

STADT KASSEL

Ermittlung der Kosten der Unterkunft 2021 Ergebnisse

Ausschuss für Soziales, Gesundheit und Sport
31.08.2021

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

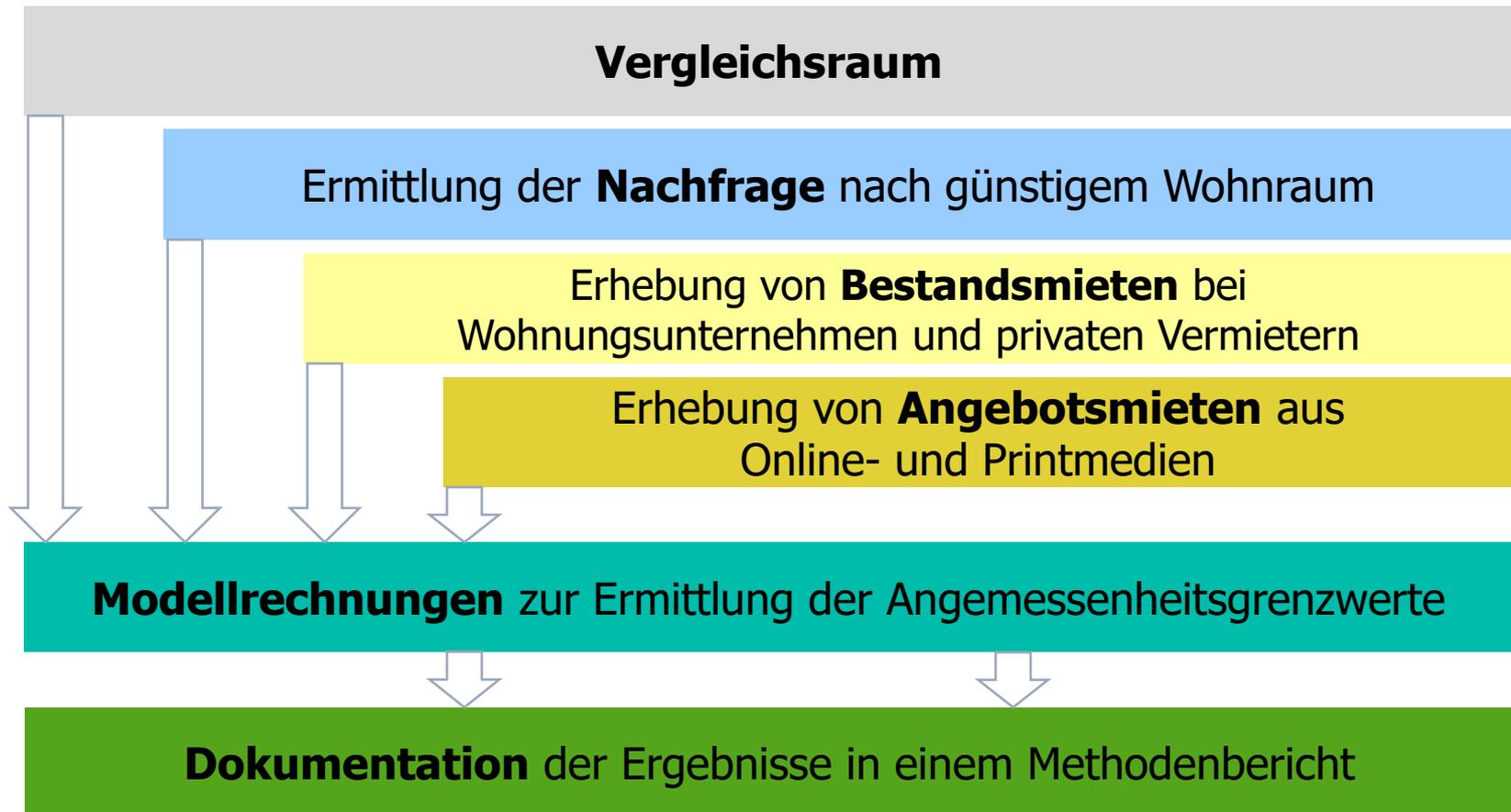




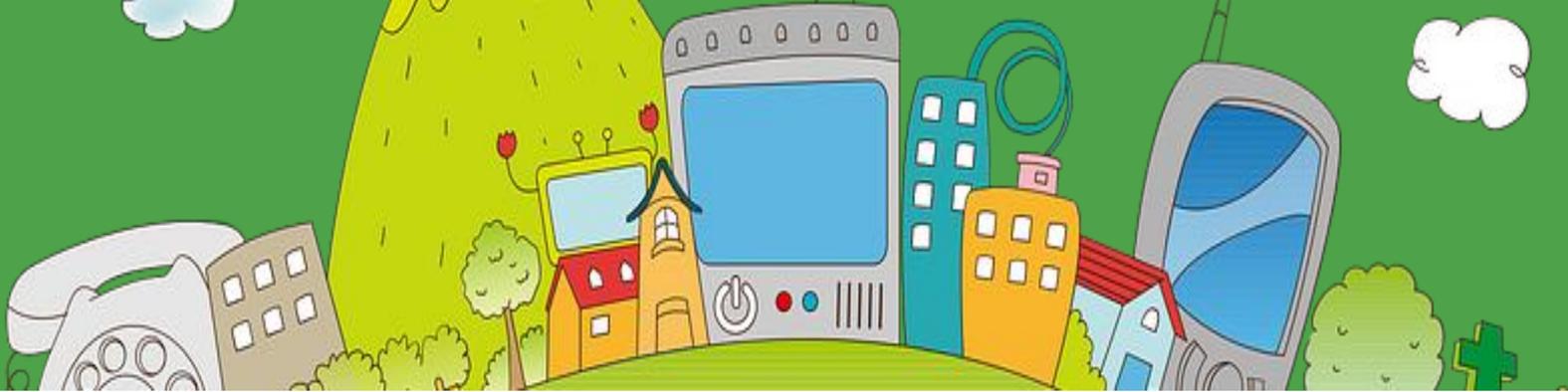
ZIELE DES SCHLÜSSIGEN KONZEPTES

- 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



VERGLEICHSRAUMBILDUNG



VERGLEICHSRAUMBILDUNG

- Verweisungsraum für Bedarfsgemeinschaften
- Raum gleicher Richtwerte
- Raum der Erhebung
- Vergleichsraum ist Zuständigkeitsbereich des Trägers
- Vermeidung von sozialen Brennpunkten

NACHFRAGEANALYSE

NACHFRAGEANALYSE

NACHFRAGER	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5+ Personen	Gesamt
SGB II	6.280	2.130	1.420	1.100	1.010	11.940
Wohngeld	1.060	210	110	180	190	1.750
SGB XII	4.950	710	20	0	0	5.680
Geringverdiener	4.100	2.760	990	620	310	8.780
AsylbLG	280	40	20	20	20	380
Summe	16.670	5.850	2.560	1.920	1.530	28.530
Haushalte insgesamt	48.980	32.960	11.800	7.440	3.730	104.910
Anteil Nachfrager	34 %	18 %	22 %	26 %	41 %	27 %

ERHEBUNG

BEGRIFFSDEFINITION

- **Bestandsmieten:**
 - Stichtagsbezogene Mieten (01.04.2021)
 - Erhebung bei institutionellen und privaten Vermietern
- **Neuvertragsmieten:**
 - Teilmenge der Bestandsmieten
 - Mieten die zwischen 01.04.2019 und 01.04.2021 abgeschlossen oder verändert wurden
 - Erhebung bei institutionellen und privaten Vermietern
- **Angebotsmieten:**
 - Erfassung der veröffentlichten Mietwohnungsangebote
 - Erfassungszeitraum: 01.01. – 30.06.2021
 - Erhebung bei Immobilienbörsen und Internetportale

ERHEBUNG VON BESTANDSMIETEN

- Erhebungsstichtag: 01.04.2021
- Stufe I: Wohnungsunternehmen/Verwalter (institutionelle Vermieter)
 - Beteiligung: 3 von 12 Unternehmen
 - Rücklauf: 17.281 Datensätze
- Stufe II: Kleinvermieterbefragung (private Vermieter)
 - Befragung mit 2.400 Anschreiben an private Vermieter
 - Rücklauf: 844 Datensätze



ERHEBUNG VON ANGEBOTSMIETEN

- Erfassung der veröffentlichten Mietwohnungsangebote
 - Immobilienbörsen und Internetportale
 - Erfassung 6 Monate
 - Erfassungszeitraum: 01.01. – 30.06.2021
 - 3.999 Angebote
- Ausschlusskriterien:
 - (Teil-)gewerbliche Vermietung
 - Möblierte Wohnungen
 - WG-Zimmer
 - Betreutes Wohnen



REPRÄSENTATIVITÄT DER ERGEBNISSE

Wohnungsbestand¹ in der Stadt Kassel:

- Insgesamt 73.290 Wohnungen zu Wohnzwecken vermietet (auch mietfrei)

Angebots- und Bestandsmieten:

- Insgesamt 18.072 Bestandsmieten (rund 25 %) und 3.999 Angebotsmieten erfasst
- Nach Plausibilitätsprüfungen und Extremwertkappungen bilden insgesamt 16.272 relevante Bestandsmieten die Grundlage der Ergebnisse

¹ Zensus 2011.

VERTEILUNG DER BESTANDSMIETEN¹

	25-50m ²	50,01-60m ²	60,01-75m ²	75,01-87m ²	87,01 -99m ²	Gesamt
Bestandsmieten	3.835	4.157	5.195	2.236	849	16.272
<i>Davon</i>						
Institutionelle Vermieter	3.668	4.073	5.057	2.144	801	15.743
Private Vermieter	167	84	138	92	48	529

¹ Fallzahlen nach Extremwertkappung.

Quelle: Mietwerterhebung Stadt Kassel 2021

RELEVANTE NEUVERTRAGS- UND ANGEBOTSMIETEN

	25-50m ²	50,01-60m ²	60,01-75m ²	75,01-87m ²	87,01 -99m ²	Gesamt
Neuvertragsmieten¹	841	928	963	322	105	3.159
Angebotsmieten²	848	834	1.237	564	304	3.787

¹ Fallzahlen nach Extremwertkappung. Neuvertragsmieten = Teilmenge der Bestandsmieten, Neuvertragsmieten mit Vertragsabschluss oder-änderung zwischen dem 01.04.2019 und 01.04.2021.

² Fallzahlen nach Extremwertkappung. Angebotsmieten im Zeitraum vom 01.01. bis 30.06.2021.

AUSWERTUNG UND ERGEBNISSE

DEFINITION DER RICHTWERTE

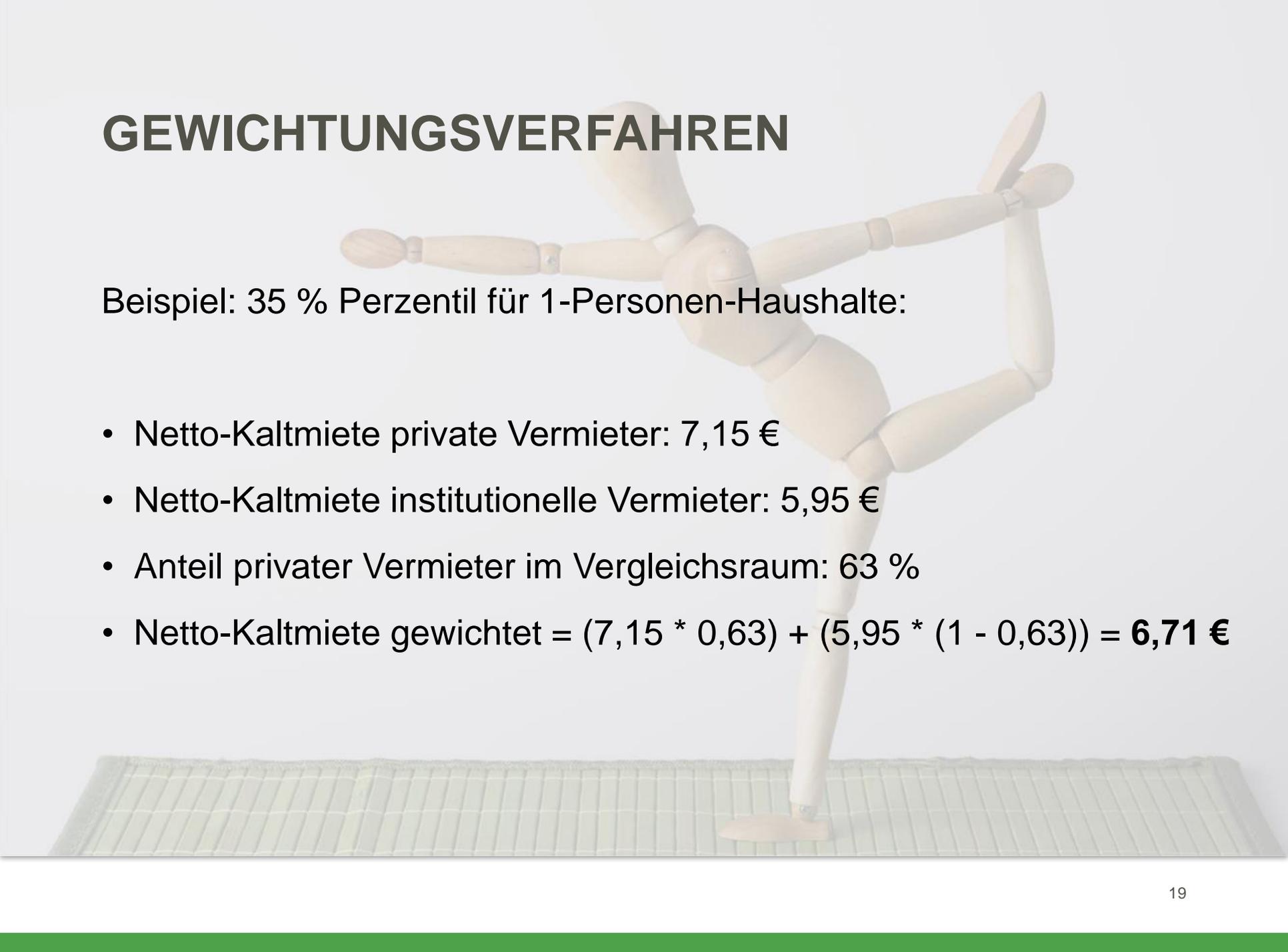
- Angemessener Wohnraum, einfacher Standard, unteres Marktsegment = **preiswerter Wohnraum**
- Zielgröße: Brutto-Kaltmiete
 - Grundmiete (Netto-Kaltmiete)
 - Kalte Betriebskosten (Wasser, Hauswart, Gartenpflege etc.)
- Kalte Betriebskosten: Medianwert je Haushaltsgröße inkl. Kosten für Wasser und Abwasser

GEWICHTUNG DER BESTANDS- MIETEN

- Hintergrund:
Höherer Rücklaufanteil der Daten von institutionellen Vermietern gegenüber privaten Vermietern.
- Gewichtung anhand der Eigentumsverhältnisse entsprechend dem Zensus 2011.
- **Gewichtungsfaktor 63 %**
(Private Vermieter)



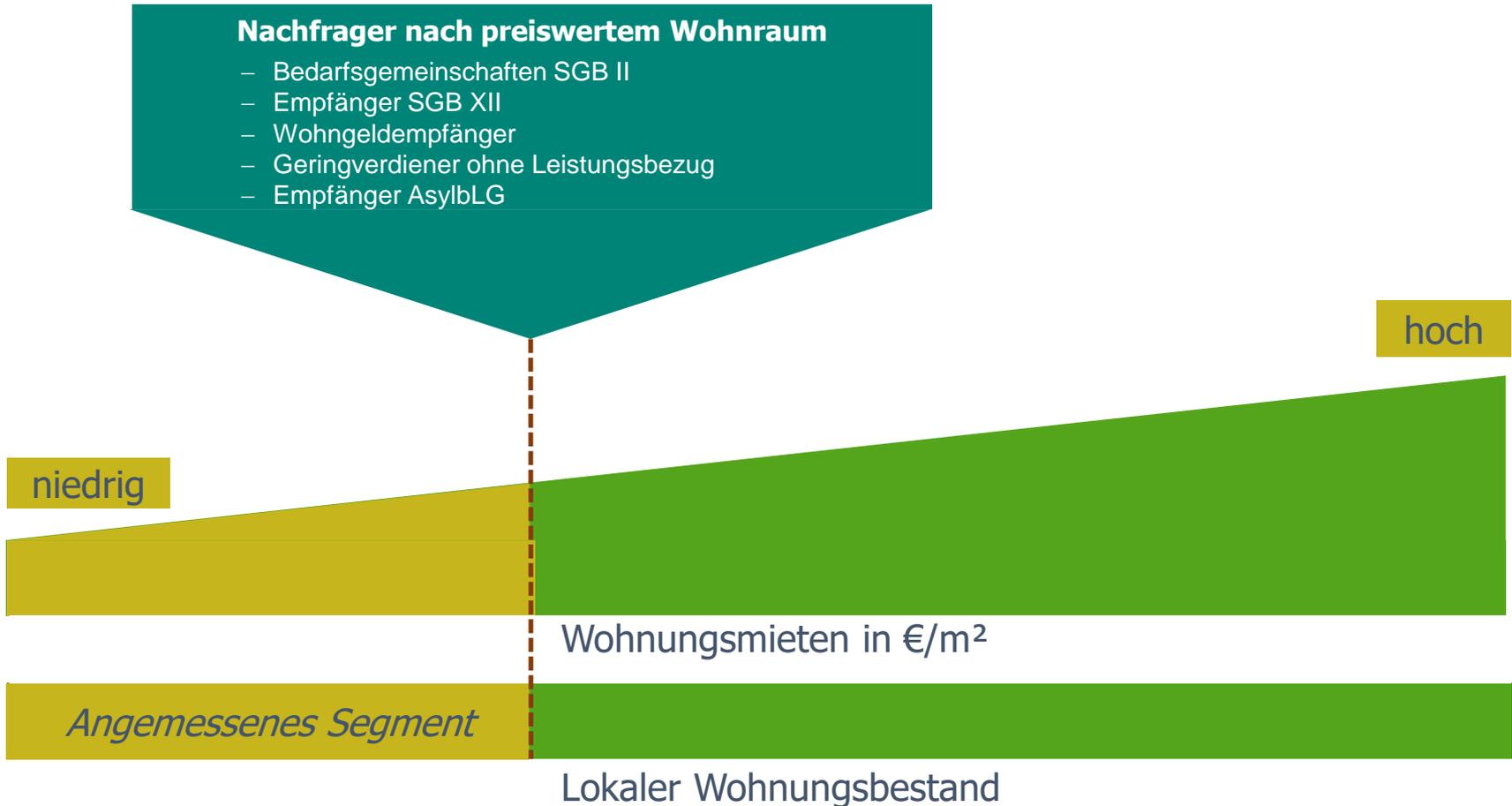
GEWICHTUNGSVERFAHREN



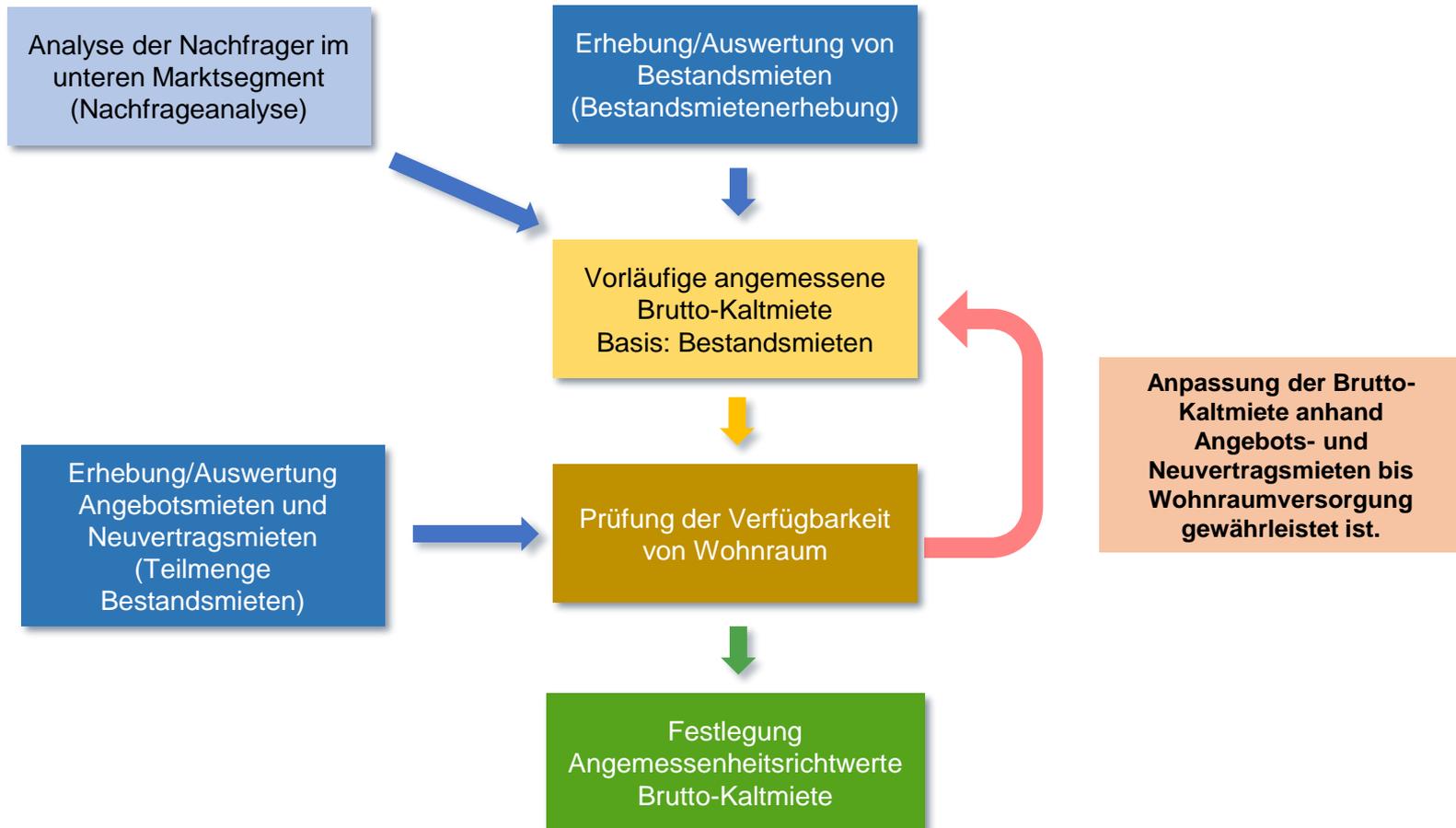
Beispiel: 35 % Perzentil für 1-Personen-Haushalte:

- Netto-Kaltmiete private Vermieter: 7,15 €
- Netto-Kaltmiete institutionelle Vermieter: 5,95 €
- Anteil privater Vermieter im Vergleichsraum: 63 %
- Netto-Kaltmiete gewichtet = $(7,15 * 0,63) + (5,95 * (1 - 0,63)) = \mathbf{6,71 \text{ €}}$

ABGRENZUNG DES ANGEMESSENEN MARKTSEGMENTS DURCH PERZENTILSETZUNG



BESTIMMUNG ANGEMESSENER BRUTTO-KALTMieten DURCH PERZENTILSETZUNG



NETTO-KALTMIEETE (IN €/M²)

	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 Personen
Perzentil	35 %	40 %	45 %	40 %	60 %
Private Vermieter	7,15	6,92	6,42	6,48	7,34
Institut. Vermieter	5,95	5,91	5,69	5,28	5,30
Gewichtet (63 %)	6,71	6,55	6,15	6,04	6,59

KALTE BETRIEBSKOSTEN (IN €/M²) (MEDIAN)

	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 Personen
Private Vermieter	2,22	1,67	1,55	1,66	1,37
Institut. Vermieter	2,38	2,22	2,13	2,08	2,15
Gewichtet (63 %)	2,28	1,87	1,76	1,82	1,66

ZUSAMMENSETZUNG DER RICHTWERTE

	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 Personen
NKM in €/m²	6,71	6,55	6,15	6,04	6,59
KBK in €/m²	2,28	1,87	1,76	1,82	1,66
BKM in €/m²	8,99	8,42	7,91	7,86	8,25
Max. WFL in m²	50	60	75	87	99
BKM in €	449,50	505,20	593,25	683,82	816,75

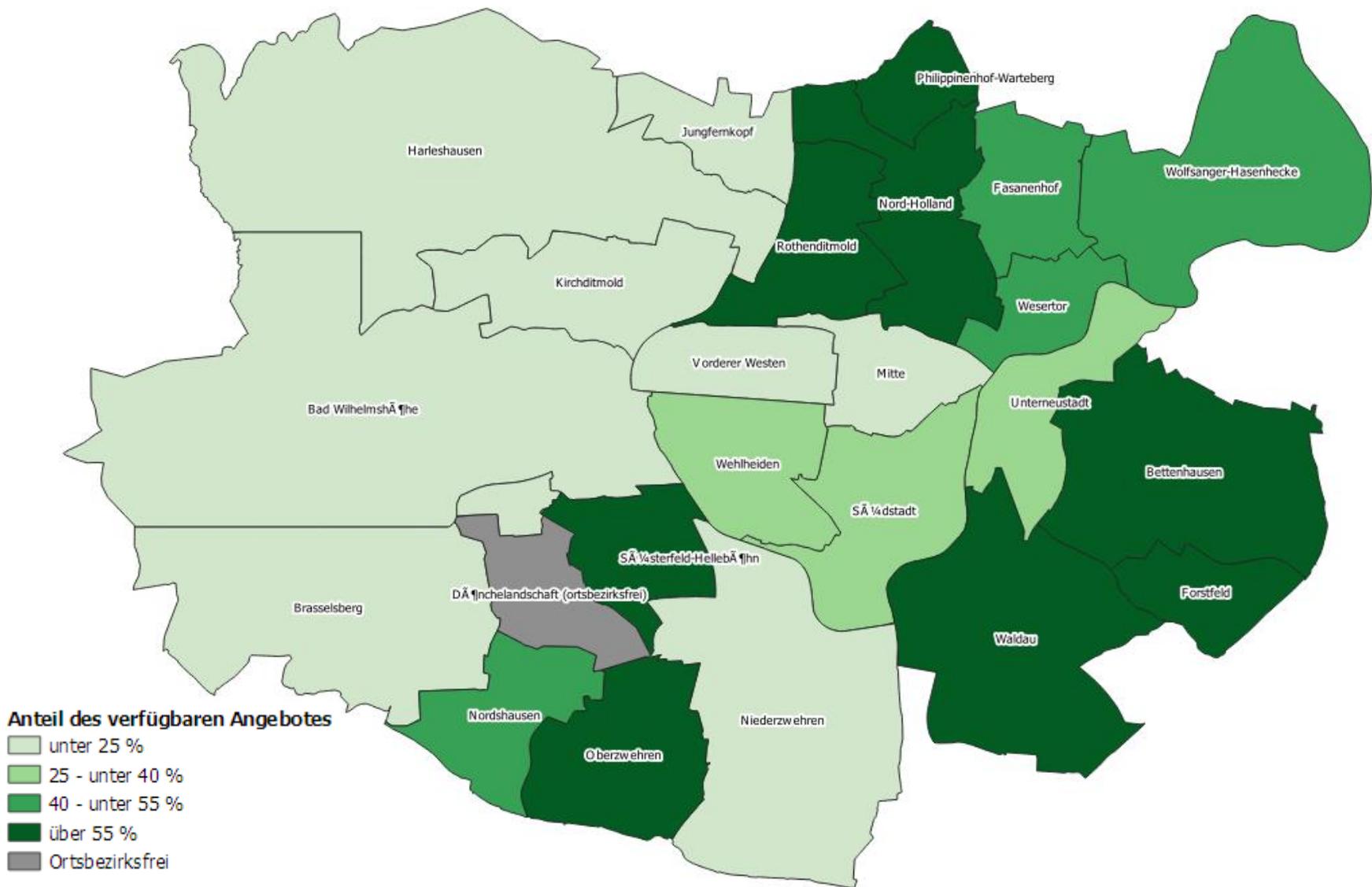
$$\text{NKM } \text{€/m}^2 + \text{KBK } \text{€/m}^2 = \text{BKM } \text{€/m}^2 * \text{max. WFL m}^2 = \text{BKM } \text{€}$$

RICHTWERTE UND VERFÜGBARKEIT¹

	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 Personen
BKM	449,50	505,20	593,25	683,82	816,75
Anteil verfügbares Angebot	53 %	31 %	31 %	30 %	23 %
Anteil Neuvertragsmieten	74 %	53 %	59 %	68 %	83 %

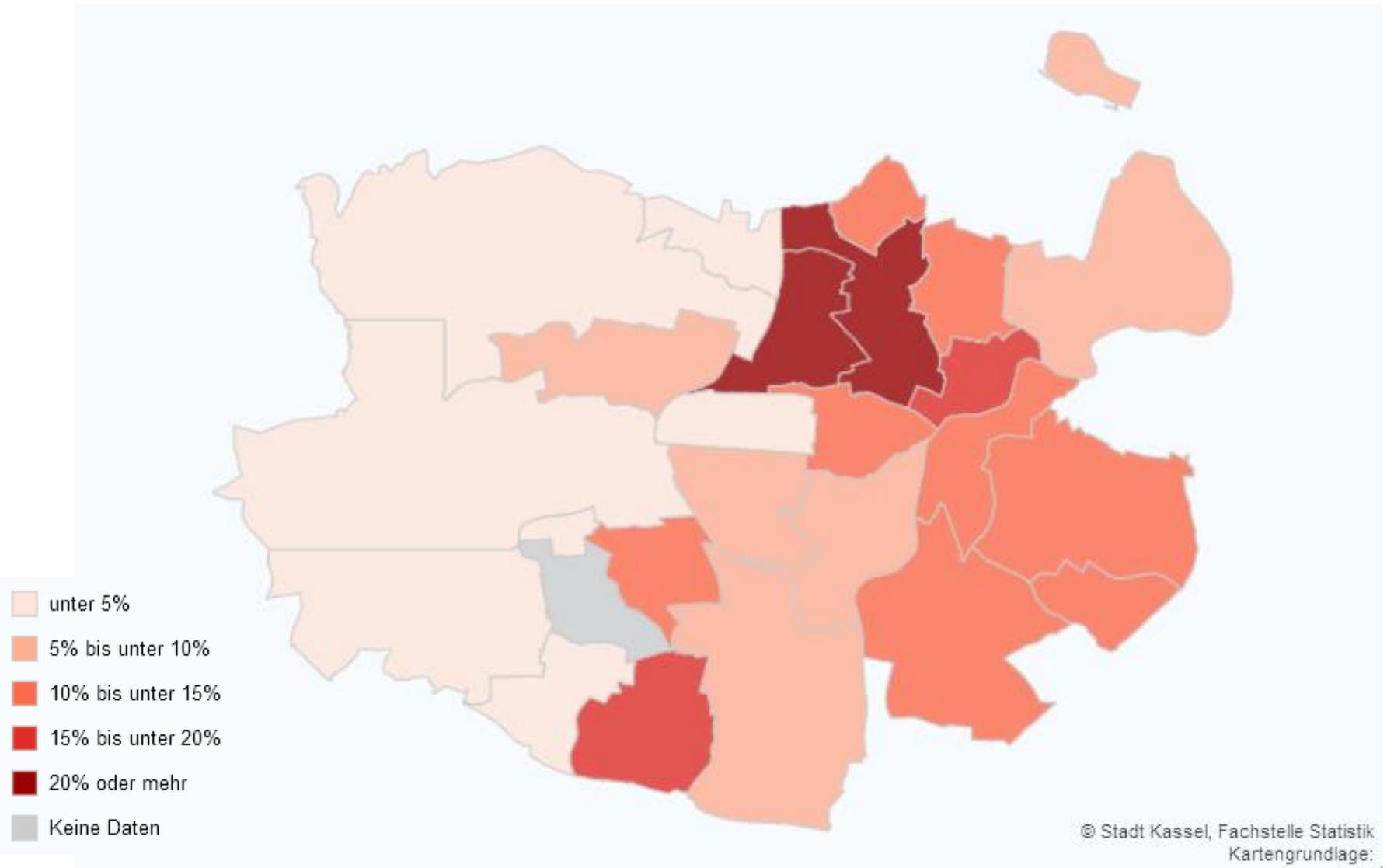
¹ Anteil der erfassten Angebote (AM) und Neuvertragsmieten (NV), die zum ermittelten Richtwert angemietet werden können.

VERTEILUNG DES VERFÜGBAREN ANGEBOTES*



* Mit Angabe eines Stadtteils (n=1.568)

ANTEIL BEDARFSGEMEINSCHAFTEN 2020





FORTSCHREIBUNG DER RICHTWERTE

- BSG 12.12.2017: Fortschreibung 2 Jahre nach Inkraftsetzen
 - Fortschreibung über Verbraucherpreisindex
 - Überprüfung der Verfügbarkeit sinnvoll
- 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

