterschiede im Mietpreisniveau
- **NICHT** an Landschaften orientiert

MITTELBEREICHE IM LANDKREIS TRIER-SAARBURG



VERGLEICHSRAUMBILDUNG

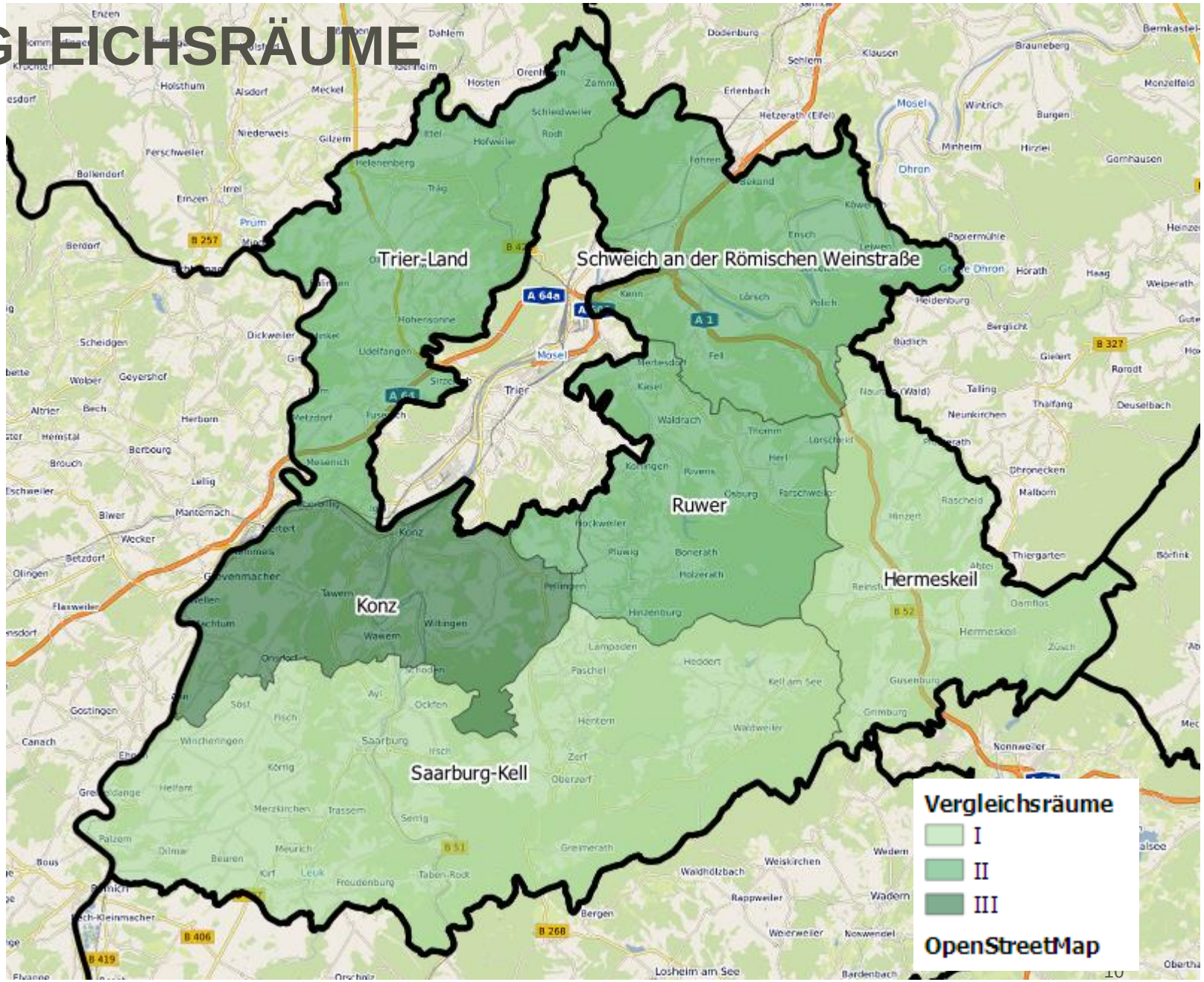
- Mittelbereiche werden von den Gerichten als schlüssig geurteilt.
- "Mittelbereiche basieren auf räumlichen Verflechtungen und bilden das zu erwartende Verhalten der Bevölkerung bei der Inanspruchnahme von Infrastrukturen und Einrichtungen der Daseinsvorsorge sowie bei der beruflichen Mobilität ab.„[1]

- 3 Mittelbereiche im LK Trier-Saarburg (Trier, Saarburg und Hermeskeil)
- **Aber:** Hermeskeil hat 1.961[1] zu Wohnzwecken vermietete Wohnungen - nicht ausreichend großer Raum der Wohnbebauung
- Hermeskeil weist niedriges Mietniveau auf – vergleichbar mit Mittelbereich Saarburg
- Zusammenfassung Mittelbereiche Saarburg und Hermeskeil zu Vergleichsraum II
- **Aber:** VG Konz hat eine andere Wohngeldstufe als Rest.
- VG Konz weist höheres Mietniveau auf als VG Ruwer, VG Schweich und VG Trier-Land

- Vergleichsraum I: VG Ruwer, VG Schweich und VG Trier-Land
- Vergleichsraum II: VG Hermeskeil und VG Saarburg-Kell
- Vergleichsraum III: VG Konz

[1] Siehe https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/forschung/raumbeobachtung/Raumabgrenzungen/deutschland/regionen/bbsr-mittelbereiche/Mittelbereiche.html (Zugriff am 25.05.2021)
[2] Zensus 2011.

VERGLEICHSRÄUME



NACHFRAGEANALYSE

NACHFRAGEANALYSE

NACHFRAGER	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5+ Personen	Gesamt
SGB II	910	360	200	140	150	1.760
Wohngeld	170	50	20	20	40	300
SGB XII	740	160	60	30	10	1.000
Geringverdiener	1.460	1.700	970	780	320	5.230
AsylbLG	130	40	30	20	30	250
Summe	**3.410**	**2.310**	**1.280**	**990**	**550**	**8.540**
Haushalte insgesamt	17.700	20.610	11.750	9.380	3.870	63.310
Anteil Nachfrager	**19%**	**11%**	**11%**	**11%**	**14%**	**13%**

ERHEBUNG

BEGRIFFSDEFINITION

- **Bestandsmieten:**
  - Stichtagsbezogene Mieten (01.02.2021)
  - Erhebung bei institutionellen und privaten Vermietern

  - **Neuvertragsmieten:**
    - Teilmenge der Bestandsmieten
    - Mieten die zwischen 01.02.2017 und 01.02.2021 abgeschlossen oder verändert wurden
    - Erhebung bei institutionellen und privaten Vermietern

- **Angebotsmieten:**
  - Erfassung der veröffentlichten Mietwohnungsangebote
  - Erfassungszeitraum: 01.11.2020 – 30.04.2021
  - Erhebung bei Immobilienbörsen und Internetportale

ERHEBUNG VON BESTANDSMIETEN

- Erhebungsstichtag: 01.02.2021

- Stufe I: Wohnungsunternehmen/Verwalter (institutionelle Vermieter)
  - Beteiligung: 2 von 2 Unternehmen
  - Rücklauf: 666 Datensätze

- Stufe II: Kleinvermieterbefragung (private Vermieter)
  - Befragung mit 3.500 Anschreiben an private Vermieter
  - Rücklauf: 434 Datensätze

ERHEBUNG VON ANGEBOTSMIETEN

- Erfassung der veröffentlichten Mietwohnungsangebote
  - Immobilienbörsen und Internetportale
  - Erfassung 6 Monate
  - Erfassungszeitraum: 01.11.2020 – 30.04.2021
  - 1.010 Angebote
- Ausschlusskriterien:
  - (Teil-)gewerbliche Vermietung
  - Möblierte Wohnungen
  - WG-Zimmer
  - Betreutes Wohnen

REPRÄSENTATIVITÄT DER ERGEBNISSE

Wohnungsbestand[1] im Landkreis Trier-Saarburg:

- Insgesamt 19.874 Wohnungen zu Wohnzwecken vermietet (auch mietfrei)

Angebots- und Bestandsmieten:

- Insgesamt 1.100 Bestandsmieten und 1.010 Angebotsmieten ausgewertet

[1] Zensus 2011.

AUSWERTUNG UND ERGEBNISSE

DEFINITION DER RICHTWERTE

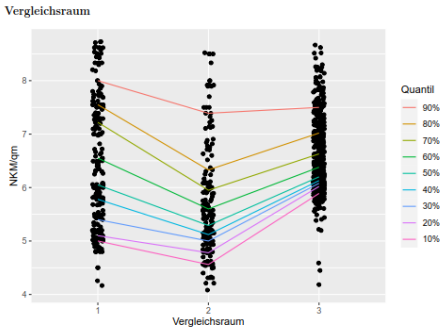
- Angemessener Wohnraum, einfacher Standard, unteres Marktsegment = **preiswerter Wohnraum**

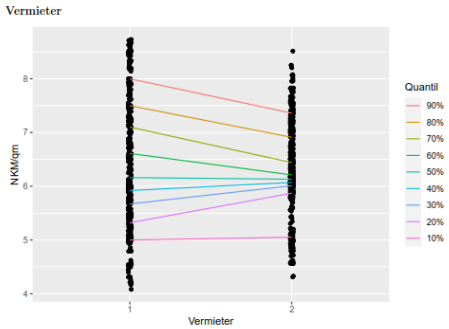
- Zielgröße: Brutto-Kaltmiete
  - Grundmiete (Netto-Kaltmiete)
  - Kalte Betriebskosten (Wasser, Hauswart, Gartenpflege etc.)

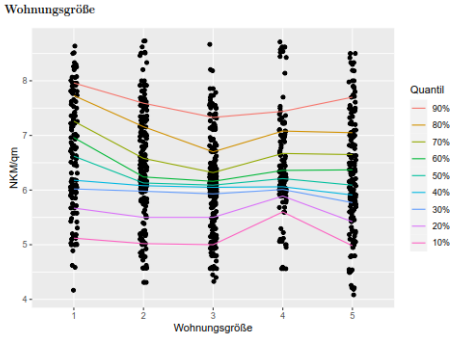
- Kalte Betriebskosten: Mittelwert je Haushaltsgröße und Vergleichsraum inkl. Kosten für Wasser und Abwasser

REGRESSIONSANALYSE

- Die Berechnung der Perzentile erfolgte anhand der Regressionsmethode mit der Statistiksoftware R. Jeder Vergleichsraum erfolgt eine Schätzung der Netto-Kaltmiete je Quadratmeter in Abhängigkeit der Wohnungsgrößenklassen und der Vermietertypen.
- „Bei Regressionsmietspiegeln genügt im Vergleich zu Tabellenmietspiegeln eine kleinere Stichprobe, weil dadurch, dass die Regressionsmethode die Informationen der gesamten Stichprobe ausnutzt, die Teilmengenbildung wie beim Tabellenmietspiegel entfällt.“







[1] Vgl. Hinweise zur Erstellung von Mietspiegeln, Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung, 2014, Seite 26.

GEWICHTUNG DER BESTANDS-MIETEN

- Hintergrund:
  Höherer Rücklaufanteil der Daten von institutionellen Vermietern gegenüber privaten Vermietern.
- Gewichtung anhand der Eigentums-verhältnisse entsprechend dem Zensus 2011.
- **Gewichtungsfaktor** (Private Vermieter):
  Vergleichsraum I 96 %
  Vergleichsraum II 93 %
  Vergleichsraum III 86 %

GEWICHTUNGSVERFAHREN

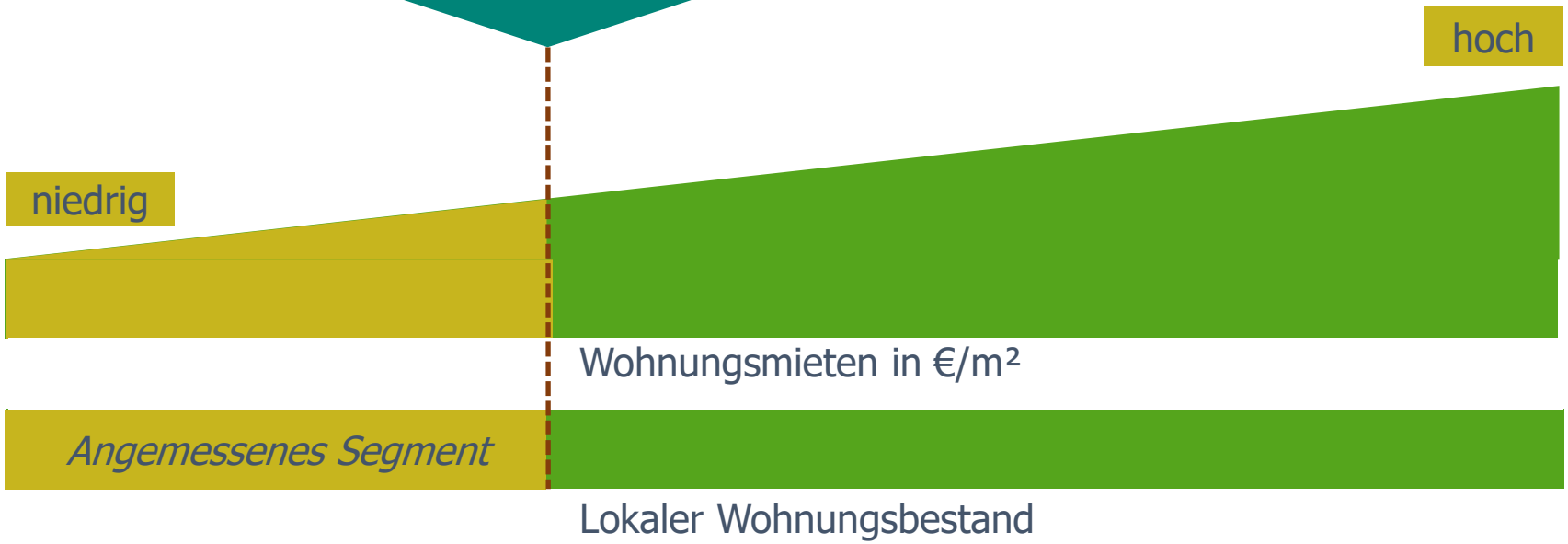
Beispiel: 25 % Perzentil für 1-Personen-Haushalte im Vergleichsraum Trier:

- Netto-Kaltmiete private Vermieter: 6,00 €
- Netto-Kaltmiete institutionelle Vermieter: 5,49 €
- Anteil privater Vermieter im Vergleichsraum: 96 %
- Netto-Kaltmiete gewichtet = (6,00 * 0,96) + (5,49 * (1 - 0,96)) = **5,98 €**

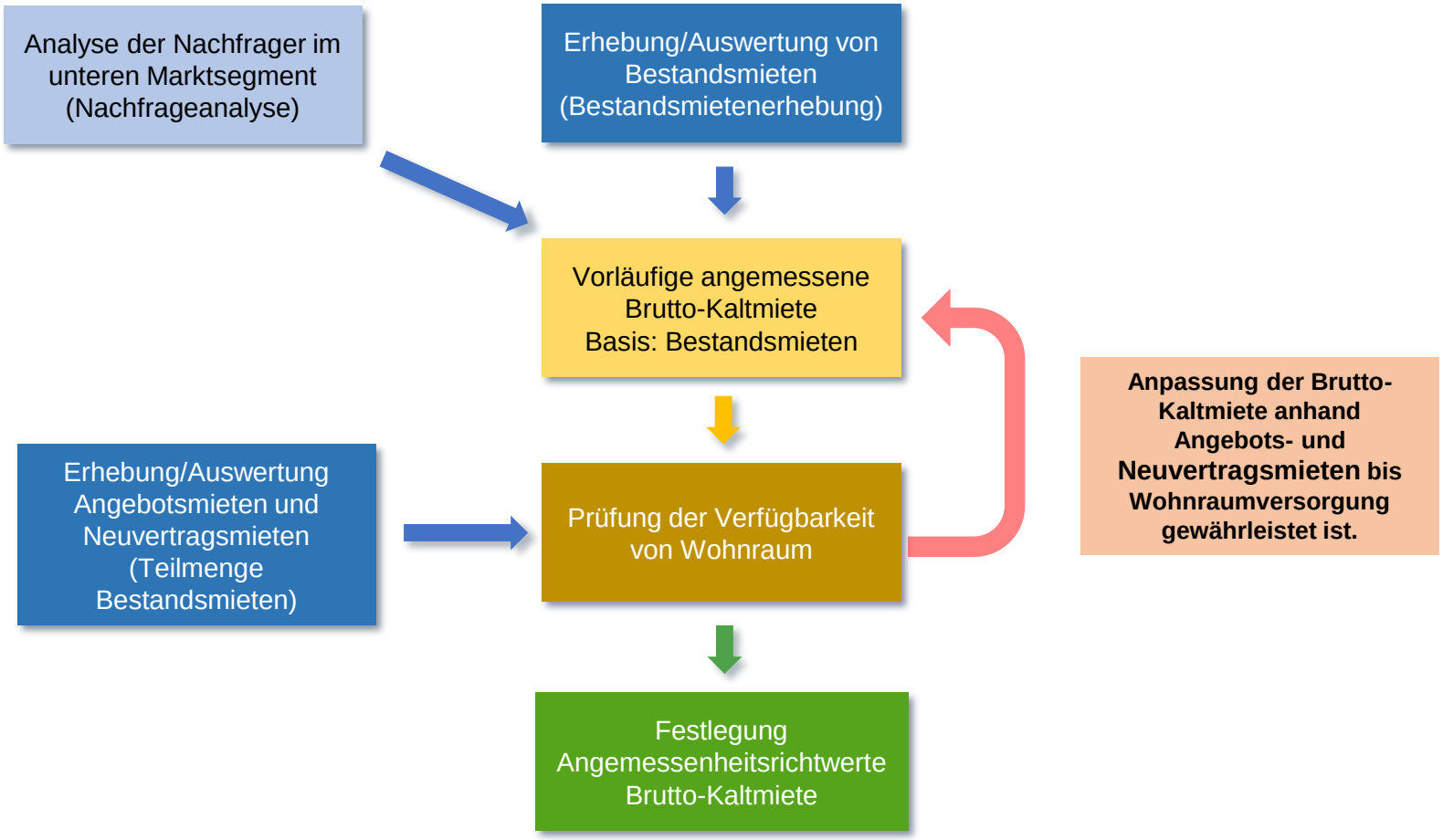
ABGRENZUNG DES ANGEMESSENEN MARKTSEGMENTS DURCH PERZENTILSETZUNG

Nachfrager nach preiswertem Wohnraum

- Bedarfsgemeinschaften SGB II
- Empfänger SGB XII
- Wohngeldempfänger
- Geringverdiener ohne Leistungsbezug
- Empfänger AsylbLG



BESTIMMUNG ANGEMESSENER BRUTTO-KALTMIETEN DURCH PERZENTILSETZUNG



VARIANTE DREI
VERGLEICHSRÄUME

PERZENTILE

VERGLEICHS-RAUM	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 Personen
I Trier Land, Ruwer, Schweich	25%	40%	45%	45%	30%
II Saarburg-Kell, Hermeskeil	30%	50%	50%	55%	35%
III Konz	20%	20%	20%	30%	15%

Quelle: Mietwerterhebung Landkreis Trier-Saarburg 2021

NETTO-KALTMIETE (IN €/M²)

VERGLEICHSRAUM		1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 Personen
I	Private Vermieter	6,00	6,01	6,25	6,26	5,52
	Institut. Vermieter	5,49	5,22	5,40	5,41	4,92
	Gewichtet (96 %)	**5,98**	**5,98**	**6,22**	**6,23**	**5,50**
II	Private Vermieter	5,58	5,64	5,62	5,83	5,09
	Institut. Vermieter	4,98	4,72	4,70	4,85	4,42
	Gewichtet (93 %)	**5,54**	**5,58**	**5,56**	**5,76**	**5,04**
III	Private Vermieter	6,59	6,42	6,41	6,63	5,95
	Institut. Vermieter	6,20	6,02	6,01	6,04	5,77
	Gewichtet (86 %)	**6,54**	**6,36**	**6,35**	**6,55**	**5,92**

Quelle: Mietwerterhebung Landkreis Trier-Saarburg 2021

KALTE BETRIEBSKOSTEN (IN €/M²) (MEDIAN)

VERGLEICHS-RAUM		1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 Personen
I	Private Vermieter	1,80	1,59	1,46	1,37	1,36
	Institut. Vermieter	1,67	1,45	1,32	1,24	1,23
	Gewichtet (96 %)	**1,79**	**1,58**	**1,45**	**1,36**	**1,35**
II	Private Vermieter	1,43	1,21	1,08	1,00	0,99
	Institut. Vermieter	1,29	1,08	0,95	0,87	0,86
	Gewichtet (93 %)	**1,38**	**1,17**	**1,04**	**0,96**	**0,96**
III	Private Vermieter	1,75	1,53	1,40	1,32	1,31
	Institut. Vermieter	1,61	1,40	1,27	1,19	1,18
	Gewichtet (86 %)	**1,69**	**1,48**	**1,35**	**1,28**	**1,27**

Quelle: Mietwerterhebung Landkreis Trier-Saarburg 2021

GEWICHTETE BRUTTO-KALTMIETE (IN €/M²)

VERGLEICHS-RAUM	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 Personen
I	7,77	7,56	7,67	7,59	6,85
II	6,92	6,75	6,60	6,72	6,00
III	8,23	7,84	7,70	7,83	7,19

Quelle: Mietwerterhebung Landkreis Trier-Saarburg 2021

GEWICHTETE RICHTWERTE (BRUTTO-KALTMIETE IN €)

VERGLEICHS-RAUM	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 Personen	Jede weitere Person +15 m²
I	404,02	491,30	613,28	682,74	787,29	+102,69
II	359,74	438,46	527,65	604,93	690,36	+90,05
III	427,72	509,86	616,32	704,47	827,40	+107,92

Quelle: Mietwerterhebung Landkreis Trier-Saarburg 2021

RICHTWERTE UND VERFÜGBARKEIT[1]

VERGLEICHS-RAUM	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
I	404,02	34%	46%	491,30	23%	52%	613,28	26%	39%	682,74	21%	41%	787,29	26%	51%
II	359,74	39%	44%	438,46	33%	88%	527,65	24%	83%	604,93	42%	13%[2]	690,36	34%	60%
III	427,72	38%	93%	509,86	27%	80%	616,32	26%	76%	704,47	24%	79%	827,40	49%	69%

[1] Anteil der erfassten Angebote (AM) und Neuvertragsmieten (NV), die zum ermittelten Richtwert angemietet werden können.
[2] Aufgrund einer geringen Fallzahl geringe Aussagekraft.

Quelle: Mietwerterhebung Landkreis Trier-Saarburg 2021

RICHTWERTE UND VERFÜGBARKEIT[1] JE VERBANDSGEMEINDE

VERGLEICHS-RAUM	1 Person		2 Personen		3 Personen		4 Personen		5 Personen	
	Max. BKM	AM	Max. BKM	AM	Max. BKM	AM	Max. BKM	AM	Max. BKM	AM
I		**34%**		**23%**		**26%**		**21%**		**26%**
VG Ruwer	**404,02**	30%	**491,30**	46%	**613,28**	48%	**682,74**	30%	**787,29**	38%
VG Schweich		34%		13%		17%		7%		19%
VG Trier-Land		39%		18%		29%		37%		28%
II		**39%**		**33%**		**24%**		**42%**		**34%**
VG Hermeskeil	**359,74**	39%	**438,46**	47%	**527,65**	31%	**604,93**	60%	**690,36**	50%
VG Saarburg-Kell		40%		21%		18%		28%		23%
III	**427,72**	**38%**	**509,86**	**27%**	**616,32**	**26%**	**704,47**	**24%**	**827,40**	**49%**
VG Konz		38%		27%		26%		24%		49%

[1] Anteil der erfassten Angebote (AM) zum ermittelten Richtwert angemietet werden können.

Quelle: Mietwerterhebung Landkreis Trier-Saarburg 2021

FORTSCHREIBUNG DER RICHTWERTE

- BSG 12.12.2017: Fortschreibung 2 Jahre nach Inkraftsetzen
  - Fortschreibung über Verbraucherpreisindex möglich
- Neuerstellung alle 4 Jahre

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit

Tanja Tribian

Analyse & Konzepte immo.consult GmbH

Gasstraße 10, 22761 Hamburg

Telefon: +49 40 485 00 98-53
E-Mail: tribian@analyse-konzepte.de
Web: www.analyse-konzepte.de