



**An die
Mitglieder des Ausschusses für
Soziales und Gesundheit**

Nachrichtlich:
Kreistagsabgeordnete
Verwaltungsleitung
Gleichstellungsbeauftragte

Sozialhilfe und Wohngeld

Christian Ratzeburg
Auf dem Michaeliskloster 4
Gebäude 2, Eingang H, Zimmer 13
Telefon: 04131 26-1626
Telefax: 04131 26-2572
christian.ratzeburg@landkreis.lueneburg.de

30.08.2013

Protokoll

Ausschuss für Soziales und Gesundheit

| | |
|-----------------|---|
| Sitzungstermin: | Donnerstag, 22.08.2013 |
| Sitzungsdauer: | 15:00 bis 18:00 Uhr |
| Sitzungsort: | Sitzungssaal, Kreisverwaltung, Auf dem Michaeliskloster 4, 21335 Lüneburg |
| Sitzungsart: | öffentlich |

Gesehen und bestätigt durch:

Ausschussvorsitzende/r

Erster Kreisrat

Protokollführer

Dieses Dokument wurde elektronisch erstellt. Die Unterschriften befinden sich auf dem gedruckten Exemplar der Kreisverwaltung.

Anwesenheitsliste:

| Name, Fraktion bzw. Funktion | In Vertretung bzw. Teilnahme von ... bis ... |
|--|---|
| Stange, Elke - SPD | |
| Aden-Meyer, Antje - Grüne | |
| Bauschke, Tanja - Grüne | |
| Prof. Dr. Bonin, Hinrich - SPD | |
| Dammann, Günter - CDU | |
| Dieckmann-Kirks, Melanie - Grüne | bis 17.15 Uhr |
| Dziuba-Busch, Ingrid - CDU | |
| Gödecke, Martin - Die Unabhängigen | |
| Jaschke, Bernd - Die Linke | |
| Neumann, Birgit - SPD | |
| Rowohlt, Peter - SPD | |
| Salewski, Klaus-Dieter - SPD | |
| Wald, Bernd - RRP | |
| Waldau, Jan - CDU | Vertretung für: Frau Walter, Ulrike |
| Brammer, Wolfgang - sachkundiger Bürger | |
| Bünger, Erika - Behindertenbeirat | |
| Gremmel, Ralf - Der Paritätische | bis 16.45 Uhr |
| Dr. Schürmann, Angela - Psychiatrische Klinik Lüneburg | |
| Siller, Gabriel - Diakonieverband | bis 16.00 Uhr |
| Wegener, Christel - sachkundiger Bürger | Vertretung für: Frau von Oertzen, Irene |
| Brauer, Angelika - Jobcenter | zu TOP 7 |
| Krumböhmer, Jürgen - Erster Kreisrat | |
| Kuntze, Karin - Verwaltung | zu TOP 8 |
| Messelken, Moritz - Verwaltung | zu TOP 9 |
| Naß, Matthias - Verwaltung | |
| Ratzeburg, Christian - Verwaltung | |
| Thunig, Silke - Verwaltung | zu TOP 8 |
| Wolter, Melanie - Jobcenter | zu TOP 7 |

Tagesordnung:

(öffentlich)

1. Einwohnerfragestunde gemäß § 6 Ziffer 1 i.V.m. § 22 Geschäftsordnung
2. Eröffnung, Feststellung der Ordnungsmäßigkeit der Ladung und der Beschlussfähigkeit
3. Feststellung der Tagesordnung
4. Genehmigung des Protokolls über die Sitzung vom 26.02.2013

5. Verpflichtung der beratenden Mitglieder gemäß § 60 NKomVG und Pflichtenbelehrung gemäß § 43 NKomVG
Vorlage: 2013/156
6. Mietwerterhebung zur Bestimmung des unbestimmten Rechtsbegriffes "angemessene Aufwendungen für Unterkunft" nach dem SGB II und SGB XII
Vorlage: 2013/158
7. Aktuelle Informationen zur Grundsicherung für Arbeitssuchende nach dem SGB II
Vorlage: 2013/159
8. Bildungs- und Integrationsbüro Lüneburg (BIB)
Vorlage: 2013/170
9. Pflegeberatung beim Landkreis Lüneburg
Vorlage: 2013/162
10. Fachtagung zum Thema "Integration von Menschen mit Behinderung in den Arbeitsmarkt";
Verleihung eines Ehrenpreises
Vorlage: 2013/167
11. Förderung der freien Wohlfahrtspflege; Kreiszuschuss für die Arbeitsgemeinschaft der freien Wohlfahrtspflege
Vorlage: 2013/179
12. Bericht des Landrats über wichtige Angelegenheiten
13. Beantwortung von Anfragen gem. § 17 Geschäftsordnung
14. Bei Behandlung eines nichtöffentlichen Tagesordnungspunktes Herstellung der Öffentlichkeit sowie Bekanntgabe der in nichtöffentlicher Sitzung gefassten Beschlüsse und Schließung der Sitzung

Protokoll:

(öffentlich)

TOP-Nr. 1 Einwohnerfragestunde gemäß § 6 Ziffer 1 i.V.m. § 22 Geschäftsordnung

Es werden keine Fragen gestellt.

TOP-Nr. 2 Eröffnung, Feststellung der Ordnungsmäßigkeit der Ladung und der Beschlussfähigkeit

Die Vorsitzende eröffnet die Sitzung um 15.00 Uhr. Sie stellt die Ordnungsmäßigkeit der Ladung und die Beschlussfähigkeit fest.

TOP-Nr. 3 Feststellung der Tagesordnung

Diskussionsverlauf:

Es liegt ein Antrag der Fraktion DIE LINKE im Kreistag des Landkreises Lüneburg vom 06.08.2013 vor. Dieser Antrag ist jedoch nicht am 14. Tag vor der Sitzung des Ausschusses für Soziales und Gesundheit eingegangen und wird daher als Dringlichkeitsantrag gewertet. Die Mitglieder des Ausschusses und KTA Bernd Jaschke von der Fraktion Die Linke einigen sich darauf, dass der eingereichte Antrag in der nächsten Ausschusssitzung behandelt werde.

Die Tagesordnung wird einstimmig festgestellt.

TOP-Nr. 4 Genehmigung des Protokolls über die Sitzung vom 26.02.2013

Abstimmungsergebnis: einstimmig bei 2 Enthaltungen

Beschluss:

Die Niederschrift wird in Form und Inhalt genehmigt.

TOP-Nr. 5 Verpflichtung der beratenden Mitglieder gemäß § 60 NKomVG und Pflichtenbelehrung gemäß § 43 NKomVG Vorlage: 2013/156

Beschluss:

Berichtsvorlage – keine Beschlussfassung erforderlich

Diskussionsverlauf:

Die Ausschussvorsitzende verpflichtet die beratenden Mitglieder Herrn Wolfgang Brammer und Frau Christel Wegener und erklärt, dass sie ihre Aufgaben nach bestem Wissen und Gewissen unparteiisch wahrzunehmen und die Gesetze zu beachten hat. Die Ausschussvorsitzende führt die Pflichtenbelehrung durch und weist ausdrücklich auf die auferlegten Verpflichtungen aus den §§ 40-42 NKomVG hin. Die §§ 40-42 NKomVG liegen den beratenden Mitgliedern im Wortlaut vor.

**TOP-Nr. 6 Mietwerterhebung zur Bestimmung des unbestimmten
Rechtsbegriffes "angemessene Aufwendungen für Unterkunft" nach
dem SGB II und SGB XII
Vorlage: 2013/158**

Beschluss:

Der Ausschuss nimmt das Ergebnis der Mietwerterhebung zur Feststellung angemessener Wohnkosten im Landkreis Lüneburg zur Kenntnis.

Diskussionsverlauf:

Herr Hühn seitens der von der Verwaltung beauftragten Firma Forschung und Beratung GmbH (F+B) stellt die durchgeführte Mietwerterhebung zur Ermittlung der angemessenen Kosten für Unterkunft im Sinne des SGB II und SGB XII in Form eines „schlüssigen Konzeptes“ nach Vorgaben des Urteils des Bundessozialgerichts für den Landkreis Lüneburg ausführlich und mit Hilfe der in der Anlage des Protokolls beigefügten PowerPoint Präsentation vor. Herr Hühn geht hierbei auf die Fragen des Ausschusses ein. Zu der Frage welche Kosten zu den Betriebskosten gehören, wird auf § 2 der in der Anlage beigefügten Betriebskostenverordnung verwiesen. Die „kalten Betriebskosten“ beinhalten nicht die Kosten für Heizung und Warmwasser.

Darüber hinausgehend wird seitens des Ausschusses gewünscht, dass Herr Hühn von der Firma F+B den Unterschied zwischen einer Mietniveauerhebung und einem Mietspiegel deutlich macht. Hier ist eine Protokollierung ausdrücklich erwünscht. Herr Hühn führt aus, dass die Anzahl der erhobenen Mietdaten bei der durchgeführten Mietwerterhebung mit rund 5.200 Mietdaten bzw. knapp 14 % des Mietwohnungsmarktes im Landkreis höher ist, als in der Regel die im Rahmen einer Mietspiegelerhebung. Zum Vergleich: In Berlin werden knapp 15.000 Mietdaten bzw. knapp 1 %, in Kiel werden 2.000 Mietdaten bzw. rund 2 % des mietspiegelrelevanten Wohnungsbestandes erhoben.

Ein weiterer Unterschied zwischen dem Mietspiegel und einer Mietniveauerhebung gem. SGB II und SGB XII besteht bei der Datengrundlage, da bei der Mietniveauerhebung auch die öffentlich geförderten Mietwohnungen und die Bestandswohnungen, in denen in den letzten vier Jahren keine Mietänderung erfolgt ist, berücksichtigt werden. Darüber hinaus erfolgt in der Regel im Rahmen der Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels keine Datenerhebung von vermieteten Ein- oder Zweifamilienhaus Wohnungen. "

Das zur Kenntnis genommene Ergebnis der Mietniveauerhebung wird nochmals in den Kreistagsfraktionen beraten.

**TOP-Nr. 7 Aktuelle Informationen zur Grundsicherung für Arbeitssuchende
nach dem SGB II
Vorlage: 2013/159**

Beschluss:

Berichtsvorlage – keine Beschlussfassung erforderlich

Diskussionsverlauf:

Die Geschäftsführerin des Jobcenters Landkreis Lüneburg, Frau Brauer, und die stellvertretende Geschäftsführerin, Frau Wolter, stellen sich den Mitgliedern den Ausschusses vor.

Anschließend beantwortet Frau Brauer die Anfrage der Kreistagsfraktion DIE LINKE vom 6.8.2013 und weitere Fragen des Ausschusses.

**TOP-Nr. 8 Bildungs- und Integrationsbüro Lüneburg (BIB)
Vorlage: 2013/170**

Beschluss:

Keine Beschlussempfehlung, sondern Beratung und Kenntnisnahme.

Diskussionsverlauf:

Frau Thunig vom BIB stellt die fünf Handlungsfelder des Bildungs- und Integrationsbüros dem Ausschuss vor. Anschließend geht Frau Kuntze vom BIB ausführlich auf das Thema Inklusion ein und berichtet über das Aktionsjahr zum Thema Inklusion unter dem Titel „Lüneburg-Vielfalt all inklusive“.

**TOP-Nr. 9 Pflegeberatung beim Landkreis Lüneburg
Vorlage: 2013/162**

Beschluss:

Berichtsvorlage – keine Beschlussfassung erforderlich

Diskussionsverlauf:

Herr Messelken führt im Landkreis Lüneburg die Pflegeberatung durch. Herr Messelken stellt die Aufgaben der Pflegeberatung und die von ihm durchgeführten Hilfeleistungen vor. Nachdem er Themen, Schwerpunkte und Zielgruppe der Pflegeberatung dem Ausschuss vorstellt, beantwortet er Fragen der Ausschussmitglieder.

**TOP-Nr. 10 Fachtagung zum Thema "Integration von Menschen mit Behinderung
in den Arbeitsmarkt";
Verleihung eines Ehrenpreises
Vorlage: 2013/167**

Es wird kein Beschluss gefasst. Der Sozialausschuss sieht einheitlich Beratungsbedarf, daher wird die Angelegenheit zunächst in den Fraktionen erörtert und anschließend direkt dem Kreisausschuss zur Entscheidung vorgelegt.

**TOP-Nr. 11 Förderung der freien Wohlfahrtspflege; Kreiszuschuss für die
Arbeitsgemeinschaft der freien Wohlfahrtspflege
Vorlage: 2013/179**

Abstimmungsergebnis: einstimmig

Beschluss:

Der Kreisarbeitsgemeinschaft der Wohlfahrtsverbände wird ein Zuschuss für das Jahr 2013 in Höhe von 2.000,00 € gewährt.

TOP-Nr. 12 Bericht des Landrats über wichtige Angelegenheiten

Es ergaben sich keine Mitteilungen.

TOP-Nr. 13 Beantwortung von Anfragen gem. § 17 Geschäftsordnung

KTA Frau Bauschke fragt nach ihrem Antrag bzgl. des „Dunkelfeldprojektes“. Seitens der Verwaltung erklärt Herr Ratzeburg, dass er lediglich über eine Anfrage in diesem Zusammenhang informiert sei. Die Verwaltung wird in dieser Angelegenheit bis spätestens Mitte September auf KTA Frau Bauschke zukommen.

**TOP-Nr. 14 Bei Behandlung eines nichtöffentlichen Tagesordnungspunktes
Herstellung der Öffentlichkeit sowie Bekanntgabe der in
nichtöffentlicher Sitzung gefassten Beschlüsse und Schließung der
Sitzung**

Die Ausschussvorsitzende schließt die Sitzung um 18.00 Uhr.

Mietenniveauerhebung im Landkreis Lüneburg

Feststellung angemessener
Wohnkosten im Rahmen des
SGB II und XII

22. August 2013

Thorsten Hühn

F+B Forschung und Beratung
für Wohnen, Immobilien und Umwelt GmbH

Inhalt

- + Rechtliche Rahmenbedingungen
- + Abstrakte Angemessenheit
 - + Datenerhebung
 - + Bestandsmietenanalyse
 - + Regionalisierung
 - + Betriebskostenanalyse (kalte Betriebskosten)
- + Ermittlung der Mietobergrenzen
- + Konkrete Angemessenheit
 - + Leerstand
 - + Mietenanalyse der Neuvermietungen 2012
 - + Angebotsmieten Januar bis April 2013
- + Fazit

Rechtliche Rahmenbedingungen

Rahmenbedingungen für die Ableitung der Höchstbeträge für die KdU gemäß SGB II und XII

- ✚ der Grundsicherungsträger hat eine eigene regionale grundsicherungsrelevante Mietpreisübersicht auf Basis eines „schlüssigen Konzepts“ zu erstellen
 - ✚ Generell hat die Verwaltung einen Gestaltungsspielraum bei der Erstellung des schlüssigen Konzepts, sie soll ihre Ortskenntnis einbringen (BSG vom 22.9.2009, AZ B 4 AS 18/09 R)
 - ✚ Die Festlegungen des BSG (z.B. BSG vom 22.9.2009, AZ B 4 AS 18/09 R) zum „schlüssigen Konzept“ haben hier nur bedingt Klarheit geschaffen
- ✚ „einfache Wohnstandard“ im Rahmen des örtlichen Mietenniveaus
 - ✚ Generell ist die empirische Ausfüllung des unbestimmten Rechtsbegriffs „einfacher Wohnstandard“ bislang weiterhin ein Suchen nach der höchstrichterlich anerkannten Methode
 - ✚ aber, Wohnungen auf dem untersten Ausstattungsstandard müssen unberücksichtigt bleiben (BSG vom 19.10.10, Az. B 14 AS 50/10 R zum Berliner Mietspiegel)
 - ✚ die angemessenen Wohnkosten für einfachen Wohnstandard müssen unter den Mietspiegel-Mittelwerten (BSG vom 19.2.09, Az. B 4 AS 30/08 R zum Münchener Mietspiegel) liegen, andernfalls liegt eine rechtswidrige Besserstellung der Hilfeempfänger vor
- ✚ keine Wohnlagen- und Baualtersdifferenzierung, um Ghettobildung vorzubeugen

„schlüssiges Konzept“ zur Ableitung der Höchstbeträge für die KdU gemäß SGB II und XII

- ✚ Folgende Vorgaben sind mindestens bei der Ableitung der KdU-Höchstbeträge zu beachten (s. Definition des schlüssigen Konzepts):
 - ✚ Erhebungskriterien analog zu Qualifizierten Mietspiegeln, insbesondere:
 - ✚ empirische Datenerhebung, die alle relevanten Wohnungsmärkte erfasst
 - ✚ Erfassung sowohl der Mieten in bestehenden Mietverträgen (abstrakte Angemessenheit) als auch des aktuellen Wohnungsangebots (konkrete Angemessenheit)
 - ✚ die Mietenerhebung sollte mindestens 10 % der bestehenden Mietverträge umfassen
 - ✚ einheitlicher Erhebungszeitraum
 - ✚ Repräsentativität der Erhebungsdaten
 - ✚ Bestimmung der abstrakten und konkreten Angemessenheit durch Ableitung von Schlüssen aus der Datenerhebung

Abstrakte Angemessenheit

Abstrakte Angemessenheit: Bestandsmietenerhebung

- ✚ Datenerhebung bei den Eigentümern/Vermietern in Zusammenarbeit mit der GfA und des Landkreises Lüneburg
- ✚ Abfrage der kompletten Wohnungsbestände der befragten Vermieter, keine Stichprobenziehung notwendig
- ✚ Erhebungszeitraum Januar 2013 bis Mai 2013 (inkl. Nachfassaktion)
- ✚ Stichtag der Erhebung 1. Januar 2013
- ✚ Befragungsumfang rund 2.700 Eigentümer, davon 544 Rückmeldungen bzw. 423 Eigentümer mit Datenlieferung
- ✚ Datengrundlage der Erhebung 5.433 Daten (14 % des vermieteten Wohnungsbestands nach Zensus 2011)
 - ✚ nach Bereinigung der Daten 5.189 Daten
 - ✚ nicht berücksichtigte Daten 244 Daten (Leerstand, unvollständig, kein ausreichender Wohnungsstandard)
- ✚ Verteilung der Daten nach Gebäudetyp
 - ✚ Mietwohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern 296 Daten (5,7 %)
 - ✚ Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern 4.893 Daten (94,3 %)

Abstrakte Angemessenheit: Fallzahlen (bereinigten Daten)

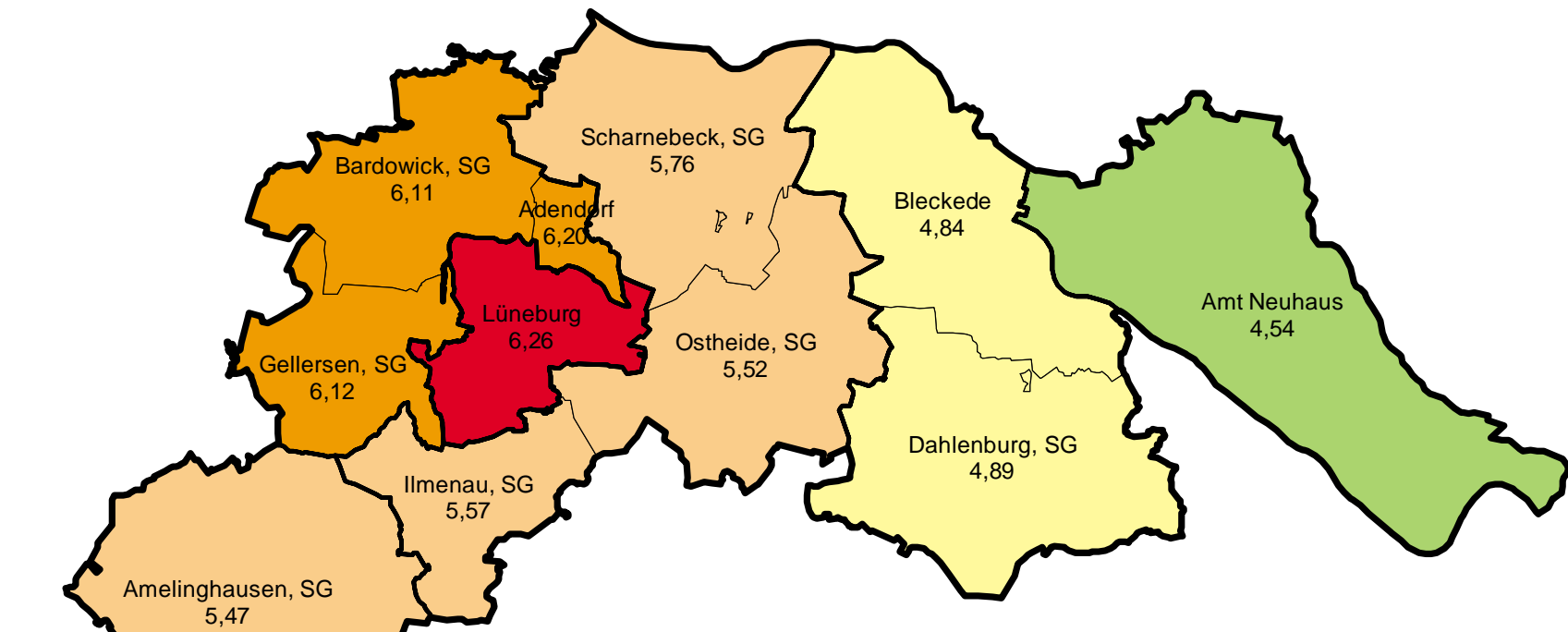
| Gemeinde/Region | Größenklasse | | | | | | Insgesamt |
|-------------------|---------------------------------------|---|---|---|---|-------------------------------------|-----------|
| | bis zu 50 m ² (= 1 PHH) | über 50 m ² bis zu 60 m ² (= 2 PHH) | über 60 m ² bis zu 75 m ² (= 3 PHH) | über 75 m ² bis zu 85 m ² (= 4 PHH) | über 85 m ² bis zu 95 m ² (= 5 PHH) | über 95 m ² (> 5 PHH) | |
| Adendorf | 18 | 6 | 19 | 10 | 4 | 16 | 73 |
| Amelinghausen, SG | 12 | 18 | 18 | 11 | 8 | 27 | 94 |
| Amt Neuhaus | 29 | 36 | 29 | 10 | 0 | 1 | 105 |
| Bardowick, SG | 46 | 28 | 30 | 25 | 15 | 22 | 166 |
| Bleckede | 35 | 36 | 38 | 34 | 6 | 20 | 169 |
| Dahlenburg, SG | 8 | 11 | 13 | 8 | 7 | 22 | 69 |
| Gellersen, SG | 17 | 25 | 38 | 6 | 12 | 22 | 120 |
| Ilmenau, SG | 8 | 3 | 9 | 9 | 8 | 18 | 55 |
| Lüneburg | 1.334 | 791 | 1.309 | 325 | 222 | 137 | 4.118 |
| Ostheide, SG | 23 | 14 | 16 | 17 | 6 | 24 | 100 |
| Scharnebeck, SG | 23 | 19 | 26 | 12 | 10 | 30 | 120 |

→ Hohe Anzahl von Feldern mit nicht ausreichender statistischer Aussagekraft wegen zu geringer Fallzahlen.
Regionalisierung ist notwendig.

Regionalisierung

- ✚ Zusammenfassung von Städten/Gemeinden ist erforderlich, um statistisch verlässliche Fallzahlen für die Regionaleinheiten zu haben
- ✚ Mögliche Varianten der Regionalisierung nach
 - ✚ räumlicher Nähe bzw. funktionaler Zuordnung (Modell Gutachterausschuss)
 - ✚ siedlungsstruktureller Ähnlichkeit
 - ✚ vergleichbarem Mietenniveau
- ✚ Verfahren nach rein statischen Kriterien (z.B. Clusteranalyse) ist in die Kritik geraten (Sozialgericht Dessau-Roßlau, Az. S 11 AS 2430/11 vom 18.8.12)
- ✚ Nach Prüfung der vorliegenden Modelle wird im Landkreis das Modell vergleichbaren Mietniveaus angewendet.
 - ✚ die durchschnittlichen Nettokaltmieten ergeben eine sinnvolle und plausible Gebietsgliederung
 - ✚ andere Modelle liefern ähnliche Ergebnisse

Regionalisierung nach der durchschnittliche Nettokaltmiete pro Quadratmeter



Region 1: Lüneburg

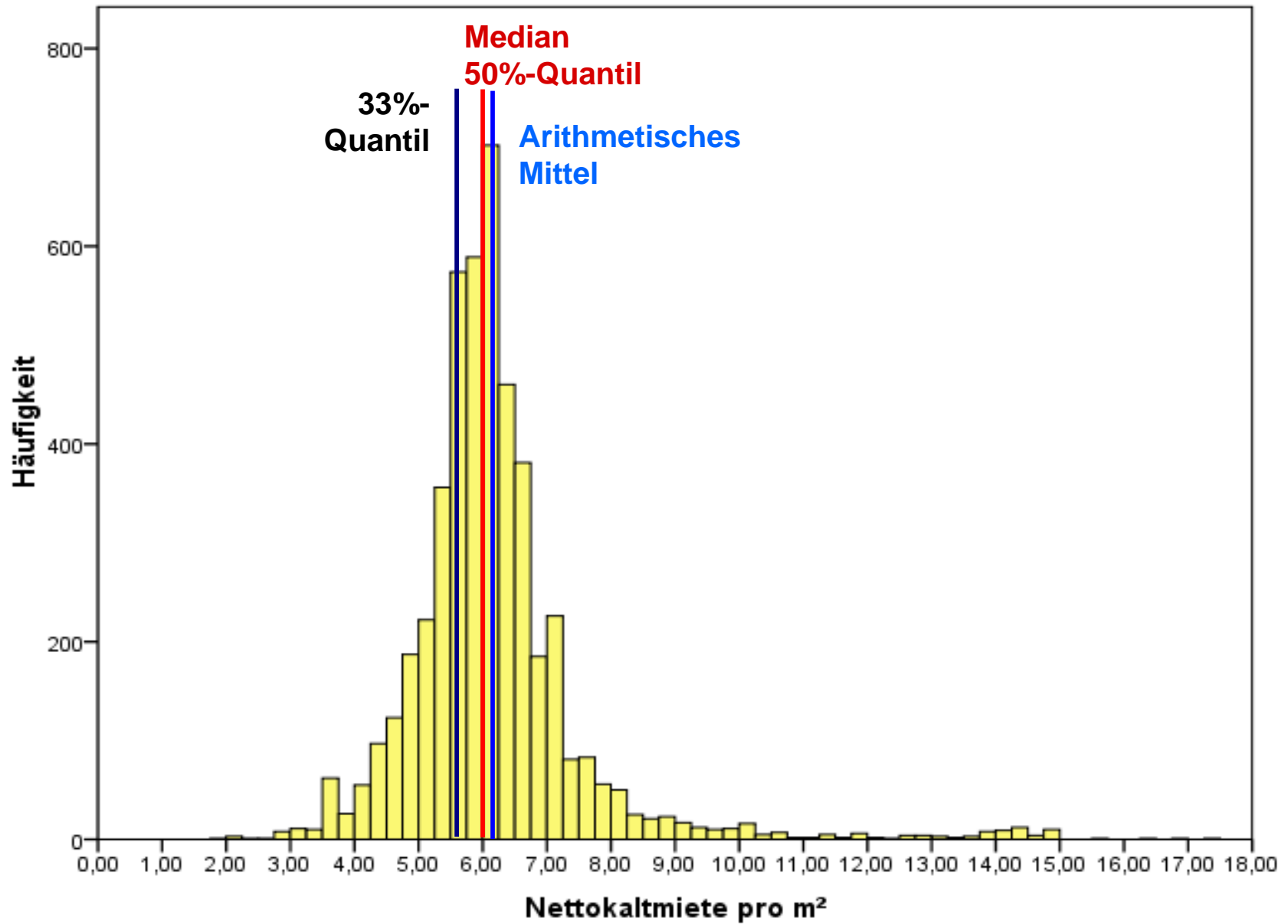
Region 2: Adendorf, Bardowick und Gellersen

Region 3: Amelinghausen, Ilmenau, Ostheide und Scharnebeck

Region 4: Bleckede, Dahlenburg

Region 5: Amt Neuhaus

Mietenverteilung



Abschätzung des Bedarfs an preisgünstigem Wohnraum im Landkreis Lüneburg

| | | |
|---|--|------------------|
| + | Bedarf an preisgünstigen Wohnraum | 27.500 Haushalte |
| + | Bedarfsgemeinschaften SGB II | 7.000 |
| + | Bedarfsgemeinschaften SGB XII | 2.050 |
| + | Wohngeldbezieher | 1.400 |
| + | Niedrigeinkommensbezieher ohne Transferleistung (7% der Haushalte im LK Lüneburg) | 5.850 |
| + | Studenten Leuphana Universität | 7.000 |
| + | Sonstige Haushalte, Sicherheitszuschlag (5% der Haushalte im LK Lüneburg) | 4.200 |
| + | Haushalte im LK Lüneburg | 83.900 Haushalte |
| + | Anteil des Bedarfs an den Haushalten | 32,8 % |
| + | <u>Fazit:</u> Der Anteil des Bedarfs an preisgünstigem Wohnraum an den Haushalten in Lüneburg rechtfertigt die Verwendung des 33%-Quantils zur Ermittlung der Mietobergrenzen. | |

Abschätzung des Bedarfs an preisgünstigem Wohnraum in der Stadt Lüneburg

| | | |
|---|---|------------------|
| + | Bedarf an preisgünstigen Wohnraum | 15.900 Haushalte |
| + | Bedarfsgemeinschaften SGB II | 4.250 |
| + | Bedarfsgemeinschaften SGB XII | 1.300 |
| + | Wohngeldbezieher | 800 |
| + | Niedrigeinkommensbezieher ohne Transferleistung (7% der Haushalte in der Stadt Lüneburg) | 2.650 |
| + | Studenten Leuphana Universität | 5.000 |
| + | Sonstige Haushalte, Sicherheitszuschlag (5% der Haushalte in der Stadt Lüneburg) | 1.900 |
| + | Haushalte in der Stadt Lüneburg | 38.000 Haushalte |
| + | Anteil des Bedarfs an den Haushalten | 41,8 % |

+

Fazit:
 Der Anteil des Bedarfs an preisgünstigem Wohnraum an den Haushalten in der Stadt Lüneburg rechtfertigt die Verwendung eines höheren Quantils, als des 33%-Quantils zur Ermittlung der Mietobergrenzen. Daher wird für die Stadt Lüneburg für die Ermittlung der Mietobergrenze das **42%-Quantil** verwendet.

Abschätzung des Bedarfs an preisgünstigem Wohnraum im Landkreis Lüneburg (ohne Stadt)

| | | |
|---|---|------------------|
| + | Bedarf an preisgünstigen Wohnraum | 11.600 Haushalte |
| + | Bedarfsgemeinschaften SGB II | 2.750 |
| + | Bedarfsgemeinschaften SGB XII | 750 |
| + | Wohngeldbezieher | 600 |
| + | Niedrigeinkommensbezieher ohne Transferleistung (7% der Haushalte im LK Lüneburg - ohne Stadt) | 3.200 |
| + | Studenten Leuphana Universität | 2.000 |
| + | Sonstige Haushalte, Sicherheitszuschlag (5% der Haushalte im LK Lüneburg - ohne Stadt) | 2.300 |
| + | Haushalte im LK Lüneburg (ohne Stadt) | 45.900 Haushalte |
| + | Anteil des Bedarfs an den Haushalten | 25,3 % |

+

Fazit:
 Der Anteil des Bedarfs an preisgünstigem Wohnraum an den Haushalten in Lüneburg (ohne Stadt) rechtfertigt die Verwendung eines Quantils von 26%, jedoch wird entsprechend der BSG Urteile das **33%-Quantils** zur Ermittlung der Mietobergrenzen verwendet.

Abstrakte Angemessenheit: Analyse der kalten Betriebskosten

- ✚ Auswertungsbasis sind die Vorauszahlungen für die kalten Betriebskosten vom 1. Januar 2013 (höhere Aktualität als Betriebskostenabrechnungen)
- ✚ Ermittlung der durchschnittlichen Betriebskostenvorauszahlungen je Gemeinde und Region
- ✚ Ergebnis der Datenauswertung:
 - ✚ Region 1: Lüneburg 1,22 Euro je m²
 - ✚ Region 2: Adendorf, Bardowick, Gellersen 1,10 Euro je m²
 - ✚ Region 3: Amelinghausen, Ilmenau, Ostheide Scharnebeck 0,93 Euro je m²
 - ✚ Region 4: Bleckede, Dahlenburg 0,98 Euro je m²
 - ✚ Region 5: Amt Neuhaus 1,11 Euro je m²

Ermittlung der neuen Mietobergrenzen für die Gemeinden im Landkreis Lüneburg


- ✚ Berechnung der Euro je m² Mietkennwerte
 - ✚ 42%- bzw. 33%-Quantil der Nettokaltmiete
 - ✚ Arithmetisches Mittel der kalten Betriebskostenvorauszahlungen
 - ✚ Berechnung der Bruttokaltmiete
(Quantilswert Nettokalt + Durchschnittswert kalte Betriebskosten)
- ✚ Anwendung der Produkttheorie
 - ✚ Höchstbetrag Bruttokaltmiete multipliziert mit maximal zulässiger Wohnfläche nach Größe der Bedarfsgemeinschaft
- ✚ Überprüfung der Ergebnisse der ermittelten abstrakten in den Regionen mit den bisher feststehenden Mietobergrenzen
 - ✚ Ergebnisse liegen oberhalb der bisherigen Mietobergrenzen
→ Verwendung der ermittelten Ergebnisse
 - ✚ Ergebnisse liegen unterhalb der bisherigen Mietobergrenzen
→ Verwendung der bisherigen Mietobergrenze

Abstrakte Angemessenheit – Bruttokaltmiete

| Region | Größenklasse | Personen | Fallzahl | 42%-/33%- Quantil* Netto- kaltmiete pro m ² | Arith. Mittel Betriebs- kosten pro m ² | Bruttokalt- miete pro m ² | Bruttokalt- miete |
|--|--|----------|----------|--|--|--|----------------------|
| Lüneburg | bis zu 50 m ² | 1 | 1.334 | 6,08 | 1,22 | 7,30 | 365 |
| | über 50 m ² bis zu 60 m ² | 2 | 791 | 5,80 | 1,22 | 7,02 | 422 |
| | über 60 m ² bis zu 75 m ² | 3 | 1.309 | 5,90 | 1,22 | 7,12 | 534 |
| | über 75 m ² bis zu 85 m ² | 4 | 325 | 5,74 | 1,22 | 6,96 | 592 |
| | über 85 m ² bis zu 95 m ² | 5 | 222 | 5,70 | 1,22 | 6,92 | 658 |
| | über 95 m ² bis zu 105 m ² | 6 | 137 | 5,88 | 1,22 | 7,09 | 745 |
| | jede weitere 10m ² | weitere | | 5,88 | 1,22 | 7,09 | 71 |
| Adendorf, Bardowick, Gellersen | bis zu 50 m ² | 1 | 81 | 5,90 | 1,10 | 7,00 | 351 |
| | über 50 m ² bis zu 60 m ² | 2 | 59 | 5,90 | 1,10 | 7,00 | 421 |
| | über 60 m ² bis zu 75 m ² | 3 | 87 | 5,65 | 1,10 | 6,75 | 506 |
| | über 75 m ² bis zu 85 m ² | 4 | 41 | 5,73 | 1,10 | 6,83 | 581 |
| | über 85 m ² bis zu 95 m ² | 5 | 31 | 4,47 | 1,10 | 5,57 | 530 |
| | über 95 m ² bis zu 105 m ² | 6 | 60 | 5,11 | 1,10 | 6,21 | 653 |
| | jede weitere 10m ² | weitere | | 5,11 | 1,10 | 6,21 | 63 |
| Amelinghausen, Ilmenau, Ostheide, Scharnebeck | bis zu 50 m ² | 1 | 66 | 5,38 | 0,93 | 6,30 | 316 |
| | über 50 m ² bis zu 60 m ² | 2 | 54 | 5,17 | 0,93 | 6,09 | 366 |
| | über 60 m ² bis zu 75 m ² | 3 | 69 | 5,00 | 0,93 | 5,93 | 445 |
| | über 75 m ² bis zu 85 m ² | 4 | 49 | 5,06 | 0,93 | 5,99 | 510 |
| | über 85 m ² bis zu 95 m ² | 5 | 32 | 5,00 | 0,93 | 5,93 | 564 |
| | über 95 m ² bis zu 105 m ² | 6 | 99 | 4,80 | 0,93 | 5,73 | 602 |
| | jede weitere 10m ² | weitere | | 4,80 | 0,93 | 5,73 | 58 |
| Bleckede, Dahlenburg | bis zu 50 m ² | 1 | 43 | 5,00 | 0,98 | 5,98 | 299 |
| | über 50 m ² bis zu 60 m ² | 2 | 47 | 4,51 | 0,98 | 5,49 | 330 |
| | über 60 m ² bis zu 75 m ² | 3 | 51 | 4,50 | 0,98 | 5,48 | 411 |
| | über 75 m ² bis zu 85 m ² | 4 | 42 | 4,52 | 0,98 | 5,50 | 468 |
| | über 85 m ² bis zu 95 m ² | 5 | 13 | 4,44 | 0,98 | 5,42 | 516 |
| | über 95 m ² bis zu 105 m ² | 6 | 42 | 3,77 | 0,98 | 4,75 | 499 |
| | jede weitere 10m ² | weitere | | 3,77 | 0,98 | 4,75 | 48 |
| Amt Neuhaus | bis zu 50 m ² | 1 | 29 | 4,41 | 1,11 | 5,52 | 277 |
| | über 50 m ² bis zu 60 m ² | 2 | 36 | 4,40 | 1,11 | 5,50 | 331 |
| | über 60 m ² bis zu 75 m ² | 3 | 29 | 4,27 | 1,11 | 5,38 | 404 |
| | über 75 m ² bis zu 85 m ² | 4 | 10 | 4,60 | 1,11 | 5,71 | 486 |
| | über 85 m ² bis zu 95 m ² | 5 | 0 | | 1,11 | | |
| | über 95 m ² bis zu 105 m ² | 6 | 1 | | 1,11 | | |
| | jede weitere 10m ² | weitere | | | 1,11 | | |

Ergebnis der Bestandmietenanalyse (42%-/33%-Quantil Nettokalt + durch. Betriebskosten)

| Region | Gemeinde | bis zu 50 m ² | | | über 50 m ² bis zu 60 m ² | | | über 60 m ² bis zu 75 m ² | | | über 75 m ² bis zu 85 m ² | | | über 85 m ² bis zu 95 m ² | | | über 95 m ² bis zu 105 m ² | | | jede weitere 10 m ² | | |
|--------|---------------|--------------------------|---------|------------|---|---------|------------|---|---------|------------|---|---------|------------|---|---------|------------|--|---------|------------|--------------------------------|---------|------------|
| | | 1 Personen BG | | | 2 Personen BG | | | 3 Personen BG | | | 4 Personen BG | | | 5 Personen BG | | | 6 Personen BG | | | jede weitere Person | | |
| | | Ergeb. Erheb. | MOG neu | MOG bisher | Ergeb. Erheb. | MOG neu | MOG bisher | Ergeb. Erheb. | MOG neu | MOG bisher | Ergeb. Erheb. | MOG neu | MOG bisher | Ergeb. Erheb. | MOG neu | MOG bisher | Ergeb. Erheb. | MOG neu | MOG bisher | Ergeb. Erheb. | MOG neu | MOG bisher |
| 1 | Lüneburg | 365 | 365 | 358 | 422 | 435 | 435 | 534 | 534 | 517 | 592 | 600 | 600 | 658 | 688 | 688 | 745 | 771 | 771 | 71 | 83 | 83 |
| 2 | Adendorf | 351 | 358 | 358 | 421 | 435 | 435 | 506 | 517 | 517 | 581 | 600 | 600 | 530 | 688 | 688 | 653 | 771 | 771 | 63 | 83 | 83 |
| | Bardowick | 351 | 351 | 330 | 421 | 421 | 402 | 506 | 506 | 479 | 581 | 581 | 556 | 530 | 638 | 638 | 653 | 715 | 715 | 63 | 77 | 77 |
| | Gellersen | 351 | 351 | 330 | 421 | 421 | 402 | 506 | 506 | 479 | 581 | 581 | 556 | 530 | 638 | 638 | 653 | 715 | 715 | 63 | 77 | 77 |
| 3 | Amelinghausen | 316 | 330 | 330 | 366 | 402 | 402 | 445 | 479 | 479 | 510 | 556 | 556 | 564 | 638 | 638 | 602 | 715 | 715 | 58 | 77 | 77 |
| | Ilmenau | 316 | 330 | 330 | 366 | 402 | 402 | 445 | 479 | 479 | 510 | 556 | 556 | 564 | 638 | 638 | 602 | 715 | 715 | 58 | 77 | 77 |
| | Ostheide | 316 | 330 | 330 | 366 | 402 | 402 | 445 | 479 | 479 | 510 | 556 | 556 | 564 | 638 | 638 | 602 | 715 | 715 | 58 | 77 | 77 |
| | Scharnebeck | 316 | 330 | 330 | 366 | 402 | 402 | 445 | 479 | 479 | 510 | 556 | 556 | 564 | 638 | 638 | 602 | 715 | 715 | 58 | 77 | 77 |
| 4 | Bleckede | 299 | 330 | 330 | 330 | 402 | 402 | 411 | 479 | 479 | 468 | 556 | 556 | 516 | 638 | 638 | 499 | 715 | 715 | 48 | 77 | 77 |
| | Dahlenburg | 299 | 330 | 330 | 330 | 402 | 402 | 411 | 479 | 479 | 468 | 556 | 556 | 516 | 638 | 638 | 499 | 715 | 715 | 48 | 77 | 77 |
| 5 | Amt Neuhaus | 277 | 330 | 330 | 331 | 402 | 402 | 404 | 479 | 479 | 486 | 556 | 556 | | 638 | 638 | | 715 | 715 | | 77 | 77 |

 Erhöhung der Mietobergrenze

Konkrete Angemessenheit

Prüfung der konkreten Angemessenheit im Landkreis Lüneburg

- ✚ Ausweisung des am 1. Januar vorhandenen Leerstands
- ✚ Analyse der Neuvermietungen
 - ✚ Erfassungszeitraum 12 Monate
 - ✚ Ermittlung der durchschnittlichen Neuvertragsmieten
 - ✚ Ermittlung Anteil der Neuverträge mit einer angemessenen Miethöhe (nach Festlegung der abstrakten Angemessenheit)
- ✚ Analyse der Mietwohnungsanzeigen
 - ✚ Erfassungszeitraum Januar bis April 2013
 - ✚ „Verdichtung“ der Angebote zu Objekten (Dublettenbereinigung)
 - ✚ Ermittlung der durchschnittlichen Neuvertragsmieten Nettokalt
 - ✚ Ermittlung Anteil der Neuverträge mit einer angemessenen Miethöhe (nach Festlegung der abstrakten Angemessenheit)

Wohnungsleerstand am 1. Januar 2013

Bestandsmietenerhebung

| Gemeinde/Region | Größenklasse | | | | | | Insgesamt |
|---|---------------------------------------|---|---|---|---|-------------------------------------|-----------|
| | bis zu 50 m ² (= 1 PHH) | über 50 m ² bis zu 60 m ² (= 2 PHH) | über 60 m ² bis zu 75 m ² (= 3 PHH) | über 75 m ² bis zu 85 m ² (= 4 PHH) | über 85 m ² bis zu 95 m ² (= 5 PHH) | über 95 m ² (> 5 PHH) | |
| Adendorf | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 1 | 1 |
| Amelinghausen, SG | 0 | 1 | 0 | 1 | 1 | 0 | 3 |
| Amt Neuhaus | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Bardowick, SG | 2 | 0 | 1 | 0 | 0 | 0 | 3 |
| Bleckede | 3 | 2 | 5 | 5 | 1 | 0 | 16 |
| Dahlenburg, SG | 0 | 0 | 1 | 1 | 1 | 0 | 3 |
| Gellersen, SG | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Ilmenau, SG | 2 | 0 | 1 | 0 | 0 | 1 | 4 |
| Lüneburg | 11 | 8 | 14 | 7 | 1 | 3 | 44 |
| Ostheide, SG | 0 | 1 | 0 | 0 | 0 | 1 | 2 |
| Scharnebeck, SG | 1 | 0 | 0 | 0 | 0 | 2 | 3 |
| Lüneburg | 11 | 8 | 14 | 7 | 1 | 3 | 44 |
| Adendorf, Bardowick, Gellersen | 2 | 0 | 1 | 0 | 0 | 1 | 4 |
| Amelinghausen, Ilmenau, Ostheide, Scharnebeck | 3 | 2 | 1 | 1 | 1 | 4 | 12 |
| Bleckede, Dahlenburg | 3 | 2 | 6 | 6 | 2 | 0 | 19 |
| Amt Neuhaus | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Insgesamt | 19 | 12 | 22 | 14 | 4 | 8 | 79 |

Neuvertragsmieten Bruttokalt (Mietvertrag ab 1.1.2012)

| Region | Größenklasse | Personen | Anzahl Neuverträge | Anzahl innerhalb der neuen MOG | Anteil an allen Neuverträgen |
|--|---|----------|-----------------------|--------------------------------------|---------------------------------|
| Lüneburg | bis zu 50 m ² | 1 | 231 | 162 | 70% |
| | über 50 m ² bis zu 60 m ² | 2 | 114 | 76 | 67% |
| | über 60 m ² bis zu 75 m ² | 3 | 124 | 66 | 53% |
| | über 75 m ² bis zu 85 m ² | 4 | 36 | 11 | 31% |
| | über 85 m ² bis zu 95 m ² | 5 | 14 | 6 | 43% |
| | über 95 m ² | 6 | 22 | 13 | 59% |
| Adendorf, Bardowick, Gellersen | bis zu 50 m ² | 1 | 19 | 9 | 47% |
| | über 50 m ² bis zu 60 m ² | 2 | 8 | 4 | 50% |
| | über 60 m ² bis zu 75 m ² | 3 | 16 | 7 | 44% |
| | über 75 m ² bis zu 85 m ² | 4 | 5 | 4 | 80% |
| | über 85 m ² bis zu 95 m ² | 5 | 1 | 1 | 100% |
| | über 95 m ² | 6 | 7 | 5 | 71% |
| Amelinghausen, Ilmenau, Ostheide, Scharnebeck | bis zu 50 m ² | 1 | 17 | 10 | 59% |
| | über 50 m ² bis zu 60 m ² | 2 | 13 | 8 | 62% |
| | über 60 m ² bis zu 75 m ² | 3 | 9 | 7 | 78% |
| | über 75 m ² bis zu 85 m ² | 4 | 11 | 6 | 55% |
| | über 85 m ² bis zu 95 m ² | 5 | 5 | 1 | 20% |
| | über 95 m ² | 6 | 18 | 14 | 78% |
| Bleckede, Dahlenburg | bis zu 50 m ² | 1 | 13 | 12 | 92% |
| | über 50 m ² bis zu 60 m ² | 2 | 7 | 5 | 71% |
| | über 60 m ² bis zu 75 m ² | 3 | 8 | 8 | 100% |
| | über 75 m ² bis zu 85 m ² | 4 | 11 | 10 | 91% |
| | über 85 m ² bis zu 95 m ² | 5 | 3 | 3 | 100% |
| | über 95 m ² | 6 | 5 | 4 | 80% |
| Amt Neuhaus | bis zu 50 m ² | 1 | 3 | 3 | 100% |
| | über 50 m ² bis zu 60 m ² | 2 | 8 | 8 | 100% |
| | über 60 m ² bis zu 75 m ² | 3 | 6 | 5 | 83% |
| | über 75 m ² bis zu 85 m ² | 4 | 2 | 2 | 100% |
| | über 85 m ² bis zu 95 m ² | 5 | 0 | 0 | |
| | über 95 m ² | 6 | 1 | 0 | 0% |

Insgesamt 470 der 737
 Bruttokalt-
 Neuvertragsmieten des
 letzten Jahres oder 63,8 %
 liegen innerhalb der neuen
 MOG.

Analyse der Angebotsmieten Januar bis Mitte Mai 2013

- ✚ Datenumfang
 - ✚ Angebot in den unterschiedlichen Internetportalen sowie Zeitungen mit einem Anzeigen-Internetauftritt
 - ✚ Angebote der großen Wohnungsunternehmen fehlen, falls nicht inseriert
 - ✚ Angebote an Informationswänden, z. B. an der Universität fehlen
- ✚ Anzahl Angebote
 - ✚ 1.739 Objekte in 8.299 Anzeigen
 - ✚ Datenverdichtung zu Objekten durch Bereinigung von Dubletten im Zeitverlauf sowie unterschiedlichen Medien
- ✚ Objekte nach der Datenbereinigung 1.549 Wohnungen
 - ✚ 1.395 Wohnungen in Mehrfamilienhäuser
 - ✚ 593 Wohnungen ohne angegebene kalte Betriebskosten
- ✚ Insgesamt weisen 491 Wohnungen bzw. 32% der 1.549 angebotenen Wohnungen eine angemessene Brutto-Kaltmiete auf
- ✚ Bei Berücksichtigung eines „Sicherheitsaufschlags“ bei den Daten ohne angegebene kalte Betriebskosten sind es noch 437 Wohnungen bzw. 28,2 %.

Angebotsmieten Bruttokalt (Januar bis Mitte Mai 2013)

| Region | Größenklasse | Personen | Angebote mit BTK | | | Angebote mit BTK und mit Ersetzung durch Regionswert | | | Angebote mit BTK und mit Ersetzung von 1,50 €/m ² | | |
|---|---|----------|------------------|---------------------|--------|--|---------------------|--------|--|---------------------|--------|
| | | | Ins-gesamt | innerhalb neuer MOG | | Ins-gesamt | innerhalb neuer MOG | | Ins-gesamt | innerhalb neuer MOG | |
| | | | | Anzahl | Anteil | | Anzahl | Anteil | | Anzahl | Anteil |
| Lüneburg | bis zu 50 m ² | 1 | 138 | 47 | 34% | 207 | 80 | 39% | 207 | 79 | 38% |
| | über 50 m ² bis zu 60 m ² | 2 | 75 | 8 | 11% | 110 | 20 | 18% | 110 | 17 | 15% |
| | über 60 m ² bis zu 75 m ² | 3 | 132 | 20 | 15% | 195 | 37 | 19% | 195 | 33 | 17% |
| | über 75 m ² bis zu 85 m ² | 4 | 66 | 6 | 9% | 121 | 17 | 14% | 121 | 12 | 10% |
| | über 85 m ² bis zu 95 m ² | 5 | 49 | 8 | 16% | 69 | 8 | 12% | 69 | 8 | 12% |
| | über 95 m ² | 6 u.m. | 90 | 15 | 17% | 174 | 27 | 16% | 174 | 23 | 13% |
| Adendorf, Bardowick, Gellersen | bis zu 50 m ² | 1 | 28 | 14 | 50% | 41 | 20 | 49% | 41 | 17 | 41% |
| | über 50 m ² bis zu 60 m ² | 2 | 17 | 2 | 12% | 27 | 2 | 7% | 27 | 2 | 7% |
| | über 60 m ² bis zu 75 m ² | 3 | 25 | 2 | 8% | 53 | 9 | 17% | 53 | 8 | 15% |
| | über 75 m ² bis zu 85 m ² | 4 | 21 | 4 | 19% | 33 | 7 | 21% | 33 | 5 | 15% |
| | über 85 m ² bis zu 95 m ² | 5 | 24 | 5 | 21% | 31 | 6 | 19% | 31 | 6 | 19% |
| | über 95 m ² | 6 u.m. | 45 | 18 | 40% | 91 | 35 | 38% | 91 | 32 | 35% |
| Amelinghausen, Ilmenau, Ostheide, Scharnebeck | bis zu 50 m ² | 1 | 8 | 4 | 50% | 23 | 13 | 57% | 23 | 10 | 43% |
| | über 50 m ² bis zu 60 m ² | 2 | 17 | 5 | 29% | 32 | 14 | 44% | 32 | 9 | 28% |
| | über 60 m ² bis zu 75 m ² | 3 | 42 | 8 | 19% | 61 | 15 | 25% | 61 | 12 | 20% |
| | über 75 m ² bis zu 85 m ² | 4 | 22 | 9 | 41% | 38 | 15 | 39% | 38 | 12 | 32% |
| | über 85 m ² bis zu 95 m ² | 5 | 11 | 7 | 64% | 16 | 11 | 69% | 16 | 10 | 63% |
| | über 95 m ² | 6 u.m. | 49 | 31 | 63% | 97 | 61 | 63% | 97 | 52 | 54% |
| Bleckede, Dahlenburg | bis zu 50 m ² | 1 | 4 | 3 | 75% | 10 | 4 | 40% | 10 | 4 | 40% |
| | über 50 m ² bis zu 60 m ² | 2 | 4 | 1 | 25% | 5 | 1 | 20% | 5 | 1 | 20% |
| | über 60 m ² bis zu 75 m ² | 3 | 10 | 7 | 70% | 19 | 15 | 79% | 19 | 13 | 68% |
| | über 75 m ² bis zu 85 m ² | 4 | 13 | 7 | 54% | 15 | 9 | 60% | 15 | 8 | 53% |
| | über 85 m ² bis zu 95 m ² | 5 | 14 | 2 | 14% | 19 | 6 | 32% | 19 | 6 | 32% |
| | über 95 m ² | 6 u.m. | 10 | 9 | 90% | 19 | 18 | 95% | 19 | 17 | 89% |
| Amt Neuhaus | bis zu 50 m ² | 1 | 5 | 4 | 80% | 5 | 4 | 80% | 5 | 4 | 80% |
| | über 50 m ² bis zu 60 m ² | 2 | 11 | 11 | 100% | 11 | 11 | 100% | 11 | 11 | 100% |
| | über 60 m ² bis zu 75 m ² | 3 | 15 | 15 | 100% | 15 | 15 | 100% | 15 | 15 | 100% |
| | über 75 m ² bis zu 85 m ² | 4 | 7 | 7 | 100% | 7 | 7 | 100% | 7 | 7 | 100% |
| | über 85 m ² bis zu 95 m ² | 5 | 0 | 0 | | 0 | 0 | | 0 | 0 | |
| | über 95 m ² | 6 u.m. | 4 | 3 | 75% | 5 | 4 | 80% | 5 | 4 | 80% |

BTK = kalte Betriebskosten

Zusammenfassung und Fazit

- ✚ Die Datenerhebung hat eine valide Datenbasis für eine Ableitung der abstrakten Angemessenheit nach Regionen ergeben
- ✚ Bei der Festlegung der Quantilswerte erfolgte eine Berücksichtigung der Sondersituation in der Stadt Lüneburg (Berechnung des Bedarfs an preisgünstigem Wohnraum auf Grundlage des „Sicherheitsprinzips“)
- ✚ Bildung der neuen Mietobergrenzen berücksichtigt den Bestandsschutz
 - ✚ Bedarfsgemeinschaften werden nicht schlechter gestellt
 - ✚ Mietobergrenzen liegen weitestgehend oberhalb der tatsächlichen Situation in den Gemeinden
- ✚ Konkrete Angemessenheit zeigt einen ausreichenden Wohnungsbestand für neue Bedarfsgemeinschaften
 - ✚ Beobachtung des Mietwohnungsmarktes zukünftig notwendig
 - ✚ Überwachung der Zahl der Neuanträge im Verhältnis zum Angebot

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

Thorsten Hühn

F+B Forschung und Beratung für
Wohnen, Immobilien und Umwelt GmbH
Adenauerallee 28
20097 Hamburg

Tel.: +49 (0)40 28 08 10-0
Fax.: +49 (0)40 28 08 10-20
E-Mail: service@f-und-b.de
www.f-und-b.de

verbindliche Mietobergrenzen in Stadt und Landkreis Lüneburg ab 01.01.2014
Kaltmiete einschließlich Betriebskosten ohne Heizkosten

| Gemeinde | Haushalt mit einem Alleinstehenden | Haushalt mit zwei Familienmitgliedern | Haushalt mit drei Familienmitgliedern | Haushalt mit vier Familienmitgliedern | Haushalt mit fünf Familienmitgliedern | Haushalt sechs Familienmitgliedern | Jedes weitere Familienmitglied |
|---|------------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------|------------------------------------|--------------------------------|
| | bis zu 50 m ² | bis zu 60 m ² | bis zu 75 m ² | bis zu 85 m ² | bis zu 95 m ² | bis zu 105 m ² | 10 m ² mehr |
| Lüneburg | 365,00 € | 435,00 € | 534,00 € | 600,00 € | 688,00 € | 771,00 € | 83,00 € |
| Adendorf | 358,00 € | 435,00 € | 517,00 € | 600,00 € | 688,00 € | 771,00 € | 83,00 € |
| Bardowick Gellersen | 351,00 € | 421,00 € | 506,00 € | 581,00 € | 638,00 € | 715,00 € | 77,00 € |
| Amelinghausen Ilmenau Ostheide Scharnebeck | 330,00 € | 402,00 € | 479,00 € | 556,00 € | 638,00 € | 715,00 € | 77,00 € |
| Blekedde Dahlenburg | 330,00 € | 402,00 € | 479,00 € | 556,00 € | 638,00 € | 715,00 € | 77,00 € |
| Amt Neuhaus | 330,00 € | 402,00 € | 479,00 € | 556,00 € | 638,00 € | 715,00 € | 77,00 € |