

Ausschuss für Soziales, Gesundheit und Migration Landkreis Oder-Spree

Kommunales Jobcenter (Amt 55)

TOP 6 Informationen zu den Kosten der Unterkunft

Dienstag, 11. Januar 2022



Grundlagen zur Festsetzung der Angemessenheitswerte KdU

1. Verpflichtung zur Erarbeitung eines sogenannten „Schlüssigen Konzeptes“ in einem Turnus von 4 Jahren (Anforderungen durch Prüfschema des BSG per Urteil festgelegt – Urteil vom 22.09.2009 – B 4 AS 18/09 R)
2. Dazwischen (nach 2 Jahren) hat zudem eine Fortschreibung unter Berücksichtigung der Preisentwicklung auf dem Wohnungsmarkt zu erfolgen
3. Umfangreiche Erhebung der Mietwerte zwingend erforderlich – Schwerpunkt sind die Bestandsmieten (Vertragsabschlüsse innerhalb der letzten 4 Jahre) und die aktuellen Angebotsmieten (Recherchen in allen verfügbaren Medien)

- Das aktuelle Konzept wurde zum 01.07.2019 erarbeitet.
- Die Fortschreibung erfolgte zum 01.07.2021.
- Das nächste Konzept ist zum 01.07.2023 vorzulegen.
- Bereits im 1. Quartal 2022 wird mit der Erarbeitung des neuen Konzeptes begonnen.

Wesentliche Schwerpunkte

1. Ausschreibung der Leistung (wissenschaftliche Methodik ist zwingend erforderlich)
2. Abstimmung des Erhebungsverfahrens mit der Landesdatenschutzbeauftragten
3. Durchführung einer „Vollerhebung“ (Einbeziehung sowohl aller im Landkreis tätigen „Großvermieter“ als auch aller „privaten“ Kleinvermieter)
4. Datenauswertung durch den Auftragnehmer nach streng wissenschaftlichen Methoden entsprechend der Vorgaben des BSG

Die Beteiligung aller Vermieter ist freiwillig!

Erhebungen in den Jahren 2015 und 2019

Für die Erhebungen zu den in 2015 und 2019 erarbeiteten Konzepten ist es so gelungen jeweils ca. 50 Prozent des Wohnungsbestandes im Landkreis zu erfassen. Für eine repräsentative Erhebung wären nach Rechtssprechung 10 Prozent ausreichend.

Landkreis Oder-Spree (Eckdaten vereinfacht):

- 180.000 Einwohner
- 90.000 Haushalte
- 40.000 – 45.000 Mietwohnungen

Davon konnten ca. 22.000 Mietwerte erfasst werden.

Nach Prüfung der Verwertbarkeit der Datensätze (z.B. Kappung aller Extremwerte, Streichung von sogenannten Substandards usw.) stehen ca. 8.000 – 10.000 Mietwerte zur Verfügung, die in die Ermittlung der Angemessenheitswerte einfließen.

Alle Daten zu bestehenden Mietverträgen beruhen ausschließlich auf den Angaben der Vermieter.

Einen großen Anteil an der Datenerhebung haben die Kommunalen Wohnungsunternehmen.

Ergebnis – Angemessenheitswerte, gültig ab 01.07.2021 (Bruttokaltmiete)

Größe der Bedarfsge- meinschaft	VR I	VR II	VR III	VR IV	VR V	VR VI	VR VII
	Angemessene monatliche Bruttokaltmiete						
1 Person	371,84 €	371,84 €	332,90 €	331,35 €	343,81 €	333,42 €	325,70 €
2 Personen	480,11 €	460,54 €	399,12 €	427,47 €	433,54 €	427,47 €	423,42 €
3 Personen	589,29 €	564,37 €	564,37 €	523,67 €	537,79 €	522,83 €	515,36 €
4 Personen	661,14 €	679,83 €	634,92 €	589,12 €	605,06 €	588,19 €	579,78 €
5 Personen	734,60 €	746,27 €	705,46 €	654,58 €	664,24 €	653,54 €	644,20 €