

Erläuterung zu Anlage 1

Das Bundessozialgericht hat mit seiner Entscheidung vom 7. November 2006 Klarheit darüber geschaffen, nach welchen Maßstäben die Angemessenheit einer Unterkunft für ALG II-Empfänger zu beurteilen ist. Den Kommunen wurde mit dieser Entscheidung aufgegeben, eigene Maßstäbe für die Angemessenheit einer Wohnung zu entwickeln, die die Gegebenheiten am örtlichen Wohnungsmarkt konkret widerspiegeln. Der Gesetzgeber sieht den Tatbestand als erfüllt an, wenn die Datenbasis auf mindestens 10 % des örtlichen Mietwohnungsbestandes beruht. Hierzu wurden umfangreiche Mietpreisermittlungen in den einzelnen Städten und Gemeinden des Landkreises Teltow-Fläming durchgeführt.

Es wurden 13.870 Datensätze in die Erhebung mit einbezogen. Diese beinhalteten die Nettokaltmiete sowie die Betriebskosten für unsanierten, teilsanierten und voll sanierten Wohnraum sowie den Mietwohnungsneubau. Zu den einzelnen Wohnungsarten wurden teilweise Mietpreisspannen angegeben. Die Durchschnittsmiete wurde am oberen Preissegment ermittelt. Ebenso wurde mit der Berechnung der Betriebskosten verfahren.

Die Auswertung der eingereichten Unterlagen ergab, dass für die einzelnen Orte Datensätze von bis zu 57 % der Mietwohnungen vorgelegen haben (siehe Anlage 1), in jedem Fall aber mehr als 10 %.

Ludwigsfelde

Für die Stadt Ludwigsfelde findet der Mietenspiegel 2008 Anwendung, hier wurden nur die Betriebskosten betrachtet.

Luckenwalde

Die aktuellen Verhältnisse des Wohnungsmarktes in der Stadt Luckenwalde erfordern eine konkretisierte Herangehensweise an die Ermittlung der Wohnungsmieten. Der Modernisierungsrückstau (unsanierten Wohnungen und hoher Leerstand im Altbaubestand) bezogen auf einen nicht unerheblichen Anteil des Mietwohnungsbestandes der städtischen Wohnungsbaugesellschaft führt zu einer vergleichsweise geringen Durchschnittsmiete von 4,50 €.

Die Situation in der Wohnungsbaugenossenschaft, die nahezu ihren Gesamtbestand von 1870 Wohneinheiten modernisiert bzw. umgebaut hat, stellt sich dem gegenüber völlig anders dar. Damit entsprechen lediglich 125 Wohnungen einer Durchschnittsmiete von 4,50 €. Dieser Tatsache angemessen Rechnung tragend, wurde entschieden, die zu berücksichtigende Nettokaltmiete für die Stadt Luckenwalde auf einen Wert von 4,86 € anzuheben.

Blankenfelde/Mahlow

Eine nochmalige Aktualisierung der Daten entsprechend der Situation in der Gemeinde Blankenfelde/Mahlow ergab eine Korrektur der bereits ermittelten Nettokaltmiete von 5,73 € auf 5,83 €. Dabei fand die Tatsache Berücksichtigung, dass der Wohnungsbestand des größten Vermieters vor Ort in dieses Preissegment fällt.

In den kleineren Orten des Landkreises gestaltet sich eine Ermittlung der Daten sehr schwierig. Da hier nur vereinzelt Wohnblöcke vorhanden sind und ein größerer Teil von privaten Vermietern bereit gestellt wird.

Es sind die für die einzelnen Städte und Gemeinden des Landkreises Teltow-Fläming ermittelten Bruttokaltmieten in €/m²-Wohnfläche sowie die Betriebskosten in €/m² anzuwenden.

Unabhängig davon werden die Nettokaltmieten der Wohnungen des sozialen Wohnungsbaus (1. Förderweg) im gesamten Kreisgebiet als angemessen angesehen.