

Kreis Herzogtum Lauenburg

Fortschreibung des schlüssigen Konzepts zur
Ermittlung der angemessenen Kosten der
Unterkunft SGB II/XII 2016 unter
Berücksichtigung des Wohnungsangebotes

Bericht Juli 2018

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis.....	a
Tabellenverzeichnis.....	b
1. Notwendigkeit der Fortschreibung eines schlüssigen Konzepts	1
2. Konzeption	2
3. Vorgehensweise zur Fortschreibung der bisherigen Angemessenheitsgrenzen	4
3.1 Berechnung der Indexentwicklung	4
3.2 Berechnung der Bruttokaltmiete	9
3.3 Prüfung der Verfügbarkeit.....	15



Tabellenverzeichnis

Tab. 1	Entwicklung der Mietkosten (Basis 2010 = 100)5	
Tab. 2	Kreis Herzogtum Lauenburg: Entwicklung der Angebotsmieten (NKM) unter Berücksichtigung der durchschnittlichen Miethöhe je m ²	7
Tab. 3a	Kreis Herzogtum Lauenburg: Fortschreibung Nettokaltmiete 2016/2018 auf Basis des Anzeigenindex	8
Tab. 3b	Kreis Herzogtum Lauenburg: Fortschreibung Nettokaltmiete 2016/2018 auf Basis des Anzeigenindex	8
Tab. 4	Kreis Herzogtum Lauenburg: Fortschreibung der kalten Betriebskosten 2016/2018	9
Tab. 5	Wohnungsmarkt I: Bestandsmieten (Berkenthin, Breitenfelde, Lauenburgische Seen, Sandesneben-Nusse).....	10
Tab. 6	Wohnungsmarkt II: Bestandsmieten (Ratzeburg)	10
Tab. 7	Wohnungsmarkt III: Bestandsmieten (Mölln)	11
Tab. 8	Wohnungsmarkt IV: Bestandsmieten (Büchen, Schwarzenbek-Land).....	11
Tab. 9	Wohnungsmarkt V: Bestandsmieten (Schwarzenbek)	12
Tab. 10	Wohnungsmarkt VI: Bestandsmieten (Hohe Elbgeest, Wentorf).....	12
Tab. 11	Wohnungsmarkt VII: Bestandsmieten (Geesthacht).....	13
Tab. 12	Wohnungsmarkt VIII: Bestandsmieten (Lauenburg, Lütau).....	13
Tab. 13	Bestandsmieten: Neue vs. alte Angemessenheitsgrenzen (max. BKM) basierend auf dem Anzeigenindex.....	14
Tab. 14	Differenzierung der Angebotsmieten nach Haushaltsgröße und Angemessenheit unter Berücksichtigung der fortgeschriebenen Werte (Bruttokaltmiete)	17
Tab. 15	Prüfung der maximale Brutto-Kaltmiete und tatsächliches Angebot unter Berücksichtigung der fortgeschriebenen Werte* Fortschreibung auf Basis des Anzeigenindex.....	18
Tab.16	Differenzierung der Angebotsmieten nach Haushaltsgröße und Angemessenheit unter Berücksichtigung der Fortschreibung auf Basis des Anzeigenindexes zzgl. 10 % für ausgewählte Felder	19
Tab. 17	Maximale Brutto-Kaltmiete und tatsächliches Angebot basierend auf der Indexentwicklung unter Verwendung eines 10% Sicherheitsaufschlages auf die Bruttokaltmiete.....	20
Tab. 18	Differenzierung der Angebotsmieten nach Haushaltsgröße und Angemessenheit unter Berücksichtigung der fortgeschriebenen Werte (Bruttokaltmiete)	21

Tab. 19	Maximale Brutto-Kaltniete und tatsächliches Angebot* basierend auf der Indexentwicklung.....	22
Tab. 20	Bestandsmieten: Neue vs. alte Angemessenheitsgrenzen (max. BKM) basierend auf dem Anzeigenindex unter Berücksichtigung des verfügbaren Angebotes	23



1. Notwendigkeit der Fortschreibung eines schlüssigen Konzepts

Schlüssige Konzepte zur Bestimmung von angemessenen Unterkunftskosten sind immer nur eine stichtagsbezogene Darstellung der Lage auf dem Wohnungsmarkt zum Zeitpunkt der Erhebung. Maßgebliche Einflussfaktoren und deren Auswirkungen auf die Mietpreisentwicklung können für die Zukunft nicht prognostiziert werden. Weder sind zum Erstellungszeitpunkt alle Einflussfaktoren bekannt noch kann deren Einfluss auf den Wohnungsmarkt prognostiziert werden.

So war z. B. bei der Erstellung des Anfang 2017 (Stichtag 1.9.2016) angefertigten schlüssigen Konzeptes für den Kreis Herzogtum Lauenburg nicht absehbar, in welchem Ausmaß die Zuwanderung von Asylbewerbern den Bedarf an Versorgung mit Wohnraum oder sich die Attraktivität des Kreises und seiner Teilräume als Wohnstandort verändert. Da der Umfang und die Bedeutung solcher unvorhersehbaren Ereignisse nicht abschätzbar sind, kann bei der Definition von Angemessenheitsgrenzen nur sehr eingeschränkt Vorsorge getroffen werden.

Da aber ein aus dem Grundgesetz abgeleiteter Anspruch besteht, die Bedarfsgemeinschaften mit angemessenen Wohnraum zu versorgen, besteht die Notwendigkeit, die Angemessenheitsgrenzen regelmäßig zu überprüfen. Nur so kann die Forderung des Gesetzgebers erfüllt werden, dass bei einem steigenden allgemeinen Mietpreisniveau weiterhin eine Versorgung mit Wohnraum sichergestellt werden kann bzw. bei einem sinkenden Mietniveau die staatlichen Transferleistungen der Realität angepasst werden können.

In den letzten Jahrzehnten war der Wohnungsmarkt im Durchschnitt nicht sehr dynamisch, weshalb der Gesetzgeber eine Überprüfung des Mietniveaus in einem Zwei-Jahres-Zyklus als angemessen und ausreichend ansah. Dieser Überprüfungszeitraum wurde daher für die Aktualisierung von Mietspiegeln zur Bestimmung des ortsüblichen Mietpreisniveaus im Bürgerlichen Gesetzbuch kodifiziert.

Dieser 2-Jahres-Zeitraum wurde für die Überprüfung von schlüssigen Konzepten von zahlreichen Sozialgerichten aufgrund fehlender gesetzlicher Rahmenbedingungen als maximale Zeitspanne übernommen und inzwischen vom BSG bestätigt.

Für den Kreis Herzogtum Lauenburg ergab sich darüber hinaus die Vermutung, dass insbesondere in Gemeinden im „Hamburger Speckgürtel“ der Wohnungsmarkt insofern sehr dynamisch ist, als dort überdurchschnittlich hohe Mietpreissteigerungen stattfinden. Zusammen mit den Rückmeldungen vom Jobcenter ergab sich der Verdacht, dass die Verfügbarkeit von Wohnungsangeboten schon vor dem Ablauf des 2-Jahreszeitraumes zu überprüfen ist. Im Rahmen einer Sonderauswertung des verfügbaren Wohnungsangebotes hat sich die vorfristige Fortschreibung als notwendig herausgestellt.

Aufgrund der BSG-Entscheidung vom Dezember 2017 ist eine reine Indexfortschreibung auf Basis des Verbraucherpreisindexes zulässig. Damit hat das BSG eine Entscheidung getroffen, die der Rechtsmeinung des LSG Schleswig-Holstein, welches eine Indexfortschreibung auf Basis des Verbraucherpreisindexes (VPI) Hinweis ablehnt, entgegensteht. Da eine reine Indexfortschreibung jedoch nicht sicherstellen kann, ob zu den fortgeschriebenen Werten tatsächlich ein Wohnungsangebot verfügbar ist, ist aus Sicht von Koopmann Analytics die Indexfortschreibung ohne weitere Analysen nicht ausreichend und somit letztendlich auch nicht zielführend.

Da der Gesetzgeber für eine Überprüfung der Werte keine Methodik vorgegeben hat, muss geprüft werden, wie die im Rahmen einer empirischen Erhebung ermittelten Daten wirkungsvoll fortgeschrieben werden können und gleichzeitig sichergestellt werden kann, dass auch ein entsprechendes Angebot verfügbar ist. Eine reine Fortschreibung auf Grundlage des Verbraucherpreisindexes, der zudem deutschlandweit ermittelt wird, ist methodisch möglich, aber nicht zielführend. Denn dort wird die **allgemeine** Preisentwicklung aller Warengruppen berücksichtigt und die Entwicklung der Mieten und Nebenkosten, die sich vollkommen anders entwickeln können, wird nur mit einem geringen Anteil berücksichtigt.

2. Konzeption

Für die Fortschreibung eines schlüssigen Konzepts gibt es prinzipiell zwei Vorgehensweisen, die sich im Erhebungsumfang und in den damit verbundenen Kosten wesentlich unterscheiden.

Die erste potenzielle Fortschreibungsart ist die Neuerhebung aller Daten. Diese Vorgehensweise weist die höchste Rechtssicherheit auf, ist aber auch mit den höchsten Kosten und dem größten Aufwand verbunden. Bei dieser Vorgehensweise muss berücksichtigt werden, dass die Erstellung auf der freiwilligen Zuarbeit der Wohnungsunternehmen und -vermieter beruht. Diese müssten in sehr kurzfristigen Zeiträumen wiederholt Daten zuliefern, was mit einem nicht unerheblichen Zeit- und Kostenaufwand verbunden ist. Eine regelmäßige Abfrage würde daher schnell zu einer Verringerung der Teilnahmebereitschaft der Befragten führen, da ja die Teilnahme immer auf der Basis der Freiwilligkeit erfolgt.

Daher wendet Koopmann Analytics einen zweiten, alternativen Fortschreibungstyp an, nämlich eine modifizierte Indexfortschreibung, um die Arbeitsbelastung für die Vermieter in einem akzeptablen Umfang zu halten.

Diese besteht daraus, dass einerseits die bereits vorliegenden Bestandsmieten fortgeschrieben werden, um die Datenlieferanten nicht zu belasten, und andererseits eine Neuerhebung

der Angebotsmieten und des daraus ermittelten Mietpreisniveaus die Möglichkeit eröffnet, die Veränderungen auf dem Wohnungsmarkt berücksichtigen zu können.

Auch besteht die Schwierigkeit, dass die Entwicklung des Verbraucherpreisindex auf bundesweiten Preisentwicklungen beruhen. Damit stellt sich dann die Frage, ob dieser Bundeswert der regionalen Situation gerecht wird.

Koopmann Analytics entschied sich daher dafür, Indizes zu verwenden, die möglichst kleinräumig zur Verfügung stehen und die die Entwicklung der Mietpreise möglichst differenziert wiedergeben.

In einem ersten Schritt ist daher zu prüfen, welche Indikatoren anstelle des VPIs verwendet werden können und auf welcher räumlichen Ebene diese zur Verfügung stehen. Dabei zeigt sich, dass die allgemeine Mietentwicklung sehr differenziert durch die Subindizes des Verbraucherpreisindex

- Wohnungsmieten ohne Nebenkosten und
- Wohnungsnebenkosten

wiedergegeben werden können. Diese stehen auf Ebene der Bundesländer für fast alle Bundesländer zur Verfügung. Ausnahmen bilden die nördlichen Bundesländer Bremen, Hamburg und Schleswig-Holstein, die keine regionalisierten Werte zur Verfügung stellen.

Koopmann Analytics hat daher eine Methodik entwickelt, die sowohl die regionale Entwicklung der Mietpreise auf Ebene des Untersuchungsgebietes (hier der Kreis Herzogtum Lauenburg) ermittelt und zusätzlich noch eine differenzierte Betrachtung der Mietpreisentwicklung für die unterschiedlichen Wohnungsgrößenklassen ermöglichen kann. Die berechnete Mietpreisentwicklung, die auf der Entwicklung der Angebotsmieten beruht, die in den örtlichen Printmedien und in den einschlägigen Internetportalen ermittelt wurden, bilden die Veränderungsrate, um die die Angemessenheitswerte von 2017 angepasst werden. Dieser Vorgang stellt ein planmäßiges Vorgehen im Sinne der Anforderungen des BSG dar.

Nachdem die Werte von 2016 mittels eines planmäßigen Vorgehens fortgeschrieben werden, die die regionale Entwicklung auf Ebene des Kreises berücksichtigen, wird in einem zweiten Schritt geprüft, wie sich die fortgeschriebenen Werte auf die Verfügbarkeit der erhobenen Angebotsmieten auswirkt. Damit wird der Forderung des LSG Schleswig-Holstein entsprochen, die tatsächlichen Verhältnisse des Wohnungsmarktes zu berücksichtigen.

Es erfolgt somit eine Prüfung, wie hoch der verfügbare Anteil des Wohnungsangebotes an den fortgeschriebenen Werten der Fortschreibungsperiode ist.

3. Vorgehensweise zur Fortschreibung der bisherigen Angemessenheitsgrenzen

In ersten Untersuchungsschritt wird die Mietpreisentwicklung des Kreises analog zur Vorgehensweise bei der Fortschreibung von qualifizierten Mietspiegeln überprüft. Hierfür wird die prozentuale Entwicklung des Verbraucherpreisindex zwischen dem Ersterhebungstichtag des schlüssigen Konzeptes und dem Fortschreibungstichtag berechnet.

Während für qualifizierte Mietspiegel eine Fortschreibung der Mietspiegelwerte der "Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland" durch das BGB vorgeschrieben ist, besteht bei der Fortschreibung eines schlüssigen Konzeptes kein Methodenzwang.

Der vom Statistischen Bundesamt ermittelte VPI wird seit 2003 als Verbraucherpreisindex für Deutschland (VPI) veröffentlicht. Dieser Index spiegelt die Preisentwicklung eines Warenkorb mit unterschiedlichen Gütergruppen wider, der nicht nur die Entwicklung der Wohnkosten berücksichtigt. Abweichend von Vorgehen bei der Fortschreibung eines qualifizierten Mietspiegels erfolgt die Fortschreibung des Konzeptes daher mittels der Subindizes

- Wohnungsmieten ohne Nebenkosten und
- Wohnungsnebenkosten

Dieser Index wird monatlich berechnet und ist ein Spezialindex des VPI.

Die Aktualisierung erfolgt getrennt sowohl für die Mietpreisentwicklung als auch für die Preisentwicklung der kalten Betriebskosten (Wohnungsnebenkosten). Die Entwicklung der Bruttokaltmiete kann daher getrennt für die Nettokaltmiete und die kalten Betriebskosten berechnet werden und anschließend zur einer aktualisierten Bruttokaltmiete zusammengefasst werden.

3.1 Berechnung der Indexentwicklung

Die Fortschreibung der Mietenentwicklung bzw. die Preisentwicklung eines Zeitraumes wird wie folgt berechnet:

Indexveränderung in Prozent: $\frac{\text{neuerIndexwert} \cdot 100}{\text{alterIndexwert}} - 100$

Die Mietpreisentwicklung wird für den Zeitraum September 2016 und März 2018 berechnet. Damit erfolgt die Aktualisierung der Mietwerte anderthalb Jahre nach der Ersterhebung der Mietdaten.

Entwicklung des Verbraucherpreisindex:

$$\frac{110,7 \cdot 100}{107,7} - 100 \approx 2,79 \%$$

Entwicklung der Wohnungsmieten (ohne Nebenkosten):

$$\frac{111,0 \cdot 100}{108,3} - 100 \approx 2,49 \%$$

Entwicklung der Wohnungsnebenkosten:

$$\frac{107,6 \cdot 100}{106,6} - 100 \approx 0,94 \%$$

Entgegen der Erwartung liegt die bundesweite Entwicklung der Mieten unterhalb der Entwicklung des Verbraucherpreisindex. Hier kommt die nivellierende Betrachtung der Preisentwicklung für Gesamtdeutschland zum Ausdruck. Die Mietpreisentwicklung in Deutschland verläuft sehr unterschiedlich, die bei einer kleinräumigen Betrachtung wie der Entwicklung der Mieten auf Kreisebene der tatsächlichen Entwicklung nur sehr bedingt gerecht werden kann.

Tab. 1 Entwicklung der Mietkosten (Basis 2010 = 100) (Basis Deutschland)				
	September 2016	März 2018	Veränderung 09/16 - 03/18	Multiplika- tionsfaktor
Verbraucherpreis- index (VPI)	107,7	110,7	2,79	1,0279
Nettokaltniete	108,3	111,0	2,49 %	1,0249
Nebenkosten	106,6	107,6	0,94 %	1,0094
Quelle: Statistisches Bundesamt				

Die Fortschreibung unter Berücksichtigung der Indexentwicklung der Nettokaltniete ergibt eine Erhöhung um 2,79 bzw. 2,49 %. Diese Mietpreissteigerung ist dabei unabhängig von der Wohnungsgröße. Auch wird die durchaus unterschiedliche Marktentwicklung bei Wohnungen in unterschiedlich großen Wohnungsgrößen nicht berücksichtigt.

Wenngleich durch die Wahl des Indexes „Nettokaltmiete“ die reine Entwicklung der Mietpreise zwischen zwei Zeitpunkten ausgewiesen wird und im Gegensatz zur Nutzung des Verbraucherpreisindex nicht nur die allgemeine Inflationsrate berücksichtigt wird, empfiehlt Koopmann Analytics in Schleswig-Holstein nicht die Nutzung dieses Indexes, da für Schleswig-Holstein kein länderspezifischer Wert vom Statistischen Bundesamt ausgewiesen wird und somit nur deutschlandweite Werte zur Verfügung stehen.

Um die unterschiedliche regionale Nachfrageentwicklung sowie die Preisentwicklung für die Wohnungsgrößenklassen besser berücksichtigen zu können, hat Koopmann Analytics die Preisentwicklung der veröffentlichten Angebotsmieten im Landkreis Herzogtum Lauenburg ausgewertet. Die Beurteilung der Mietpreisentwicklung zwischen den beiden Erhebungszeiträumen erfolgt dabei auf der Basis des jeweiligen Durchschnittswertes und ergeben den Anzeigenindex (Preisentwicklung) für den Vergleichszeitraum. Hierfür wird der jeweilige Medianwert pro Quadratmeter für die entsprechende Wohnungsgrößenklasse berechnet.

Dieser bildet dann seinerseits die Ausgangsbasis zur Ermittlung der Bruttokaltmiete unter Berücksichtigung der Produkttheorie und der jeweils maximal im Rahmen der Förderbestimmungen förderfähigen Wohnflächen.

Obwohl die veröffentlichten Angebotsmieten nicht den gesamten Wohnungsmarkt abbilden, können diese dennoch für die Ermittlung des Anzeigenindex herangezogen werden. Diese Vorgehensweise ist möglich, weil sich Art der Erhebung nicht geändert hat und somit der Angebotsumfang und das Mietpreisniveau unter denselben Voraussetzungen ermittelt wurde. Die Preisänderungen bei den angebotenen Mieten basieren somit nur auf Marktveränderungen der Mietpreise. Da zudem in den einzelnen Teilräumen recht unterschiedlich hohe Zahlen an Anzeigen vorliegen und daher das Mietniveau in solchen Teilräumen, die nur wenige Anzeigen aufweisen, nur unzureichend im Anzeigenindex vertreten wäre, wurden zudem die Angebotsmieten nach der Anzahl von Mietwohnungen in den jeweiligen Teilräumen des Kreises gewichtet.

Diese Entwicklung zwischen zwei Zeitpunkten kann daher auf die bisherigen Angemessenheitsgrenzen als Anzeigenindex übertragen werden.

Tab. 2 Kreis Herzogtum Lauenburg: Entwicklung der Angebotsmieten (NKM) unter Berücksichtigung der durchschnittlichen Miethöhe je m²				
Größe in m²	2016 (€/m²)	2018 (€/m²)	Veränderung 2014 - 2016	Multiplikationsfaktor
bis 50	7,60	8,17	7,50%	1,0750
> 50 bis ≤ 60	7,12	7,97	11,94%	1,1194
> 60 bis ≤ 75	6,75	7,86	16,44%	1,1644
> 75 bis ≤ 85	6,83	7,71	12,88%	1,1288
> 85 bis ≤ 95	7,22	7,70	6,65%	1,0665

Quelle: IDN Datenbank, eigene Auswertung

Die in der Tabelle 2 ausgewiesenen durchschnittlichen Quadratmetermieten sind auf der alleinigen Grundlage der in der IDN-Datenbank erfassten Wohnungsangebote berechnet worden. Dabei wurde durch einen Algorithmus sichergestellt, dass Doppelerfassungen vermieden werden. Koopmann Analytics hat dabei den Algorithmus gewählt, der schon bei einer eher geringen Ähnlichkeit Doppelerfassungen vermeidet.

Die Entwicklung des Anzeigenindex zeigt die sehr unterschiedliche Mietpreisentwicklung in den unterschiedlichen Wohnungsgrößenklassen wieder, die durch die Förderrichtlinien des Landes Schleswig-Holstein gebildet werden. Allen gemein ist, dass der Multiplikationsfaktor des Anzeigenindex in allen Fällen deutlich sowohl über dem VPI als auch den Subindex für die Entwicklung der Nettokaltmiete liegt.

Tab. 3a Kreis Herzogtum Lauenburg: Fortschreibung Nettokaltmiete 2016/2018 auf Basis des Anzeigenindex									
	Multiplikator	Wohnungsmarkttyp I		Wohnungsmarkttyp II		Wohnungsmarkttyp III		Wohnungsmarkttyp IV	
		2016	2018	2016	2018	2016	2018	2016	2018
bis 50	1,0750	6,22	6,69	5,52	5,93	5,95	6,40	5,98	6,43
> 50 bis ≤ 60	1,1194	5,83	6,53	5,18	5,80	5,64	6,31	5,91	6,62
> 60 bis ≤ 75	1,1644	5,74	6,68	5,00	5,82	5,59	6,51	5,86	6,82
> 75 bis ≤ 85	1,1288	5,40	6,10	4,86	5,49	5,64	6,37	5,34	6,03
> 85 bis ≤ 95	1,0665	5,39	5,75	5,08	5,42	5,52	5,89	5,79	6,18

Quelle: Schlüssiges Konzept Kreis Herzogtum Lauenburg 2016, eigene Berechnungen

Tab. 3b Kreis Herzogtum Lauenburg: Fortschreibung Nettokaltmiete 2016/2018 auf Basis des Anzeigenindex									
	Multiplikator	Wohnungsmarkttyp V		Wohnungsmarkttyp VI		Wohnungsmarkttyp VII		Wohnungsmarkttyp VIII	
		2016	2018	2016	2018	2016	2018	2016	2018
bis 50	1,0750	6,12	6,58	6,01	6,46	6,00	6,45	5,93	6,37
> 50 bis ≤ 60	1,1194	5,89	6,59	5,94	6,65	5,90	6,60	5,74	6,43
> 60 bis ≤ 75	1,1644	6,00	6,99	5,79	6,74	5,85	6,81	5,39	6,28
> 75 bis ≤ 85	1,1288	5,80	6,55	4,86	5,49	5,66	6,39	5,37	6,06
> 85 bis ≤ 95	1,0665	6,05	6,45	5,99	6,39	5,50	5,87	5,59	5,96

Quelle: Schlüssiges Konzept Kreis Herzogtum Lauenburg 2016, eigene Berechnungen

Während die Entwicklung der Nettokaltmiete abhängig von Angebot und Nachfrage ist und somit stärkeren regionalen Abweichungen vom Mittelwert unterliegen kann, ist die Entwicklung der kalten Betriebskosten im Wesentlichen abhängig von den Preisänderungen, die im

Rahmen der Betriebskostenabrechnungen differenziert nachgewiesen werden müssen. Änderungen aufgrund einer erhöhten oder einer geringeren Nachfrage haben bei den Betriebskosten auf regionaler Ebene keinen Einfluss. Daher kann, abweichend von der Preisentwicklung der Nettokaltmiete, die durchschnittliche Preisentwicklung der kalten Betriebskosten auf Bundesebene herangezogen werden. Diese gibt die Änderungen mit hinreichender Genauigkeit auch auf kleinräumiger Ebene (hier der des Kreises) wieder.

Eine Berechnung der kalten Betriebskosten durch die Auswertung der in den Inseraten genannten Kosten ist zudem nicht möglich, da deren Höhe aus Vermarktungsgründen häufig niedriger als tatsächlich notwendig angegeben werden.

Die Analyse der Preisentwicklung für das Merkmal „Nebenkosten“ ergibt eine bundesweite Steigerung um 0,94 % und liegt damit deutlich niedriger als die prozentuale Preissteigerung der Nettokaltmiete mit 2,79 bzw. 2,49 %. (vgl. Tabelle 1)

Tab. 4 Kreis Herzogtum Lauenburg: Fortschreibung der kalten Betriebskosten 2016/2018			
	2014 (€/m²)*	Veränderung 9.2016 - 3.2018 in %**	2018 (€/m²***)
bis 50	1,61	0,94	1,63
> 50 bis ≤ 60	1,52	0,94	1,53
> 60 bis ≤ 75	1,47	0,94	1,48
> 75 bis ≤ 85	1,41	0,94	1,42
> 85 bis ≤ 95	1,02	0,94	1,03
Quelle: *Schlüssiges Konzept des Kreises Herzogtum Lauenburg ** Statistisches Bundesamt *** eigene Berechnungen			

3.2 Berechnung der Bruttokaltmiete

Auf der Basis der fortgeschriebenen Werte für den Quadratmeter wird der neue Angemessenheitswert gemäß der Produkttheorie berechnet. Hierfür werden die Quadratmeterwerte mit der maximal förderfähigen Wohnfläche im sozialen Wohnungsbau multipliziert.

Die Obergrenzen sind im Vergleich zu 2016 unverändert geblieben und werden differenziert nach der jeweiligen Haushaltsgröße angewendet.

**Tab. 5 Wohnungsmarkt I: Bestandsmieten
(Berkenthin, Breitenfelde, Lauenburgische Seen, Sandesneben-Nusse)**

Größe in m ²	Personen- zahl	Netto- Kaltmiete in €/m ²	Kalte Betriebs- kosten in €/m ² (Durchschnitt)	Brutto-Kaltmiete in €/m ²	Max. Brutto-Kaltmiete in €	
					KdU 2018	KdU 2016
bis 50	1	6,69	1,63	8,32	415,83	391,50
> 50 bis ≤ 60	2	6,53	1,53	8,06	483,37	441,00
> 60 bis ≤ 75	3	6,68	1,48	8,16	612,27	540,75
> 75 bis ≤ 85	4	6,10	1,42	7,52	638,82	578,85
> 85	5	5,75	1,03	6,78	643,95	608,95

Quelle: Mietwerterhebung Kreis Herzogtum Lauenburg 2016
Indexfortschreibung Kreis Herzogtum Lauenburg 2018

**Tab. 6 Wohnungsmarkt II: Bestandsmieten
(Ratzeburg)**

Größe in m ²	Personen- zahl	Netto- Kaltmiete in €/m ²	Kalte Betriebs- kosten in €/m ² (Durchschnitt)	Brutto-Kaltmiete in €/m ²	Max. Brutto-Kaltmiete in €	
					KdU 2018	KdU 2016
bis 50	1	5,93	1,63	7,56	378,20	356,50
> 50 bis ≤ 60	2	5,80	1,53	7,33	439,71	402,00
> 60 bis ≤ 75	3	5,82	1,48	7,30	547,65	485,25
> 75 bis ≤ 85	4	5,49	1,42	6,91	587,01	532,95
> 85	5	5,42	1,03	6,45	612,54	579,50

Quelle: Mietwerterhebung Kreis Herzogtum Lauenburg 2016
Indexfortschreibung Kreis Herzogtum Lauenburg 2018

Tab. 7 Wohnungsmarkt III: Bestandsmieten (Mölln)

Größe in m ²	Personen- zahl	Netto- Kaltmiete in €/m ²	Kalte Betriebs- kosten in €/m ² (Durchschnitt)	Brutto-Kaltmiete in €/m ²	Max. Brutto-Kaltmiete in €	
					KdU 2018	KdU 2016
bis 50	1	6,40	1,63	8,03	401,31	378,00
> 50 bis ≤ 60	2	6,31	1,53	7,84	470,60	429,60
> 60 bis ≤ 75	3	6,51	1,48	7,99	599,17	529,50
> 75 bis ≤ 85	4	6,37	1,42	7,79	661,85	599,25
> 85	5	5,89	1,03	6,92	661,85*	621,30

Quelle: Mietwerterhebung Kreis Herzogtum Lauenburg 2016
 Indexfortschreibung Kreis Herzogtum Lauenburg 2018
 * Hier wird der Wert der nächstniedrigeren Wohnungsgrößenklasse verwendet, da der Ausgangswert geringer ist.

Tab. 8 Wohnungsmarkt IV: Bestandsmieten (Büchen, Schwarzenbek-Land)

Größe in m ²	Personen- zahl	Netto- Kaltmiete in €/m ²	Kalte Betriebs- kosten in €/m ² (Durchschnitt)	Brutto-Kaltmiete in €/m ²	Max. Brutto-Kaltmiete in €	
					KdU 2018	KdU 2016
bis 50	1	6,43	1,63	8,06	402,93	379,50
> 50 bis ≤ 60	2	6,62	1,53	8,15	488,74	445,80
> 60 bis ≤ 75	3	6,82	1,48	8,30	622,75	549,75
> 75 bis ≤ 85	4	6,03	1,42	7,45	633,06	573,75
> 85	5	6,18	1,03	7,21	684,48	646,95

Quelle: Mietwerterhebung Kreis Herzogtum Lauenburg 2016
 Indexfortschreibung Kreis Herzogtum Lauenburg 2018

**Tab. 9 Wohnungsmarkt V: Bestandsmieten
(Schwarzenbek)**

Größe in m ²	Personen- zahl	Netto- Kaltmiete in €/m ²	Kalte Betriebs- kosten in €/m ² (Durchschnitt)	Brutto-Kaltmiete in €/m ²	Max. Brutto-Kaltmiete in €	
					KdU 2018	KdU 2016
bis 50	1	6,58	1,63	8,21	410,45	386,50
> 50 bis ≤ 60	2	6,59	1,53	8,12	487,40	444,60
> 60 bis ≤ 75	3	6,99	1,48	8,47	634,98	560,25
> 75 bis ≤ 85	4	6,55	1,42	7,97	677,20	612,85
> 85	5	6,45	1,03	7,48	710,82	671,65

Quelle: Mietwerterhebung Kreis Herzogtum Lauenburg 2016
Indexfortschreibung Kreis Herzogtum Lauenburg 2018

**Tab. 10 Wohnungsmarkt VI: Bestandsmieten
(Hohe Elbgeest, Wentorf)**

Größe in m ²	Personen- zahl	Netto- Kaltmiete in €/m ²	Kalte Betriebs- kosten in €/m ² (Durchschnitt)	Brutto-Kaltmiete in €/m ²	Max. Brutto-Kaltmiete in €	
					KdU 2018	KdU 2016
bis 50	1	6,46	1,63	8,09	404,54	381,00
> 50 bis ≤ 60	2	6,65	1,53	8,18	490,75	447,60
> 60 bis ≤ 75	3	6,74	1,48	8,22	616,64	544,50
> 75 bis ≤ 85	4	5,49	1,42	6,91	616,64*	532,95
> 85	5	6,39	1,03	7,42	704,74	665,95

Quelle: Mietwerterhebung Kreis Herzogtum Lauenburg 2016
Indexfortschreibung Kreis Herzogtum Lauenburg 2018

* Hier wird der Wert der nächstniedrigeren Wohnungsgrößenklasse verwendet, da der Ausgangswert geringer ist.

**Tab. 11 Wohnungsmarkt VII: Bestandsmieten
(Geesthacht)**

Größe in m ²	Personen- zahl	Netto- Kaltmiete in €/m ²	Kalte Betriebs- kosten in €/m ² (Durchschnitt)	Brutto-Kaltmiete in €/m ²	Max. Brutto-Kaltmiete in €	
					KdU 2018	KdU 2016
bis 50	1	6,45	1,63	8,08	404,00	380,50
> 50 bis ≤ 60	2	6,60	1,53	8,13	488,07	445,20
> 60 bis ≤ 75	3	6,81	1,48	8,29	621,88	549,00
> 75 bis ≤ 85	4	6,39	1,42	7,81	663,77	600,95
> 85	5	5,87	1,03	6,90	655,10	619,40

Quelle: Mietwerterhebung Kreis Herzogtum Lauenburg 2016
Indexfortschreibung Kreis Herzogtum Lauenburg 2018

**Tab. 12 Wohnungsmarkt VIII: Bestandsmieten
(Lauenburg, Lütau)**

Größe in m ²	Personen- zahl	Netto- Kaltmiete in €/m ²	Kalte Betriebs- kosten in €/m ² (Durchschnitt)	Brutto-Kaltmiete in €/m ²	Max. Brutto-Kaltmiete in €	
					KdU 2018	KdU 2016
bis 50	1	6,37	1,63	8,00	400,24	377,00
> 50 bis ≤ 60	2	6,43	1,53	7,96	477,32	435,60
> 60 bis ≤ 75	3	6,28	1,48	7,76	581,71	514,50
> 75 bis ≤ 85	4	6,06	1,42	7,48	635,94	576,30
> 85	5	5,96	1,03	6,99	664,21	627,95

Quelle: Mietwerterhebung Kreis Herzogtum Lauenburg 2016
Indexfortschreibung Kreis Herzogtum Lauenburg 2018

Tab. 13 Bestandsmieten: Neue vs. alte Angemessenheitsgrenzen (max. BKM) basierend auf dem Anzeigenindex

Wohnungs- markttyp	1 Person (bis 50 m ²)		2 Personen (> 50 bis 60 m ²)		3 Personen (> 60 bis 75 m ²)		4 Personen (> 75 bis 85 m ²)		5 Personen (> 85 bis 95 m ²)	
	Neu*	Alt**	Neu*	Alt**	Neu*	Alt**	Neu*	Alt**	Neu*	Alt**
1	415,83	391,50	483,37	441,00	612,27	540,75	638,82	578,85	643,95	608,95
2	378,20	356,50	439,71	402,00	547,65	485,25	587,01	532,95	612,54	579,50
3	401,31	378,00	470,60	429,60	599,17	529,50	661,85	599,25	657,12	621,30
4	402,93	379,50	488,74	445,80	622,75	549,75	633,06	573,75	684,48	646,95
5	410,45	386,50	487,40	444,60	634,98	560,25	677,20	612,85	710,82	671,65
6	404,54	381,00	490,75	447,60	616,64	544,50	587,01	532,95	704,74	665,95
7	404,00	380,50	488,07	445,20	621,88	549,00	663,77	600,95	655,10	619,40
8	400,24	377,00	477,32	435,60	581,71	514,50	635,94	576,30	664,21	627,95

* Quelle: Indexfortschreibung Kreis Herzogtum Lauenburg 2018

** Quelle: Mietwerterhebung Kreis Herzogtum Lauenburg 2016

3.3 Prüfung der Verfügbarkeit

Für die fortgeschriebenen Werte wird geprüft, wie hoch der Anteil des Angebots ist, der zu den fortgeschriebenen Werte im Zeitraum November 2017 bis April 2018 anmietbar war. Insgesamt konnten 1.001 Mietangebote erfasst werden, von denen nach der Extremwertkappung 955 Werte in die Berechnungen eingingen.

Hierfür wurde die IDN-Datenbank verwendet. Das tatsächliche Mietangebot ist jedoch weit aus größer, da viele Vermietungen nicht über Anzeigen vermittelt werden, sondern z. B. durch Nachmieterregelungen, Informationen von Bekannten oder direkt bei den großen Vermietern erfolgen. Eine passive Wohnungssuche, die nur die Printmedien und das Internet auswertet, ist somit für eine erfolgreiche Wohnungssuche weniger erfolgversprechend als eine aktive Wohnungssuche, bei der etwa die Vermieter aktiv kontaktiert werden.

Da keine systematischen Unterschiede erkennbar waren, ob bestimmte Anbietergruppen in besonders geringem oder großem Umfang die für die Überprüfung der Angemessenheit notwendigen Informationen veröffentlichen, können die ermittelten Werte proportional auf das gesamte Wohnungsangebot übertragen werden.

Die Auswertung des verfügbaren Anteils am erhobenen Wohnungsangebot zeigt, dass in 33 von 40 Tabellenfeldern der Anteil des anmietbaren Wohnungsbestandes bei mindestens 10 % liegt. Um diese im Rahmen einer methodischen und geplanten Vorgehensweise so zu erhöhen, dass ein ausreichendes Marktvolumen auch in den sieben Tabellenfeldern verfügbar ist, wurde für diese eine zusätzliche Überprüfung unter Berücksichtigung eines Sicherheitsaufschlages von 10 % auf die Angemessenheitsgrenze vorgenommen. Die Überprüfung ergab, dass unter Berücksichtigung des Aufschlages der Anteil des verfügbaren Wohnungsangebotes deutlich erhöht werden konnte. Lediglich in 2 Tabellenfeldern (Wohnungsgrößenklassen 4 und 5 im Vergleichsraum 6 - Hohe Elbgeest/Wentorf b. Hamburg) liegt keines der Angebote unterhalb der mit Aufschlag berechneten Angemessenheitsgrenzen. Diese müssen dann im Rahmen einer Einzelfallprüfung bearbeitet werden.

Koopmann Analytics empfiehlt daher, für die in der Tabelle 15 gesondert berechneten Tabellenfelder die um den Sicherheitsaufschlag erhöhten Werte anzuwenden. Für die dann nicht die 10 %-Quote erreichenden Tabellenfelder schlägt Koopmann Analytics eine intensive Einzelfallprüfung vor und im Bedarfsfall auf die Wohngeldtabelle auszuweichen.

Im Vergleichsraum 4 (Büchen, Schwarzenbek-Land) liegt der fortgeschriebene Wert für 3-Personenhaushalte oberhalb des Wertes, der sich aus der Wohngeldtabelle plus eines vom Bundessozialgericht definierten Sicherheitsaufschlages von 10 % ergibt. Dieser Betrag wurde vom Bundessozialgericht als Höchstgrenze für die Angemessenheit im Bereich der KdU festgelegt. Vor dem Hintergrund der hohen abstrakten Verfügbarkeit von 52,9 %, d. h.

mehr als die Hälfte der Wohnungsangebote kann zu den fortgeschriebenen Wert angemietet werden, besteht keine Notwendigkeit, dem vom BSG definierten Grenzwert zu überschreiten. In der Umsetzung der Fortschreibungswerte ist es daher ausreichend, den Wert von 619,30 € aus der Wohngeldtabelle zu übernehmen.



**Tab.14 Differenzierung der Angebotsmieten nach Haushaltsgröße und Angemessenheit unter Berücksichtigung der fortgeschriebenen Werte (Bruttokaltmiete)
Abstrakte Verfügbarkeit**

Wohnungs- markttyp	1 Person (bis 50 m ²)		2 Personen (> 50 bis ≤ 60 m ²)		3 Personen (> 60 bis ≤ 75 m ²)		4 Personen (> 75 bis ≤ 85 m ²)		5 Personen (> 85 bis ≤ 95 m ²)	
	Ange- messen	Erhe- bungs- umfang	Ange- messen	Erhe- bungs- umfang	Ange- messen	Erhe- bungs- umfang	Ange- messen	Erhe- bungs- umfang	Ange- messen	Erhe- bungs- umfang
1	3	7	6	15	14	26	3	14	3	15
2	8	22	5	13	12	20	3	17	1	9
3	8	14	20	30	27	35	5	14	5	10
4	3	6	6	7	9	17	2	7	0	5
5	8	23	4	22	12	54	6	16	3	9
6	2	10	2	18	1	43	0	27	0	14
7	10	58	2	66	7	77	10	45	2	28
8	17	25	18	27	27	44	8	22	10	24

Basis sind alle Angebotsmieten der Größenklassen zzgl. der fortgeschriebenen kalten Betriebskosten (brutto-kalt)
Quelle: Indexfortschreibung Kreis Herzogtum Lauenburg 2018

Tab. 15 Prüfung der maximale Brutto-Kaltmiete und tatsächliches Angebot unter Berücksichtigung der fortgeschriebenen Werte* Fortschreibung auf Basis des Anzeigenindex

Wohnungs- markttyp	1 Person (bis 50 m ²)		2 Personen (> 50 bis ≤ 60 m ²)		3 Personen (> 60 bis ≤ 75 m ²)		4 Personen (> 75 bis ≤ 85 m ²)		5 Personen (> 85 bis ≤ 95 m ²)	
	Max. BKM	Anteil Angebot	Max. BKM	Anteil Angebot	Max. BKM	Anteil Angebot	Max. BKM	Anteil Angebot	Max. BKM	Anteil Angebot
1	415,83	42,9%	483,37	40,0%	612,27	53,8%	638,82	21,4%	643,95	20,0%
2	378,20	36,4%	439,71	38,5%	547,65	60,0%	587,01	17,6%	612,54	11,1%
3	401,31	57,1%	470,60	66,7%	599,17	77,1%	661,85	35,7%	661,85	50,0%
4	402,93	50,0%	488,74	85,7%	622,75 ¹	52,9%	633,06	28,6%	684,48	0,0%
5	410,45	34,8%	487,40	18,2%	634,98	22,2%	677,20	37,5%	710,82	33,3%
6	404,54	20,0%	490,75	11,1%	616,64	2,3%	616,64	0,0%	704,74	0,0%
7	404,00	17,2%	488,07	3,0%	621,88	9,1%	663,77	22,2%	655,10	7,1%
8	400,24	68,0%	477,32	66,7%	581,71	61,4%	635,94	36,4%	664,21	41,7%

* Angebotsmieten: Basis sind alle Angebotsmieten der Größenklassen zzgl. der fortgeschriebenen kalten Betriebskosten (brutto-kalt)

¹ Fortgeschriebener Wert liegt über des Wertes der Wohngeldtabelle zzgl. eines Sicherheitsaufschlages von 10 % (619,30 €)

Quelle: Indexfortschreibung Kreis Herzogtum Lauenburg 2018

Tab.16 Differenzierung der Angebotsmieten nach Haushaltsgröße und Angemessenheit unter Berücksichtigung der Fortschreibung auf Basis des Anzeigenindexes zzgl. 10 % für ausgewählte Felder

Wohnungs- markttyp	1 Person (bis 50 m ²)		2 Personen (> 50 bis ≤ 60 m ²)		3 Personen (> 60 bis ≤ 75 m ²)		4 Personen (> 75 bis ≤ 85 m ²)		5 Personen (> 85 bis ≤ 95 m ²)	
	Ange- messen	Erhe- bungs- umfang	Ange- messen	Erhe- bungs- umfang	Ange- messen	Erhe- bungs- umfang	Ange- messen	Erhe- bungs- umfang	Ange- messen	Erhe- bungs- umfang
1										
2										
3										
4									1	5
5										
6					6	43	0	27	0	14
7			22	66	37	77			4	28
8										

Basis sind alle Angebotsmieten der Größenklassen zzgl. der fortgeschriebenen kalten Betriebskosten (brutto-kalt)
Quelle: Indexfortschreibung Kreis Herzogtum Lauenburg 2018

Tab. 17 Maximale Brutto-Kaltmiete und tatsächliches Angebot basierend auf der Indexentwicklung unter Verwendung eines 10% Sicherheitsaufschlages* auf die Bruttokaltmiete
Abstrakte Verfügbarkeit

Wohnungs- markttyp	1 Person (bis 50 m ²)		2 Personen (> 50 bis ≤ 60 m ²)		3 Personen (> 60 bis ≤ 75 m ²)		4 Personen (> 75 bis ≤ 85 m ²)		5 Personen (> 85 bis ≤ 95 m ²)	
	Max. BKM	Anteil Angebot	Max. BKM	Anteil Angebot	Max. BKM	Anteil Angebot	Max. BKM	Anteil Angebot	Max. BKM	Anteil Angebot
1										
2										
3										
4									752,93	20,0 %
5										
6					678,30	14,0 %	678,30	0 %	775,21	0 %
7			536,88	33,3 %	684,07	48,1 %			720,61	14,3 %
8										

* Angebotsmieten: Basis sind alle Angebotsmieten der Größenklassen zzgl. der fortgeschriebenen kalten Betriebskosten (brutto-kalt)
 Quelle: Indexfortschreibung Kreis Herzogtum Lauenburg 2018

Tab.18 Differenzierung der Angebotsmieten nach Haushaltsgröße und Angemessenheit unter Berücksichtigung der fortgeschriebenen Werte (Bruttokaltmiete)
Abstrakte Verfügbarkeit

Wohnungs- markttyp	1 Person (bis 50 m ²)		2 Personen (> 50 bis ≤ 60 m ²)		3 Personen (> 60 bis ≤ 75 m ²)		4 Personen (> 75 bis ≤ 85 m ²)		5 Personen (> 85 bis ≤ 95 m ²)	
	Ange- messen	Erhe- bungs- umfang	Ange- messen	Erhe- bungs- umfang	Ange- messen	Erhe- bungs- umfang	Ange- messen	Erhe- bungs- umfang	Ange- messen	Erhe- bungs- umfang
1	3	7	6	15	14	26	3	14	3	15
2	8	22	5	13	12	20	3	17	1	9
3	8	14	20	30	27	35	5	14	5	10
4	3	6	6	7	9	17	2	7	1	5
5	8	23	4	22	12	54	6	16	3	9
6	2	10	2	18	6	43	0	27	0	14
7	10	58	22	66	37	77	10	45	4	28
8	17	25	18	27	27	44	8	22	10	24

Basis sind alle Angebotsmieten der Größenklassen zzgl. der fortgeschriebenen kalten Betriebskosten (brutto-kalt)
Quelle: Indexfortschreibung Kreis Herzogtum Lauenburg 2018

Tab.19 Maximale Brutto-Kaltmiete und tatsächliches Angebot* basierend auf der Indexentwicklung

Wohnungs- markttyp	1 Person (bis 50 m ²)		2 Personen (> 50 bis ≤ 60 m ²)		3 Personen (> 60 bis ≤ 75 m ²)		4 Personen (> 75 bis ≤ 85 m ²)		5 Personen (> 85 bis ≤ 95 m ²)	
	Max. BKM	Anteil Angebot	Max. BKM	Anteil Angebot	Max. BKM	Anteil Angebot	Max. BKM	Anteil Angebot	Max. BKM	Anteil Angebot
1	415,83	42,9%	483,37	40,0%	612,27	53,8%	638,82	21,4%	643,95	20,0%
2	378,20	36,4%	439,71	38,5%	547,65	60,0%	587,01	17,6%	612,54	11,1%
3	401,31	57,1%	470,60	66,7%	599,17	77,1%	661,85	35,7%	661,85	50,0%
4	402,93	50,0%	488,74	85,7%	622,75	52,9%	633,06	28,6%	752,93	20,0 %
5	410,45	34,8%	487,40	18,2%	634,98	22,2%	677,20	37,5%	710,82	33,3%
6	404,54	20,0%	490,75	11,1%	678,30	14,0 %	678,30	0 %	775,21	0 %
7	404,00	17,2%	536,88	33,3 %	684,07	48,1 %	663,77	22,2%	720,61	14,3 %
8	400,24	68,0%	477,32	66,7%	581,71	61,4%	635,94	36,4%	664,21	41,7%

* Angebotsmieten: Basis sind alle Angebotsmieten der Größenklassen zzgl. der fortgeschriebenen kalten Betriebskosten (brutto-kalt)
 Quelle: Indexfortschreibung Kreis Herzogtum Lauenburg 2018

Tab. 20 Bestandsmieten: Neue vs. alte Angemessenheitsgrenzen (max. BKM) basierend auf dem Anzeigenindex unter Berücksichtigung des verfügbaren Angebotes

Wohnungs- markttyp	1 Person (bis 50 m ²)		2 Personen (> 50 bis 60 m ²)		3 Personen (> 60 bis 75 m ²)		4 Personen (> 75 bis 85 m ²)		5 Personen (> 85 bis 95 m ²)	
	Neu*	Alt**	Neu*	Alt**	Neu*	Alt**	Neu*	Alt**	Neu*	Alt**
1	415,83	391,50	483,37	441,00	612,27	540,75	638,82	578,85	643,95	608,95
2	378,20	356,50	439,71	402,00	547,65	485,25	587,01	532,95	612,54	579,50
3	401,31	378,00	470,60	429,60	599,17	529,50	661,85	599,25	661,85	621,30
4	402,93	379,50	488,74	445,80	622,75	549,75	633,06	573,75	752,93	646,95
5	410,45	386,50	487,40	444,60	634,98	560,25	677,20	612,85	710,82	671,65
6	404,54	381,00	490,75	447,60	678,30	544,50	678,30	532,95	775,21	665,95
7	404,00	380,50	536,88	445,20	684,07	549,00	663,77	600,95	720,61	619,40
8	400,24	377,00	477,32	435,60	581,71	514,50	635,94	576,30	664,21	627,95

* Quelle: Indexfortschreibung Kreis Herzogtum Lauenburg 2018

** Quelle: Mietwerterhebung Kreis Herzogtum Lauenburg 2016