



## Bedarfe der Unterkunft und Heizung Sozialräume

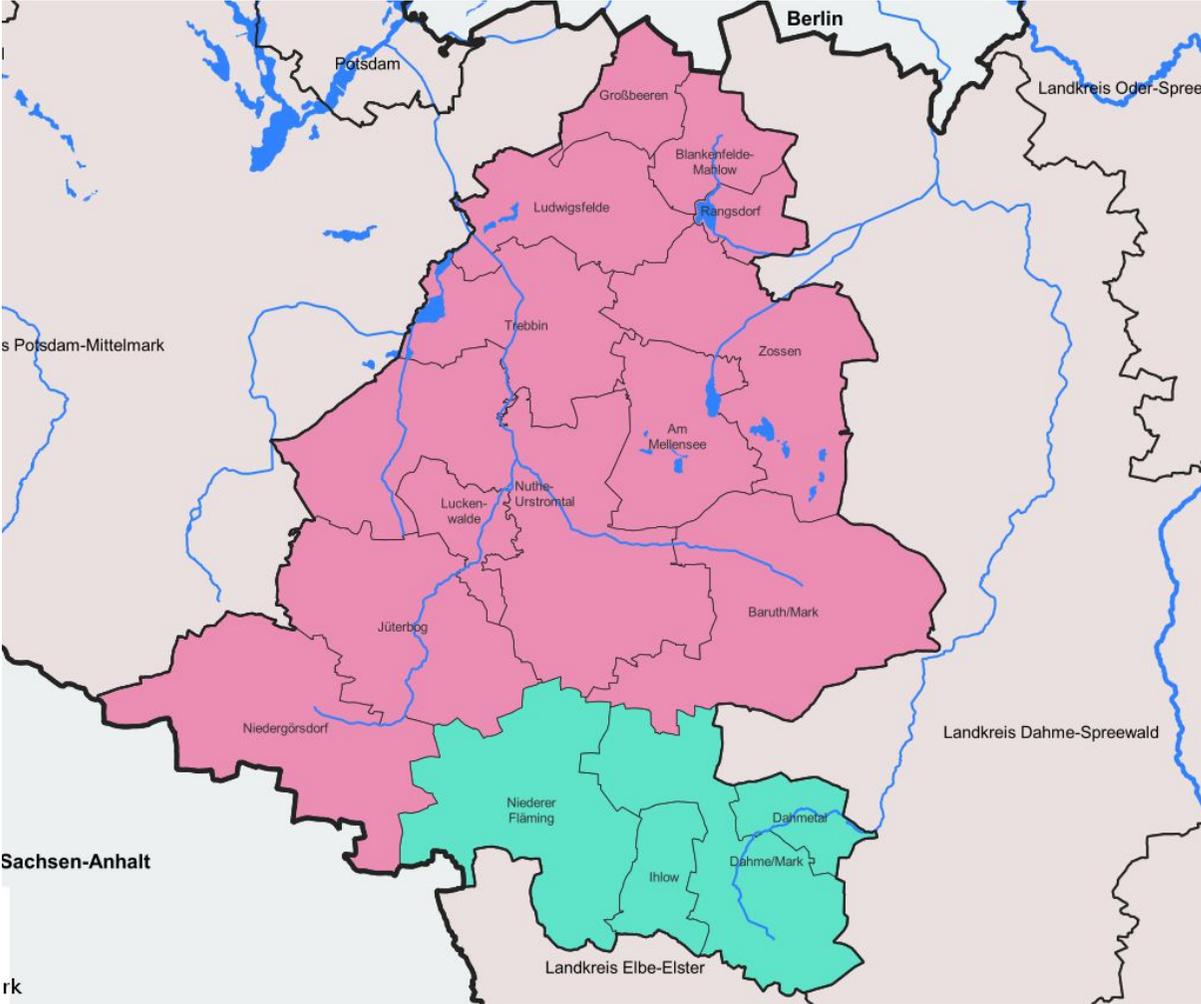
Übernahme der angemessenen Kosten durch die Leistungsträger

Luckenwalde, den 9.10.2023

Jörg Koopmann

## Definition "Schlüssiges Konzept" durch das BSG

- Ein Konzept liegt nach dieser Rechtsprechung vor, wenn der Ersteller planmäßig vorgegangen ist im Sinne der systematischen Ermittlung und Bewertung genereller, wenngleich orts- und zeitbedingter Tatsachen im maßgeblichen Vergleichsraum sowie für sämtliche Anwendungsfälle und nicht nur punktuell im Einzelfall (Bundessozialgericht, Urteil vom 22. September 2009, B 4 AS 18/09 R)
- => Ausrichtung der Richtwerte am Regelfall



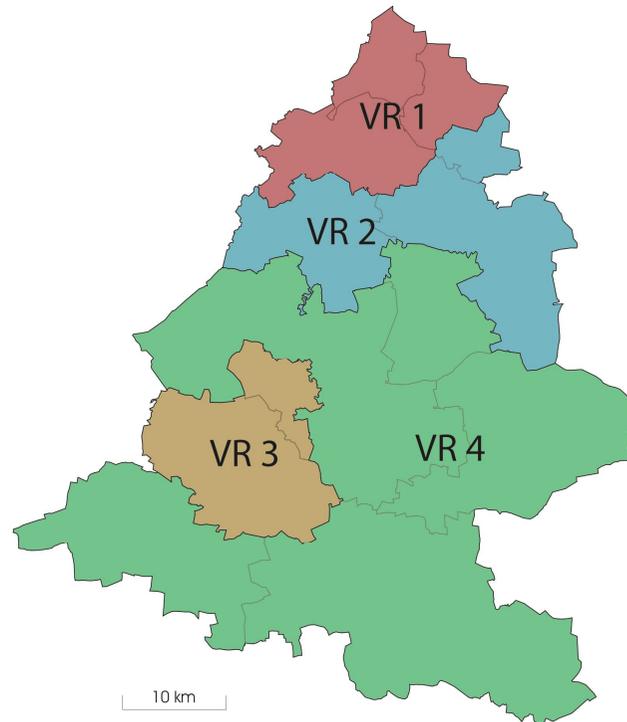
**LK Teltow-Fläming**

Einwohnerzahl 177.000

Größte Gemeinde:  
Ludwigsfelde rd. 28.400 Einw.  
Kleinste Gemeinde:  
Baruth/Mark rd. 4.300 Einw.

Brandenburger Tortenkreis  
Heterogene  
Wohnungsmarktentwicklung  
Unterschiedliche  
Wohngeldstufen 1 bis 4

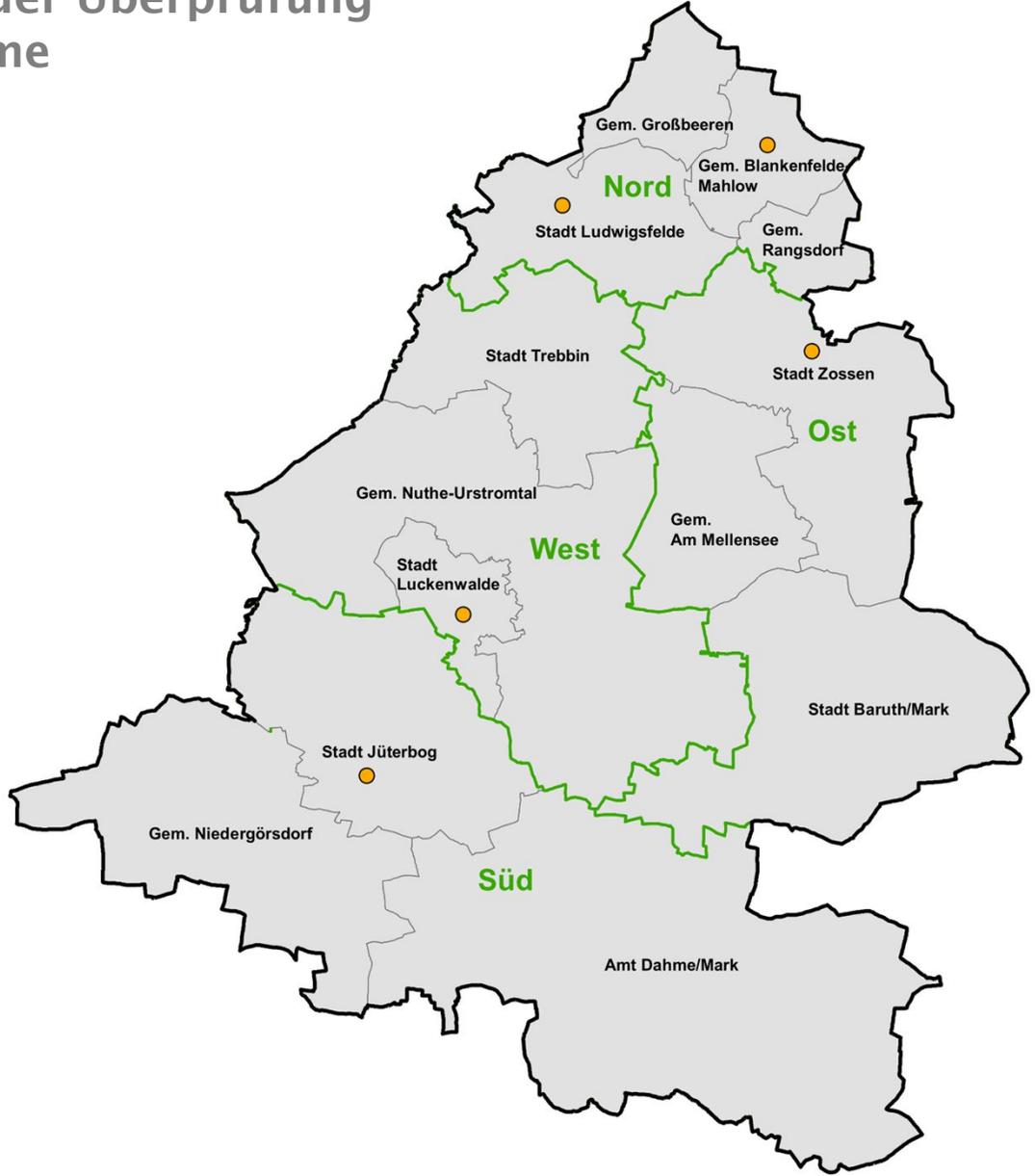
Wohngeldstufe 2023: 1  
(abgestuft von 2)  
außer  
Blankenfelde-Mahlow (4)  
Luckenwalde (2)  
Ludwigsfelde (3)  
Zossen (2)

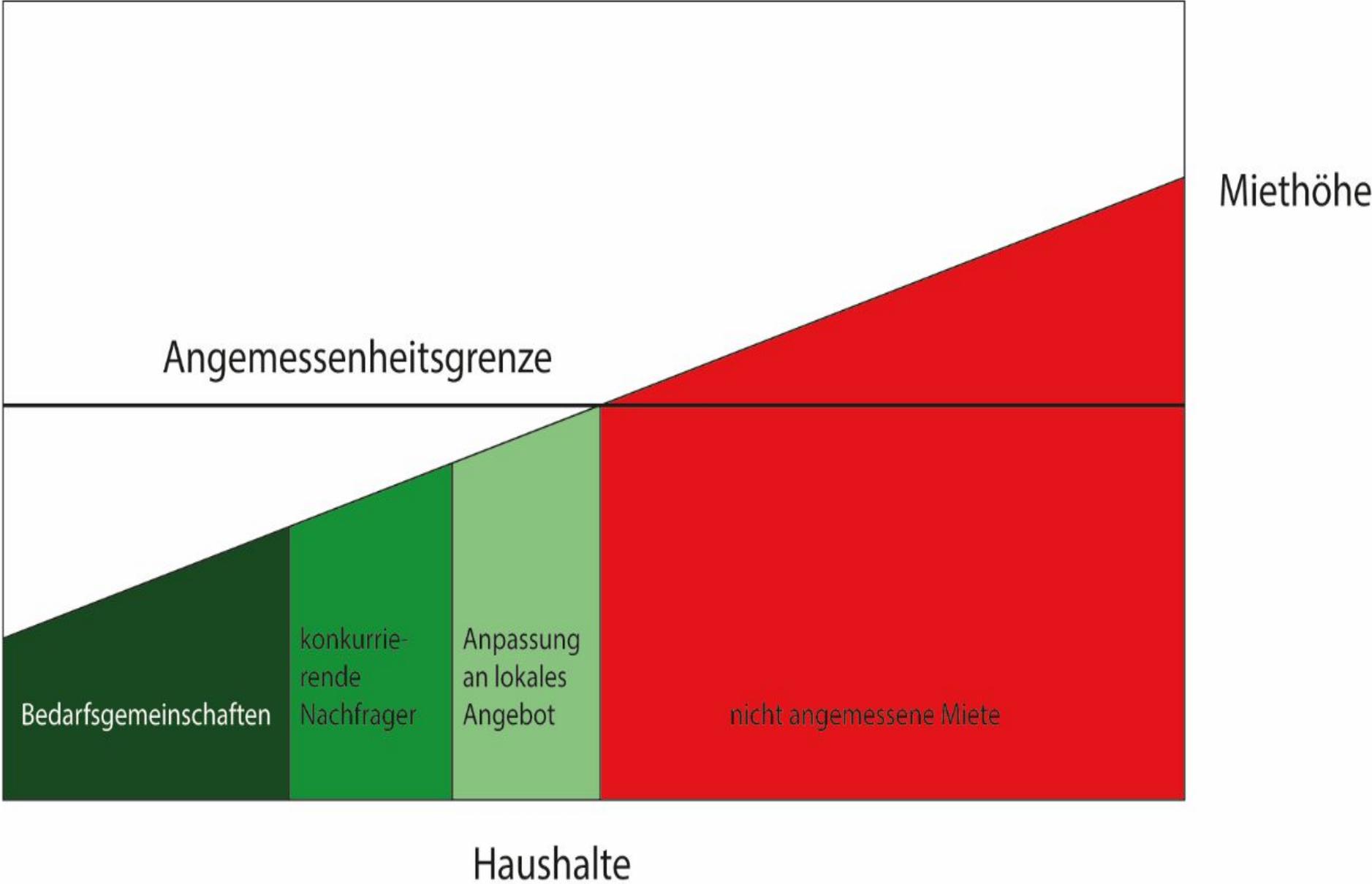


**Prämisse BSG: Vergleichsräume = Verweisungsräume**

**Aktuell vier Vergleichsräume => Überprüfung der Vergleichsräume**

# Ergebnis der Überprüfung Sozialräume





# Iterative Ermittlung der Angemessenheitsgrenzen



## Angemessenheitsgrenze

## Definition des einfachen Standards

### Mindestanforderungen Wohnungsausstattung

- Bad und Sammelheizung
- Zeitgemäße Elektroausstattung
- Isolierverglasung (überwiegende Anzahl der Räume)

### Anforderung Lagemerkmal

- Wohnlage: ausgeschlossen wurden Wohnungen mit einer „sehr einfachen, stark belasteten Wohnlage“

## Bestandsmietenerhebung

- Erhebungstichtag 01.03.2023
- „Große Wohnungsunternehmen“ Vermieter angeschrieben
- Privatvermieter
- Sozialdaten, sofern Adresse nicht bereits bei großen und kleinen Vermietern erfasst war (Duplikatsprüfung)
- 9.652 Bestandsmieten

## Durchschnittliche kalte Betriebskosten

<b>Kalten Betriebskosten 2023</b>					
	1	2	3	4	5
Landkreis Teltow-Fläming 2023 Neuerhebung Erhebung	1,44	1,27	1,33	1,24	1,30
Landkreis Teltow-Fläming 2023 Neuerhebung-Jobcenter	1,29	1,29	1,35	1,23	1,23
Landkreis Teltow-Fläming Berücksichtigte Kosten	1,44	1,29	1,35	1,24	1,30

# Mietobergrenzen Landkreis Teltow-Fläming

## Vergleichsräume Basis Sozialräume

Mietobergrenzen 2023 Bais Sozialräume						
		1	2	3	4	5
Blankenfelde-Mahlow	Nord	526,00	605,80	721,60	813,60	1.168,00
Großbeeren		526,00	605,80	721,60	813,60	1.168,00
Ludwigfelde		526,00	605,80	721,60	813,60	1.168,00
Rangsdorf		526,00	605,80	721,60	813,60	1.168,00
Trebbin	West	357,50	503,75	628,80	765,90	1.115,00
Nuthe-Urstromtal		357,50	503,75	628,80	765,90	1.115,00
Luckenwalde		357,50	503,75	628,80	765,90	1.115,00
Zossen	Ost	397,00	516,75	668,00	735,30	1.030,00
Am Mellensee, Baruth/Mark		397,00	516,75	668,00	735,30	1.030,00
Jüterbog	Süd	369,50	426,40	588,00	649,80	730,00
Amt Dahme/Mark, Niedergörsdorf		369,50	426,40	588,00	649,80	730,00

# Mietobergrenzen Landkreis Teltow-Fläming

## Sozialräume

Mietobergrenzen 2023 Basis Sozialräume Vergleich mit aktuellen Werten						
		1	2	3	4	5
Blankenfelde-Mahlow	Nord	143,11	120,45	147,62	174,00	456,77
Großbeeren		143,11	120,45	147,62	174,00	456,77
Ludwigsfelde		143,11	120,45	147,62	174,00	456,77
Rangsdorf		176,16	190,81	227,07	252,12	546,02
Trebbin	West	7,66	88,76	134,27	204,42	493,02
Nuthe-Urstromtal		73,26	155,75	207,04	312,63	613,48
Luckenwalde		38,34	117,13	165,67	239,45	533,74
Zossen	Ost	47,16	101,76	173,47	173,82	408,02
Am Mellensee, Baruth/Mark		112,76	168,75	246,24	282,03	528,48
Jüterbog	Süd	50,34	39,78	124,87	123,35	148,74
Amt Dahme/Mark, Niedergörsdorf		85,26	78,40	166,24	196,53	228,48

# Mietberggrenzen Landkreis Teltow-Fläming

## Abstrakte Verfügbarkeit Basis Sozialräume 2023

Abstrakte Verfügbarkeit Basis Sozialräume						
		1	2	3	4	5
Blankenfelde-Mahlow, Großbeeren, Ludwigsfelde, Rangsdorf	Nord	22%	23%	19%	30%	10%
Trebbin, Nuthe-Urstromtal, Luckenwalde	West	25%	21%	27%	42%	63%
Zossen, Am Mellensee, Baruth/Mark	Ost	35%	20%	15%	32%	42%
Jüterbog, Amt Dahme/Mark, Niedergörsdorf	Süd	56%	24%	35%	28%	23%

## Fortschreibung

- Fortschreibung nach zwei Jahren (Indexfortschreibung)
- Neuerstellung nach vier Jahren
- Bei größeren Nachfrageveränderungen ggf. kurzfristigere Überprüfung und Festlegung neuer Mietobergrenzen

**Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!**

Jörg Koopmann

**Koopmann Analytics KG**  
**Eimsbütteler Straße 101**  
**22769 Hamburg**