

STADT PIRMASENS

Schlüssiges Konzept 2022



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

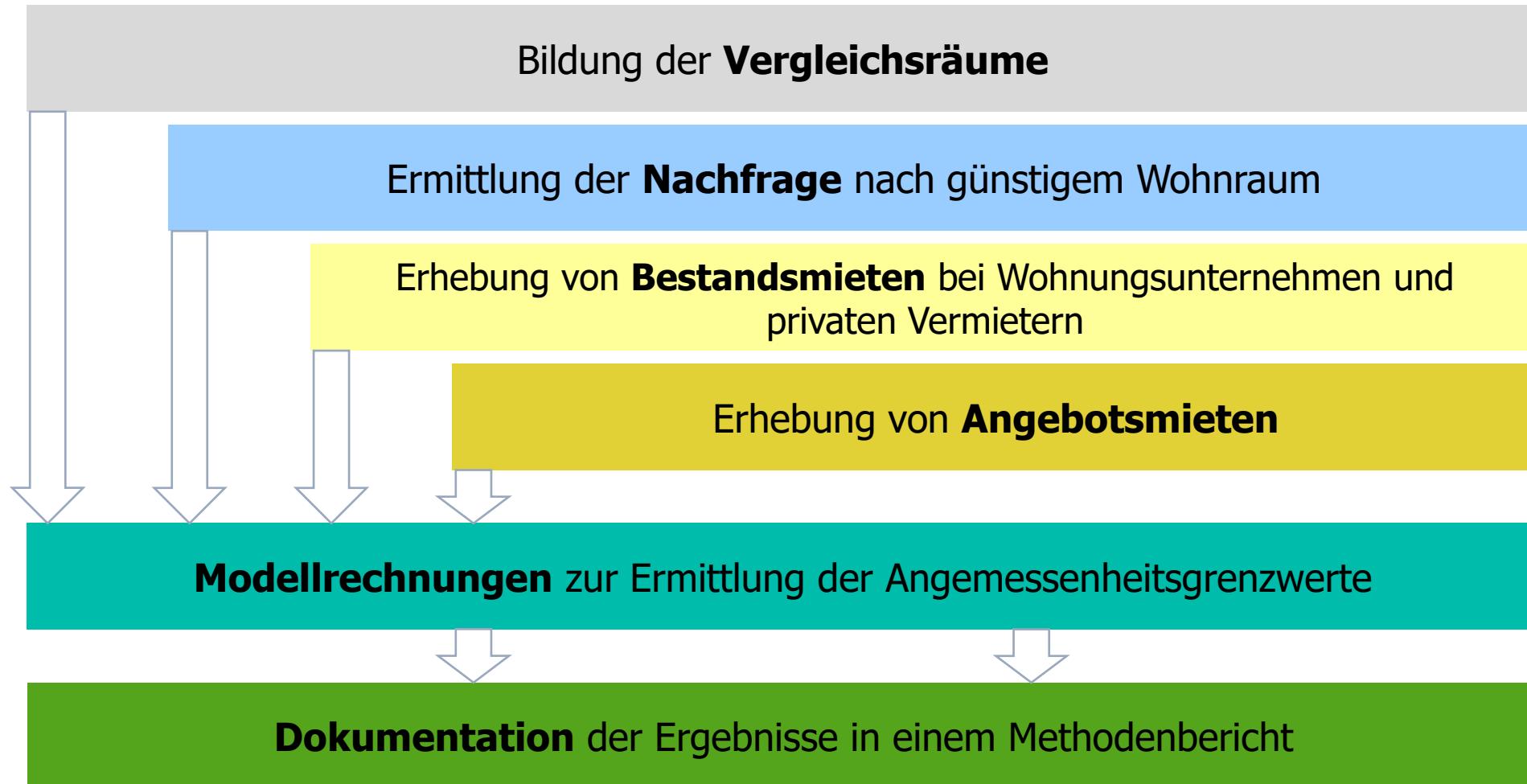




ZIEL DES SCHLÜSSIGEN KONZEPTES

- Die Leistungsempfänger können sich im angemessenen Rahmen mit Wohnraum versorgen
- Neuanmietungen sind möglich
- Verwaltungshandeln wird vereinheitlicht
- Überschreitungen bilden die Ausnahme
- Einzelfallentscheidung notwendig
- Wohnungsmarkteffekte vermeiden

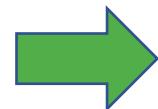
VORGEHEN ANALYSE & KONZEPTE



VERGLEICHSSRAUMBILDUNG

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 Zuständigkeitsbereich des Jobcenters und kann zu unterteilen sein
- Kriterien: u.a. Räumliche Orientierung, Pendelbereiche, Nähe zu Ballungsräumen, Mietniveau



Die Stadt Pirmasens stellt einen eigenständigen Vergleichsraum dar.

NACHFRAGEANALYSE

NACHFRAGEANALYSE



NACHFRAGEANALYSE

	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 Personen und mehr	Summe
Bedarfsgemeinschaften nach SGB II ¹	1.360	470	280	160	170	2.440
Wohngeldempfänger ²	290	50	20	50	90	500
Bedarfsgemeinschaften SGB XII ³	690	90	0	0	0	780
Geringverdiener ohne Leistungsbezug ⁴	1.120	890	360	200	90	2.660
Haushalte nach AsylbLG ³	150	40	30	10	20	250
Summe der Nachfrager im unteren Marktsegment	3.610	1.540	690	420	370	6.630
Haushalte insgesamt ⁵	8.790	6.940	2.790	1.560	660	20.740
Anteil Nachfrager im unteren Marktsegment	41%	22%	25%	27%	56%	32%

Quellen:

1 Statistik der Bundesagentur für Arbeit, April 2022

2 Stadt Pirmasens (01.06.2022), quotiert nach Haushaltsverteilung

3 Stadt Pirmasens (01.06.2022), quotiert nach Haushaltsverteilung

4 Statistik der Bundesagentur für Arbeit, Haushalte mit Entgelten unter der westdeutschen Schwelle des unteren Entgeltbereichs (31.12.2021), quotiert nach Haushaltsverteilung

5 Berechnung aus Zensus 2011 & Statistisches Bundesamt (Destatis) (31.12.2020)

ERHEBUNG

ERHEBUNG VON BESTANDSMIETEN

Befragung institutionellen Vermieter

- 6 von 15 haben sich beteiligt
- Rücklauf: 1.842 Datensätze

Befragung private Vermieter

- 3.000 Anschreiben an Vermieter
- Rücklauf: 806 Datensätze

Rücklauf insgesamt:

- 2.648 Datensätze
- 2.496 Datensätze können verwendet werden
- Die Stadt Pirmasens verfügt über 11.938 Mietwohnungen (Zensus 2011).
- → 22 % des Mietwohnungsbestandes erhoben.

The image shows two identical survey forms for rental properties. The form is a multi-page document with the following visible sections:

- Page 1:** Questions about the use of the property (e.g., for self-use, as a residence, for work), whether it is a residential or non-residential property, and if it is a *preisgegünstigte* (subsidized) rental.
- Page 2:** Questions about the property's location, type (e.g., flat, house), and whether it has a bathroom, kitchen, and garage.
- Page 3:** Questions about heating and cooling systems, including the type of heating (e.g., gas, oil, electricity) and whether it is a *preisgegünstigte* heating.
- Page 4:** Questions about energy consumption, including the type of energy (e.g., electricity, gas) and consumption values in kWh/m².

The form is filled with handwritten responses in black ink, showing a mix of 'Ja' and 'Nein' answers and numerical values for energy consumption.

ERHEBUNG VON ANGEBOTSMIETEN

- Erfassung der veröffentlichten Mietwohnungsangebote
 - Immobilienbörsen und Internetportale
 - Erfassung 12 Monate
 - Erfassungszeitraum: 01.08.2021 – 31.07.2022
 - Angebote: 789 Datensätze



RÜCKLAUF MIETWERTERHEBUNG¹

STADT PIRMASENS	30 - 50 m ²	50 - 65 m ²	65 - 80 m ²	80 - 90 m ²	90 - 105 m ²	Gesamt
Bestandsmieten	626	814	769	285	154	2.648
Neuvertragsmieten ²	111	120	82	41	23	377
Angebotsmieten ³	155	242	229	120	85	831

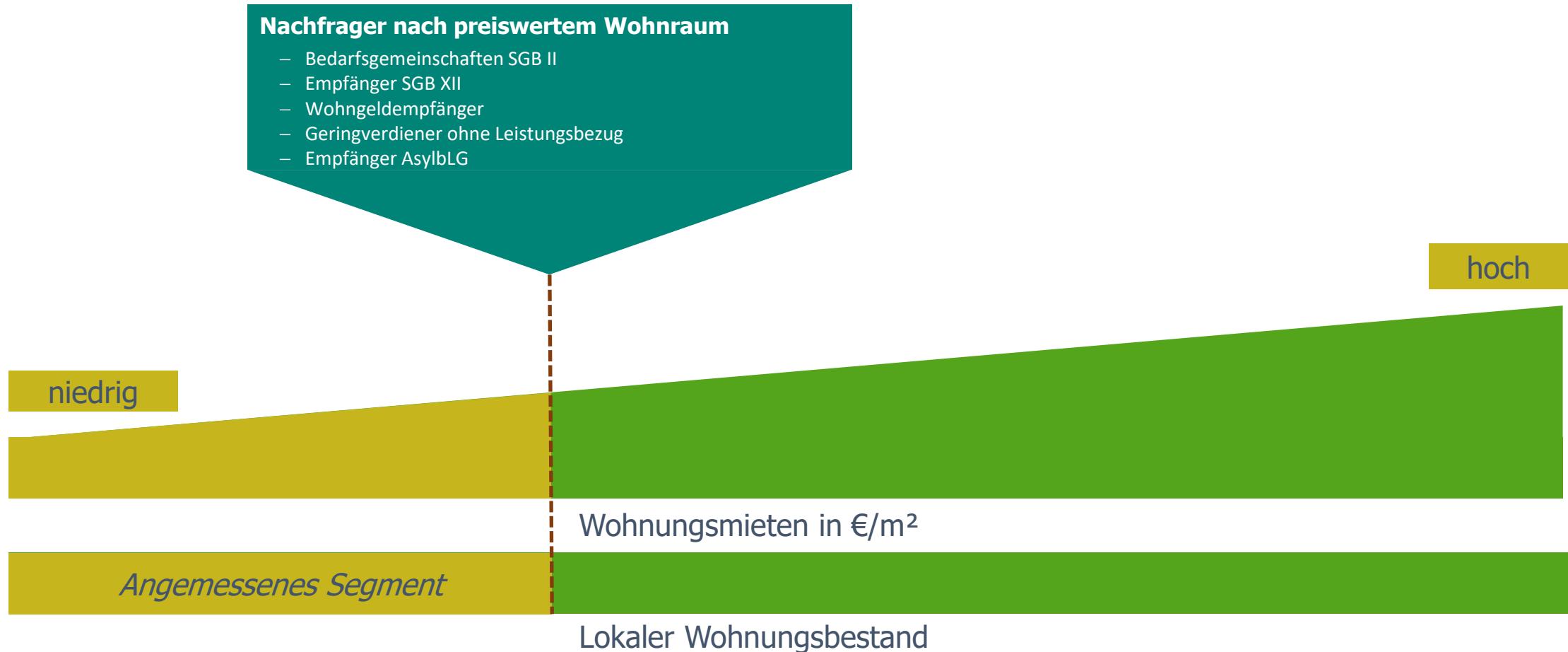
¹ Fallzahlen vor Extremwertkappung, Wohnungsgrößen 30 bis 105 m².

² Neuvertragsmieten im Zeitraum vom 01.06.2021 bis 01.06.2022. (Teilmenge der Bestandsmieten)

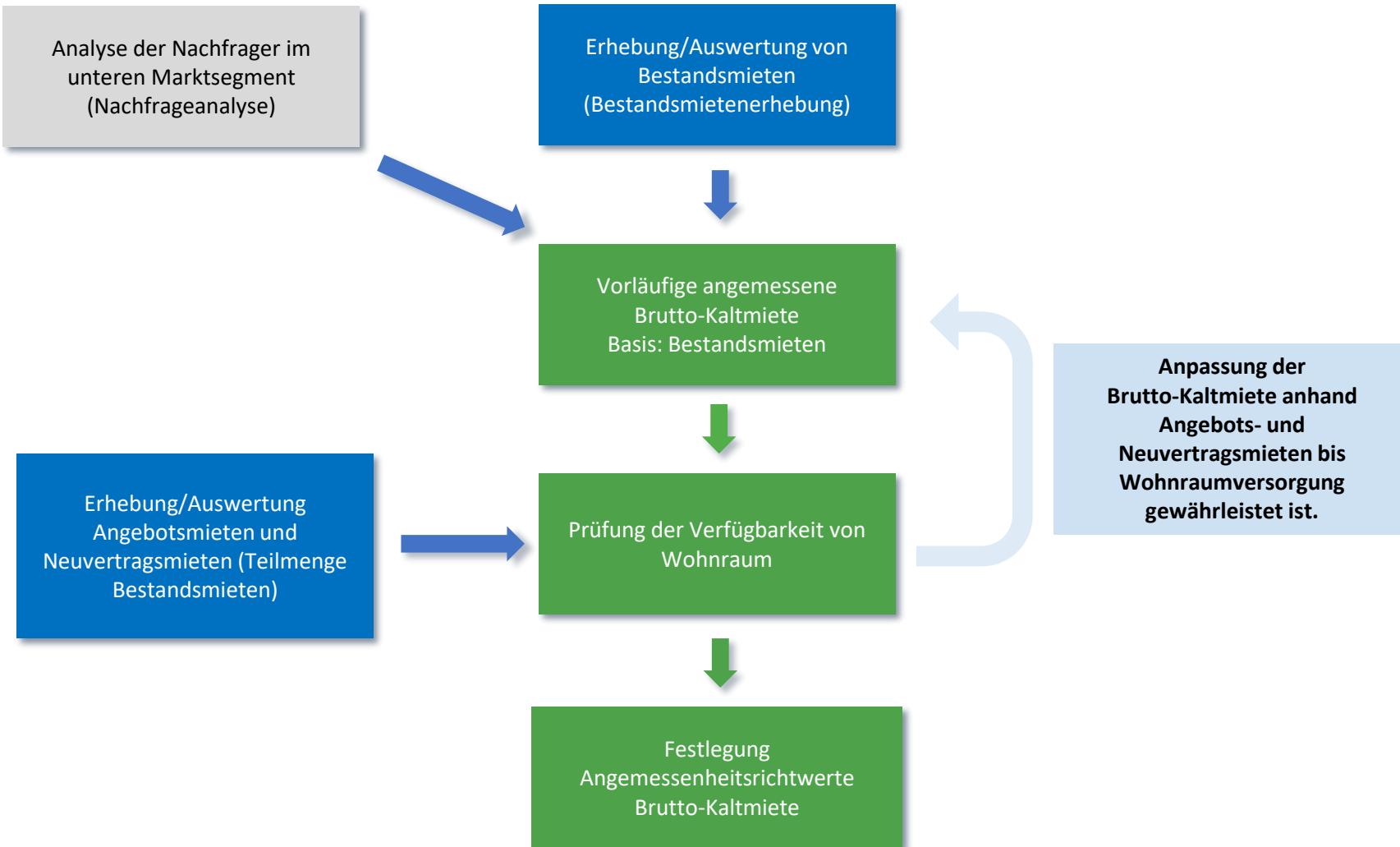
³ Angebotsmieten im Zeitraum vom 01.08.2021 bis 31.07.2022.

AUSWERTUNG UND ERGEBNISSE

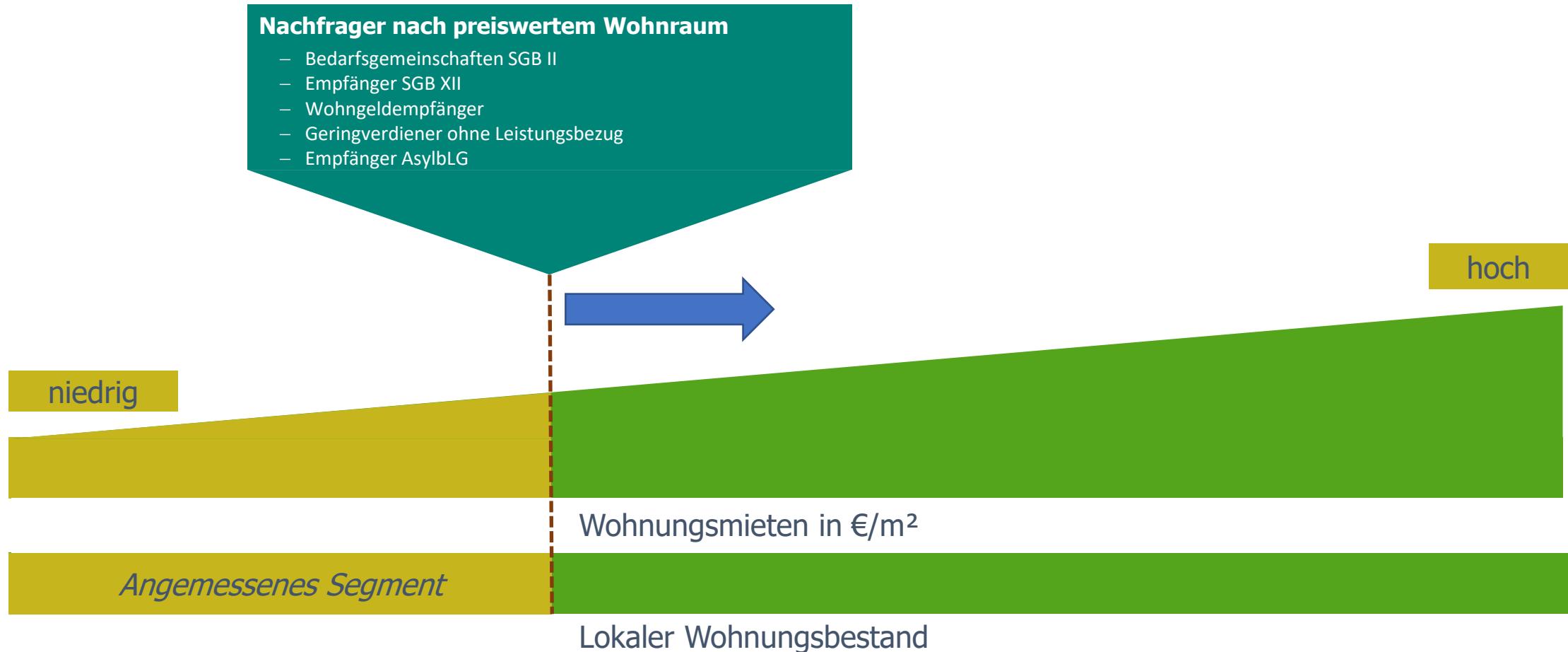
ABGRENZUNG DES ANGEMESSENEN MARKTSEGMENTS



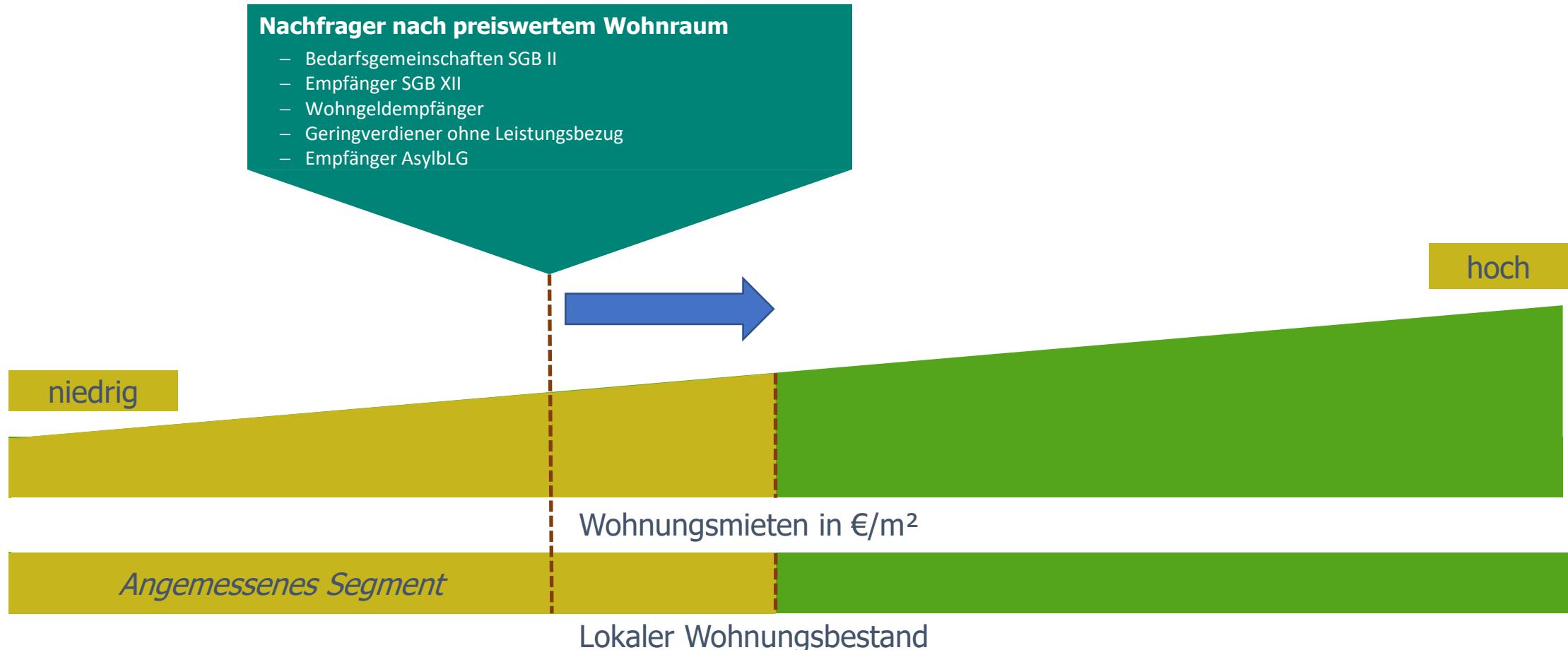
ABGRENZUNG DES ANGEMESSENEN MARKTSEGMENTS



ABGRENZUNG DES ANGEMESSENEN MARKTSEGMENTS



ABGRENZUNG DES ANGEMESSENEN MARKTSEGMENTS



PERZENTILERMITTLUNG

STADT PIRMASENS	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 Personen
Nachfrageanalyse	41 %	22 %	25 %	27 %	56 %
Stadt Pirmasens	45 %	30 %	40 %	50 %	60 %

GEWICHTUNG

- Höherer Anteil von Daten von institutionellen Vermietern gegenüber privaten Vermietern.
 - Gewichtung anhand der Eigentumsverhältnisse entsprechend dem Zensus 2011.
 - **Gewichtungsfaktor** (Private Vermieter):
Stadt Pirmasens 77,91 %



GEWICHTUNG

1-Personen-Haushalte in der Stadt Pirmasens (45 %-Perzentil):

- Netto-Kaltmiete institutionelle Vermieter: 4,20 €
- Netto-Kaltmiete private Vermieter: 5,23 €
- Anteil privater Vermieter im Vergleichsraum: 77,91 %
- Netto-Kaltmiete gewichtet = $(5,23 * 0,7791) + (4,20 * (1 - 0,7791)) = 5,00 €$

RICHTWERTE - NETTO-KALTMiete (€/M²)

STADT PIRMASENS		1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 Personen
Netto-Kaltmiete	Private Vermieter	5,23	4,37	4,45	4,46	4,67
Netto-Kaltmiete	Institutionelle Vermieter	4,20	4,00	4,06	4,21	4,10
Gewichtete Netto-Kaltmiete	Gewichtete Netto-Kaltmiete	5,00	4,29	4,36	4,40	4,54

RICHTWERTE - KALTE BETRIEBSKOSTEN (€/M²)

VERGLEICHSSRAUM	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 Personen
Stadt Pirmasens	1,65	1,66	1,52	1,46	1,63

RICHTWERTE - BRUTTO-KALTMIELE (€/M²)

VERGLEICHSSRAUM	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 Personen
Stadt Pirmasens	6,65	5,95	5,88	5,86	6,17

RICHTWERTE - BRUTTO-KALTMIELE (PRODUKT IN €)

VERGLEICHSSRAUM	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 Personen	Jede weitere Person
Stadt Pirmasens	332,50	386,75	470,40	527,40	647,85	92,55

RICHTWERTE UND VERFÜGBARKEIT¹

VERGLEICHSRAUM	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
Stadt Pirmasens	332,50	44 %	386,75	31 %	470,40	31 %	527,40	21 %	647,85	33 %

VERGLEICHSRAUM	1 Person		2 Personen		3 Personen		4 Personen		5 Personen	
	Max. BKM	NV	Max. BKM	NV	Max. BKM	NV	Max. BKM	NV	Max. BKM	NV
Stadt Pirmasens	332,50	78 %	386,75	71 %	470,40	80 %	527,40	55 %	647,85	64 %

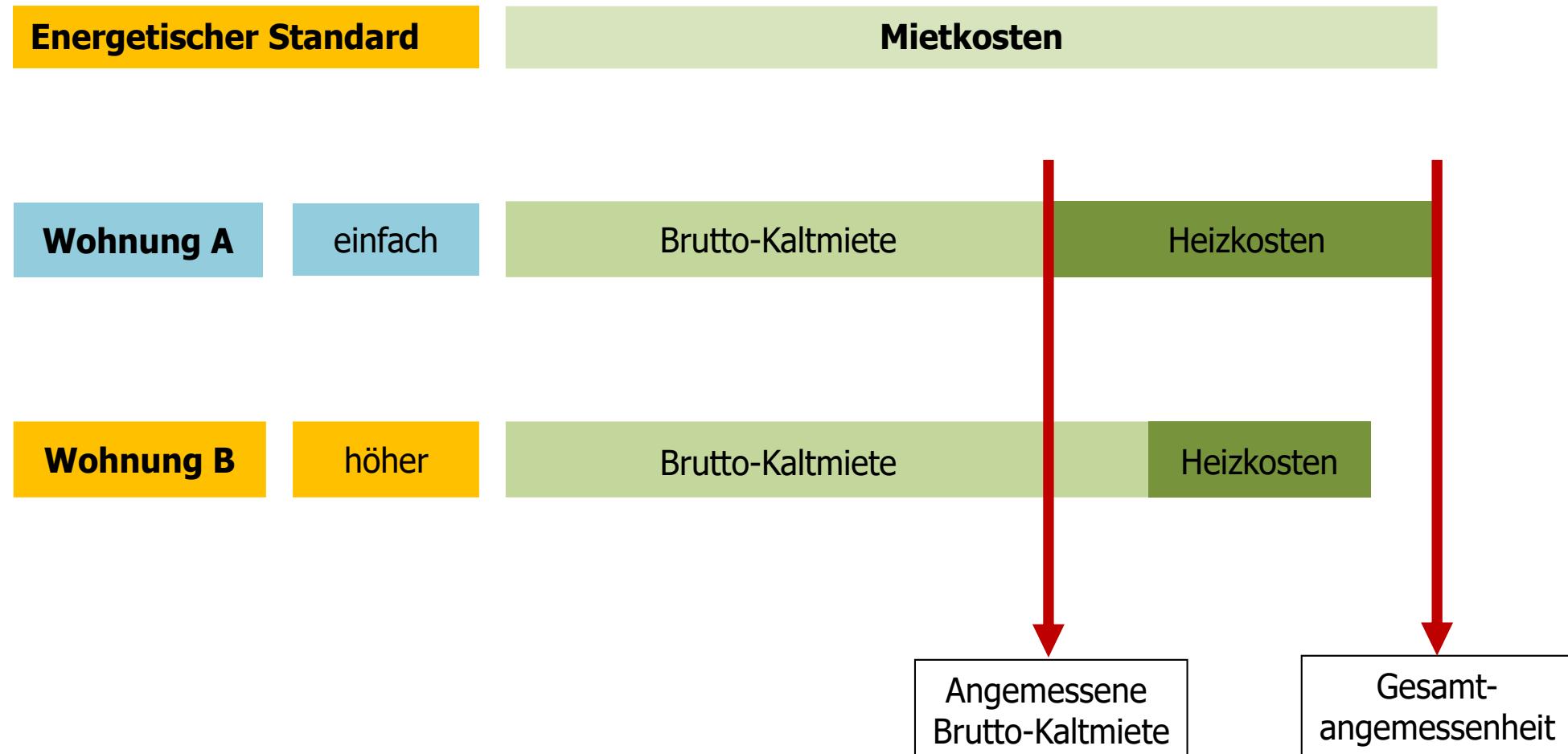
¹ Anteil der erfassten Angebote (AM) und Neuvertragsmieten (NV), die zum ermittelten Richtwert angemietet werden können.

VERGLEICH ZU BISHERIGEN RICHTWERTEN

VERGLEICHSS RAUM	1 Person			2 Personen			3 Personen			4 Personen			5 Personen		
	2022	2020	%	2022	2020	%	2022	2020	%	2022	2020	%	2022	2020	%
Stadt Pirmasens	332,50	299,50	11,0 %	386,75	360,75	7,2 %	470,40	443,20	6,1 %	527,40	505,80	4,3 %	647,85	611,10	6,0 %

KLIMABONUS

KLIMABONUS



ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude
gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 1. Dezember 2009

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes Registriernummer²
(oder „Registriernummer wurde beantragt am...“) 3

Energieverbrauch

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes
kWh/(m²·a)

A+	A	B	C	D	E	F	G	H		
0	25	50	75	100	125	150	175	200	225	>250

Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes
kWh/(m²·a)

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes
(Pflichtangabe für Immobilienanzeigen) kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Zeitraum von	Zeitraum bis	Energieträger ³	Primär- energi- faktor	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima- faktor

Vergleichswerte Endenergie

A+	A	B	C	D	E	F	G	H		
0	25	50	75	100	125	150	175	200	225	>250

Erläuterungen zu den Vergleichswerten:
A: Effizienzhaus 10
B: MFH Normal
C: EFH Normativ
D: EFH mit Heizkosten
E: Durchschnitt
F: Wirtschaftlich hochwertig
G: Wirtschaftlich normativ
H: EFH hochwertig
I: EFH mit Heizkosten
J: Nicht vergleichbar

Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen die Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird.
Soll ein Energieverbrauch eines mit Fern- oder Nahwärme belieferten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalweise um 15 bis 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_u) nach der Energieeinsparverordnung, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch einer Wohnung oder eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich andändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

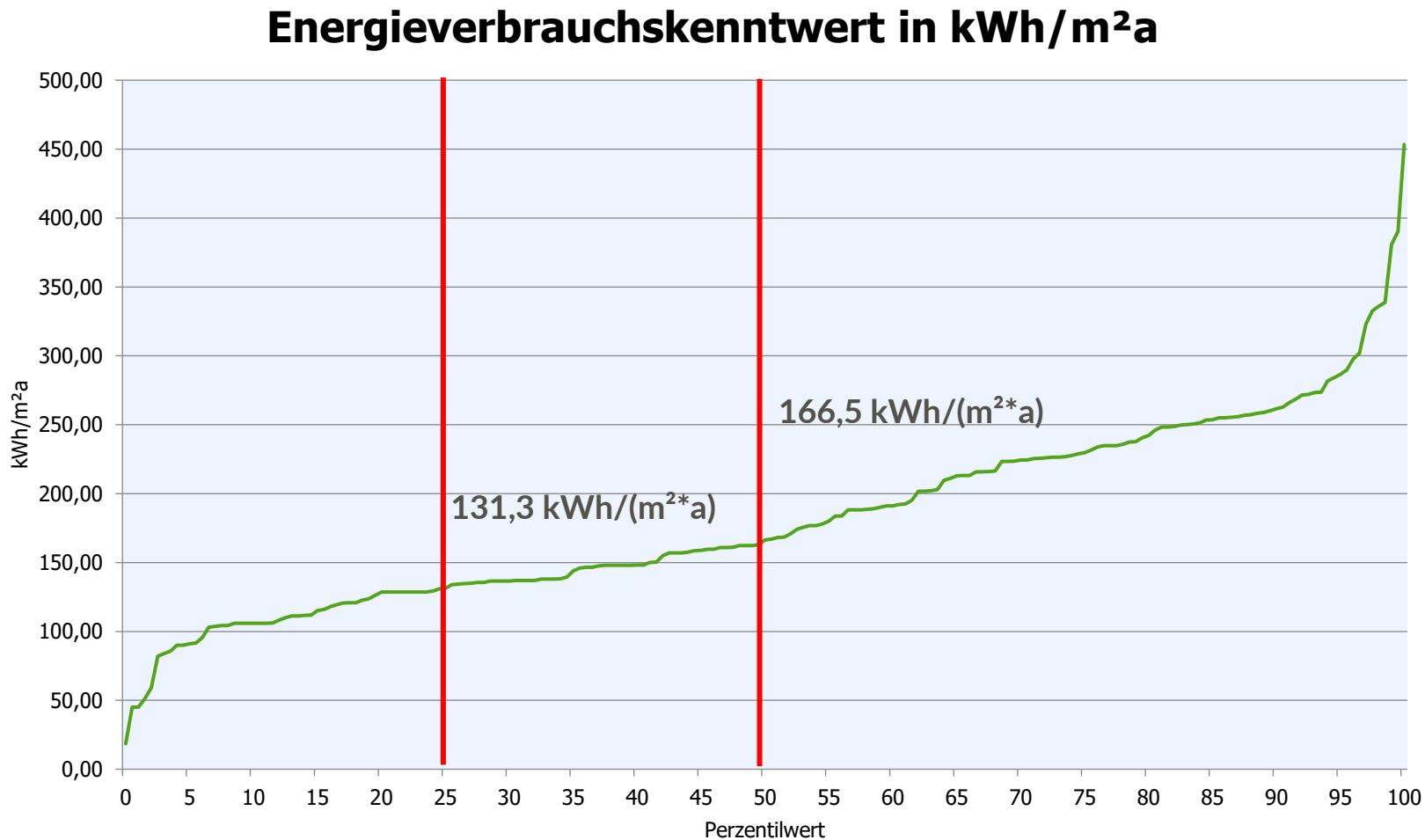
¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises ² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises
gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh ³ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

RÜCKLAUF NACH ENERGIEKLASSEN

Anzahl der Wohnungen in den Energieklassen nach Vergleichsraum										
Vergleichsraum	Anzahl Wohnungen	Energieverbrauch lt. Energieausweis (Energieverbrauch in kWh/m ² a)								
		A+	A	B	C	D	E	F	H	
		<30	>30 <50	>50 <75	>75 <100	>100 <130	>130 <160	>160 <200	>200 <250	>250
Pirmasens	2.162	8	22	19	88	384	478	339	447	377

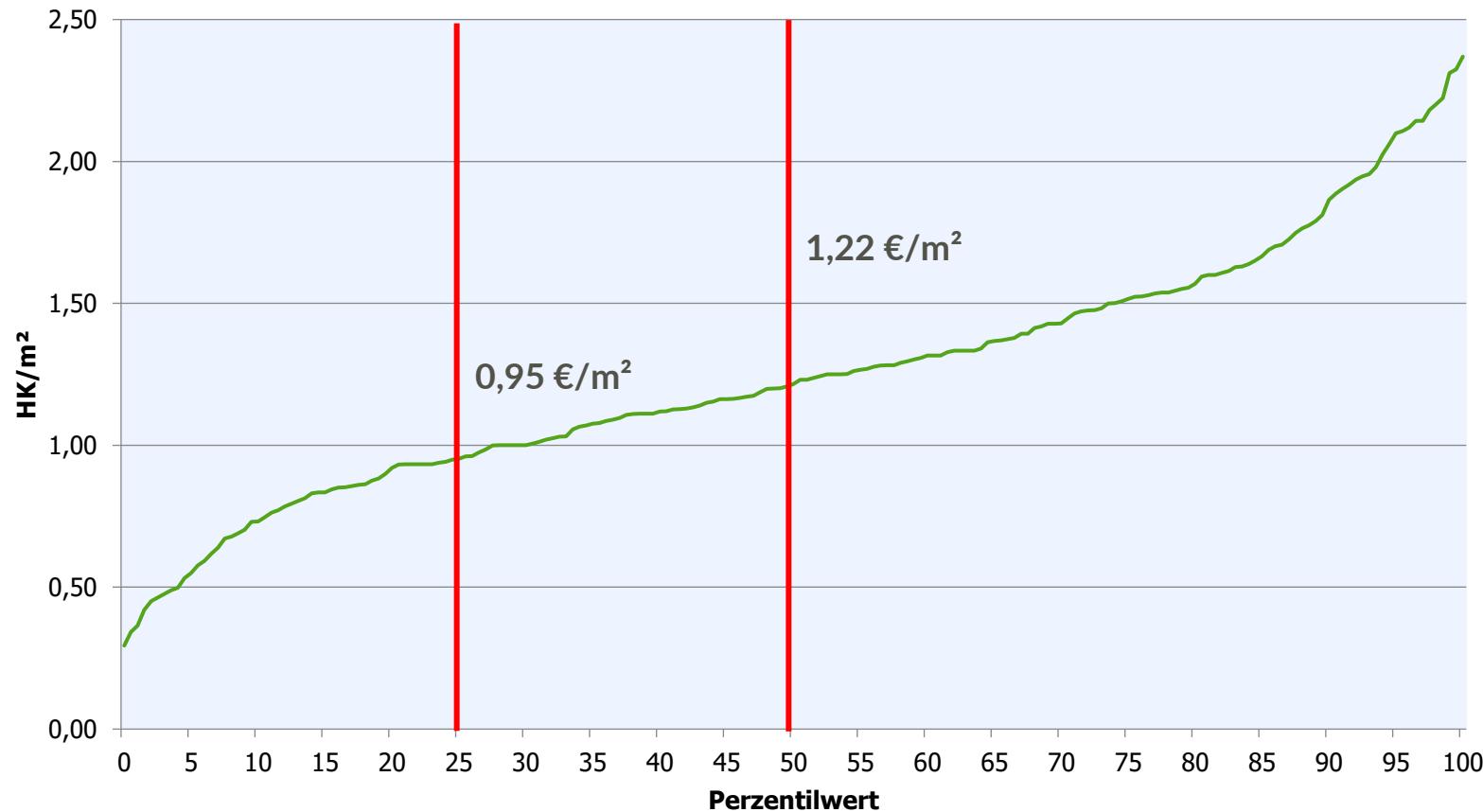
Quelle: Mietwerterhebung Pirmasens 2022

ENERGIEVERBRAUCH



HEIZKOSTEN

Heizkosten in HK/m²



KLIMABONUS - ANWENDUNG

KLIMABONUS	
Energiekennwert in kWh/m ² a	Klimabonus in €/m ²
80,0	0,77 €
90,0	0,68 €
100,0	0,62 €
110,0	0,42 €
120,0	0,36 €
130,0	0,27 €
140,0	0,15 €
150,0	0,09 €
166,5	0,00 €

KLIMABONUS - BEISPIEL

- 1-Personen Haushalt:
 - Richtwert für 1-Personen-Haushalte: 332,50 €
 - Wohnung 50 m²; Miete inkl. kalte Betriebskosten: 350,00 €
 - Kosten sind über dem Richtwert und daher nicht angemessen
 - Energieverbrauch des Gebäudes: 109,0 kWh/(m²*a)
- Bonus:
 - Bei einem Energieverbrauch unter 110,0 kWh/(m²*a) wird ein Bonus von 0,42 €/m² gewährt.
- Berechnung:
 - $50 \text{ m}^2 * 0,42 \text{ €/m}^2 = 21,00 \text{ €}$
 - $21,00 \text{ €} + 332,50 \text{ €} = 353,50 \text{ €}$
- Ergebnis:
 - Die Wohnung wird durch den Klimabonus angemessen und kann angemietet werden.

Vielen Dank



ANALYSE &
KONZEpte
immo.consult

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

