

STADT COTTBUS - CHÓŚEBUZ

Bedarfe für Unterkunft 2021
Schlüssiges Konzept



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

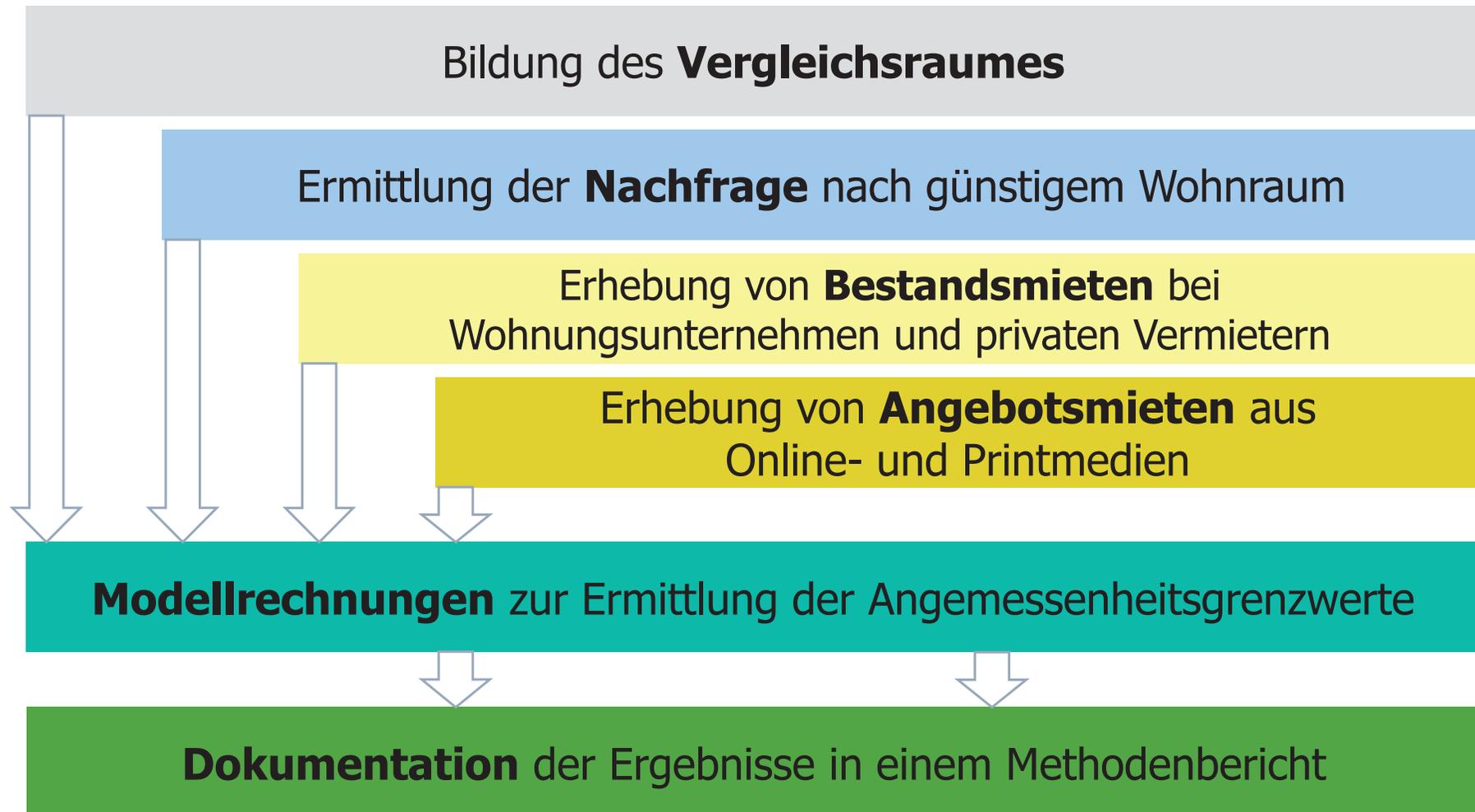




ZIELE DES SCHLÜSSIGEN KONZEPTES

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

VORGEHEN ANALYSE & KONZEPTE



NACHFRAGEANALYSE

NACHFRAGEANALYSE



~23 %

ERHEBUNG

ERHEBUNG VON ANGEBOTSMIETEN

- Erfassung der veröffentlichten Mietwohnungsangebote
 - Immobilienbörsen und Internetportale
 - Erfassung 6 Monate
 - Erfassungszeitraum: 01.04. – 30.09.2021
 - 2.153 Angebote



AUSWERTUNG UND ERGEBNISSE

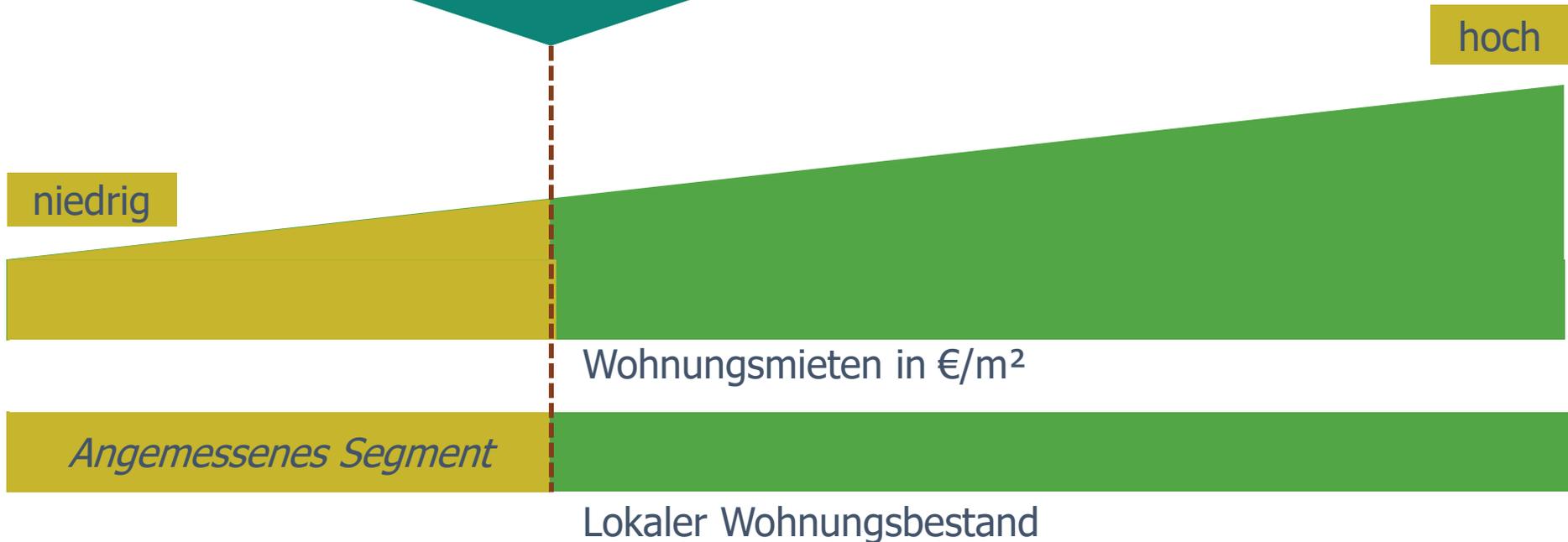
DEFINITION DER RICHTWERTE

- 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

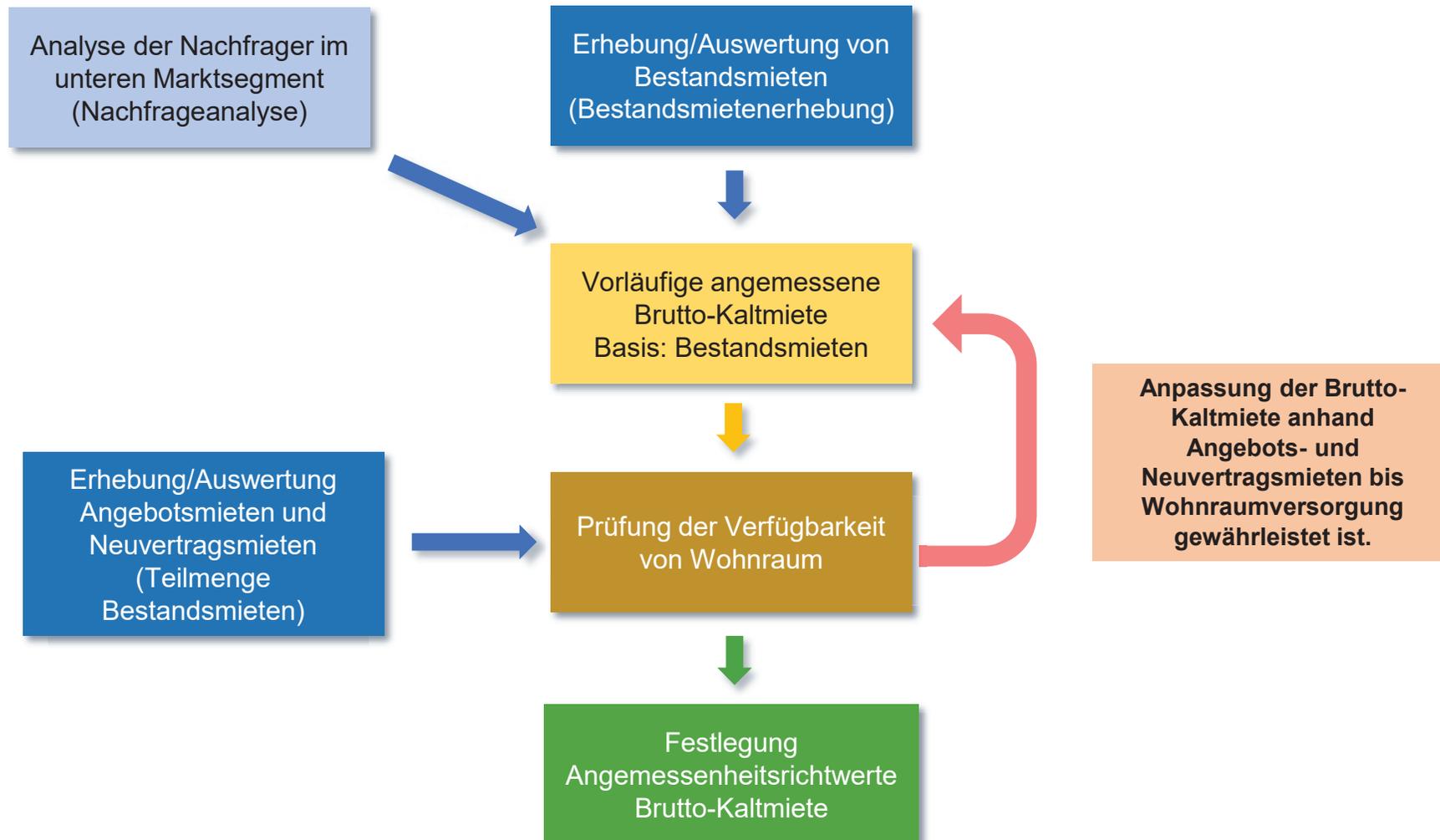
ABGRENZUNG DES ANGEMESSENEN MARKTSEGMENTS DURCH PERZENTILSETZUNG

Nachfrager nach preiswertem Wohnraum

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



BESTIMMUNG ANGEMESSENER BRUTTO-KALTMieten DURCH PERZENTILSETZUNG



RICHTWERTE (BRUTTO-KALTMIEETE)

	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 Personen
BKM in €/m ²	6,97	6,52	6,63	7,07	7,66
Max. WFL in m ²	50	65	80	90	100
BKM in €	348,50	423,80	530,40	636,30	766,00

RICHTWERTE UND VERFÜGBARKEIT¹

	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 Personen
BKM	348,50	423,80	530,40	636,30	766,00
Anteil verfügbares Angebot	52 %	53 %	57 %	21 %	21 %
Anteil Neuvertragsmieten	72 %	63 %	64 %	46 %	60 %

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

Vielen Dank



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



VERGLEICH ZU BISHERIGEN RICHTWERTEN

	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 Personen	Jede weitere Person
bis 31.12.2021	325,00 €	422,50 €	520,00 €	585,00 €	650,00 €	+ 65,00 €
neu ab 01.01.2022	348,50 €	423,80 €	530,40 €	636,30 €	766,00 €	+ 76,60 €