

Landkreis Ostholstein

angemessene Kosten der Unterkunft nach SGB II und SGB XII

Kosten der Unterkunft werden im Rahmen der Leistungen nach den Sozialgesetzbüchern 2 und 12 (SGB II und SGB XII) in angemessenem Umfang anerkannt.

Was als angemessen gilt, orientiert sich an dem jeweiligen regionalen Mietniveau.

Um die angemessenen Kosten der Unterkunft in den verschiedenen Regionen des Kreises Ostholstein zu ermitteln, hat der Kreis Ostholstein das Forschungsinstitut Analyse und Konzepte mit einer Mietwerterhebung beauftragt.

Mit Wirkung vom 01.04.2012 wurden neue Richtwerte für angemessene Kosten der Unterkunft nach SGB II und SGB XII festgesetzt.

Bericht über die Mietwerterhebung im Kreis Ostholstein [[PDF: 1,3 MB](#)]

Vorlage für die Sitzung des Kreistages am 27.3.2012 [[PDF: 33 KB](#)]

Übersicht der KdU-Richtwerte (Stand: 01.04.2012) [[PDF: 59 KB](#)]

Merkblatt "Kosten der Unterkunft / Umzug" für das SGB II (Stand: 01.04.2012) [[PDF: 110 KB](#)]

Merkblatt "Kosten der Unterkunft / Umzug" für das SGB XII (Stand: 01.04.2012) [[PDF: 112 KB](#)]

Quelle: <http://www.kreis-oh.de/index.phtml?La=1&sNavID=1914.38&mNavID=1914.10&object=tx|335.7850.1&kat=&kuo=2&sub=0>

Material dazu:

67. Sitzung des Kreistages vom 27.03.2012:

- *Bericht Mietwerterhebung*
- *Beschlussvorlage*
- *Beschluss*
- *Protokoll der Kreistagssitzung*

Infoblatt



Kreis Ostholstein

Fachdienst Soziale Hilfen

Mietwerterhebungen zur Ermittlung der
KdU-Obergrenzen im Kreis Ostholstein

Bericht



Kreis Ostholstein

Fachdienst Soziale Hilfen

Mietwerterhebungen zur Ermittlung der KdU-Obergrenzen im Kreis Ostholstein

Bericht

Hamburg, Februar 2012

Ansprechpartner:
Matthias Klupp
Jörg Koopmann

ANALYSE & KONZEPTE
Beratungsgesellschaft für Wohnen,
Immobilien und Tourismus mbH
Gasstr. 10, 22761 Hamburg

Tel. 040/485 00 98-0
Fax 040/485 00 98-98
E-Mail info@analyse-konzepte.de

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	1
2	Datenschutz	3
3	Arbeitsschritte	4
3.1	Clusteranalysen.....	4
3.1.1	Indikatoren.....	5
3.1.2	Ergebnis der Clusteranalysen.....	6
3.2	Datenerhebungen.....	10
3.2.1	Grundgesamtheit und Stichprobe.....	10
3.2.2	Erhebung von Bestandsmieten.....	12
3.2.3	Erhebungsumfang.....	12
3.2.4	Auswertungen Bestandsmieten.....	13
4	Ergebnisse der Bestandsmietenauswertungen	16
4.1	Berechnung der Netto-Kaltmieten.....	17
4.2	Berechnung der durchschnittlichen Betriebskosten.....	22
5	Konkrete Angemessenheit	24
5.1	Datenaufbereitung.....	24
5.2	Vergleich von Angebots- und Neuvertragsmieten.....	25
5.3	Auswertungen Angebotsmieten.....	27

Anlagen

Anlage 1:	Übersicht Bestands- und Angebotsmieten.....	31
Anlage 2:	Vergleich Maximalförderung Mietwerterhebung vs. bisherige KdU-Obergrenzen.....	37
Anlage 3:	Histogramme der erhobenen Mieten im Kreis Ostholstein.....	39
Anlage 4:	Erläuterungen zur Clusteranalyse.....	55

Tabellenverzeichnis

Tab. 1	Indikatorenkatalog.....	6
Tab. 2	Kreis Ostholstein: Typisierung des Kreisgebietes	7
Tab. 3	Eigenschaften der Wohnungsmärkte.....	8
Tab. 4	Wohngebäude im Kreis Ostholstein.....	11
Tab. 5	Wohnungsbestand im Kreis Ostholstein.....	11
Tab. 6	Erhebungsumfang	13
Tab. 7	Angemessene Wohnungsgrößen.....	13
Tab. 8	Ergebnisse der Extremwertkappung.....	14
Tab. 9	Anzahl der relevanten Mietwerte	15
Tab. 10	Wohnungsmarkt 1: Bestandsmieten.....	19
Tab. 11	Wohnungsmarkt 2: Bestandsmieten.....	19
Tab. 12	Wohnungsmarkt 3: Bestandsmieten.....	20
Tab. 13	Wohnungsmarkt 4: Bestandsmieten.....	20
Tab. 14	Wohnungsmarkt 5: Bestandsmieten.....	21
Tab. 15	Übersicht Kalte Betriebskosten	22
Tab. 16	Übersicht Warme Betriebskosten	23
Tab. 17	Angebotsmieten/Neuvertragsmieten	26
Tab. 18	Wohnungsmarkt 1: Angebotsmieten und Neuvertragsmieten	28
Tab. 19	Wohnungsmarkt 2: Angebotsmieten und Neuvertragsmieten	28
Tab. 20	Wohnungsmarkt 3: Angebotsmieten und Neuvertragsmieten	29
Tab. 21	Wohnungsmarkt 4: Angebotsmieten und Neuvertragsmieten	29
Tab. 22	Wohnungsmarkt 5: Angebotsmieten und Neuvertragsmieten	30
Tab. Anlage 1.1	Mietwerttabelle Wohnungsmarkttyp 1, 40 %-Perzentil.....	32
Tab. Anlage 1.2	Mietwerttabelle Wohnungsmarkttyp 2, 40 %-Perzentil.....	33
Tab. Anlage 1.3	Mietwerttabelle Wohnungsmarkttyp 3, 40 %-Perzentil.....	34
Tab. Anlage 1.4	Mietwerttabelle Wohnungsmarkttyp 4, 40 %-Perzentil.....	35
Tab. Anlage 1.5	Mietwerttabelle Wohnungsmarkttyp 5, 40 %-Perzentil.....	36
Tab. Anlage 2	Vergleich Maximalförderung Mietwerterhebung vs. bisherige KdU-Obergrenzen	38
Tab. Anlage 4.1	Normierte Ausgangsdaten zur Wohnungsmarkttypenbildung	59
Tab. Anlage 4.2	Zusammengeführte Kommunen bei der Clusterbildung	60
Tab. Anlage 4.3	Clusterzugehörigkeit der Kommunen im Kreis Ostholstein	61
Tab. Anlage 4.4	Distanzmatrix der Kommunen.....	62

Abbildungsverzeichnis

Karte 1	Clusteranalyse: Wohnungsmarkttypisierung Kreis Ostholstein.....	9
Abb. A1	Wohnungsmarkttyp 1, bis 50 m ² , Netto-Kaltmieten,	40
Abb. A2	Wohnungsmarkttyp 1, > 50 bis 60 m ² , Netto-Kaltmieten	40
Abb. A3	Wohnungsmarkttyp 1, > 60 bis 75 m ² , Netto-Kaltmieten	41
Abb. A4	Wohnungsmarkttyp 1, > 75 bis 85 m ² , Netto-Kaltmieten	41
Abb. A5	Wohnungsmarkttyp 1, > 85 m ² , Netto-Kaltmieten.....	42
Abb. A6	Wohnungsmarkttyp 2, bis 50 m ² , Netto-Kaltmieten	43
Abb. A7	Wohnungsmarkttyp 2, > 50 bis 60 m ² , Netto-Kaltmieten	43
Abb. A8	Wohnungsmarkttyp 2, > 60 bis 75 m ² , Netto-Kaltmieten	44
Abb. A9	Wohnungsmarkttyp 2, > 75 bis 85 m ² , Netto-Kaltmieten	44
Abb. A10	Wohnungsmarkttyp 2, > 85 m ² , Netto-Kaltmieten.....	45
Abb. A11	Wohnungsmarkttyp 3, bis 50 m ² , Netto-Kaltmieten	46
Abb. A12	Wohnungsmarkttyp 3, > 50 bis 60 m ² , Netto-Kaltmieten	46
Abb. A13	Wohnungsmarkttyp 3, > 60 bis 75 m ² , Netto-Kaltmieten	47
Abb. A14	Wohnungsmarkttyp 3, > 75 bis 85 m ² , Netto-Kaltmieten	47
Abb. A15	Wohnungsmarkttyp 3, > 85 m ² , Netto-Kaltmieten.....	48
Abb. A16	Wohnungsmarkttyp 4, bis 50 m ² , Netto-Kaltmieten	49
Abb. A17	Wohnungsmarkttyp 4, > 50 bis 60 m ² , Netto-Kaltmieten	49
Abb. A18	Wohnungsmarkttyp 4, > 60 bis 75 m ² , Netto-Kaltmieten	50
Abb. A19	Wohnungsmarkttyp 4, > 75 bis 85 m ² , Netto-Kaltmieten	50
Abb. A20	Wohnungsmarkttyp 4, > 85 m ² , Netto-Kaltmieten.....	51
Abb. A21	Wohnungsmarkttyp 5, bis 50 m ² , Netto-Kaltmieten	52
Abb. A22	Wohnungsmarkttyp 5, > 50 bis 60 m ² , Netto-Kaltmieten	52
Abb. A23	Wohnungsmarkttyp 5, > 60 bis 75 m ² , Netto-Kaltmieten	53
Abb. A24	Wohnungsmarkttyp 5, > 75 bis 85 m ² , Netto-Kaltmieten	53
Abb. A25	Wohnungsmarkttyp 5, > 85 m ² , Netto-Kaltmieten.....	54
Abb. A21	Entwicklung der Fehlerquadratsumme der Clusterlösungen für die Wohnungsmarkttypen im Kreis Ostholstein.....	58

Erläuterungen

Konfidenzintervall: Das Konfidenzintervall gibt an, in welchem Bereich (um den Mittelwert der Stichprobe) der wahre Mittelwert (der Grundgesamtheit) mit einer bestimmten Wahrscheinlichkeit liegt.

Perzentil: Das x-te Perzentil ist diejenige Merkmalsausprägung, die die unteren x % einer Verteilung abschneidet. Das 50%-Perzentil entspricht dem Median.

Richtwerte für angemessenen Wohnraum im Kreis Ostholstein

Für Bedarfsgemeinschaften werden die Kosten für Unterkunft und Heizung übernommen, soweit diese angemessen sind. Für den Kreis Ostholstein wurden die in untenstehender Tabelle dargestellten Werte für angemessene Miethöhen ermittelt. Gemäß der Rechtsprechung des Bundessozialgerichts wird die Produkttheorie angewendet, d. h. das Produkt aus Nettokaltmiete je m² und Betriebskosten je m² multipliziert mit der angemessenen Wohnfläche ergibt die maximale Brutto-Kaltmiete, die der angemessenen Miete entspricht. Hierbei wird nach der Zahl der Personen je Bedarfsgemeinschaft unterschieden. Die angegebene Wohnfläche ist dabei ein Richtwert: Es kann auch eine größere Wohnfläche bewohnt werden, solange die maximale Brutto-Kaltmiete nicht überschritten wird.

Zur regionalen Differenzierung der Angemessenheitswerte wurden folgende räumliche Einheiten gebildet (s. Kap. 3.1):

- Wohnungsmarkttyp 1: Ahrensböök, Bosau, Fehmarn, Grube, Oldenburg i. H., Süsel, Amt Lehnsahn, Amt Oldenburg-Land, Amt Ostholstein-Mitte
- Wohnungsmarkttyp 2: Bad Schwartau, Malente, Ratekau, Scharbeutz, Stockelsdorf
- Wohnungsmarkttyp 3: Dahme, Grömitz, Kellenhusen (Ostsee)
- Wohnungsmarkttyp 4: Eutin, Heiligenhafen, Neustadt i. H.
- Wohnungsmarkttyp 5: Timmendorfer Strand

Kreis Ostholstein: Angemessenheitsgrenzen für Kosten der Unterkunft (Brutto-Kaltmieten)					
Bedarfsgemeinschaften mit ... Personen	1 Pers.	2 Pers.	3 Pers.	4 Pers.	5 Pers.
Wohnfläche	bis 50 m ²	50-60 m ²	60-75 m ²	75-85 m ²	85-95 m ²
Wohnungsmarkttyp 1	335,50 €	400,20 €	498,00 €	556,75 €	620,35 €
Wohnungsmarkttyp 2	349,50 €	422,40 €	500,25 €	578,85 €	642,20 €
Wohnungsmarkttyp 3	321,00 €	355,20 €	441,00 €	518,50 €	-
Wohnungsmarkttyp 4	329,50 €	383,40 €	477,00 €	543,15 €	616,55 €
Wohnungsmarkttyp 5	380,00 €	523,20 €	540,00 €	-	798,95 €
Quelle: Mietwerterhebung Kreis Ostholstein 2011					ANALYSE & KONZEPTE

Bei Bedarfsgemeinschaften mit mehr als 5 Personen erhöht sich für jede weitere Person die angemessene maximale Brutto-Kaltmiete um

- Wohnungsmarkttyp 1: 65,30 €
- Wohnungsmarkttyp 2: 67,60 €
- Wohnungsmarkttyp 3: - €
- Wohnungsmarkttyp 4: 64,90 €
- Wohnungsmarkttyp 5: 84,10 €

1 Einleitung

Seit Januar 2005 wird das System der Mindestsicherung in Deutschland in drei Rechtskreisen geregelt: in der Grundsicherung für Arbeitsuchende (SGB II), der Sozialhilfe (SGB XII) und dem Asylbewerberleistungsgesetz (AsylbLG).

Die Grundsicherung für Arbeitsuchende nach dem SGB II umfasst als einen zentralen Bestandteil die Übernahme der Kosten der Unterkunft (KdU). Diese setzen sich zusammen aus den Kosten für die Grundmiete, den kalten Betriebskosten sowie den Heizungskosten. Übernommen werden für Bedarfsgemeinschaften die Kosten für "angemessenen" Wohnraum.

Eine Definition dessen, was unter "angemessen" zu verstehen ist und welche Wohnungsgrößen, Ausstattungsmerkmale und Mietpreisobergrenzen jeweils anzusetzen sind, wurde vom Gesetzgeber nicht vorgenommen, sondern obliegt, mit Ausnahme der Wohnungsgrößen, den jeweiligen kommunalen Trägern der Grundsicherung unter Berücksichtigung der regionalen Besonderheiten vor Ort.

Ziel dieser Untersuchung ist daher, mit Hilfe einer Erhebung auf einer breiten empirischen Grundlage für den Kreis Ostholstein eine Definition für die angemessenen Wohnkosten für KdU-Bezieher vorzunehmen und rechtssichere Mietpreisobergrenzen zu ermitteln. Der hierfür gewählte Untersuchungsansatz geht von der Anforderung der aktuellen höchstrichterlichen Rechtsprechung des Bundessozialgerichts aus, dass neben einem qualifizierten Mietspiegel auch alternative Verfahren genutzt werden können, sofern "die Erhebungen der betroffenen Kommune oder des Grundsicherungsträgers auf einem schlüssigen Konzept zur Ermittlung des örtlichen Wohnungsmarktes beruhen".¹

Analyse & Konzepte hat vor diesem Hintergrund ein Untersuchungskonzept für eine Mietwerterhebung entwickelt, das in seinen Grundzügen auf der allgemein anerkannten Vorgehensweise zur Erstellung von qualifizierten Mietspiegeln basiert, jedoch auch die speziellen Rahmenbedingungen für die Ermittlung von Mieten zur Festlegung von lokalen KdU-Obergrenzen einbezieht.

Die Untersuchung enthält die folgenden Bausteine:

- Bildung von Wohnungsmarkttypen zur regionalen Differenzierung des Kreisgebiets
- Repräsentativ angelegte Erhebung von Bestandsmieten
- Erhebung von aktuellen Angebotsmieten
- Ermittlung von regionalisierten Mietpreisobergrenzen unter Einbeziehung von Bestands- und Angebotsmieten

¹ Vgl. Urteile des Bundessozialgerichts vom 18.06.2008

Im vorliegenden Bericht werden die methodischen Grundlagen, der Ablauf der Untersuchung sowie die Ergebnisse der Mietwerterhebung und zur Ermittlung von Mietpreisobergrenzen detailliert dargestellt.

2 Datenschutz

Der für den Kreis Ostholstein zuständige Datenschutzbeauftragte wurde im Vorfeld der Erhebung über die Vorgehensweise und die verwendeten Daten informiert und das Untersuchungskonzept mit ihm abgestimmt.

Zur Erfüllung der einschlägigen Datenschutzbestimmungen wurden von Analyse & Konzepte im Rahmen der Projektbearbeitung folgende Punkte umgesetzt:

- Erstellung eines Datenschutzkonzeptes
- Nutzung der Erhebungsdaten ausschließlich zur Erstellung der Mietwerterhebung für den Kreis Ostholstein
- Sicherung der betroffenen Verzeichnisse und Dateibereiche durch Passwörter
- Umgehende Löschung aller nicht mehr benötigten personenbezogenen Daten (Adressdaten)
- Verpflichtung aller beteiligten Mitarbeiter zur Einhaltung des Datenschutzes gemäß § 5 BDSG
- Löschung sämtlicher Erhebungsdaten nach Beendigung der Auswertungen

Nicht mehr notwendige personenbezogene Daten wurden zum jeweils frühestmöglichen Zeitpunkt gelöscht. Diese Löschungen wurden auch auf den entsprechenden Sicherungsdatenträgern vollzogen.

Die befragten Vermieter wurden in den Anschreiben über die Freiwilligkeit der Teilnahme an der Befragung informiert. Darüber hinaus wurden sie darauf hingewiesen, dass die von ihnen zur Verfügung gestellten Daten einzig für die Erstellung der Mietwertübersicht genutzt werden und niemand außer Analyse & Konzepte Zugang zu den Originaldaten erhält und diese nach Abschluss der Untersuchung gelöscht werden. Analyse & Konzepte hat sich hierzu schriftlich gegenüber dem Kreis Ostholstein verpflichtet.

3 Arbeitsschritte

3.1 Clusteranalysen

Der Kreis Ostholstein verfügt über keinen einheitlichen Wohnungsmarkt und weist größere regionale Unterschiede auf, die sich in unterschiedlichen Mietniveaus im Kreis niederschlagen. Daher ist es notwendig, vor Ermittlung der Mieten regionale bzw. strukturell homogene Untereinheiten zu bilden.

Da es aus finanziellen und erhebungstechnischen Gründen (z. B. zu geringes Wohnungsangebot in einzelnen Kommunen) nicht möglich ist, für jede Kommune eine separate Mietpreisübersicht zu erstellen, lässt es der Gesetzgeber bei der Erstellung von Mietpreisübersichten zu, Bereiche mit strukturell vergleichbaren Wohnungsmärkten zu Wohnungsmarkttypen zusammenzufassen und für diese Mietwerte zu ermitteln.² Dabei müssen die Kommunen eines Wohnungsmarkttyps nicht zwingend räumlich nebeneinander liegen, sondern können sich über das Untersuchungsgebiet (Kreis Ostholstein) verteilen.

Die Gruppierung von Kommunen darf nicht willkürlich erfolgen, sondern muss methodisch ableitbar und begründet sein. Ziel ist es, die Gruppierung der Kommunen des Kreises so durchzuführen, dass innerhalb des jeweiligen Wohnungsmarkttyps die Kommunen möglichst ähnliche Merkmalsausprägungen aufweisen, sich aber gleichzeitig möglichst stark von anderen Wohnungsmarkttypen unterscheiden. Bei der Ermittlung der Wohnungsmarkttypen kann es durchaus vorkommen, dass bezogen auf einzelne Merkmale, wie z. B. die Einwohnerzahl, Unterschiede zwischen einzelnen Kommunen bestehen, diese sich aber bei einer Gesamtbetrachtung in Bezug auf ihre Struktur und Situation am Wohnungsmarkt trotzdem stark ähneln und daher einem gemeinsamen Wohnungsmarkttyp zugeordnet werden können.³

Die verschiedenen Wohnungsmarkttypen innerhalb des Kreises Ostholstein wurden mittels des multivariaten Verfahrens "Clusteranalyse" auf Basis der in Kapitel 3.1.1 beschriebenen Indikatoren definiert. Damit wird sichergestellt, dass die Zuordnungen der Kommunen zu den einzelnen Wohnungsmarkttypen frei von subjektiven Einschätzungen erfolgen.

Die Erhebung und die Auswertung der Mietwerte zur Erstellung einer Mietwertübersicht erfolgt dann differenziert für jeden einzelnen Wohnungsmarkttyp.

² S. § 558 c BGB oder auch BSG vom 7. November 2006, B 7b AS 10/06 R, NDV-RD, 34 [37]: "Bei der Bildung des räumlichen Vergleichsmaßstabs kann es - insbesondere im ländlichen Raum - geboten sein, größere Gebiete als Vergleichsgebiete zusammenzufassen, während in größeren Städten andererseits eine Unterteilung in mehrere kleine Vergleichsgebiete, die kommunalrechtlich keine selbstständigen Einheiten darstellen, geboten sein kann"

Diese Vorgehensweise hat Analyse & Konzepte z. B. bereits bei einer Untersuchung zum AfWoG Schleswig Holstein angewendet, sie ist dort gerichtlich anerkannt worden (AfWoG Schleswig-Holstein, Ermittlung von Vergleichsmieten im frei finanzierten Wohnungsbestand, Ministerium für Frauen, Jugend, Wohnungs- und Städtebau des Landes Schleswig-Holstein, 1998).

³ Der BGH hat in einer seiner jüngsten Entscheidungen die Anwendung von Mietspiegel in vergleichbaren Gemeinden zugelassen. Die Anforderungen an eine Vergleichbarkeit zu stellen sind, wurden vom BGH nicht ausgeführt (BGH Az. VIII ZR 99/09).

3.1.1 Indikatoren

Um den regionalen Aspekten des Wohnungsmarktes besser gerecht zu werden, hat Analyse & Konzepte eine Vielzahl von Indikatoren untersucht, die sowohl leicht verfügbar sind, als auch einen wesentlichen Einfluss auf den Wohnungsmarkt und seine Mieten ausüben. Begründungen, die aus dem persönlichen Umfeld eines Mieters stammen (z. B. kurzer Arbeitsweg) bleiben unberücksichtigt.

Nicht zielführend ist eine Untergliederung des Kreis Ostholstein auf Basis der regionalen Gliederung durch das Wohngeldgesetz (WoGG). Diese Differenzierung wird den Unterschieden auf den örtlichen Wohnungsmärkten nicht gerecht, da sie im Wesentlichen nur auf Abweichungen der Einwohnerzahlen beruht und andere Faktoren, die den Wohnungsmarkt z.T. deutlich stärker als die Einwohnerzahl einer Kommune beeinflussen, außer Betracht lassen.

Um den regionalen Unterschieden auf vergleichbaren Wohnungsmärkten besser gerecht zu werden, wurde ein Verfahren entwickelt, das insbesondere die Einflussfaktoren berücksichtigt, die objektiv die Höhe der Mieten deutlich stärker beeinflussen. Dies sind überwiegend Indikatoren, die (neben dem Bodenpreis als Attraktivitätsmaßstab) die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit und die Gebäudestruktur beschreiben. Darüber hinaus wird die Bevölkerungsentwicklung der letzten Jahre berücksichtigt, um so die Wohnungsmarktnachfrage beurteilen zu können.

Für die Definition von Wohnungsmarkttypen (Zusammenfassung von Kommunen mit vergleichbaren Strukturen) werden nur amtliche Indikatoren berücksichtigt, sodass deren Herkunft und Datenqualität den methodischen Ansprüchen an Nachvollziehbarkeit und Reproduzierbarkeit gerecht werden.

Die Bevölkerungsentwicklung ist ein direkter Indikator für die Dynamik auf dem Wohnungsmarkt und die Nachfrage nach Wohnraum.

Weiterhin wird die Attraktivität einer Kommune durch die Bevölkerungsdichte beeinflusst: Bereiche mit einer starken Verdichtung gelten als weniger attraktiv und konfliktrichtig.

Das durchschnittliche Pro-Kopf-Einkommen ist ein Indikator zur näherungsweisen Bestimmung der Mietkaufkraft. In Kommunen mit höheren Mieten ist i.d.R. auch ein höheres durchschnittliches Pro-Kopf-Einkommen festzustellen.

Der Anteil an Mehrfamilienhäusern (Geschosswohnungsbau) gibt Auskunft über die Bebauungsstruktur einer Kommune, die im Zusammenhang mit der Attraktivität einer Kommune und deren Miethöhe steht. Je höher dieser Anteil ist, desto geringer ist in der Regel die Attraktivität des Standortes. Ausnahmen bilden hierbei innerstädtische Bereiche mit einem hohen Anteil von Altbauten.

Der Bodenpreis ist ein Indikator, der die regionale Attraktivität der Gemeinde berücksichtigt. Grundannahme dieses Merkmals ist, dass attraktive Flächen mit hohen Bodenrichtwerten zu höheren Mietpreisen vermietet werden.

Der Faktor Tourismus bildet einen Indikator für die Beeinflussung des Wohnungsmarktes durch die Höhe des Touristenaufkommens. Je höher die Anzahl der durchschnittlichen Übernachtungen in einer Kommune, umso höher wird die Bedeutung von kurzfristigen Vermietungen gegenüber langfristigen Mietverhältnissen.

Die regionale Nachfragesituation nach Wohnraum wird in den Kommunen des Kreises Ostholstein auch durch die relative Anzahl der Zweit- und Nebenwohnsitze beeinflusst. Eine besonders hohe Attraktivität weisen dabei die Gemeinden an der Ostseeküste auf.

Durch die Berücksichtigung der bisherigen Wohngeldeinstufung als Indikator zur Bildung von Wohnungsmarkttypen wird auch die bisherige Untergliederung des Kreises berücksichtigt. Durch die Berücksichtigung weiterer Indikatoren kann eine im Vergleich zur Regionalisierung der Wohngeldtabelle deutlich differenziertere Untergliederung vorgenommen werden.

Tab. 1 Indikatorenkatalog	
Parameter	Einflussgröße
Bevölkerungsentwicklung	Bevölkerungswachstum auf Kommunenebene ¹
Bevölkerungsdichte	Einwohner pro Hektar Siedlungs- und Verkehrsfläche ¹
Pro-Kopf-Einkommen	Zu versteuerndes Einkommen pro Steuerpflichtigen ¹
Siedlungsstruktur	Anteil der Mehrfamilienhäuser (3 und mehr Wohneinheiten) ¹
Bodenpreis	Durchschnittlicher Bodenrichtwert der Kommune ²
Tourismus	Durchschnittliche Anzahl an Übernachtungen in Beherbergungsstätten mit mind. 9 Betten ¹
Zweit- und Nebenwohnsitze	Durchschnittliche Anzahl an Zweit- und Nebenwohnsitzen ¹
Wohngeldstufe	Einstufung der Kommunen nach WoGG
¹ Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein ² Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich des Kreises Ostholstein Quelle: Mietwerterhebung Kreis Ostholstein 2011	
ANALYSE & KONZEPTE	

Unberücksichtigt bei der Gliederung der Wohnungsmarkttypen bleiben subjektive Einschätzungen, wie z. B. das Image eines Wohnstandortes. Diese werden nur indirekt, wie z. B. über das Pro-Kopf-Einkommen, abgebildet.

3.1.2 Ergebnis der Clusteranalysen

Tab. 2 gibt die Zuordnung der Kommunen zu den definierten Wohnungsmarkttypen wieder. Die Berechnungen haben für den Kreis Ostholstein fünf Wohnungsmärkte als optimale Gliederung ergeben.

Eine weitergehende Differenzierung (in sechs oder mehr Wohnungsmarkttypen) hätte zur Folge, dass zwischen den einzelnen Wohnungsmarkttypen nur geringe Unterschiede bestanden hätten.

Diese stärkere Differenzierung wäre mit keinem wesentlichen Qualitätsgewinn verbunden gewesen, hätte jedoch den Erhebungsaufwand für die Untersuchung deutlich erhöht.

Eine gröbere Untergliederung in nur vier Wohnungsmarkttypen wäre hingegen mit einer stark steigenden Heterogenität innerhalb der dann gebildeten Wohnungsmarkttypen verbunden und würde zu einem stärkeren Informationsverlust führen.

Tab. 2 Kreis Ostholstein: Typisierung des Kreisgebietes	
Wohnungsmarkttyp	Kommune
1	Ahrensböök
	Bosau
	Fehmarn, Stadt
	Grube
	Süsel
	Oldenburg in Holstein, Stadt
	Amt Lensahn
	Amt Oldenburg-Land
	Amt Ostholstein-Mitte
2	Bad Schwartau, Stadt
	Malente
	Ratekau
	Scharbeutz
	Stockelsdorf
3	Dahme
	Grömitz
	Kellenhusen (Ostsee)
4	Eutin, Stadt
	Heiligenhafen, Stadt
	Neustadt in Holstein, Stadt
5	Timmendorfer Strand
Quelle: Mietwerterhebung Kreis Ostholstein 2011	

Tab. 3 Eigenschaften der Wohnungsmärkte¹								
Wohnungsmarkttyp	Bevölkerungs-entwicklung	Bevölkerungsdichte	Pro-Kopf-Einkommen	Siedlungsstruktur	Bodenpreis	Tourismus	Zweit- und Neben-wohnsitze	Wohngeldstufe
1	-	-	∅	-	-	-	-	-
2	∅	+	+	∅	∅	-	-	+
3	+	-	-	+	∅	+	+	-
4	∅	+	-	+	+	-	-	-
5	-	+	+	+	+	+	+	-

¹ im Vergleich zum Mittelwert des Kreises Ostholstein
 Quelle: Mietwerterhebung Kreis Ostholstein 2011

ANALYSE & KONZEPTE

Der aufgrund der Clusteranalyse definierte **Wohnungsmarkt Typ 1** wird gebildet durch die Städte Fehmarn und Oldenburg i. H., die amtsfreien Gemeinden Ahrensböck, Bosau, Grube und Süsel sowie die Ämter Lensahn, Oldenburg-Land und Ostholstein-Mitte. Dieser Wohnungsmarkttyp ist gekennzeichnet durch den niedrigsten Anteil von Wohngebäuden im Geschosswohnungsbau im Vergleich zum Kreisdurchschnitt und eine niedrige Bevölkerungsdichte. Das Tourismusaufkommen und die Anzahl der Zweit- und Nebenwohnsitze bewegen sich nur knapp unterhalb des Durchschnitts im Kreis.

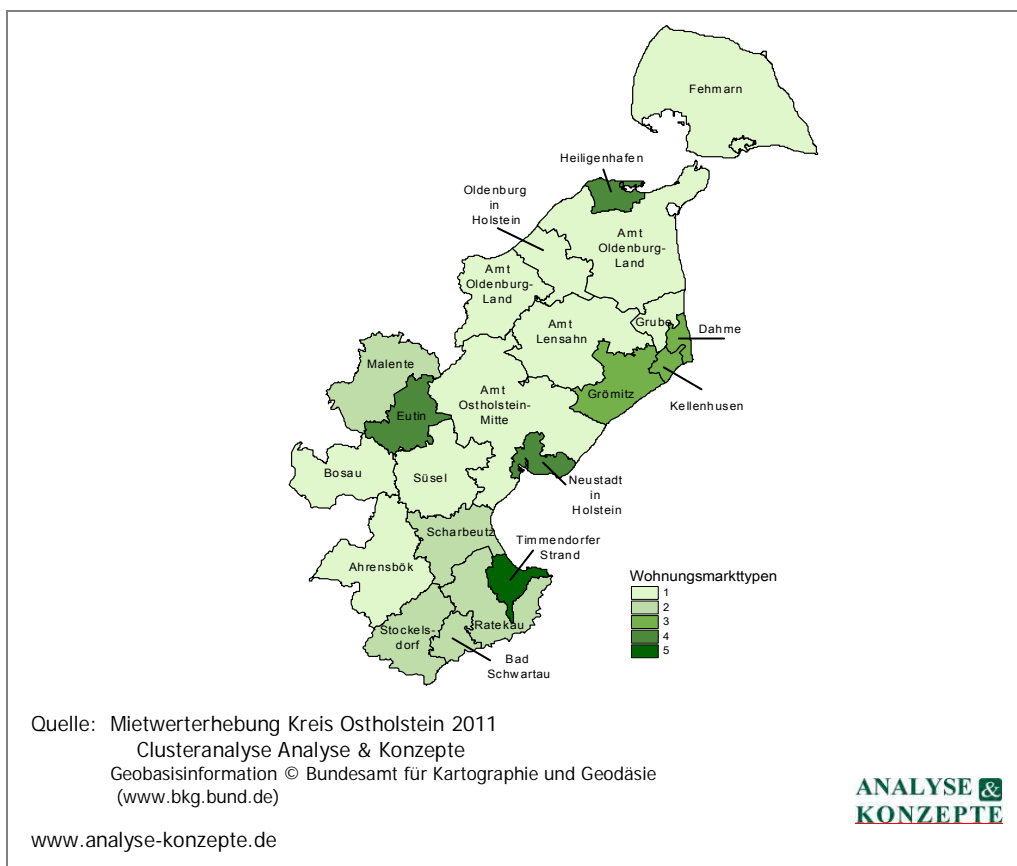
Der **Wohnungsmarkttyp 2** besteht aus der Stadt Bad Schwartau und den amtsfreien Gemeinden Malente, Ratekau, Scharbeutz und Stockelsdorf. Im Unterschied zu Typ 1 ist dieser Wohnungsmarkttyp geprägt durch ein überdurchschnittlich hohes Pro-Kopf-Einkommen und eine insgesamt überdurchschnittlich hohe Bevölkerungsdichte, die aber leicht inhomogen verteilt ist. Während Bad Schwartau vergleichsweise dicht besiedelt ist, bewegt sich die Bevölkerungsdichte in den amtsfreien Gemeinden dieses Wohnungsmarkttyps eher auf einem durchschnittlichen Niveau. Mit Ausnahme der höheren Wohngeldeinstufung und der relativen Anzahl der Zweit- und Nebenwohnsitze liegen die übrigen Indikatoren sehr nah am Kreisdurchschnitt.

Die amtsfreien Gemeinden Dahme, Grömitz und Kellenhusen (Ostsee) bilden den **Wohnungsmarkttyp 3**, der gekennzeichnet ist durch eine überdurchschnittlich hohe Anzahl von Zweit- und Nebenwohnsitzen, sowie die höchste Zahl an Übernachtungen, gemessen an der Einwohnerzahl. Das Pro-Kopf-Einkommen ist in diesem Wohnungsmarkttyp unterdurchschnittlich ausgeprägt. Insgesamt zeigt sich die Bevölkerungsentwicklung in diesem Wohnungsmarkttyp überdurchschnittlich. Während die Bevölkerung in Grömitz und Kellenhusen über die letzten fünf Jahre leicht rückläufig ist, lässt sich in Dahme die stärkste Bevölkerungszunahme im Kreisgebiet feststellen.

Der Wohnungsmarkttyp 4 wird gebildet durch die Städte Eutin, Heiligenhafen und Neustadt i. H. Dieser Wohnungsmarkttyp zeichnet sich aus durch einen deutlich überdurchschnittlichen Anteil an Mehrfamilienhäusern und eine klar überdurchschnittliche Bevölkerungsdichte. Das Pro-Kopf-Einkommen weicht nur leicht Durchschnitt im Kreisgebiet ab.

Die amtsfreie Gemeinde Timmendorfer Strand bildet alleine den **Wohnungsmarkttyp 5**. In Timmendorfer Strand finden sich die mit Abstand höchsten durchschnittlichen Bodenrichtwerte und das höchste durchschnittliche Pro-Kopf-Einkommen im Vergleich zum Durchschnitt im Kreisgebiet. Ebenfalls klar überdurchschnittlich sind der Anteil von Mehrfamilienhäusern und die Anzahl der Zweit- und Nebenwohnsitze.

Karte 1 Clusteranalyse: Wohnungsmarkttypisierung Kreis Ostholstein



3.2 Datenerhebungen

3.2.1 Grundgesamtheit und Stichprobe

Im Rahmen der Erhebungen bzw. Auswertungen wurden nur diejenigen Wohnungen berücksichtigt, die zumindest über die Merkmale "Bad" und "Sammelheizung" verfügten. Substandardwohnungen, die diesem Niveau nicht genügten, blieben unberücksichtigt. Damit wurde dem Umstand Rechnung getragen, dass vom Gesetzgeber das untere Marktsegment für die Ermittlung der KdU-Werte als angemessen angesehen wird, jedoch ausdrücklich nicht das unterste Marktsegment mit seinen Substandardwohnungen.

Das BSG hat in seiner Entscheidung zu den Anforderungen an ein schlüssiges Konzept als Grundlage zur Bestimmung von Mietpreisobergrenzen die Möglichkeiten aufgezeigt, entweder Wohnungsmieten des unteren Marktsegmentes zu erheben oder Wohnungsmieten des einfachen bis gehobenen Wohnungsmarktes.⁴

Im Rahmen dieser Untersuchung wurde die Variante gewählt, die Mieten des gesamten Wohnungsmarktes zugrunde zu legen. Von der Erhebung ausgeschlossen wurden nur Wohnungen des Luxussegmentes, die explizit als solche vermarktet bzw. erkennbar waren. So blieben z. B. Mieten von Wohnungen unberücksichtigt, die eine Sauna als Ausstattungsmerkmal aufwiesen.

Zur Grundgesamtheit des relevanten Bestandes für die Mietwerterhebungen gehören neben frei finanzierten Mietwohnungen auch solche, die öffentlichen Mietpreisbindungen unterliegen (Sozialwohnungen). Die Berücksichtigung von Sozialwohnungen stellt einen wesentlichen Unterschied zu (qualifizierten) Mietspiegeln dar, da diese Bestände dort nicht berücksichtigt werden.

Nicht berücksichtigt wurden zudem folgende Wohnungen:

- Wohnungen in Wohn- und Pflegeheimen
- Gewerblich oder teilgewerblich genutzte Wohnungen (mit Gewerbemietvertrag)
- Mietpreisreduzierte Werkwohnungen
- Wohnungen mit Freundschaftsmieten (Vermietung zu reduzierten Mieten an Angehörige oder nähere Verwandte)

Aufgrund ihres Spezialcharakters blieben Apartments (möblierte Wohnungen) bei den Auswertungen unberücksichtigt. In diesem Spezialsegment ist eine Unterscheidung zwischen Netto-Kaltmiete und den Zahlungen für die Möblierung nicht möglich. Ebenfalls unberücksichtigt blieben Mieten von Wohnungen mit einer Wohnfläche von weniger als 35 m². Diese Mindestgröße wird allgemein als unterste zumutbare Wohnfläche für einen 1-Personenhaushalt angesehen.⁵ Diese Mindestgröße berücksichtigt zudem die Größenstruktur von 1-Zimmerwohnungen in Westdeutschland.

⁴ Vgl. Urteil des Bundessozialgerichts vom 22.09.2009, Az. B 4 AS 18/19 R, Randnummer 21

⁵ Die Mindestgröße von 30 m² wird nur bei der Berechnung der Richtwerte bei 1-Personenhaushalten berücksichtigt. Dies heißt nicht, dass Wohnungen unter 30 m² im Bedarfsfall nicht von Leistungsempfängern angemietet werden können.

Der Kreis Ostholstein verfügt über rd. 58.500 Wohngebäude, davon entfallen auf den Geschosswohnungsbau rd. 6.600 Wohngebäude.

Insgesamt existieren im Kreis Ostholstein rd. 107.000 Wohnungen. Hiervon befinden sich rd. 43.500 in Einfamilienhäusern. Somit verbleiben rd. 63.300 Wohnungen, die sich in Zwei- und Mehrfamilienhäusern befinden. Davon liegen rd. 16.600 Wohnungen in Zweifamilienhäusern. Bei der Berechnung des potenziell als Wohnungsangebot zur Verfügung stehenden Volumens muss berücksichtigt werden, dass in Zweifamilienhäusern in ländlichen Räumen eine Wohnung i. d. R. vom Eigentümer genutzt wird. Damit stehen i. d. R. nur die Hälfte des sich in diesen Gebäudebeständen befindlichen Wohnungsbestandes als Mietwohnung zur Verfügung.

Da sich unter den Wohnungen in Gebäuden mit 3 und mehr Wohnungen auch selbstgenutzte Eigentumswohnungen befinden, reduziert sich der relevante Anteil von Wohnungen weiter. Ein genauer Anteil von selbstgenutzten Eigentumswohnungen wird in der amtlichen Statistik nicht erfasst.

Tab. 4 Wohngebäude im Kreis Ostholstein				
	Wohngebäude	Einfamilienhäuser	Zweifamilienhäuser	Geschosswohnungsbau
Kreis Ostholstein	58.541	43.548	5.961	8.329
Quelle: Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein				ANALYSE & KONZEPTE

Tab. 5 Wohnungsbestand im Kreis Ostholstein				
	Gesamtwohnungsbestand*	in Einfamilienhäusern	in Zweifamilienhäusern	im Geschosswohnungsbau
Kreis Ostholstein	106.909	43.548	16.658	46.703
* in Wohngebäuden Quelle: Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein				ANALYSE & KONZEPTE

Die Mietwerterhebung für den Kreis Ostholstein basiert auf einer umfangreichen Vermieterbefragung. Um die Mieten im Kreisgebiet umfassend abbilden zu können, wurden die Erhebungen in einem zweistufigen Verfahren durchgeführt:

1. Stufe

Im ersten Schritt wurden von Analyse & Konzepte die größeren Vermieter und Verwalter identifiziert. Diese wurden vom Kreis Ostholstein angeschrieben und anschließend von Analyse & Konzepte gebeten, die für die Erhebung benötigten Informationen zur Verfügung zu stellen.

Im Rahmen intensiver telefonischer Kontakte mit den Entscheidungsträgern konnten insbesondere die großen Wohnungsunternehmen für eine Mitwirkung an der Erhebung gewonnen werden.

2. Stufe

Um einen möglichst umfassenden Überblick über das örtliche Mietniveau zu erlangen, ist es notwendig, auch die Mieten kleinerer Vermieter in der Erhebung zu berücksichtigen.

Daher wurden neben den von den Vermietern zur Verfügung gestellten Mietwerten auch Mieten direkt bei den Mieterhaushalten erhoben. Dabei wurde sichergestellt, dass es sich nur um Mietwerte handelt, die nicht bereits im Rahmen der Vermietererhebung erfasst worden waren.

Für die Mieterbefragung wurden entsprechende Adressen von der "Deutschen Post direkt" gekauft. Aus diesen wurden vorab diejenigen Adressen herausgefiltert, für die von den Vermietern Mietdaten zur Verfügung gestellt wurden.

Aus den verbliebenen rd. 15.000 Adressen wurde eine disproportionale Stichprobe gezogen, um ausreichende Fallzahlen für die ländlich strukturierten Wohnungsmarkttypen zu erhalten. Insgesamt wurden im Rahmen der Erhebung 8.000 Mieterhaushalte angeschrieben.

3.2.2 Erhebung von Bestandsmieten

Im Rahmen der Mietwerterhebung wurden u. a. folgende Daten erhoben:

- Datum des Mietvertragsbeginns
- Datum der letzten Mietänderung
- Wohnungsgröße
- Netto-Kaltmiete
- Kalte Betriebskosten (Vorauszahlungsbetrag)
- Enthalten die kalten Betriebskosten Wasserkosten?
- Heiz- und Warmwasserkosten (Vorauszahlungsbetrag)
- Beinhalten die Heizkosten die Kosten zur Erstellung von Warmwasser?

Die von Analyse & Konzepte durchgeführte Datenerhebung fand von Juni bis November 2011 statt. Die Mietdaten wurden unabhängig vom Erhebungsdatum jeweils zum Stichtag 01.07.2011 erhoben.

Im Rahmen der Erhebung erhielten die Vermieter, Verwalter und Mieter ein Informationsanschreiben sowie entsprechende Erhebungsbögen.

3.2.3 Erhebungsumfang

Der Gesamtumfang der bei Mietern und Vermietern erhobenen Wohnungsmieten umfasste insgesamt 7.276 Werte. Hiervon konnten jedoch nicht alle Mieten für die Auswertung verwendet werden.

Tab. 6 Erhebungsumfang	
Mieten insgesamt	7.276
./. unvollständig ausgefüllte Fragebögen	1
./. Filterfragen	632
./. unplausible Werte	43
= Tabellenrelevante Mieten	6.600
Quelle: Mietwerterhebung Kreis Ostholstein 2011	
ANALYSE & KONZEPTE	

3.2.4 Auswertungen Bestandsmieten

Sämtliche Daten wurden in einer Datenbank erfasst. Um die Daten nutzen und auswerten zu können, waren vorab einige Arbeitsschritte zur Erstellung einer einheitlichen Datenbasis notwendig. Dazu gehörte u. a.

- Umrechnung der ermittelten Mietdaten auf den einheitlichen Begriff der Netto-Kaltmiete pro Quadratmeter
- Zuordnung der Mieten zu den jeweiligen Wohnungsmarkttypen und Wohnungsgrößenklassen

Die Basis für die Auswertung bildete ein Tabellenraster, welches auf den Wohnungsgrößen der aktuellen förderfähigen Wohnungsbauförderung des Bundeslandes Brandenburg beruht.

Tab. 7 Angemessene Wohnungsgrößen	
Haushaltsgröße	Max. Wohnungsgröße
1 Person	bis 50 m ²
2 Personen	> 50 ≤ 60 m ²
3 Personen	> 60 ≤ 75 m ²
4 Personen	> 75 ≤ 85 m ²
Weitere Person	10 m ²
ANALYSE & KONZEPTE	

Die Wohnungsgrößenklassen orientieren sich an der jeweiligen maximal zulässigen Wohnungsgröße (Wohnfläche) pro Person. So entspricht die Größenklasse "bis 50 m²" einem 1-Personen-Haushalt, während die Größenklasse "über 85 m²" für Haushalte mit mindestens fünf Personen relevant ist. Nicht berücksichtigt ist der zusätzliche Platzbedarf aufgrund von körperlichen Einschränkungen oder sonstigen Sonderbedingungen.

Vor den weiteren Auswertungen der m²-Mieten wurde für jedes Tabellenfeld eine Extremwertkapung auf Basis eines 95 %-Konfidenzintervalls vorgenommen. Bei Extremwerten handelt es sich

um Mietwerte, die sich signifikant von anderen Werten eines Tabellenfeldes unterscheiden und deshalb nicht in die Auswertungen einbezogen werden sollen ("Ausreißer").

Für die Frage, wann es sich bei einem Mietwert um einen Extremwert handelt, gibt es keine allgemein gültige Antwort bzw. Definition. In den aktuellen Hinweisen der Bundesregierung zur Erstellung von Mietspiegeln wird folgende Anforderung an eine Extremwertkappung gestellt:

*"Beim qualifizierten Mietspiegel ist auf eine statistisch fundierte Eliminierung von Ausreißern zu achten. Die Eliminierung darf nicht auf Basis willkürlicher Festlegungen, z.B. durch den Arbeitskreis Mietspiegel, erfolgen."*⁶

Diesem Anspruch entspricht die Nutzung des Konfidenzintervalls (Vertrauensintervall) als Methode zur Extremwertkappung. Dieses wissenschaftlich anerkannte statistische Verfahren ermöglicht Aussagen darüber, mit welcher Wahrscheinlichkeit sich ein Mietwert in einem bestimmten Intervall (Wertebereich) um den Mittelwert des jeweiligen Mietenspiegelfeldes befindet.⁷

Im Rahmen der Mietwerterhebung im Kreis Ostholstein wurde das in der Wissenschaft gebräuchliche 95 %-Konfidenzintervall verwendet. Aufgrund der Extremwertkappung wurden 362 Mieten bei den weiteren Auswertungen nicht berücksichtigt.

Die jeweiligen feldbezogenen Kappungsgrenzen sind in der Anlage 3 aufgeführt und graphisch dargestellt.

Nach Durchführung der Extremwertkappung standen für die eigentliche Auswertung insgesamt 6.238 Mieten zur Verfügung.

Tab. 8 Ergebnisse der Extremwertkappung	
Vollgültige Mietwerte	6.600
./. Extremwertkappung	362
Mietwerte für weitere Auswertungen	6.238
Quelle: Mietwerterhebung Kreis Ostholstein 2011	

23 von 25 Tabellenfeldern weisen mit 15 bis 1.307 Mietwerten Fallzahlen auf, die ausreichend sind, um den Anforderungen an die Fallzahlen für qualifizierte Mietspiegel zu genügen.⁸ Für das Tabellenfeld der Wohnungsgrößenklasse > 85 m² im Wohnungsmarkttyp 3 konnte mit 5 Mietwerten eine Fallzahl erhoben werden, deren Aussagekraft nur eingeschränkte Gültigkeit besitzt. Gleich-

⁶ Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen: Hinweise zur Erstellung von Mietspiegeln. Berlin 2002, S. 42.

⁷ Dieser Ansatz beruht auf der Prämisse, dass jeder Mietwert in einem Tabellenfeld zufällig vom Mittelwert abweicht. Je weiter die Entfernung des Mietwertes vom Mittelwert ist, desto geringer ist jedoch die Wahrscheinlichkeit, dass es sich um eine zufällige Abweichung handelt. Mietwerte mit einer sehr großen Abweichung lassen sich deshalb dann als Extremwerte bezeichnen, wenn deren Abweichungen vom Mittelwert nicht mehr zufällig sind. Dieses Verfahren wird u. a. bei den qualifizierten Mietspiegeln in Berlin und Hamburg eingesetzt.

⁸ So basiert der qualifizierte Mietspiegel der Hansestadt Lübeck auf einer Mindestanzahl von 15 Mietwerten je Tabellenfeld.

ches gilt für das Tabellenfeld der Wohnungsgrößenklasse $>75 \text{ m}^2 \leq 85 \text{ m}^2$ im Wohnungsmarkttyp 5 mit 7 Mietwerten.

Tab. 9 Anzahl der relevanten Mietwerte						
Wohnungs- markttyp	Wohnungsgröße					Summe
	$\geq 35 \leq 50 \text{ m}^2$	$> 50 \leq 60 \text{ m}^2$	$> 60 \leq 75 \text{ m}^2$	$> 75 \leq 85 \text{ m}^2$	$> 85 \text{ m}^2$	
I	228	172	240	59	51	750
II	388	336	315	164	105	1.308
III	15	32	48	20	5	120
IV	942	1.058	1.307	349	225	3.881
V	83	28	40	7	21	179
Summe	1.656	1.626	1.950	599	407	6.238
Quelle: Mietwerkerhebung Kreis Ostholstein 2011				ANALYSE & KONZEPTE		

4 Ergebnisse der Bestandsmietenauswertungen

Das Bundessozialgericht hat in seiner Entscheidung vom 22.09.2010 zwei Möglichkeiten dargestellt, auf welchen Daten ein schlüssiges Konzept beruhen kann (vgl. Kap. 3.2.1).

Das von Analyse & Konzepte erstellte Konzept basiert auf einer repräsentativen Erhebung des Mietniveaus aller Wohnungsbestände mit einfachem, mittlerem und gehobenem Wohnungsstandard.

Bei der Definition der Obergrenzen (Richtwerte) muss zum einen berücksichtigt werden, dass einerseits ein den Bedarf deckender Wohnraum zur Verfügung steht, der sowohl für Bedarfsgemeinschaften als auch für Geringverdiener ohne Transferbezug ausreichend sein muss. Andererseits ist jedoch auch zu berücksichtigen, dass aufgrund der von den Gerichten entwickelten Produkttheorie (maximale Wohnfläche multipliziert mit der Miete/m²) die Mieten sich nicht negativ (preissteigernd) auf den gesamten Wohnungsmarkt auswirken dürfen.

Da sich um kostengünstigen Wohnraum nicht nur Leistungsempfänger bemühen, muss dieser Umstand bei der Definition einer Obergrenze berücksichtigt werden. D. h. die Grenze muss einen gewissen Sicherheitsaufschlag erhalten, damit Leistungsempfänger, in einem gewissen Umfang auch in Konkurrenz mit anderen Bewerbern, tatsächlich mit Wohnraum versorgt werden können.

Da der Gesetzgeber keine Legaldefinition des "unteren Wohnungsmarktsegmentes" vorgenommen hat, sondern die Mieten über einen unbestimmten Rechtsbegriff regional definieren will, muss das untere Wohnungsmarktsegment aus den regionalen Verhältnissen abgeleitet werden.

Diese Vorgehensweise erlaubt es, die Richtwerte den regionalen Besonderheiten differenziert anpassen zu können und so den Umfang des Wohnungsangebots dem benötigten Bedarf anzugleichen. Ziel ist es dabei, den gesetzlichen Anspruch der Bedarfsgemeinschaften auf eine Versorgung mit Wohnraum im unteren Wohnungsmarktsegment sicher zu stellen.

Semantisch liegt die Obergrenze des unteren Marktsegmentes unterhalb des Mittelwertes aller berücksichtigungsfähigen Wohnungen. Die Frage ist nun, in wie weit diese gezielter an die regionalen Verhältnisse angepasst werden kann. Theoretisch besteht die Möglichkeit, alle Bereiche unterhalb des Mittelwertes als unteres Marktsegment zu definieren. Der Gesetzgeber hat jedoch indirekt eine Mindestgröße für das untere Segment festgelegt. Dieses Segment muss so groß sein, dass

- ein ausreichender Wohnraum für alle Leistungsempfänger zur Verfügung steht und
- eine Konzentration von Leistungsempfängern verhindert werden kann.

Gleichzeitig muss verhindert werden, dass die Leistungsempfänger besser gestellt werden als andere Nachfragergruppen, wie z. B. Niedriglohneempfänger.

Eine zu hohe Obergrenze würde mittelfristig zu einem stärkeren Anstieg der Mieten führen und die öffentlichen Kassen zusätzlich belasten, ohne dass hierdurch mittelfristig zusätzlicher Wohnraum für die Leistungsempfänger zur Verfügung stünde. Gleichzeitig würden durch den nicht aufgrund

eines auf Angebot- und Nachfrage basierenden Mietenanstiegs bisherige Geringverdiener ohne Leistungsanspruch ein Anrecht auf Mietzuschüsse erhalten.

4.1 Berechnung der Netto-Kaltmieten

Die durch die Mietwerterhebung erhobenen Daten spiegeln die Mietpreis-Situation (ortsübliche Miete) im Kreis Ostholstein für den jeweiligen Wohnungstyp wider.

Um den Wohnungsmarkt durch die Höhe der Transferzahlungen so gering wie möglich zu beeinflussen, gleichzeitig aber auch ein ausreichendes Wohnungsangebot für die Leistungsempfänger zu gewährleisten, wurde der Umfang des zur Verfügung stehenden Wohnungsangebotes an die Nachfrage der Leistungsempfänger im unterem Wohnungsmarktsegment angepasst.

Um den gesetzlichen Vorgaben gerecht zu werden, Mieten aus dem unterem Wohnungsmarktsegment zu übernehmen bei gleichzeitiger Sicherstellung, dass ein entsprechendes Wohnungsangebot zur Verfügung steht, muss die entsprechende regionale Situation berücksichtigt werden.

Während die höchstmögliche Grenze für jedes Tabellenfeld maximal aus dem Median besteht, der die regionalen Mieten in einen oberen und einen unteren Anteil trennt, ist das real zur Verfügung stehende Mindestmarktvolumen aus der regionalen Situation abzuleiten.

Dieses Mindestvolumen besteht aus

- dem Anteil von Bedarfsgemeinschaften am Anteil der Haushalte,
- dem Anteil von Haushalten mit niedrigem Lohn sowie
- einem zusätzlichen Sicherheitsaufschlag.

Dabei sollte das zur Verfügung stehende Angebot in allen Fällen jeweils mindestens 1/3 des entsprechenden Marktvolumens, bestehend aus dem einfachen, mittleren und gehobenen Wohnungsmarkt, umfassen.

Während der Anteil der Bedarfsgemeinschaften von der amtlichen Statistik erhoben wird (9.848 Bedarfsgemeinschaften SGB II und SGB XII, Stand: 06/2011) und derzeit im Kreis Ostholstein etwa bei 10,1 % liegt, stehen über den Anteil von Haushalten mit niedrigem Lohn ohne Leistungsbezug keine entsprechenden statistischen Werte zur Verfügung. Bundesweit betrug dieser Anteil 2009 rd. 7,5 %.⁹ Analyse & Konzepte geht unter Berücksichtigung eines Sicherheitszuschlages aufgrund des nicht exakt bestimmbar Anteils von Niedriglohneempfängern von einem für die Leistungsempfänger notwendigen Mindestwohnungsmarktanteil zwischen 35 und 40 % aus. Dieser Anteil liegt damit deutlich über den Wert der sich aus der Addition der Bedarfsgemeinschaften und der Niedriglohneempfänger ergebenden Wertes.

⁹ Dieser Wert wurde 2009 von Analyse & Konzepte im Rahmen des Forschungsprojekts "Kosten der Unterkunft und die Wohnungsmärkte" für das Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) ermittelt.

Um eine soziale Segregation zu vermeiden und gleichzeitig über ein ausreichendes Wohnungsangebot verfügen zu können, sollte sich das Perzentil im oberen Bereich des notwendigen Umfangs befinden. Analyse & Konzepte empfiehlt daher einheitlich das 40 %-Perzentil für alle fünf Wohnungsmarkttypen anzuwenden. Die ausgewiesenen Werte bilden Richtwerte, die beim Überschreiten innerhalb des individuellen homogenen Lebens- und Wohnbereichs einer Einzelfallprüfung unterzogen werden müssen.

Tab. 10 Wohnungsmarkt 1: Bestandsmieten
(Ahrensböök, Bosau, Fehmarn, Grube, Süsel, Oldenburg in Holstein, Amt Lensahn, Amt Oldenburg-Land, Amt Ostholstein-Mitte)

Größe in m ²	Personen- zahl	Anzahl der Mieten	Netto-Kaltmiete in €/m ² (40 %-Perzentil)	Kalte Betriebs- kosten in €/m ² (Durchschnitt)	Heizkosten in €/m ² (Durchschnitt)	Brutto-Kaltmiete in €/m ²	max. Brutto- Kaltmiete in €	
							neu	alt
bis 50	1	228	4,99	1,72	1,45	6,71	335,50	310,00
> 50 bis ≤ 60	2	172	5,05	1,62	1,21	6,67	400,20	372,00
> 60 bis ≤ 75	3	240	4,99	1,65	1,21	6,64	498,00	465,00
> 75 bis ≤ 85	4	59	4,97	1,58	1,04	6,55	556,75	527,00
größer als 85*	5	51	5,00	1,53	0,87	6,53	620,35	589,00

* bezogen auf 95 m²;
Quelle: Mietwerterhebung Kreis Ostholstein 2011

ANALYSE &
KONZEPTE

Tab. 11 Wohnungsmarkt 2: Bestandsmieten
(Bad Schwartau, Malente, Ratekau, Scharbeutz, Stockelsdorf)

Größe in m ²	Personen- zahl	Anzahl der Mieten	Netto-Kaltmiete in €/m ² (40 %-Perzentil)	Kalte Betriebs- kosten in €/m ² (Durchschnitt)	Heizkosten in €/m ² (Durchschnitt)	Brutto-Kaltmiete in €/m ²	max. Brutto- Kaltmiete in € **		
							Neu	Alt1	Alt2
bis 50	1	388	5,35	1,64	1,22	6,99	349,50	335,00	310,00
> 50 bis ≤ 60	2	336	5,33	1,71	1,04	7,04	422,40	402,00	372,00
> 60 bis ≤ 75	3	315	5,02	1,65	1,14	6,67	500,25	502,00	465,00
> 75 bis ≤ 85	4	164	5,18	1,63	0,92	6,81	578,85	569,00	527,00
größer als 85*	5	105	5,25	1,51	1,00	6,76	642,20	636,00	589,00

* bezogen auf 95 m²; ** Alt1 = Bad Schwartau, Scharbeutz; Alt2 = alle übrigen Gemeinden
Quelle: Mietwerterhebung Kreis Ostholstein 2011

ANALYSE &
KONZEPTE

**Tab. 12 Wohnungsmarkt 3: Bestandsmieten
(Dahme, Grömitz, Kellenhusen (Ostsee))**

Größe in m ²	Personen- zahl	Anzahl der Mieten	Netto-Kaltmiete in €/m ² (40 %-Perzentil)	Kalte Betriebs- kosten in €/m ² (Durchschnitt)	Heizkosten in €/m ² (Durchschnitt)	Brutto-Kaltmiete in €/m ²	max. Brutto- Kaltmiete in €	
							neu	alt
bis 50	1	15	4,65	1,77	1,35	6,42	321,00	310,00
> 50 bis ≤ 60	2	32	4,50	1,42	1,19	5,92	355,20	372,00
> 60 bis ≤ 75	3	48	4,50	1,38	1,03	5,88	441,00	465,00
> 75 bis ≤ 85	4	20	4,51	1,59	1,05	6,10	518,50	527,00
größer als 85*	5	5	-	1,51	1,04	-	-	589,00

* bezogen auf 95 m²;
Quelle: Mietwerterhebung Kreis Ostholstein 2011

**ANALYSE &
KONZEPTE**

**Tab. 13 Wohnungsmarkt 4: Bestandsmieten
(Eutin, Heiligenhafen, Neustadt in Holstein)**

Größe in m ²	Personen- zahl	Anzahl der Mieten	Netto-Kaltmiete in €/m ² (40 %-Perzentil)	Kalte Betriebs- kosten in €/m ² (Durchschnitt)	Heizkosten in €/m ² (Durchschnitt)	Brutto-Kaltmiete in €/m ²	max. Brutto- Kaltmiete in €	
							neu	alt
bis 50	1	942	4,80	1,79	1,37	6,59	329,50	310,00
> 50 bis ≤ 60	2	1058	4,57	1,82	1,25	6,39	383,40	372,00
> 60 bis ≤ 75	3	1307	4,80	1,56	1,16	6,36	477,00	465,00
> 75 bis ≤ 85	4	349	4,79	1,60	1,17	6,39	543,15	527,00
größer als 85*	5	225	5,01	1,48	1,08	6,49	616,55	589,00

* bezogen auf 95 m²;
Quelle: Mietwerterhebung Kreis Ostholstein 2011

**ANALYSE &
KONZEPTE**

**Tab. 14 Wohnungsmarkt 5: Bestandsmieten
(Timmendorfer Strand)**

Größe in m ²	Personen- zahl	Anzahl der Mieten	Netto-Kaltmiete in €/m ² (40 %-Perzentil)	Kalte Betriebs- kosten in €/m ² (Durchschnitt)	Heizkosten in €/m ² (Durchschnitt)	Brutto-Kaltmiete in €/m ²	max. Brutto- Kaltmiete in €	
							neu	alt
bis 50	1	83	5,50	2,10	1,27	7,60	380,00	310,00
> 50 bis ≤ 60	2	28	6,74	1,98	1,38	8,72	523,20	372,00
> 60 bis ≤ 75	3	40	5,11	2,09	1,22	7,20	540,00	465,00
> 75 bis ≤ 85	4	7	-	1,59	1,05	-	-	527,00
größer als 85*	5	21	6,90	1,51	1,04	8,41	798,95	589,00

* bezogen auf 95 m²;
Quelle: Mietwerterhebung Kreis Ostholstein 2011

4.2 Berechnung der durchschnittlichen Betriebskosten

Neben den Perzentilgrenzen für die Netto-Kaltmiete wurden die durchschnittlichen Vorauszahlungen für die kalten Betriebskosten sowie die Heizungs- und Warmwasserkosten berechnet.

Analog zur Vorgehensweise mit den Netto-Kaltmieten wurde sowohl bei den kalten als auch bei den warmen Betriebskosten eine Extremwertkappung auf Basis des 95 %-Konfidenzintervalls vorgenommen.

Tab. 15 Übersicht Kalte Betriebskosten (€/m²)						
Wohnungs- markttyp		≤ 50m²	50 ≤ 60 m²	60 ≤ 75 m²	75 ≤ 85 m²	> 85 m²
1	Mittelwert	1,72	1,62	1,65	1,58	1,53
	Fallzahl	219	163	221	51	43
2	Mittelwert	1,64	1,71	1,65	1,63	1,51
	Fallzahl	377	330	307	159	100
3	Mittelwert	1,77*	1,42	1,38	1,59*	1,51*
	Fallzahl	6	17	20	9	5
4	Mittelwert	1,79	1,82	1,56	1,60	1,48
	Fallzahl	591	712	1043	273	127
5	Mittelwert	2,10	1,98	2,09	1,59*	1,51*
	Fallzahl	79	22	40	6	12
Gesamt	Mittelwert	1,77	1,75	1,60	1,59	1,51
	Fallzahl	1244	1279	1674	528	290
* Fallzahl < 15, Wert ersetzt durch Gesamtdurchschnitt der Größenklasse						ANALYSE & KONZEPTE
Quelle: Mietwerterhebung Kreis Ostholstein 2011						

Hinsichtlich der berechneten Mittelwerte für die Heizungs- und Warmwasserkosten muss darauf hingewiesen werden, dass diese eine deutlich eingeschränkte Aussagekraft haben und nur einen nachrichtlichen Charakter besitzen. Ein Vergleich konkreter, individueller Verbrauchswerte mit diesen Mittelwerten ist u. a. aus folgenden Gründen nicht möglich:

- Erhoben wurden die monatlichen Vorauszahlungen, nicht die tatsächlichen Kosten
- Die konkreten Werte einer Wohnung sind u. a. abhängig

- vom Verbrauchsverhalten
- vom Energetischen Zustand von Wohnung und Gebäude
- von der Lage der Wohnung im Gebäude
- von den Witterungsbedingungen in der Heizperiode

Zudem unterliegen die Heizkosten deutlich stärkeren Schwankungen als die kalten Betriebskosten, so dass die monatlichen Heizkostenvorauszahlungen deutlich von den realen Werten abweichen können.

Tab. 16 Übersicht Warme Betriebskosten (€/m²)						
Wohnungs- markttyp		≤ 50m²	50 ≤ 60 m²	65 ≤ 75 m²	75 ≤ 85 m²	> 85 m²
1	Mittelwert	1,45	1,21	1,21	1,04	0,87
	Fallzahl	173	132	192	48	36
2	Mittelwert	1,22	1,04	1,14	0,92	1,00
	Fallzahl	344	308	278	158	99
3	Mittelwert	1,35*	1,19	1,03	1,05*	1,04*
	Fallzahl	6	15	15	9	4
4	Mittelwert	1,37	1,25	1,16	1,17	1,08
	Fallzahl	521	580	939	237	78
5	Mittelwert	1,27	1,38	1,22	1,05*	1,04*
	Fallzahl	79	17	38	6	10
Gesamt	Mittelwert	1,35	1,21	1,18	1,05	1,04
	Fallzahl	1044	1097	1495	473	229

* Fallzahl < 15, Wert ersetzt durch Gesamtdurchschnitt der Größenklasse

Quelle: Mietwerterhebung Kreis Ostholstein 2011

**ANALYSE &
KONZEPTE**

5 Konkrete Angemessenheit

Die auf der Basis von konkreten Bestandsmieten vorläufig definierte Angemessenheit muss auf die Verfügbarkeit eines konkreten Wohnungsangebotes im Kreis überprüft werden. Die vorläufig definierten Obergrenzen lassen noch keine Aussage zu, ob innerhalb dieser Grenzen tatsächlich auch Wohnungen in erforderlichem Umfang neu angemietet werden könnten.

Daher wurde im Rahmen der Untersuchung neben der Erhebung der Bestandsmieten auch eine Recherche der aktuellen Angebotsmieten vorgenommen.

Die Recherchen der Angebotsmieten wurden im Zeitraum Januar bis Oktober 2011 durchgeführt. Trotz dieses langen Recherchezeitraums konnten für den Wohnungsmarkttyp 3 (Ostseegemeinden) nur in sehr geringem Umfang Mietangebote erhoben werden.

Dabei wurden die folgenden Quellen ausgewertet:

- Immoscout 24 (Internet-Immobilienportal)
- Immonet (Internet-Immobilienportal)
- Immowelt (Internet-Immobilienportal)
- Örtliche Tagespresse, Anzeigenblätter
- Internetseiten der großen Wohnungsanbieter im Kreisgebiet

5.1 Datenaufbereitung

Die erfassten Mietangebote wurden auf ihre Relevanz geprüft. Zusätzlich wurden bei unklaren bzw. nicht ausreichenden Informationen Nachfragen bei den Vermietern durchgeführt. Hierdurch konnten zahlreiche zusätzliche Informationen über die Wohnungsangebote gewonnen werden.

Sämtliche Daten wurden in einer Datenbank erfasst. Um die Daten nutzen und auswerten zu können, waren vorab einige Arbeitsschritte zur Erstellung einer einheitlichen Datenbasis notwendig. Dazu gehörte u. a.

- Zuordnung der Mieten zu den jeweiligen Wohnungsmarkttypen
- Umrechnung der ermittelten Mietdaten auf den einheitlichen Begriff der Netto-Kaltmiete pro Quadratmeter
- Eliminierung von Extremwerten durch die Durchführung einer Extremwertkappung auf Basis des 95 %-Konfidenzintervalls

Aufgrund ihres Spezialcharakters bzw. ihrer hochwertigeren Ausstattung blieben auch bei der Analyse der Angebotsmieten Apartments unberücksichtigt.

Während des Erhebungszeitraumes konnten insgesamt 1.477 bzw. 1.391 (nach Berücksichtigung der Extremwertkappung) Angebote ermittelt werden. Diese Anzahl liegt unter dem tatsächlichen Angebotsvolumen, da nicht alle Wohnungen über diese Medien vermarktet werden. So bieten z. B. Wohnungsgesellschaften ihre Wohnungen zuerst ihren bekannten Interessenten an. Erst wenn eine Wohnung so nicht vermietet werden kann, gelangt sie in eine "öffentliche" Vermarktung. Auch werden gleichartige Wohnungen von Wohnungsunternehmen nur einmal inseriert, obwohl mehrere Wohnungen zur Verfügung stehen (vgl. Kap. 5.2).

Um die Qualität der Angebotsmieten beurteilen zu können, wurden die Bestandsmieten zusätzlich danach ausgewertet, welche Mieten bis zu 9 Monate vor dem Erhebungstichtag als Neuvertragsmieten tatsächlich realisiert werden konnten.

5.2 Vergleich von Angebots- und Neuvertragsmieten

Aus Sicht von Analyse & Konzepte stellen die mittels der Auswertung von Anzeigen in Printmedien und im Internet erhobenen Angebotsmieten ein gänzlich anderes Marktsegment dar, welches vom Mietniveau deutlich teurer ist als die letztendlich bei der Erhebung festgestellten realen Mietvertragsabschlüsse der Neuvertragsmieten. Untersuchungen zeigen, dass nur ca. 60 % des Wohnungsmarktes durch Anzeigen in Printmedien und im Internet repräsentiert werden.

Ca. 40 % des Angebotes werden direkt vermarktet, ohne dass Anzeigen geschaltet werden. Hierbei handelt es sich jedoch nicht nur um Mieten, die unter der Hand bzw. unter Freunden angeboten werden. Wohnungsunternehmen haben in der Regel Interessentenlisten, die im Bedarfsfall priorisiert abgearbeitet werden. Erst wenn kein Interessent gefunden wird, erfolgt eine Veröffentlichung des Angebotes.

Darüber hinaus werden von den Wohnungsunternehmen häufig nur ausgesuchte Wohnungen öffentlich angeboten. So werden häufig nicht alle leer stehenden Wohnungen angeboten, sondern nur einige ausgewählte Wohnungen. Eine statistische Auswertung nur der Angebotsmieten führt daher in aller Regel zu einer Übergewichtung der teureren Wohnungen.

Der Vergleich von Angebots- und Vertragsmieten zeigt, dass die durchschnittlichen Neuvertragsmieten in der Regel deutlich unterhalb der durchschnittlichen Angebotsmieten liegen. Das bedeutet, dass tatsächlich ein wesentlich größeres Wohnungsangebot unterhalb der Obergrenzen zur Verfügung steht, als dieses in den ermittelten Angebotsmieten zum Ausdruck kommt.

Eine Überprüfung der konkreten Angemessenheit sollte daher nicht nur auf Basis der Angebotsmieten erfolgen, da diese die reale Wohnungsmarktsituation für den einfachen Wohnungsmarkt nicht korrekt widerspiegeln.

Tab. 17 Angebotsmieten/Neuvertragsmieten in €/m²											
Größenklasse		1 Person		2 Personen		3 Personen		4 Personen		5 Personen	
WoMaTyp		Angebots- miete	Neu- vertrags- miete	Angebots- miete	Neu- vertrags- miete	Angebots- miete	Neu- vertrags- miete	Angebots- miete	Neu- vertrags- miete	Angebots- miete	Neu- vertrags- miete
1	40 %-Perzentil	5,37	5,01	5,30	5,22	4,95	5,00	5,14	-	4,95	4,89
	<i>Gültige Fallzahl</i>	92	35	57	22	104	20	45	0	77	10
2	40 %-Perzentil	6,82	4,80	5,97	5,43	6,02	5,47	6,44	5,66	6,12	5,47
	<i>Gültige Fallzahl</i>	86	56	79	41	105	35	49	14	157	12
3	40 %-Perzentil	6,67	*	*	*	*	*	*	-	*	-
	<i>Gültige Fallzahl</i>	11	2	5	5	4	4	3	0	7	0
4	40 %-Perzentil	5,39	4,86	5,00	4,81	5,25	5,20	5,53	5,00	5,75	6,41
	<i>Gültige Fallzahl</i>	92	109	85	101	110	116	39	31	73	23
5	40 %-Perzentil	8,07	5,90	9,29	*	8,07	*	8,56	*	8,51	*
	<i>Gültige Fallzahl</i>	24	12	21	3	24	4	10	0	32	3
* Fallzahlen < 10 werden nicht ausgewiesen											
Quelle: Mietwerterhebung Kreis Ostholstein 2011											ANALYSE & KONZEPTE

5.3 Auswertungen Angebotsmieten

Die Wohnungsgrößenklassen orientieren sich, analog der Tabellenstruktur für die Bestandsmieten, an der jeweiligen maximal zulässigen Wohnungsgröße pro Person.

Vor den weiteren Auswertungen der m²-Mieten wurde eine tabellenfeldbezogene Extremwertkappung auf Basis des 95 %-Konfidenzintervalls über alle als mietwerterhebungsrelevant identifizierten Mieten vorgenommen.

Nach Durchführung der Extremwertkappung standen für die eigentliche Auswertung insgesamt 1.391 Mieten zur Verfügung.

Die Tabellen 18 bis 22 beinhalten – neben der Fallzahl und dem berechneten Nettokaltmietenwert für die jeweiligen Perzentilgrenzen – den Anteil der Angebotsmieten und der Neuvertragsmieten innerhalb der vorgesehenen Mietobergrenzen. Die Prozentzahl gibt an, wie groß der Anteil der angebotenen Wohnungen ist, der für den entsprechenden Perzentilwert der Bestandsmieten (vgl. Tab. 10 bis 14) angemietet werden kann. Hier lässt sich ablesen, ob aktuell hinreichend viele Wohnungen unterhalb der Mietpreisobergrenzen als konkretes Angebot zur Verfügung stehen.

Tab. 18 Wohnungsmarkt 1: Angebotsmieten und Neuvertragsmieten (Ahrensböök, Bosau, Fehmarn, Grube, Süsel, Oldenburg in Holstein, Amt Lensahn, Amt Oldenburg-Land, Amt Ostholstein-Mitte)							
	Angebotsmieten			Neuvertragsmieten			Bestandsmieten
Größe in m²	Anzahl der Mieten	Netto-Kaltmiete in €/m² (40 %-Perzentil)	Anteil bis 40 %-Perzentil Bestandsmieten	Anzahl der Mieten	Netto-Kaltmiete in €/m² (40 %-Perzentil)	Anteil bis 40 %-Perzentil Bestandsmieten	Netto-Kaltmiete in €/m² (40 %-Perzentil)
bis 50	92	5,37	23%	35	5,01	37%	4,99
> 50 bis ≤ 60	57	5,30	25%	22	5,22	27%	5,05
> 60 bis ≤ 75	104	4,95	44%	20	5,00	40%	4,99
> 75 bis ≤ 85	45	5,14	29%	0	-	-	4,97
größer als 85*	77	4,95	44%	10	4,89	50%	5,00

Quelle: Mietwerterhebung Kreis Ostholstein 2011

ANALYSE &
KONZEPTE

Tab. 19 Wohnungsmarkt 2: Angebotsmieten und Neuvertragsmieten (Bad Schwartau, Malente, Ratekau, Scharbeutz, Stockelsdorf)							
	Angebotsmieten			Neuvertragsmieten			Bestandsmieten
Größe in m²	Anzahl der Mieten	Netto-Kaltmiete in €/m² (40 %-Perzentil)	Anteil bis 40 %-Perzentil Bestandsmieten	Anzahl der Mieten	Netto-Kaltmiete in €/m² (40 %-Perzentil)	Anteil bis 40 %-Perzentil Bestandsmieten	Netto-Kaltmiete in €/m² (40 %-Perzentil)
bis 50	86	6,82	15%	56	4,80	61%	5,35
> 50 bis ≤ 60	79	5,97	11%	41	5,43	24%	5,33
> 60 bis ≤ 75	105	6,02	9%	35	5,47	29%	5,02
> 75 bis ≤ 85	49	6,44	2%	14	5,66	14%	5,18
größer als 85*	157	6,12	14%	12	5,47	33%	5,25

Quelle: Mietwerterhebung Kreis Ostholstein 2011

ANALYSE &
KONZEPTE

Tab. 20 Wohnungsmarkt 3: Angebotsmieten und Neuvertragsmieten (Dahme, Grömitz, Kellenhusen (Ostsee))							
	Angebotsmieten			Neuvertragsmieten			Bestandsmieten
Größe in m²	Anzahl der Mieten	Netto-Kaltmiete in €/m² (40 %-Perzentil)	Anteil bis 40 %-Perzentil Bestandsmieten	Anzahl der Mieten	Netto-Kaltmiete in €/m² (40 %-Perzentil)	Anteil bis 40 %-Perzentil Bestandsmieten	Netto-Kaltmiete in €/m² (40 %-Perzentil)
bis 50	11	6,67	18%	2	-	-	4,65
> 50 bis ≤ 60	5	-	-	5	-	-	4,50
> 60 bis ≤ 75	4	-	-	4	-	-	4,50
> 75 bis ≤ 85	3	-	-	0	-	-	4,51
größer als 85*	7	-	-	0	-	-	-

Quelle: Mietwerterhebung Kreis Ostholstein 2011

ANALYSE &
KONZEPTE

Tab. 21 Wohnungsmarkt 4: Angebotsmieten und Neuvertragsmieten (Eutin, Heiligenhafen, Neustadt in Holstein)							
	Angebotsmieten			Neuvertragsmieten			Bestandsmieten
Größe in m²	Anzahl der Mieten	Netto-Kaltmiete in €/m² (40 %-Perzentil)	Anteil bis 40 %-Perzentil Bestandsmieten	Anzahl der Mieten	Netto-Kaltmiete in €/m² (40 %-Perzentil)	Anteil bis 40 %-Perzentil Bestandsmieten	Netto-Kaltmiete in €/m² (40 %-Perzentil)
bis 50	92	5,39	14%	12	4,86	33%	4,80
> 50 bis ≤ 60	85	5,00	12%	3	-	-	4,57
> 60 bis ≤ 75	110	5,25	9%	4	-	-	4,80
> 75 bis ≤ 85	39	5,53	5%	0	-	-	4,79
größer als 85*	73	5,75	22%	3	-	-	5,01

Quelle: Mietwerterhebung Kreis Ostholstein 2011

ANALYSE &
KONZEPTE

Tab. 22 Wohnungsmarkt 5: Angebotsmieten und Neuvertragsmieten (Timmendorfer Strand)							
	Angebotsmieten			Neuvertragsmieten			Bestandsmieten
Größe in m²	Anzahl der Mieten	Netto-Kaltmiete in €/m² (40 %-Perzentil)	Anteil bis 40 %-Perzentil Bestandsmieten	Anzahl der Mieten	Netto-Kaltmiete in €/m² (40 %-Perzentil)	Anteil bis 40 %-Perzentil Bestandsmieten	Netto-Kaltmiete in €/m² (40 %-Perzentil)
bis 50	24	8,07	0%	12	5,90	0%	5,50
> 50 bis ≤ 60	21	9,29	14%	3	-	-	6,74
> 60 bis ≤ 75	24	8,07	0%	4	-	-	5,11
> 75 bis ≤ 85	10	8,56	20%	0	-	-	-
größer als 85*	32	8,51	9%	3	-	-	6,90

Quelle: Mietwerterhebung Kreis Ostholstein 2011

**ANALYSE &
KONZEPTE**

Anlage 1

Übersicht Bestands- und Angebotsmieten

Tab. Anlage 1.1 Mietwerttabelle Wohnungsmarkttyp 1, 40 %-Perzentil

Wohnungsmarkt 1: Bestandsmieten (Ahrensböök, Bosau, Fehmarn, Grube, Süsel, Oldenburg in Holstein, Amt Lensahn, Amt Oldenburg-Land, Amt Ostholstein-Mitte)								
Größe in m ²	Personenzahl	Anzahl der Mieten	Netto-Kaltmiete in €/m ² (40 %-Perzentil)	Kalte Betriebskosten in €/m ² (Durchschnitt)	Heizkosten in €/m ² (Durchschnitt)	Brutto-Kaltmiete in €/m ²	max. Brutto-Kaltmiete in €	
							neu	alt
bis 50	1	228	4,99	1,72	1,45	6,71	335,50	310,00
> 50 bis ≤ 60	2	172	5,05	1,62	1,21	6,67	400,20	372,00
> 60 bis ≤ 75	3	240	4,99	1,65	1,21	6,64	498,00	465,00
> 75 bis ≤ 85	4	59	4,97	1,58	1,04	6,55	556,75	527,00
größer als 85*	5	51	5,00	1,53	0,87	6,53	620,35	589,00

* bezogen auf 95 m²;
Quelle: Mietwerterhebung Kreis Ostholstein 2011

ANALYSE &
KONZEPTE

Wohnungsmarkt 1: Angebotsmieten und Neuvertragsmieten (Ahrensböök, Bosau, Fehmarn, Grube, Süsel, Oldenburg in Holstein, Amt Lensahn, Amt Oldenburg-Land, Amt Ostholstein-Mitte)							
Größe in m ²	Angebotsmieten			Neuvertragsmieten			Bestandsmieten
	Anzahl der Mieten	Netto-Kaltmiete in €/m ² (40 %-Perzentil)	Anteil bis 40 %-Perzentil Bestandsmieten	Anzahl der Mieten	Netto-Kaltmiete in €/m ² (40 %-Perzentil)	Anteil bis 40 %-Perzentil Bestandsmieten	Netto-Kaltmiete in €/m ² (40 %-Perzentil)
bis 50	92	5,37	23%	35	5,01	37%	4,99
> 50 bis ≤ 60	57	5,30	25%	22	5,22	27%	5,05
> 60 bis ≤ 75	104	4,95	44%	20	5,00	40%	4,99
> 75 bis ≤ 85	45	5,14	29%	0	-	-	4,97
größer als 85*	77	4,95	44%	10	4,89	50%	5,00

Quelle: Mietwerterhebung Kreis Ostholstein 2011

ANALYSE &
KONZEPTE

Tab. Anlage 1.2 Mietwerttabelle Wohnungstyp 2, 40 %-Perzentil

Wohnungsmarkt 2: Bestandsmieten (Bad Schwartau, Scharbeutz, Malente, Ratekau, Stockelsdorf)									
Größe in m ²	Personenzahl	Anzahl der Mieten	Netto-Kaltmiete in €/m ² (40 %-Perzentil)	Kalte Betriebskosten in €/m ² (Durchschnitt)	Heizkosten in €/m ² (Durchschnitt)	Brutto-Kaltmiete in €/m ²	max. Brutto-Kaltmiete in € **		
							Neu	Alt1	Alt2
bis 50	1	388	5,35	1,64	1,22	6,99	349,50	335,00	310,00
> 50 bis ≤ 60	2	336	5,33	1,71	1,04	7,04	422,40	402,00	372,00
> 60 bis ≤ 75	3	315	5,02	1,65	1,14	6,67	500,25	502,00	465,00
> 75 bis ≤ 85	4	164	5,18	1,63	0,92	6,81	578,85	569,00	527,00
größer als 85*	5	105	5,25	1,51	0,87	6,76	642,20	636,00	589,00

* bezogen auf 95 m²; ** Alt1 = Bad Schwartau, Scharbeutz; Alt2 = alle übrigen Gemeinden
Quelle: Mietwerterhebung Kreis Ostholstein 2011

Wohnungsmarkt 2: Angebotsmieten und Neuvertragsmieten (Bad Schwartau, Scharbeutz, Malente, Ratekau, Stockelsdorf)							
Größe in m ²	Angebotsmieten			Neuvertragsmieten			Bestandsmieten
	Anzahl der Mieten	Netto-Kaltmiete in €/m ² (40 %-Perzentil)	Anteil bis 40 %-Perzentil Bestandsmieten	Anzahl der Mieten	Netto-Kaltmiete in €/m ² (40 %-Perzentil)	Anteil bis 40 %-Perzentil Bestandsmieten	Netto-Kaltmiete in €/m ² (40 %-Perzentil)
bis 50	86	6,82	15%	56	4,80	61%	5,35
> 50 bis ≤ 60	79	5,97	11%	41	5,43	24%	5,33
> 60 bis ≤ 75	105	6,02	9%	35	5,47	29%	5,02
> 75 bis ≤ 85	49	6,44	2%	14	5,66	14%	5,18
größer als 85*	157	6,12	14%	12	5,47	33%	5,25

Quelle: Mietwerterhebung Kreis Ostholstein 2011

Tab. Anlage 1.3 Mietwerttabelle Wohnungstyp 3, 40 %-Perzentil

Wohnungsmarkt 3: Bestandsmieten (Dahme, Grömitz, Kellenhusen (Ostsee))								
Größe in m ²	Personenzahl	Anzahl der Mieten	Netto-Kaltmiete in €/m ² (40 %-Perzentil)	Kalte Betriebskosten in €/m ² (Durchschnitt)	Heizkosten in €/m ² (Durchschnitt)	Brutto-Kaltmiete in €/m ²	max. Brutto-Kaltmiete in €	
							neu	alt
bis 50	1	15	4,65	1,77	1,35	6,42	321,00	310,00
> 50 bis ≤ 60	2	32	4,50	1,42	1,19	5,92	355,20	372,00
> 60 bis ≤ 75	3	48	4,50	1,38	1,03	5,88	441,00	465,00
> 75 bis ≤ 85	4	20	4,51	1,59	1,05	6,10	518,50	527,00
größer als 85*	5	5	-	1,51	1,04	-	-	589,00

* bezogen auf 95 m²;
Quelle: Mietwerterhebung Kreis Ostholstein 2011

ANALYSE & KONZEPTE

Wohnungsmarkt 3: Angebotsmieten und Neuvertragsmieten (Dahme, Grömitz, Kellenhusen (Ostsee))							
Größe in m ²	Angebotsmieten			Neuvertragsmieten			Bestandsmieten
	Anzahl der Mieten	Netto-Kaltmiete in €/m ² (40 %-Perzentil)	Anteil bis 40 %-Perzentil Bestandsmieten	Anzahl der Mieten	Netto-Kaltmiete in €/m ² (40 %-Perzentil)	Anteil bis 40 %-Perzentil Bestandsmieten	Netto-Kaltmiete in €/m ² (40 %-Perzentil)
bis 50	11	6,67	18%	2	-	-	4,65
> 50 bis ≤ 60	5	-	-	5	-	-	4,50
> 60 bis ≤ 75	4	-	-	4	-	-	4,50
> 75 bis ≤ 85	3	-	-	0	-	-	4,51
größer als 85*	7	-	-	0	-	-	-

Quelle: Mietwerterhebung Kreis Ostholstein 2011

ANALYSE & KONZEPTE

Tab. Anlage 1.4 Mietwerttabelle Wohnungstyp 4, 40 %-Perzentil

Wohnungsmarkt 4: Bestandsmieten (Eutin, Heiligenhafen, Neustadt in Holstein)								
Größe in m ²	Personenzahl	Anzahl der Mieten	Netto-Kaltmiete in €/m ² (40 %-Perzentil)	Kalte Betriebskosten in €/m ² (Durchschnitt)	Heizkosten in €/m ² (Durchschnitt)	Brutto-Kaltmiete in €/m ²	max. Brutto-Kaltmiete in €	
							neu	alt
bis 50	1	942	4,80	1,79	1,37	6,59	329,50	310,00
> 50 bis ≤ 60	2	1058	4,57	1,82	1,25	6,39	383,40	372,00
> 60 bis ≤ 75	3	1307	4,80	1,56	1,16	6,36	477,00	465,00
> 75 bis ≤ 85	4	349	4,79	1,60	1,17	6,39	543,15	527,00
größer als 85*	5	225	5,01	1,48	1,08	6,49	616,55	589,00

* bezogen auf 95 m²;
Quelle: Mietwerterhebung Kreis Ostholstein 2011

ANALYSE & KONZEPTE

Wohnungsmarkt 4: Angebotsmieten und Neuvertragsmieten (Eutin, Heiligenhafen, Neustadt in Holstein)							
Größe in m ²	Angebotsmieten			Neuvertragsmieten			Bestandsmieten
	Anzahl der Mieten	Netto-Kaltmiete in €/m ² (40 %-Perzentil)	Anteil bis 40 %-Perzentil Bestandsmieten	Anzahl der Mieten	Netto-Kaltmiete in €/m ² (40 %-Perzentil)	Anteil bis 40 %-Perzentil Bestandsmieten	Netto-Kaltmiete in €/m ² (40 %-Perzentil)
bis 50	92	5,39	14%	12	4,86	33%	4,80
> 50 bis ≤ 60	85	5,00	12%	3	-	-	4,57
> 60 bis ≤ 75	110	5,25	9%	4	-	-	4,80
> 75 bis ≤ 85	39	5,53	5%	0	-	-	4,79
größer als 85*	73	5,75	22%	3	-	-	5,01

Quelle: Mietwerterhebung Kreis Ostholstein 2011

ANALYSE & KONZEPTE

Tab. Anlage 1.5 Mietwerttabelle Wohnungstyp 5, 40 %-Perzentil

Wohnungsmarkt 5: Bestandsmieten (Timmendorfer Strand)								
Größe in m ²	Personenzahl	Anzahl der Mieten	Netto-Kaltmiete in €/m ² (40 %-Perzentil)	Kalte Betriebskosten in €/m ² (Durchschnitt)	Heizkosten in €/m ² (Durchschnitt)	Brutto-Kaltmiete in €/m ²	max. Brutto-Kaltmiete in €	
							neu	alt
bis 50	1	83	5,50	2,10	1,27	7,60	380,00	310,00
> 50 bis ≤ 60	2	28	6,74	1,98	1,38	8,72	523,20	372,00
> 60 bis ≤ 75	3	40	5,11	2,09	1,22	7,20	540,00	465,00
> 75 bis ≤ 85	4	7	-	1,59	1,05	-	-	527,00
größer als 85*	5	21	6,90	1,51	1,04	8,41	798,95	589,00

* bezogen auf 95 m²;
Quelle: Mietwerterhebung Kreis Ostholstein 2011

ANALYSE & KONZEPTE

Wohnungsmarkt 5: Angebotsmieten und Neuvertragsmieten (Timmendorfer Strand)							
Größe in m ²	Angebotsmieten			Neuvertragsmieten			Bestandsmieten
	Anzahl der Mieten	Netto-Kaltmiete in €/m ² (40 %-Perzentil)	Anteil bis 40 %-Perzentil Bestandsmieten	Anzahl der Mieten	Netto-Kaltmiete in €/m ² (40 %-Perzentil)	Anteil bis 40 %-Perzentil Bestandsmieten	Netto-Kaltmiete in €/m ² (40 %-Perzentil)
bis 50	24	8,07	0%	12	5,90	0%	5,50
> 50 bis ≤ 60	21	9,29	14%	3	-	-	6,74
> 60 bis ≤ 75	24	8,07	0%	4	-	-	5,11
> 75 bis ≤ 85	10	8,56	20%	0	-	-	-
größer als 85*	32	8,51	9%	3	-	-	6,90

Quelle: Mietwerterhebung Kreis Ostholstein 2011

ANALYSE & KONZEPTE

Anlage 2
Vergleich Maximalförderung
Mietwerterhebung vs. bisherige KdU-
Obergrenzen

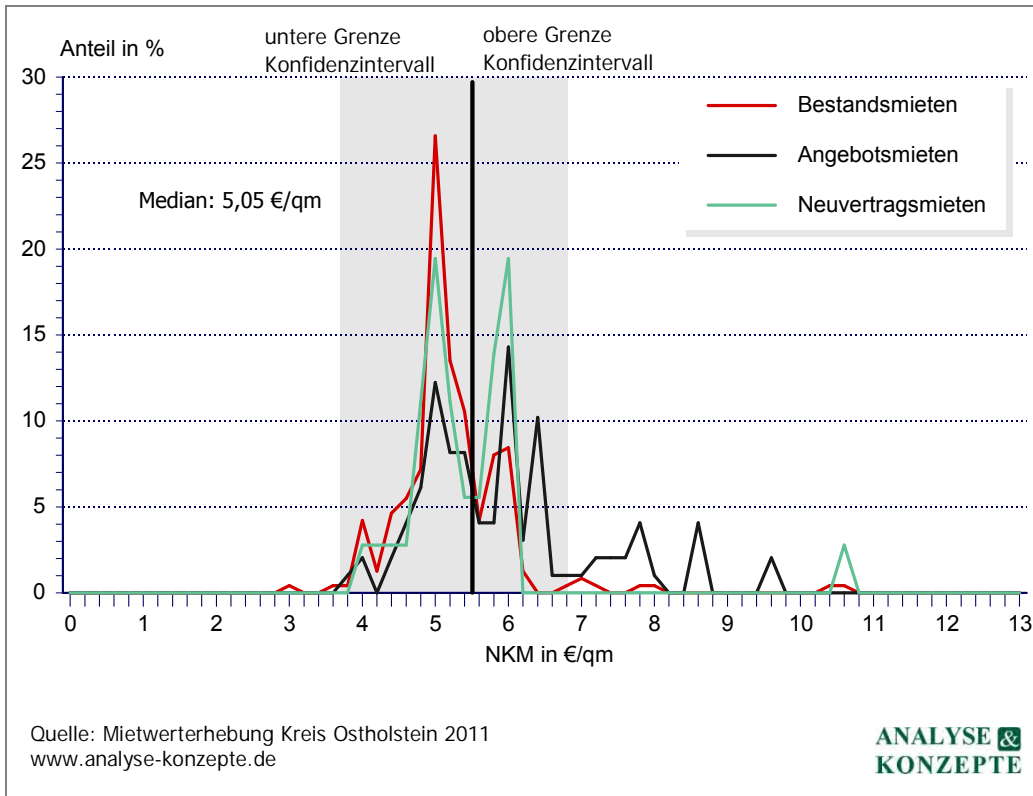
Tab. Anlage 2 Vergleich Maximalförderung Mietwerterhebung vs. bisherige KdU-Obergrenzen (Brutto-Kaltmieten)																
Wohnungsmarkttyp		Bis 50 m²			> 50 bis 60 m²			> 60 bis 75 m²			> 75 bis 85 m²			> 85 m²***		
		MWE	bisher	%	MWE	bisher	%	MWE	bisher	%	MWE	bisher	%	MWE	bisher	%
I	Ahrensböök und weitere Städte, Ämter und Gemeinden **	335,50	310,00	8,2	400,20	372,00	7,6	498,00	465,00	7,1	556,75	527,00	5,6	620,35	589,00	5,3
II	Bad Schwartau, Scharbeutz*	349,50	335,00	4,3	422,40	402,00	5,1	500,25	502,00	-0,3	578,85	569,00	1,7	642,20	636,00	1,0
	Malente, Ratekau, Stockelsdorf**	349,50	310,00	12,7	422,40	372,00	13,5	500,25	465,00	7,6	578,85	527,00	9,8	642,20	589,00	9,0
III	Dahme, Grömitz, Kellenhusen (Ostsee)**	321,00	310,00	3,5	355,20	372,00	-4,5	441,00	465,00	-5,2	518,50	527,00	-1,6	-	589,00	-
IV	Eutin, Heiligenhafen, Neustadt in Holstein**	329,50	310,00	6,3	383,40	372,00	3,1	477,00	465,00	2,6	543,15	527,00	3,1	616,55	589,00	4,7
V	Timmendorfer Strand**	380,00	310,00	22,6	523,20	372,00	40,6	540,00	465,00	16,1	-	527,00	-	798,95	589,00	35,6

* bisher Mietenstufe V, in Wohnungsmarkttyp II: Bad Schwartau und Scharbeutz
 ** bisher Mietenstufe IV: alle übrigen Kommunen
 *** bezogen auf 95 m²;

Quelle: Mietwerterhebung Kreis Ostholstein 2011

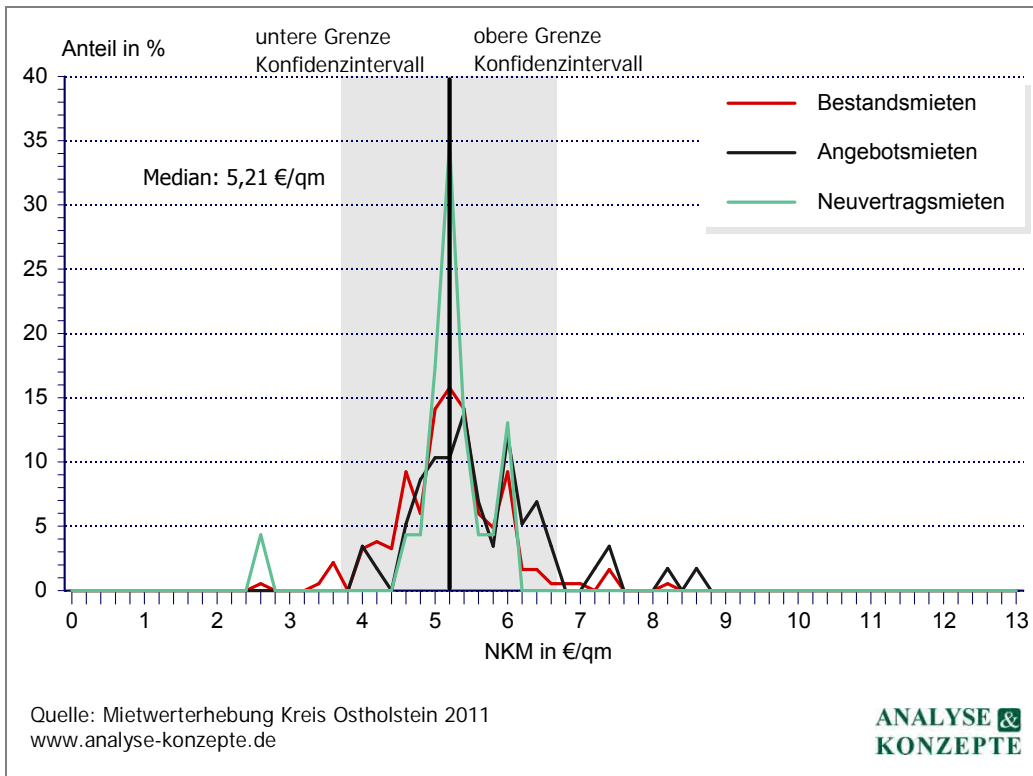
Anlage 3
Histogramme der erhobenen Mieten im
Kreis Ostholstein

Abb. A1 Wohnungsmarkttyp 1, bis 50 m², Netto-Kaltmieten,



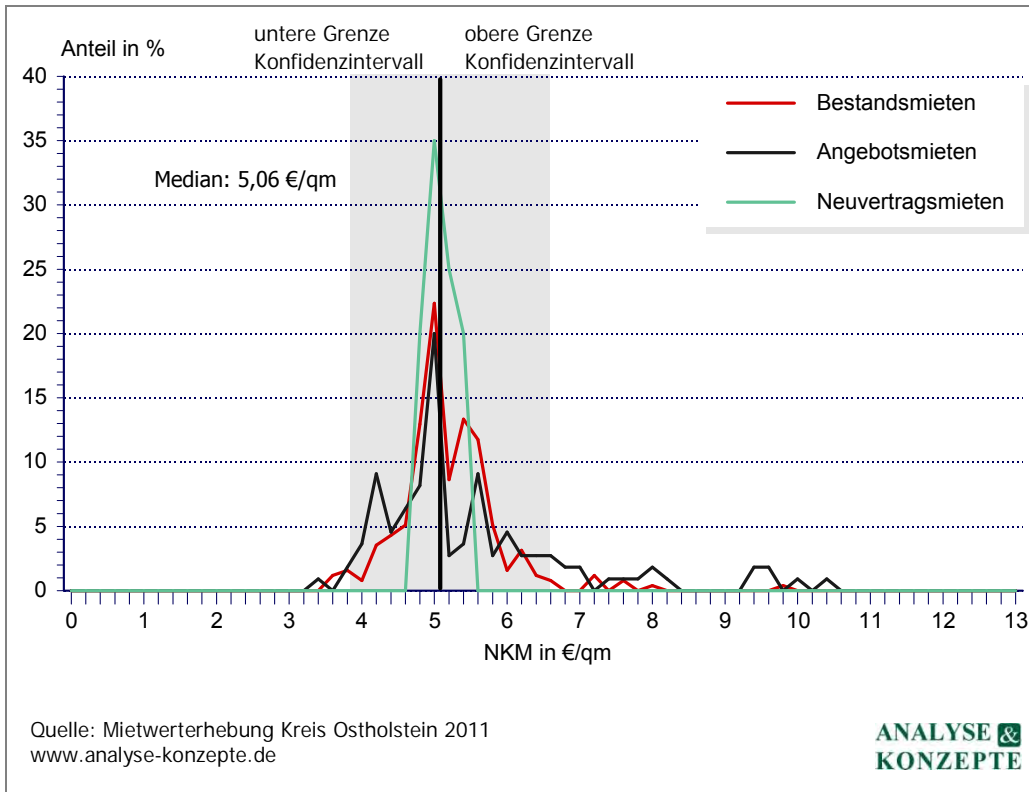
Median Bestandsmiete:	5,05 €/m ²
Untere Grenze Konfidenzintervall:	3,65 €/m ²
Obere Grenze Konfidenzintervall:	6,81 €/m ²
Median Angebotsmiete:	5,65 €/m ²
Median Neuvertragsmiete:	5,25 €/m ²
Anzahl Mieten Bestand/Angebote/Neuverträge:	237/98/36

Abb. A2 Wohnungsmarkttyp 1, > 50 bis 60 m², Netto-Kaltmieten



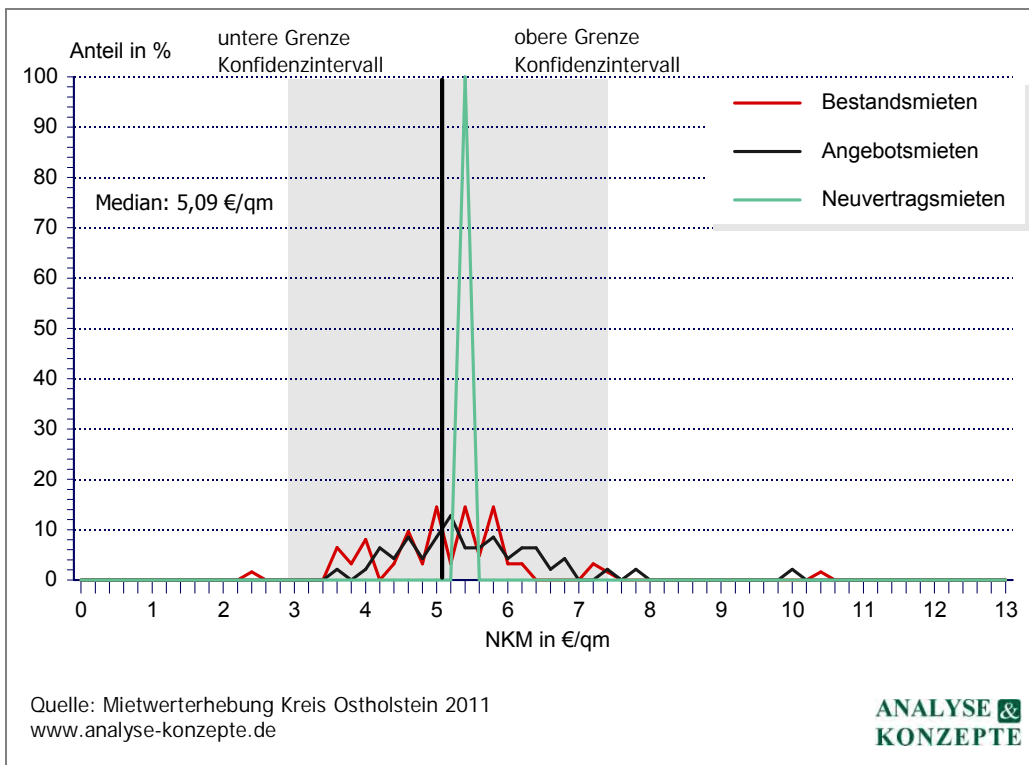
Median Bestandsmiete:	5,21 €/m ²
Untere Grenze Konfidenzintervall:	3,72 €/m ²
Obere Grenze Konfidenzintervall:	6,67 €/m ²
Median Angebotsmiete:	5,45 €/m ²
Median Neuvertragsmiete:	5,22 €/m ²
Anzahl Mieten Bestand/Angebote/Neuverträge:	184/60/23

Abb. A3 Wohnungsmarkttyp 1, > 60 bis 75 m², Netto-Kaltmieten



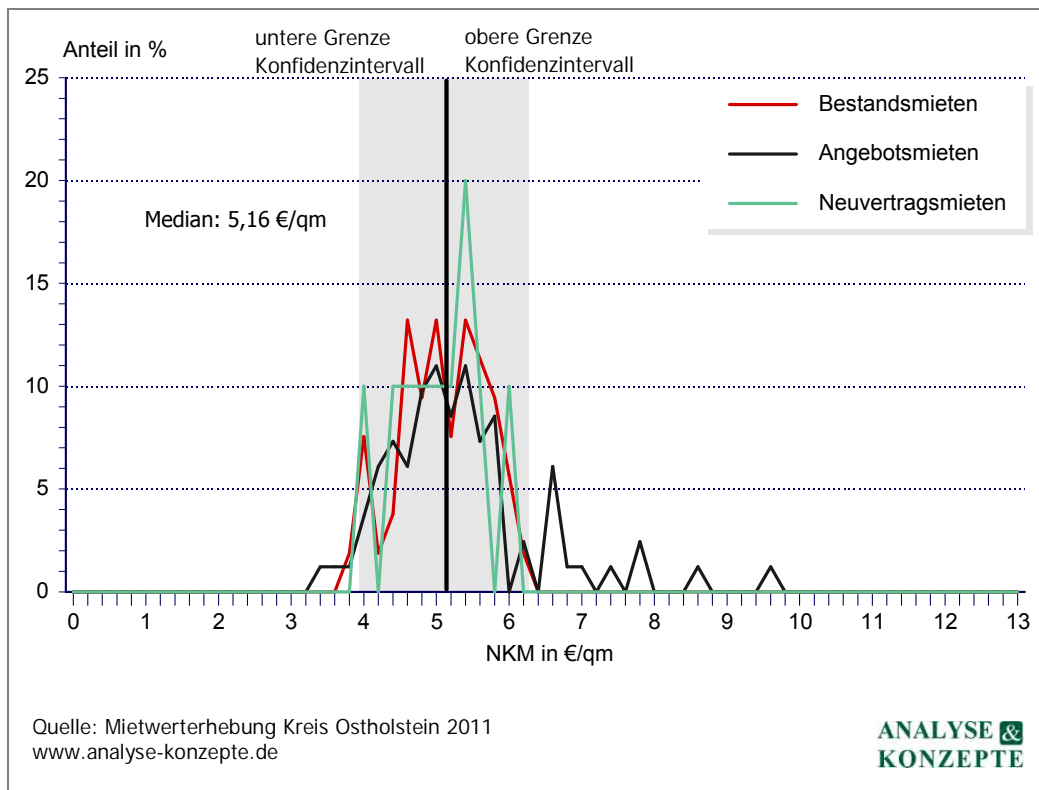
Median Bestandsmiete:	5,06 €/m ²
Untere Grenze Konfidenzintervall:	3,82 €/m ²
Obere Grenze Konfidenzintervall:	6,59 €/m ²
Median Angebotsmiete:	5,00 €/m ²
Median Neuvertragsmiete:	5,01 €/m ²
Anzahl Mieten Bestand/Angebote/Neuverträge:	255/111/20

Abb. A4 Wohnungsmarkttyp 1, > 75 bis 85 m², Netto-Kaltmieten



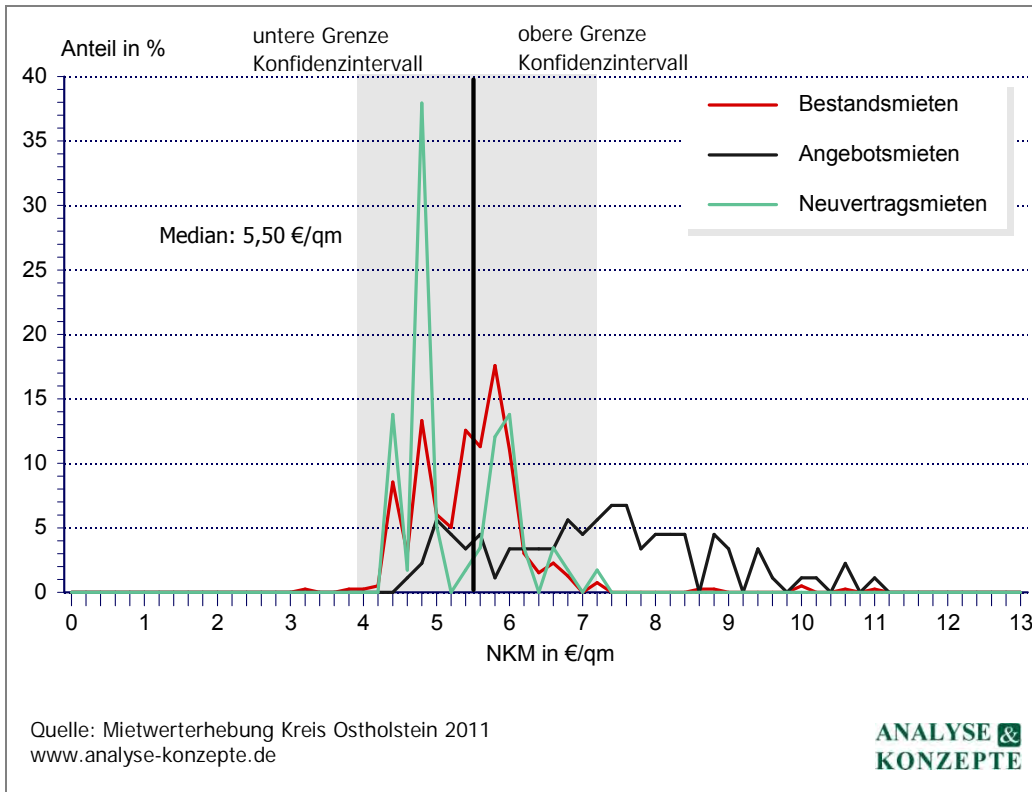
Median Bestandsmiete:	5,09 €/m ²
Untere Grenze Konfidenzintervall:	2,93 €/m ²
Obere Grenze Konfidenzintervall:	7,39 €/m ²
Median Angebotsmiete:	5,29 €/m ²
Median Neuvertragsmiete:	-
Anzahl Mieten Bestand/Angebote/Neuverträge:	62/47/1

Abb. A5 Wohnungsmarkttyp 1, > 85 m², Netto-Kaltmieten



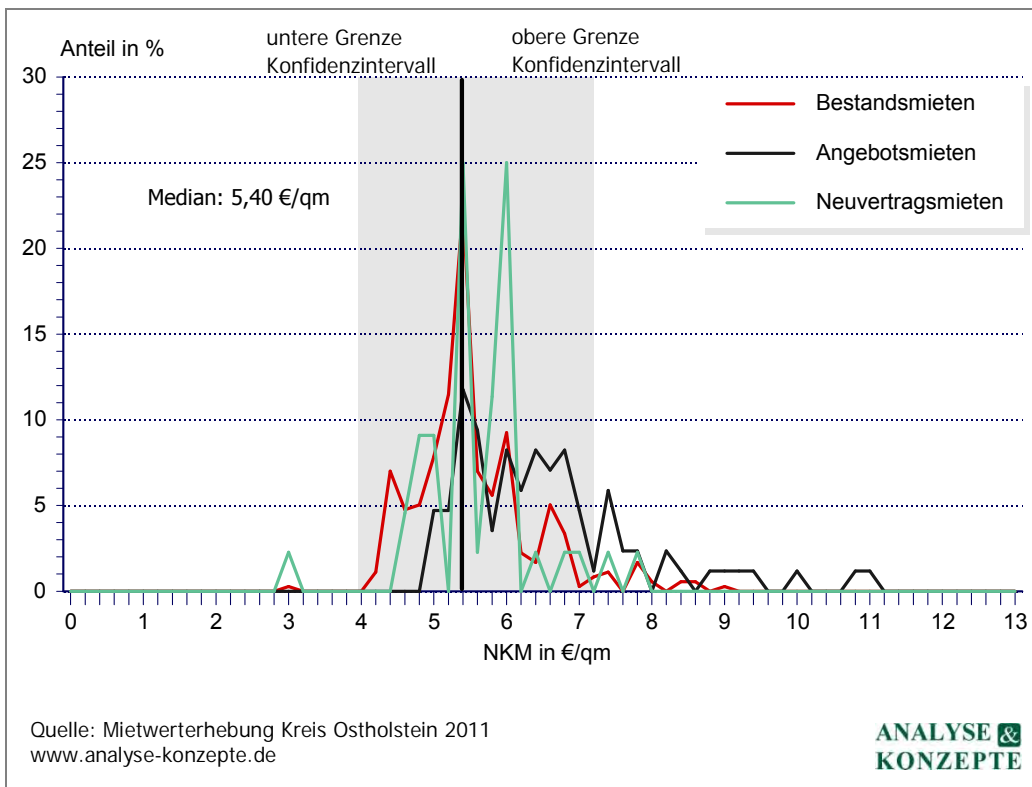
Median Bestandsmiete:	5,16 €/m ²
Untere Grenze Konfidenzintervall:	3,92 €/m ²
Obere Grenze Konfidenzintervall:	6,25 €/m ²
Median Angebotsmiete:	5,09 €/m ²
Median Neuvertragsmiete:	5,10 €/m ²
Anzahl Mieten Bestand/Angebote/Neuverträge:	53/82/10

Abb. A6 Wohnungsmarkttyp 2, bis 50 m², Netto-Kaltmieten



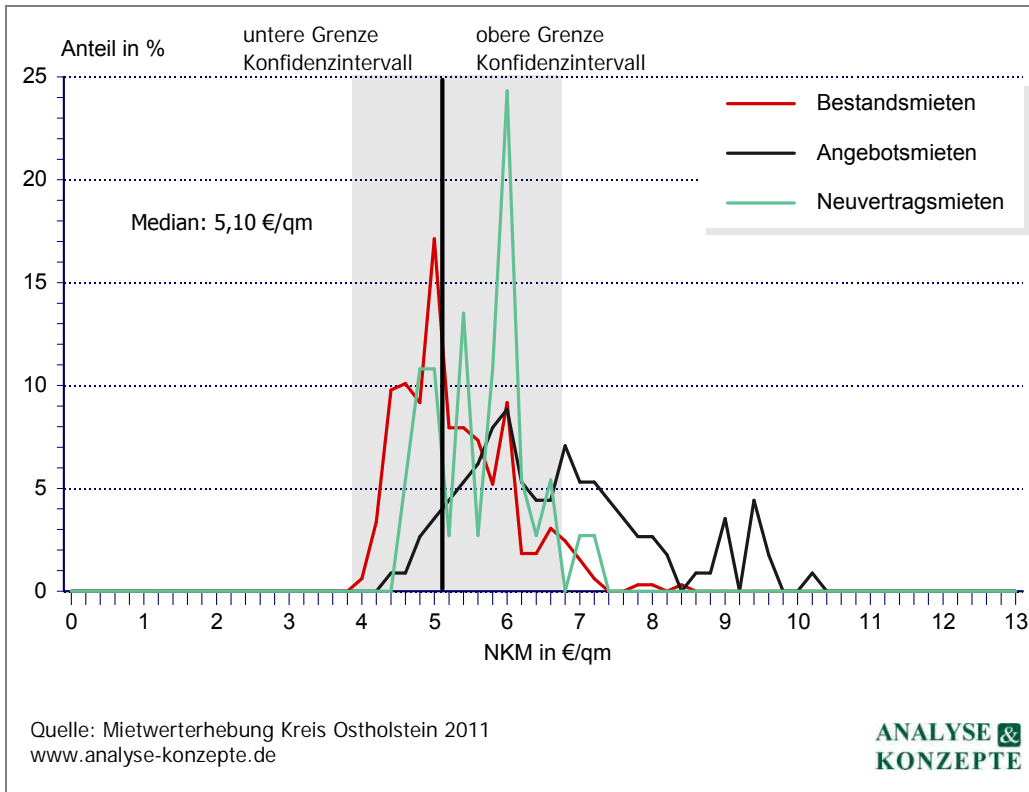
Median Bestandsmiete:	5,50 €/m ²
Untere Grenze Konfidenzintervall:	3,88 €/m ²
Obere Grenze Konfidenzintervall:	7,10 €/m ²
Median Angebotsmiete:	7,14 €/m ²
Median Neuvertragsmiete:	4,82 €/m ²
Anzahl Mieten Bestand/Angebote/Neuverträge:	398/91/58

Abb. A7 Wohnungsmarkttyp 2, > 50 bis 60 m², Netto-Kaltmieten



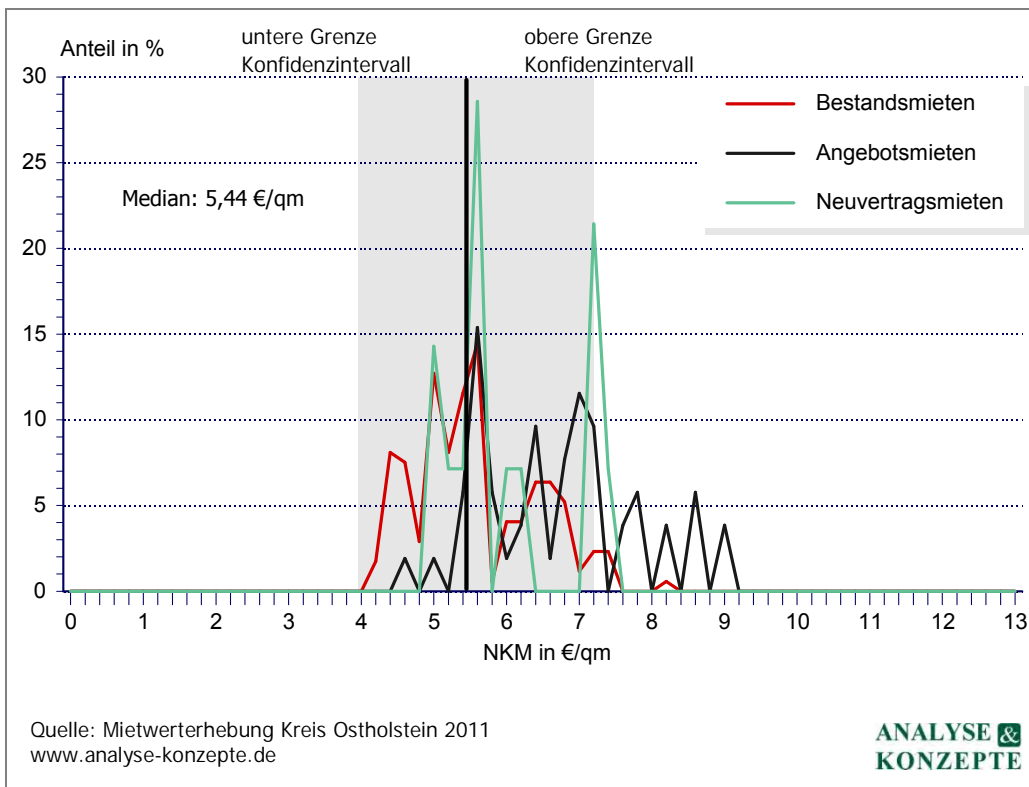
Median Bestandsmiete:	5,40 €/m ²
Untere Grenze Konfidenzintervall:	3,94 €/m ²
Obere Grenze Konfidenzintervall:	7,20 €/m ²
Median Angebotsmiete:	6,25 €/m ²
Median Neuvertragsmiete:	5,50 €/m ²
Anzahl Mieten Bestand/Angebote/Neuverträge:	357/85/44

Abb. A8 Wohnungsmarkttyp 2, > 60 bis 75 m², Netto-Kaltmieten



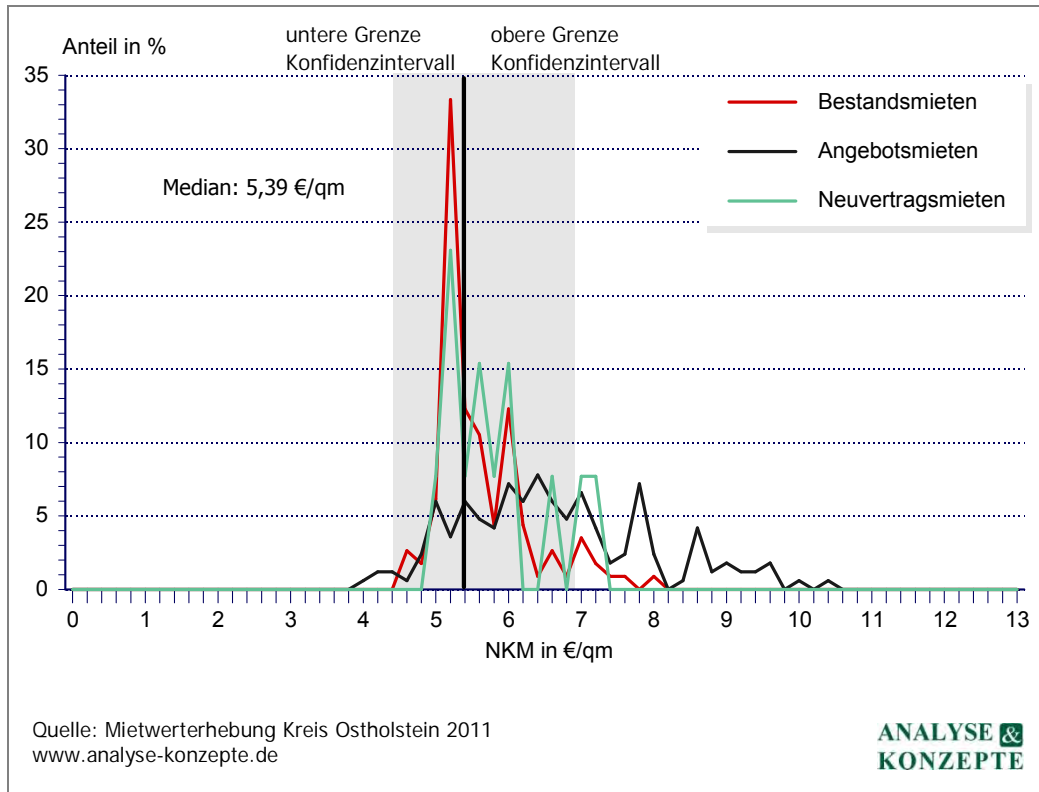
Median Bestandsmiete:	5,10 €/m ²
Untere Grenze Konfidenzintervall:	3,84 €/m ²
Obere Grenze Konfidenzintervall:	6,77 €/m ²
Median Angebotsmiete:	6,38 €/m ²
Median Neuvertragsmiete:	5,77 €/m ²
Anzahl Mieten Bestand/Angebote/Neuverträge:	327/113/37

Abb. A9 Wohnungsmarkttyp 2, > 75 bis 85 m², Netto-Kaltmieten



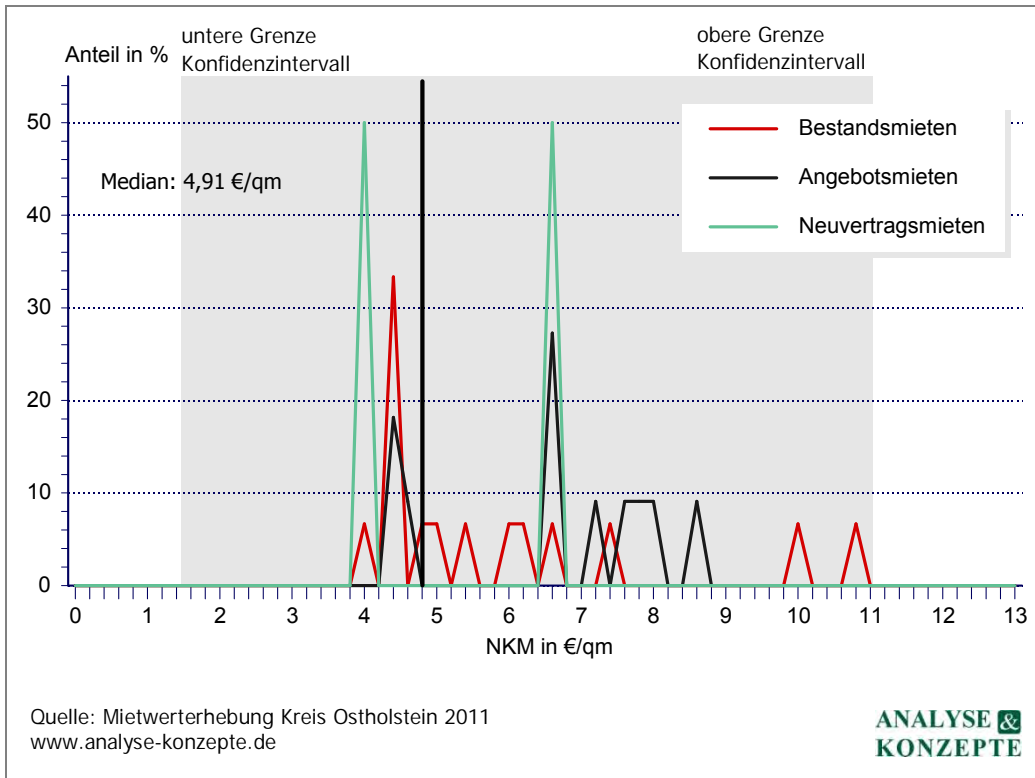
Median Bestandsmiete:	5,44 €/m ²
Untere Grenze Konfidenzintervall:	3,96 €/m ²
Obere Grenze Konfidenzintervall:	7,21 €/m ²
Median Angebotsmiete:	6,72 €/m ²
Median Neuvertragsmiete:	5,68 €/m ²
Anzahl Mieten Bestand/Angebote/Neuverträge:	173/52/14

Abb. A10 Wohnungsmarkttyp 2, > 85 m², Netto-Kaltmieten



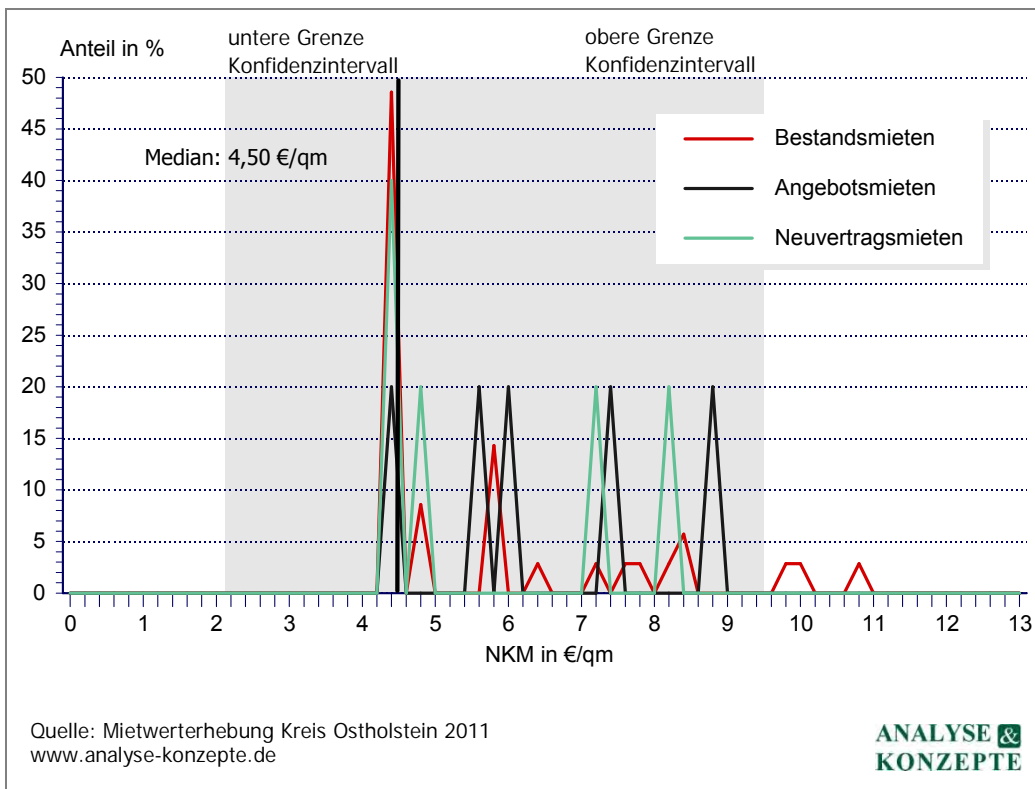
Median Bestandsmiete:	5,39 €/m ²
Untere Grenze Konfidenzintervall:	4,38 €/m ²
Obere Grenze Konfidenzintervall:	6,88 €/m ²
Median Angebotsmiete:	6,38 €/m ²
Median Neuvertragsmiete:	5,65 €/m ²
Anzahl Mieten Bestand/Angebote/Neuverträge:	114/167/13

Abb. A11 Wohnungsmarkttyp 3, bis 50 m², Netto-Kaltmieten



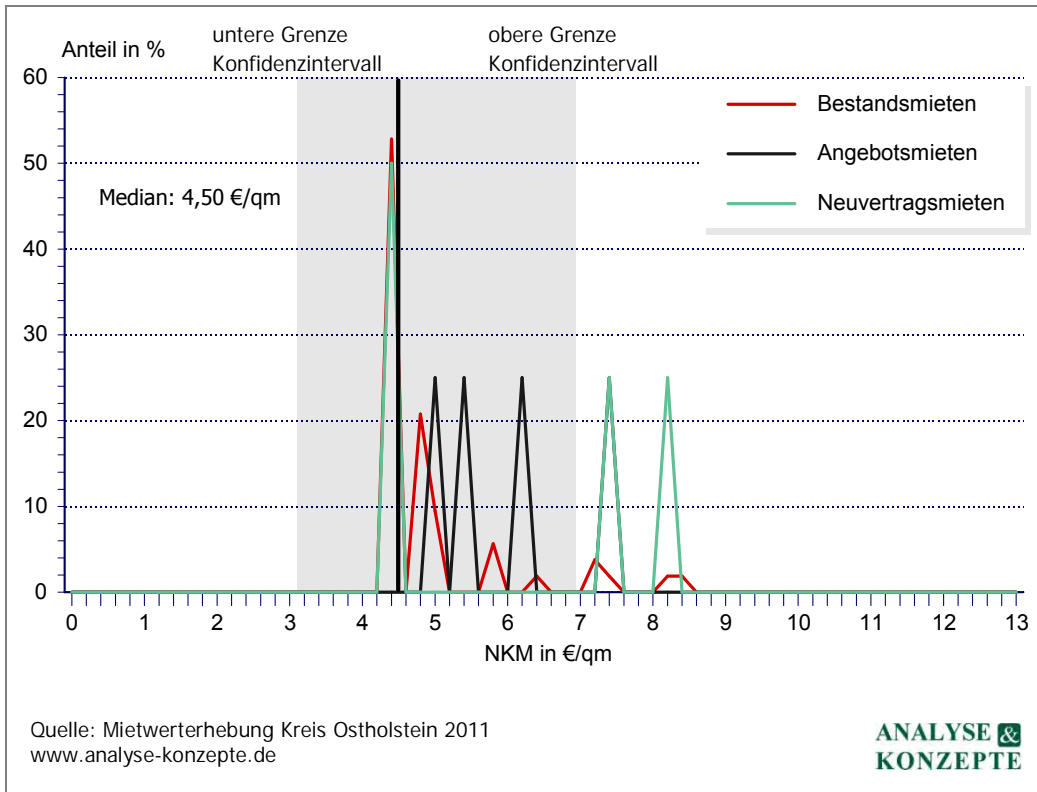
Median Bestandsmiete:	4,91 €/m ²
Untere Grenze Konfidenzintervall:	1,45 €/m ²
Obere Grenze Konfidenzintervall:	11,04 €/m ²
Median Angebotsmiete:	6,67 €/m ²
Median Neuvertragsmiete:	5,33 €/m ²
Anzahl Mieten Bestand/Angebote/Neuverträge:	16/11/2

Abb. A12 Wohnungsmarkttyp 3, > 50 bis 60 m², Netto-Kaltmieten



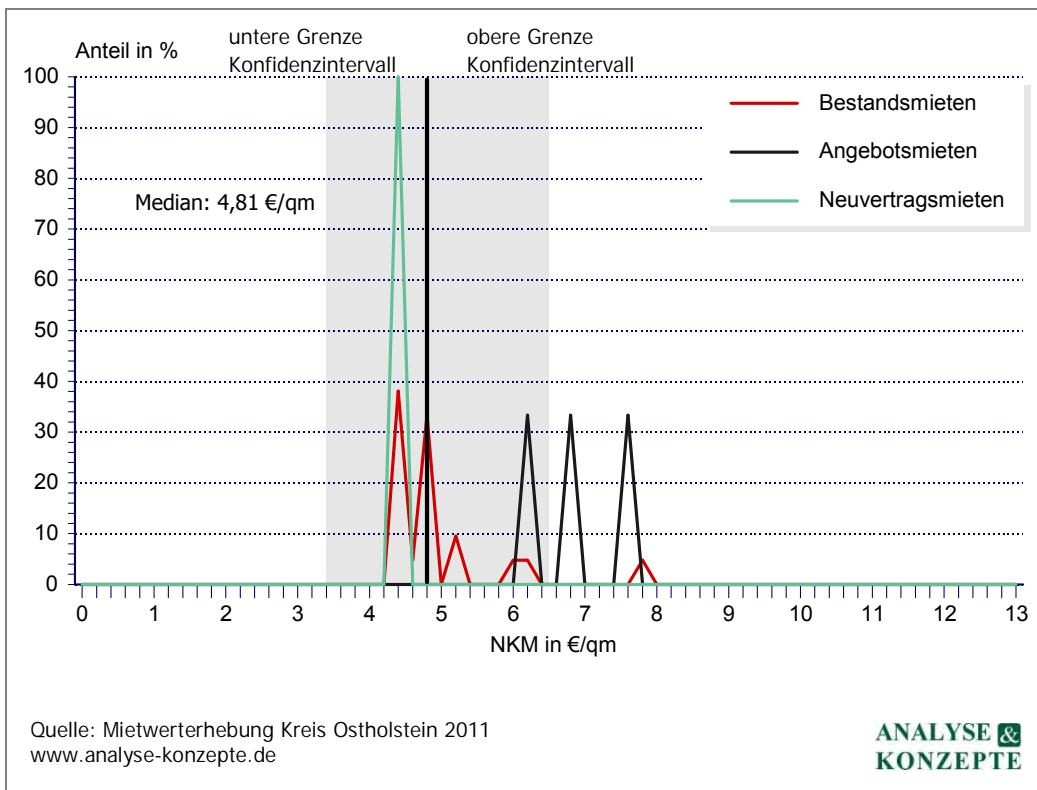
Median Bestandsmiete:	4,50 €/m ²
Untere Grenze Konfidenzintervall:	2,13 €/m ²
Obere Grenze Konfidenzintervall:	9,52 €/m ²
Median Angebotsmiete:	5,91 €/m ²
Median Neuvertragsmiete:	4,89 €/m ²
Anzahl Mieten Bestand/Angebote/Neuverträge:	35/5/5

Abb. A13 Wohnungsmarkttyp 3, > 60 bis 75 m², Netto-Kaltmieten



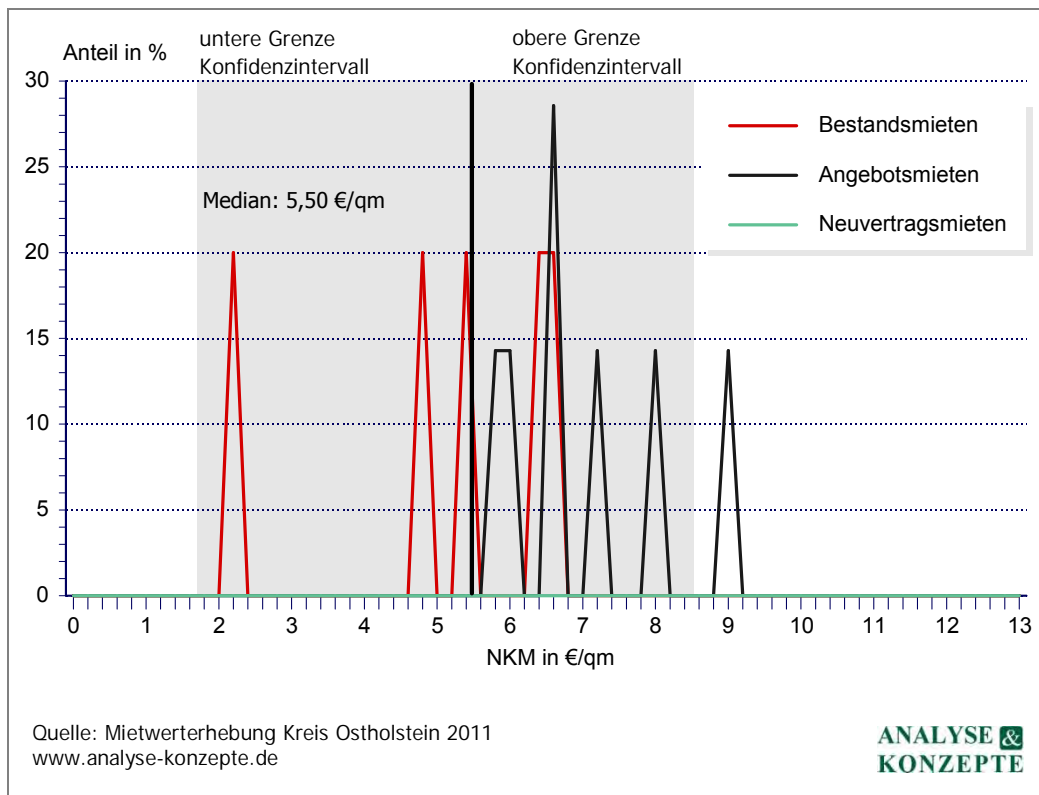
Median Bestandsmiete:	4,50 €/m ²
Untere Grenze Konfidenzintervall:	3,09 €/m ²
Obere Grenze Konfidenzintervall:	6,94 €/m ²
Median Angebotsmiete:	5,87 €/m ²
Median Neuvertragsmiete:	5,98 €/m ²
Anzahl Mieten Bestand/Angebote/Neuverträge:	53/4/4

Abb. A14 Wohnungsmarkttyp 3, > 75 bis 85 m², Netto-Kaltmieten



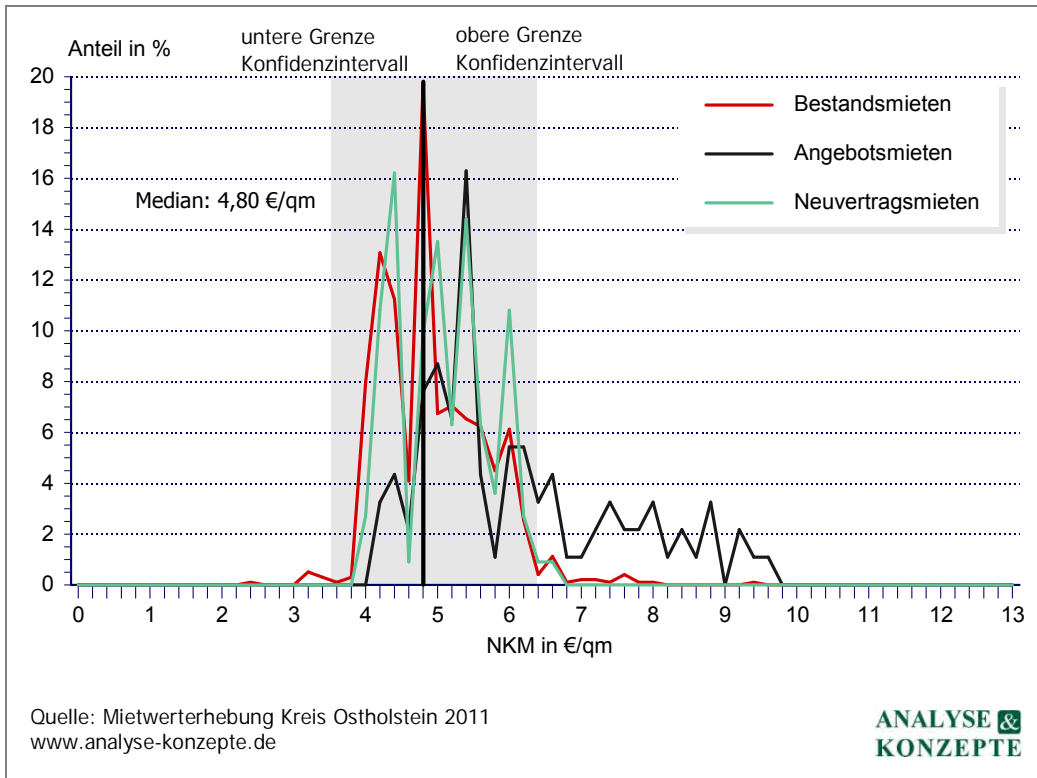
Median Bestandsmiete:	4,81 €/m ²
Untere Grenze Konfidenzintervall:	3,39 €/m ²
Obere Grenze Konfidenzintervall:	6,53 €/m ²
Median Angebotsmiete:	6,88 €/m ²
Median Neuvertragsmiete:	-
Anzahl Mieten Bestand/Angebote/Neuverträge:	21/3/1

Abb. A15 Wohnungsmarkttyp 3, > 85 m², Netto-Kaltmieten



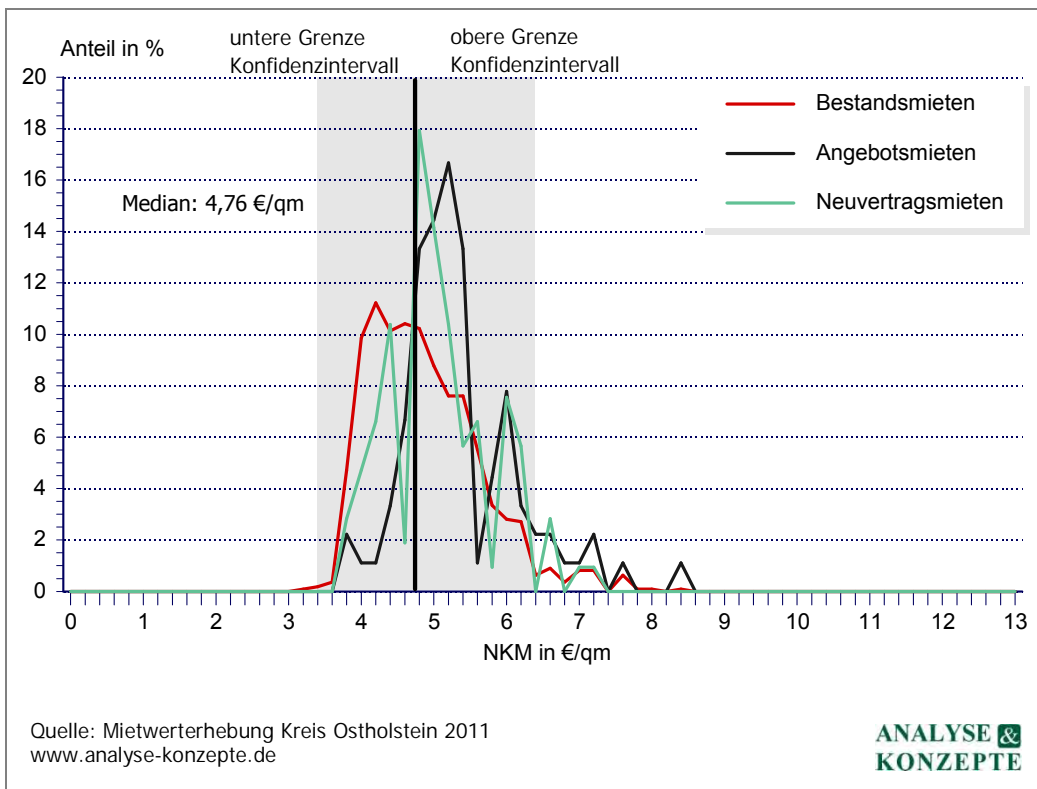
Median Bestandsmiete:	5,50 €/m ²
Untere Grenze Konfidenzintervall:	1,68 €/m ²
Obere Grenze Konfidenzintervall:	8,53 €/m ²
Median Angebotsmiete:	6,67 €/m ²
Median Neuvertragsmiete:	-
Anzahl Mieten Bestand/Angebote/Neuverträge:	5/7/0

Abb. A16 Wohnungsmarkttyp 4, bis 50 m², Netto-Kaltmieten



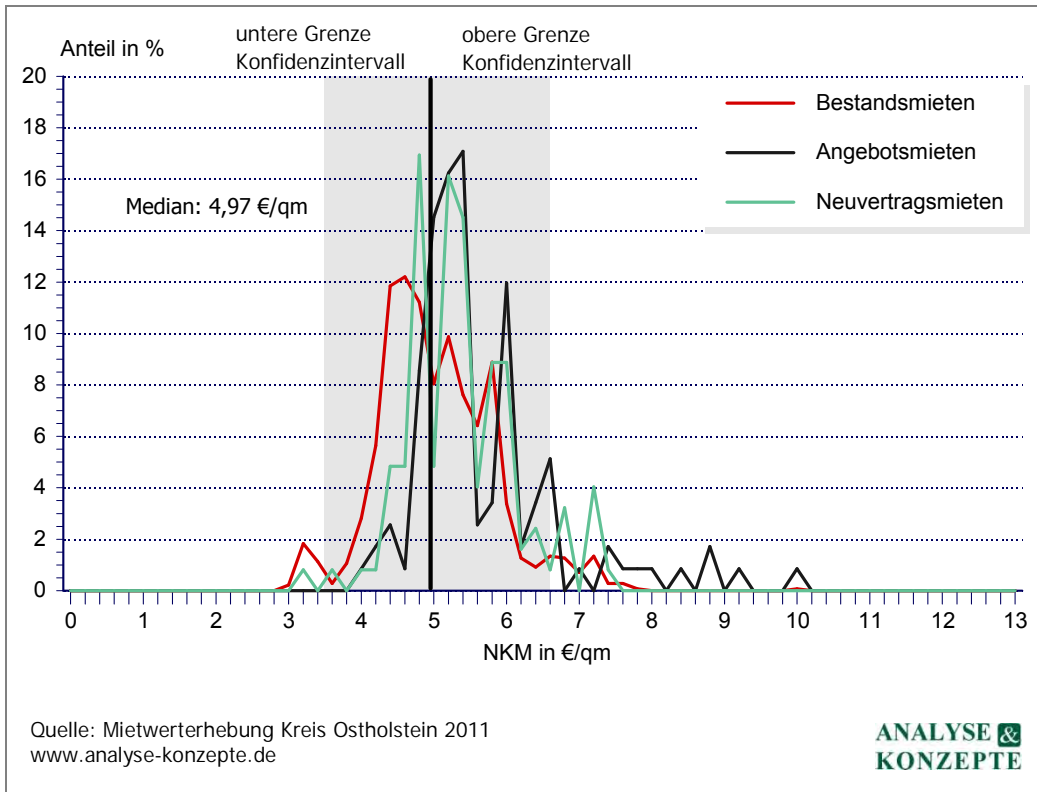
Median Bestandsmiete:	4,80 €/m ²
Untere Grenze Konfidenzintervall:	3,52 €/m ²
Obere Grenze Konfidenzintervall:	6,38 €/m ²
Median Angebotsmiete:	5,56 €/m ²
Median Neuvertragsmiete:	5,00 €/m ²
Anzahl Mieten Bestand/Angebote/Neuverträge:	979/97/111

Abb. A17 Wohnungsmarkttyp 4, > 50 bis 60 m², Netto-Kaltmieten



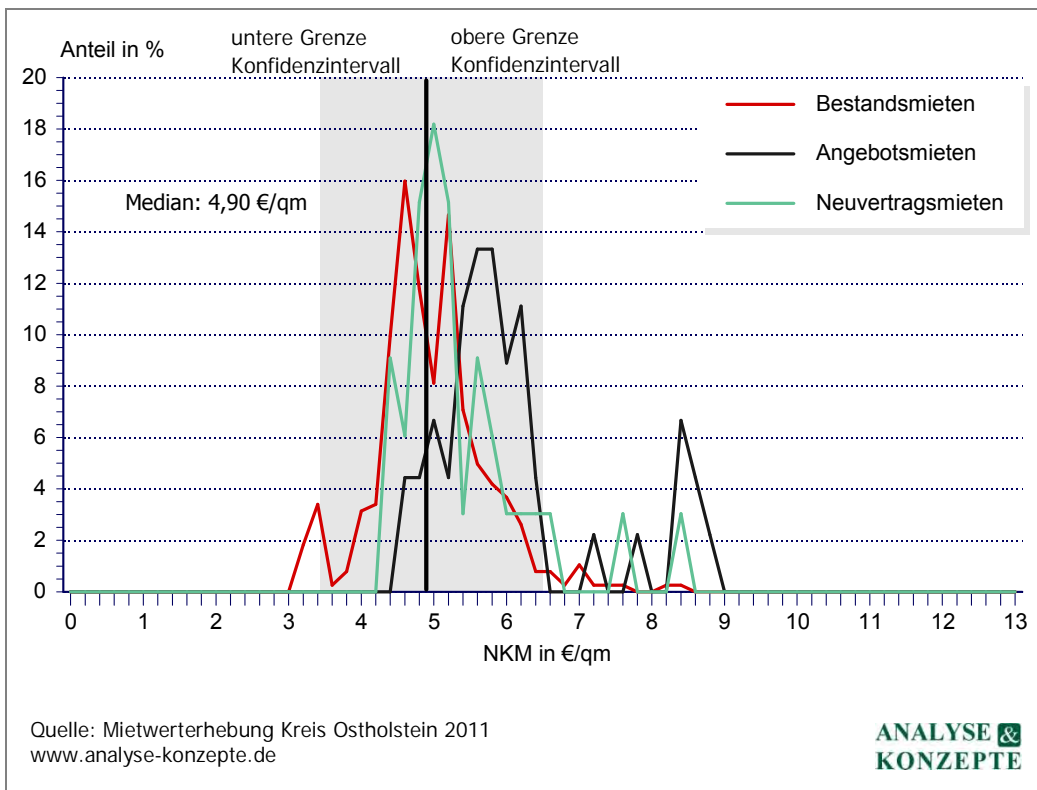
Median Bestandsmiete:	4,76 €/m ²
Untere Grenze Konfidenzintervall:	3,39 €/m ²
Obere Grenze Konfidenzintervall:	6,39 €/m ²
Median Angebotsmiete:	5,24 €/m ²
Median Neuvertragsmiete:	4,93 €/m ²
Anzahl Mieten Bestand/Angebote/Neuverträge:	1105/90/106

Abb. A18 Wohnungsmarkttyp 4, > 60 bis 75 m², Netto-Kaltmieten



Median Bestandsmiete:	4,97 €/m ²
Untere Grenze Konfidenzintervall:	3,49 €/m ²
Obere Grenze Konfidenzintervall:	6,61 €/m ²
Median Angebotsmiete:	5,31 €/m ²
Median Neuvertragsmiete:	5,26 €/m ²
Anzahl Mieten Bestand/Angebote/Neuverträge:	1418/117/124

Abb. A19 Wohnungsmarkttyp 4, > 75 bis 85 m², Netto-Kaltmieten



Median Bestandsmiete:	4,90 €/m ²
Untere Grenze Konfidenzintervall:	3,43 €/m ²
Obere Grenze Konfidenzintervall:	6,49 €/m ²
Median Angebotsmiete:	5,66 €/m ²
Median Neuvertragsmiete:	5,04 €/m ²
Anzahl Mieten Bestand/Angebote/Neuverträge:	382/45/33

Abb. A20 Wohnungsmarkttyp 4, > 85 m², Netto-Kaltmieten

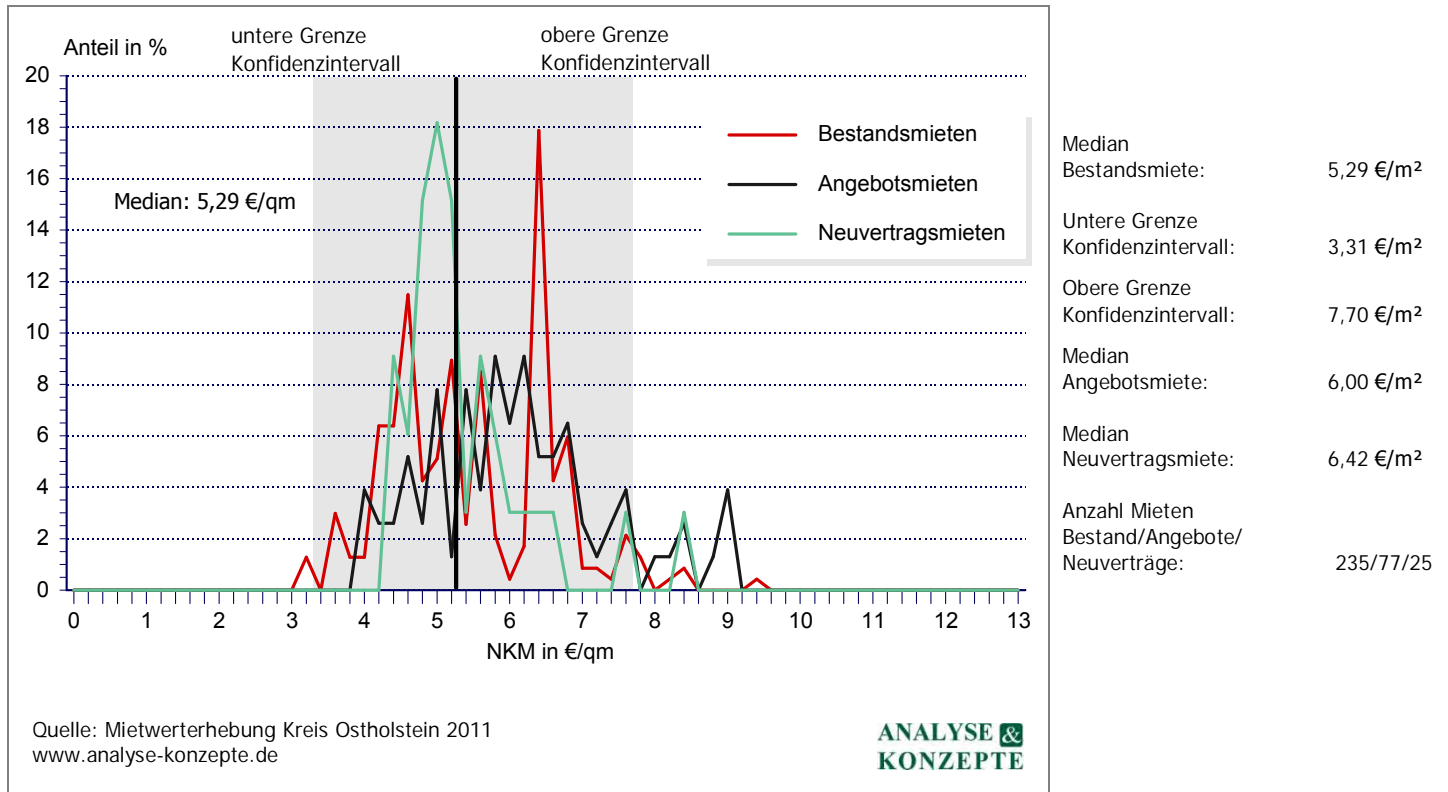
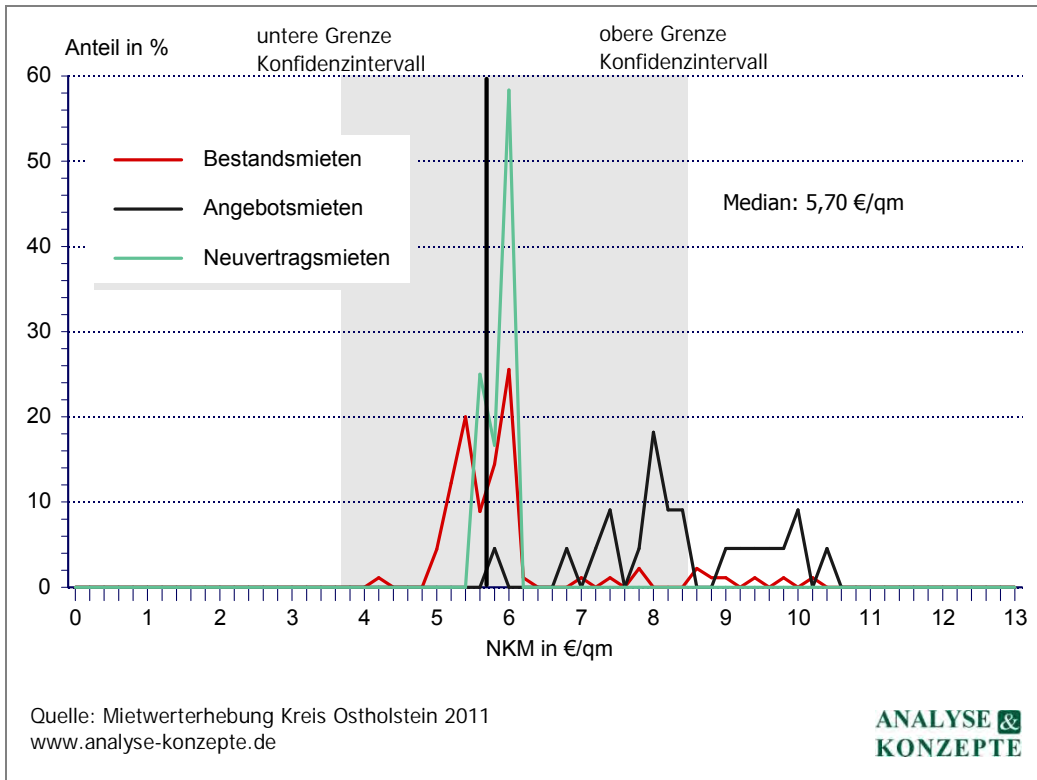
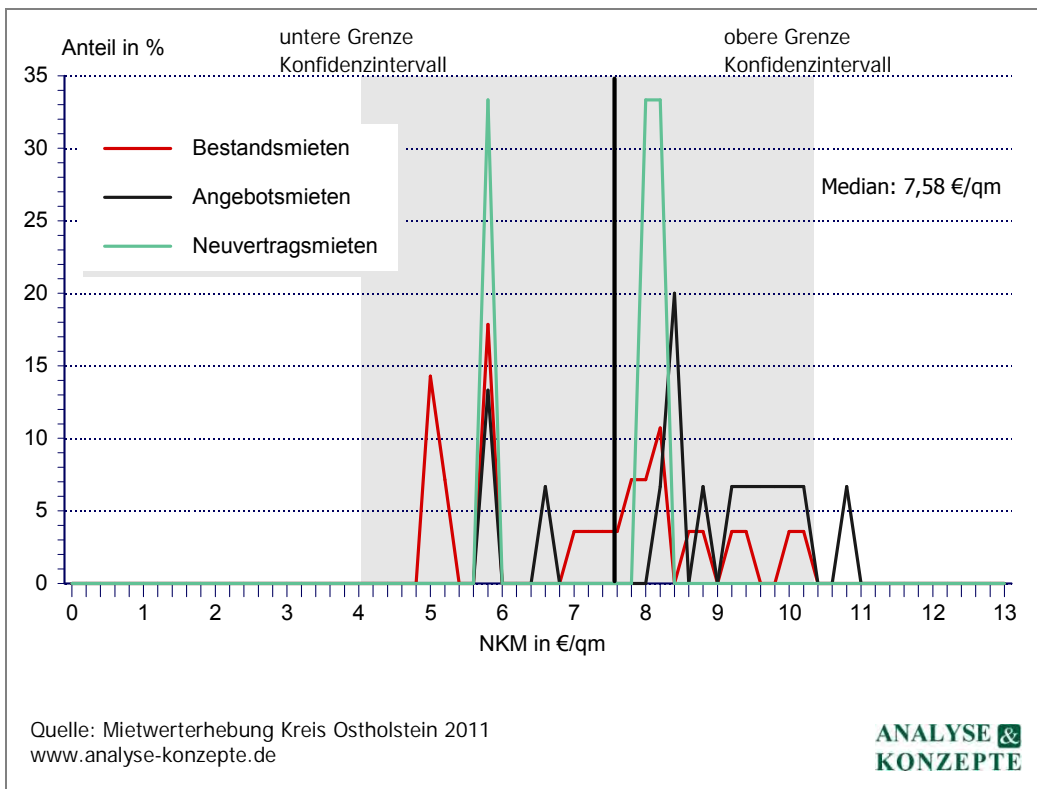


Abb. A21 Wohnungsmarkttyp 5, bis 50 m², Netto-Kaltmieten



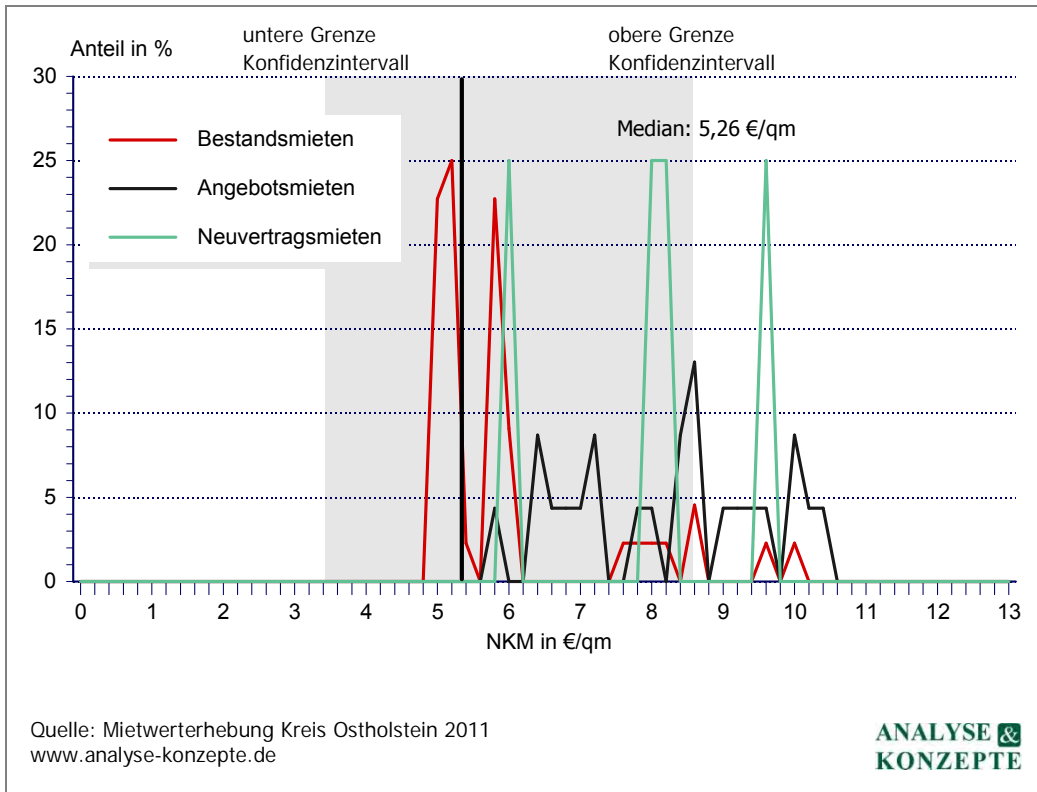
Median Bestandsmiete:	5,70 €/m ²
Untere Grenze Konfidenzintervall:	3,64 €/m ²
Obere Grenze Konfidenzintervall:	8,43 €/m ²
Median Angebotsmiete:	8,27 €/m ²
Median Neuvertragsmiete:	5,97 €/m ²
Anzahl Mieten Bestand/Angebote/Neuverträge:	91/12/12

Abb. A22 Wohnungsmarkttyp 5, > 50 bis 60 m², Netto-Kaltmieten



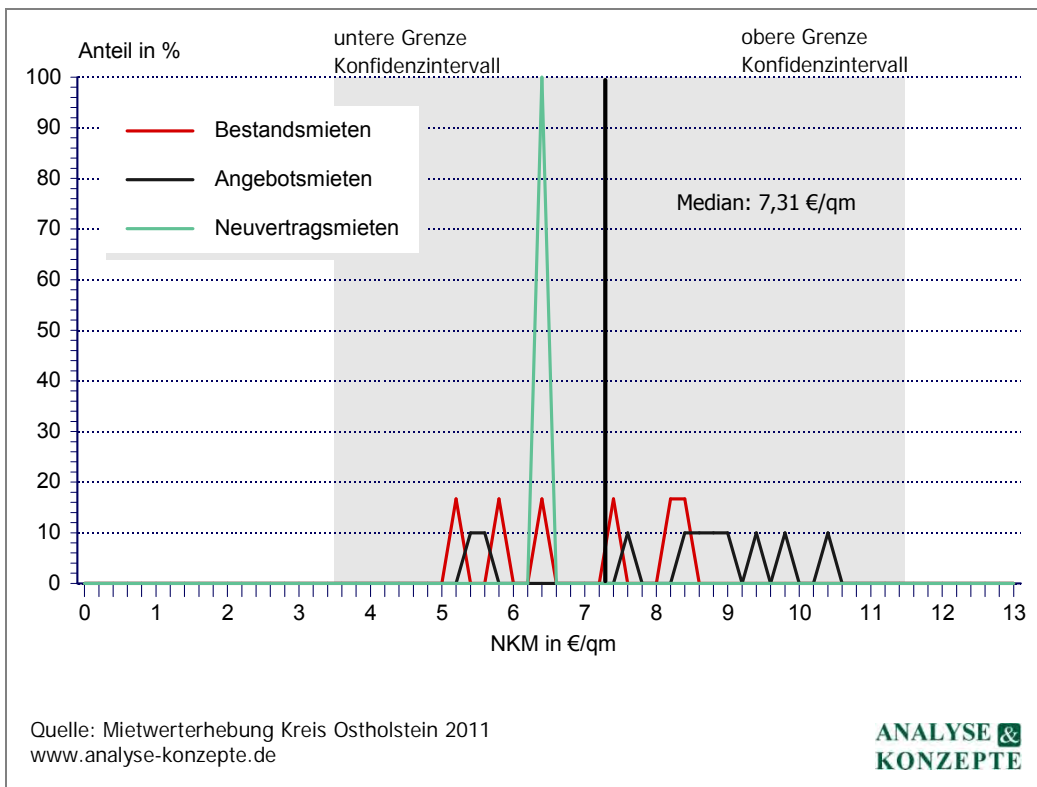
Median Bestandsmiete:	7,58 €/m ²
Untere Grenze Konfidenzintervall:	4,04 €/m ²
Obere Grenze Konfidenzintervall:	10,36 €/m ²
Median Angebotsmiete:	9,64 €/m ²
Median Neuvertragsmiete:	7,93 €/m ²
Anzahl Mieten Bestand/Angebote/Neuverträge:	28/13/3

Abb. A23 Wohnungsmarkttyp 5, > 60 bis 75 m², Netto-Kaltmieten



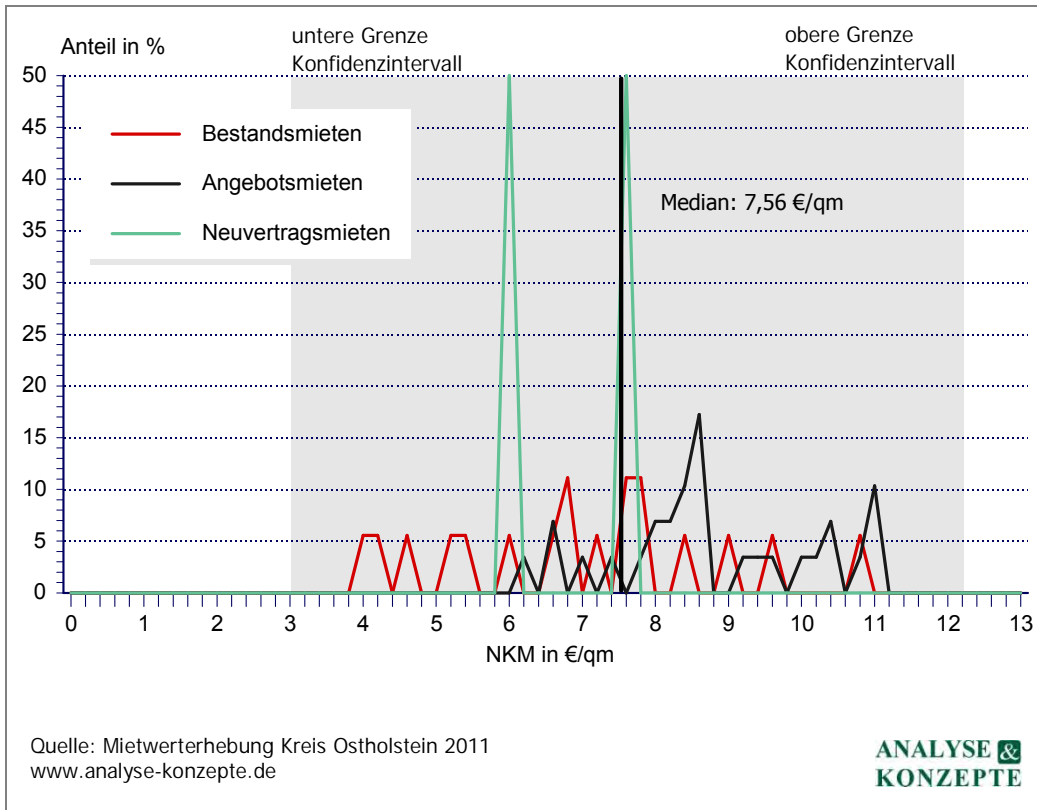
Median Bestandsmiete:	5,26 €/m ²
Untere Grenze Konfidenzintervall:	3,43 €/m ²
Obere Grenze Konfidenzintervall:	8,57 €/m ²
Median Angebotsmiete:	8,52 €/m ²
Median Neuvertragsmiete:	8,11 €/m ²
Anzahl Mieten Bestand/Angebote/Neuverträge:	44/12/4

Abb. A24 Wohnungsmarkttyp 5, > 75 bis 85 m², Netto-Kaltmieten



Median Bestandsmiete:	7,31 €/m ²
Untere Grenze Konfidenzintervall:	3,50 €/m ²
Obere Grenze Konfidenzintervall:	11,45 €/m ²
Median Angebotsmiete:	8,75 €/m ²
Median Neuvertragsmiete:	-
Anzahl Mieten Bestand/Angebote/Neuverträge:	7/12/1

Abb. A25 Wohnungsmarkttyp 5, > 85 m², Netto-Kaltmieten



Median Bestandsmiete:	7,56 €/m ²
Untere Grenze Konfidenzintervall:	3,03 €/m ²
Obere Grenze Konfidenzintervall:	12,21 €/m ²
Median Angebotsmiete:	8,59 €/m ²
Median Neuvertragsmiete:	7,56 €/m ²
Anzahl Mieten Bestand/Angebote/Neuverträge:	21/12/3

Anlage 4

Erläuterungen zur Clusteranalyse

Vorgehensweise der Clusteranalyse

Bei der Clusterbildung sollen Gebiete mit hoher Ähnlichkeit demselben und Gebiete mit geringer Ähnlichkeit unterschiedlichen Clustern/Wohnungsmarkttypen zugeordnet werden. Zur Quantifizierung der Ähnlichkeit der Gebiete wird hier das häufig genutzte Distanzmaß der *quadierten Euklidischen Distanz* herangezogen. Mithilfe dieses Distanzmaßes wird die Ähnlichkeit der Gebiete bezüglich der oben aufgeführten Indikatoren ermittelt. Dabei wird für jedes mögliche Paar aus zwei Gebieten der Differenzwert der Indikatoren quadriert. Im Anschluss werden diese quadrierten Differenzen aufsummiert. Berechnung der quadrierten Euklidischen Distanz:

$$D_{ij}^2 = \sum_{k=1}^p (x_{ik} - x_{jk})^2$$

Für die Berechnung der Distanzen ist es notwendig, die o.g. Indikatoren zu standardisieren, da diese voneinander verschiedene Skalierungen aufweisen. So werden Indikatoren als Anteil an einem Gesamtbestand gemessen (z. B. Mehrfamilienhäuser), während andere Indikatoren beispielsweise Anteile an der Gesamtbevölkerung oder Geldeinheiten (€) angeben. Die quadrierte Euklidische Distanz hat jedoch, wie alle Distanzmaße, die Eigenheit, dass die ermittelte Größe der Distanz von den Dimensionen abhängt, in denen die Variablen gemessen werden. Eine direkte Nutzung der Werte würde daher zu ungewollten Verzerrungen führen. Um dies zu vermeiden, wurden alle Werte mithilfe einer linearen Transformation auf das Intervall [0,1] normiert.

$$x_i^n = \frac{x_i - x_{\min}}{x_{\max} - x_{\min}}$$

Das jeweilige Minimum eines Indikators weist dabei den Wert 0 auf, während das entsprechende Maximum den Wert 1 erhält. Durch diese Transformation wird sichergestellt, dass die Skala metrisch und die relativen Abstände zwischen den Ausprägungen unverändert bleiben.

Die Distanzwerte, die für sämtliche Zweier-Kombinationen der Städte und Gemeinden des Kreises Ostholstein berechnet werden, bilden die Grundlage der Clusteranalyse. Hier sind dies alle möglichen Paarungen, die sich aus den 21 Gebieten (6 Städte, 12 amtsfreie Gemeinden und 3 Ämter) im Kreis Ostholstein bilden lassen.

Zur Feststellung der konkreten Ähnlichkeit einzelner Gebiete und deren Fusion zu Wohnungsmarkttypen wird das "Ward-Verfahren" angewendet. Zu Beginn des Verfahrens stellt jede Gebiets-einheit ein einzelnes Cluster dar. Im ersten Schritt werden die Cluster/Gebiete zusammengeführt, die ein vorgegebenes Heterogenitätsmaß am wenigsten vergrößern. Ziel dieses Verfahrens ist, diejenigen Gebiete/Cluster zu vereinigen, die sich am ähnlichsten sind, sprich die Streuung (Varianz) innerhalb einer Gruppe am geringsten erhöhen. So werden möglichst homogene Gruppen

von Gebieten gebildet. Als Heterogenitätsmaß wird das Varianzkriterium (Fehlerquadratsumme) verwendet, das sich für eine Gruppe von Gebieten (g) wie folgt berechnet:

$$V_g = \sum_{k=1}^{K_g} \sum_{j=1}^J (x_{kjg} - \bar{x}_{jg})^2$$

mit

x_{kjg} = Beobachtungswert der Variablen (Indikatoren) j (j=1, ..., J) bei Objekt k (für alle Objekte k=1, ..., K_g in Gruppe g)

\bar{x}_{jg} = Mittelwert über die Beobachtungswerte der Variablen j in Gruppe g.

Es werden nun die Cluster fusioniert, die die geringste Fehlerquadratsumme aufweisen und daher möglichst ähnlich in Bezug auf die Indikatorvariablen sind. Für diese neu erstellten Gruppierungen (Cluster) werden im nächsten Schritt erneut Distanzwerte berechnet. Nun werden wiederum diejenigen Cluster fusioniert, die die Varianz innerhalb der neu zu bildenden Cluster am geringsten erhöhen, also diejenige Kombination aus Clustern, die die geringste Fehlerquadratsumme aufweist. Hierbei erhöht sich die gesamte Fehlerquadratsumme über alle Cluster je Fusionierungsschritt.

Im ersten Schritt werden also die beiden Cluster (Gebiete) zusammengeführt, die den geringsten Distanzwert aufweisen. Ausgangspunkt des zweiten Fusionierungsschrittes sind demzufolge nur noch 20 Cluster. Nachfolgend werden wiederum alle Distanzwerte der verbleibenden Clusterkombinationen bestimmt. Es werden wieder diejenigen Cluster fusioniert, deren gemeinsame Fehlerquadratsumme am geringsten ist, sprich deren einzelne Gebiete sich am meisten ähneln. Durch diese Vorgehensweise wird sichergestellt, dass die neu gebildeten Cluster in sich so homogen wie möglich sind. Diese Fusionierungsschritte werden so lange wiederholt, bis alle Gebiete in einem einzigen Cluster zusammengefasst werden können. Die Fehlerquadratsumme erreicht dann ihren höchsten Wert, was bedeutet, dass der letzte verbleibende Cluster in dem alle vorherigen Cluster zusammengeführt wurden, die höchste Heterogenität aufweist. Es gilt nun innerhalb dieses Verfahrens den Punkt zu bestimmen, an dem eine sinnvolle Anzahl von Clustern gebildet wurde, deren interne Heterogenität jedoch nicht zu hoch ist.

Zur Bestimmung einer sinnvollen Clusteranzahl wird die Entwicklung der Fehlerquadratsumme (Heterogenitätsmaß) im Verlauf der Clusterbildung betrachtet.

Abb. A21 Entwicklung der Fehlerquadratsumme der Clusterlösungen für die Wohnungsmarkttypen im Kreis Ostholstein

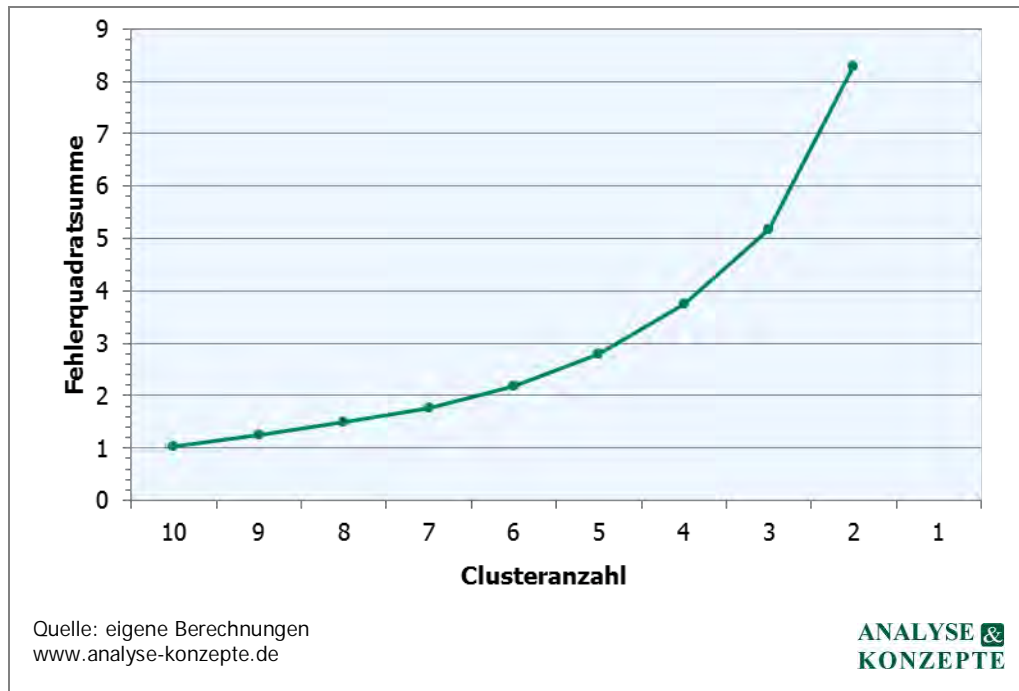


Abb. A21 zeigt die jeweilige Fehlerquadratsumme für die entsprechende Clusteranzahl. Mit der Reduzierung der Cluster steigt die Fehlerquadratsumme an und somit die Varianz der Indikatorvariablen innerhalb der einzelnen Cluster. Eine höhere Heterogenität innerhalb der Cluster bedeutet, dass sich die einzelnen Gebiete, die einem Wohnungsmarkttyp zugeordnet werden, bezüglich der Indikatorvariablen stärker unterscheiden. Als Entscheidungshilfe zur Feststellung einer sinnvollen Clusteranzahl dient hier das sog. "Elbow-Kriterium": Ein überproportionaler Anstieg der Fehlerquadratsumme weist dabei auf eine mögliche und sinnvolle Anzahl von Clustern hin, wobei inhaltliche Überlegungen bei der Festlegung der Clusteranzahl im Vordergrund stehen.

Unter Berücksichtigung der Entwicklung der Fehlerquadratsumme und der regionalen Gegebenheiten im Kreis Ostholstein bietet sich hier eine Lösung mit fünf Clustern an. Die Gemeinde Timmen-dorfer Strand bildet so alleine einen fünften Wohnungsmarkttyp. Die Fehlerquadratsumme ist somit deutlich geringer als in einer Lösung mit vier Clustern, die Ähnlichkeit der Gebiete innerhalb der Cluster ist klar höher. Eine Gliederung in fünf Cluster bietet hier den besten Kompromiss zwischen einer möglichst homogenen Clusterstruktur und einer niedrigen Anzahl an Clustern (unterschiedliche Wohnungsmarkttypen). Eine Differenzierung in sechs oder mehr Cluster wäre mit einem geringen Qualitätsgewinn verbunden, der nötige Erhebungsaufwand für die Untersuchung wäre jedoch unangemessen erhöht.

Tab. Anlage 4.1 Normierte Ausgangsdaten zur Wohnungsmarkttypenbildung								
	Bevölkerungs- entwicklung	Bevölkerungsdichte	Pro-Kopf- Einkommen	Siedlungsstruktur	Bodenpreis	Tourismus	Zweit- und Neben- wohnsitze	Wohngeldstufe
Wohnungsmarkttyp 1								
Ahrensböök	0,14	0,28	0,53	0,20	0,02	0,00	0,04	0,00
Bosau	0,00	0,11	0,58	0,00	0,10	0,05	0,06	0,00
Fehmarn, Stadt	0,44	0,09	0,40	0,33	0,12	0,27	0,21	0,00
Grube	0,29	0,00	0,38	0,04	0,01	0,09	0,12	0,00
Süsel	0,38	0,13	0,62	0,10	0,06	0,01	0,06	0,00
Oldenburg in Holstein, Stadt	0,10	0,30	0,40	0,50	0,09	0,00	0,04	0,00
Amt Lensahn	0,20	0,23	0,36	0,19	0,00	0,00	0,10	0,00
Amt Oldenburg-Land	0,12	0,01	0,44	0,09	0,01	0,06	0,59	0,00
Amt Ostholstein-Mitte	0,34	0,07	0,65	0,22	0,04	0,06	0,30	0,00
Wohnungsmarkttyp 2								
Bad Schwartau, Stadt	0,31	1,00	0,81	0,85	0,38	0,02	0,06	1,00
Malente	0,29	0,36	0,55	0,54	0,22	0,13	0,07	0,50
Ratekau	0,22	0,45	0,76	0,31	0,16	0,02	0,00	0,50
Scharbeutz	0,22	0,33	1,00	0,50	0,28	0,12	0,47	0,50
Stockelsdorf	0,50	0,62	0,99	0,41	0,24	0,00	0,03	0,50
Wohnungsmarkttyp 3								
Dahme	1,00	0,10	0,00	0,51	0,16	0,68	0,96	0,00
Grömitz	0,26	0,25	0,27	0,64	0,20	0,37	0,75	0,00
Kellenhusen (Ostsee)	0,29	0,12	0,12	0,82	0,14	1,00	1,00	0,00
Wohnungsmarkttyp 4								
Eutin, Stadt	0,38	0,57	0,55	1,00	0,27	0,01	0,00	0,00
Heiligenhafen, Stadt	0,23	0,58	0,25	0,71	0,31	0,04	0,26	0,00
Neustadt in Holstein, Stadt	0,48	0,68	0,50	0,85	0,40	0,03	0,11	0,00
Wohnungsmarkttyp 5								
Timmendorfer Strand	0,23	0,54	0,94	0,91	1,00	0,37	0,78	0,00
Quelle: Eigene Berechnungen							ANALYSE & KONZEPTE	

Tab. Anlage 4.2 Zusammengeführte Kommunen bei der Clusterbildung			
Schritte der Clusterbildung	Zusammengeführte Kommune (ID)		Fehlerquadratsumme
1	1	19	,021
2	5	12	,063
3	17	21	,104
4	11	14	,171
5	8	17	,239
6	1	13	,311
7	6	8	,414
8	1	3	,536
9	5	9	,669
10	11	16	,820
11	6	20	1,023
12	11	15	1,242
13	7	10	1,508
14	1	6	1,778
15	4	7	2,192
16	2	11	2,800
17	5	18	3,763
18	2	5	5,178
19	1	4	8,284
20	1	2	11,635

Quelle: Eigene Berechnungen

**ANALYSE &
KONZEPTE**

Tab. Anlage 4.3 Clusterzugehörigkeit der Kommunen im Kreis Ostholstein		
ID	Kommune	Clusterzugehörigkeit
1	Ahrensböök	1
2	Bad Schwartau, Stadt	2
3	Bosau	1
4	Dahme	3
5	Eutin, Stadt	4
6	Fehmarn, Stadt	1
7	Grömitz	3
8	Grube	1
9	Heiligenhafen, Stadt	4
10	Kellenhusen (Ostsee)	3
11	Malente	2
12	Neustadt in Holstein, Stadt	4
13	Oldenburg in Holstein, Stadt	1
14	Ratekau	2
15	Scharbeutz	2
16	Stockelsdorf	2
17	Süsel	1
18	Timmendorfer Strand	5
19	Amt Lensahn	1
20	Amt Oldenburg-Land	1
21	Amt Ostholstein-Mitte	1

Quelle: Eigene Berechnungen

**ANALYSE &
KONZEPTE**

Tab. Anlage 4.4 Distanzmatrix der Kommunen¹																					
ID	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21
1	-	2,2	0,1	2,5	0,8	0,3	1,0	0,2	0,6	2,6	0,5	0,8	0,1	0,4	0,8	0,8	0,1	2,4	0,0	0,4	0,2
2	2,2	-	2,7	4,3	1,3	2,4	2,5	3,0	1,6	4,1	0,9	1,2	1,9	0,9	1,0	0,7	2,5	2,3	2,4	3,1	2,5
3	0,1	2,7	-	2,8	1,4	0,4	1,2	0,2	1,0	2,8	0,7	1,4	0,3	0,5	1,0	1,1	0,2	2,6	0,2	0,3	0,2
4	2,5	4,3	2,8	-	2,5	1,2	0,8	1,9	1,9	0,7	2,2	2,2	2,3	3,0	2,5	3,1	2,2	2,7	2,1	1,7	1,8
5	0,8	1,3	1,4	2,5	-	0,8	1,0	1,4	0,3	2,4	0,5	0,1	0,5	0,8	1,0	0,8	1,1	1,5	0,9	1,6	1,0
6	0,3	2,4	0,4	1,2	0,8	-	0,5	0,2	0,5	1,5	0,5	0,8	0,3	0,7	0,9	1,0	0,2	2,0	0,2	0,4	0,1
7	1,0	2,5	1,2	0,8	1,0	0,5	-	1,0	0,5	0,5	0,9	0,9	0,7	1,3	1,0	1,7	1,1	1,2	0,8	0,6	0,7
8	0,2	3,0	0,2	1,9	1,4	0,2	1,0	-	0,9	2,3	0,7	1,3	0,4	0,7	1,2	1,3	0,1	2,9	0,1	0,3	0,1
9	0,6	1,6	1,0	1,9	0,3	0,5	0,5	0,9	-	1,8	0,5	0,2	0,3	0,8	1,0	1,0	0,8	1,4	0,5	1,0	0,7
10	2,6	4,1	2,8	0,7	2,4	1,5	0,5	2,3	1,8	-	2,2	2,3	2,2	3,0	2,3	3,4	2,7	2,1	2,3	1,8	2,0
11	0,5	0,9	0,7	2,2	0,5	0,5	0,9	0,7	0,5	2,2	-	0,5	0,3	0,1	0,4	0,3	0,6	1,7	0,5	0,9	0,5
12	0,8	1,2	1,4	2,2	0,1	0,8	0,9	1,3	0,2	2,3	0,5	-	0,5	0,8	1,0	0,7	1,0	1,2	0,9	1,5	1,0
13	0,1	1,9	0,3	2,3	0,5	0,3	0,7	0,4	0,3	2,2	0,3	0,5	-	0,5	0,9	0,9	0,3	2,0	0,1	0,6	0,3
14	0,4	0,9	0,5	3,0	0,8	0,7	1,3	0,7	0,8	3,0	0,1	0,8	0,5	-	0,3	0,2	0,5	2,1	0,5	1,0	0,5
15	0,8	1,0	1,0	2,5	1,0	0,9	1,0	1,2	1,0	2,3	0,4	1,0	0,9	0,3	-	0,4	0,9	1,1	1,0	0,9	0,6
16	0,8	0,7	1,1	3,1	0,8	1,0	1,7	1,3	1,0	3,4	0,3	0,7	0,9	0,2	0,4	-	0,8	1,9	1,0	1,5	0,8
17	0,1	2,5	0,2	2,2	1,1	0,2	1,1	0,1	0,8	2,7	0,6	1,0	0,3	0,5	0,9	0,8	-	2,5	0,1	0,4	0,1
18	2,4	2,3	2,6	2,7	1,5	2,0	1,2	2,9	1,4	2,1	1,7	1,2	2,0	2,1	1,1	1,9	2,5	-	2,6	2,3	2,0
19	0,0	2,4	0,2	2,1	0,9	0,2	0,8	0,1	0,5	2,3	0,5	0,9	0,1	0,5	1,0	1,0	0,1	2,6	-	0,3	0,2
20	0,4	3,1	0,3	1,7	1,6	0,4	0,6	0,3	1,0	1,8	0,9	1,5	0,6	1,0	0,9	1,5	0,4	2,3	0,3	-	0,2
21	0,2	2,5	0,2	1,8	1,0	0,1	0,7	0,1	0,7	2,0	0,5	1,0	0,3	0,5	0,6	0,8	0,1	2,0	0,2	0,2	-

¹ Unähnlichkeitsmatrix
Quelle: Eigene Berechnungen

**ANALYSE &
KONZEPTE**

**Fachbereich 5 - Soziales, Jugend, Bildung
und Sport**
Schröder, Sabine
Beschlussvorlage

Datum: 07.03.2012
Aktenzeichen:
Nummer: 2012/0050
Bezug-Nr.: 2012/0021

zu TOP:

Angemessene Kosten für Unterkunft nach § 22 SGB II bzw. § 35 SGB XII

Beratungsfolge	Termin	Status
Ausschuss für Soziales, Sicherheit und Gesundheit	27.02.2012	öffentlich zur Kenntnis
Kreistag	27.03.2012	öffentlich zur Kenntnis

finanzielle Auswirkungen	
2012 (8 Monate)	333.000,00 €
in den Folgejahren:	500.000,00 € jährlich
Mittel stehen bei Produktkonto..:	31210072.54611100, 31110062.53310000 und 31160062.53310000 zur Verfügung.
Deckungsvorschlag Produktkonto:	

Beschlussvorschlag:

Der Kreistag nimmt die neuen Richtwerte für die Bestimmung angemessener Kosten der Unterkunft nach § 22 SGB II bzw. § 35 SGB XII zur Kenntnis.

Begründung:

Die Erhöhung der Richtwerte für angemessene Kosten der Unterkunft wird Mehrkosten verursachen. Diese Mehrkosten werden auf etwa 500.000 € jährlich geschätzt. Eine exakte Kalkulation ist nicht möglich. Insbesondere ist nicht absehbar, ob und ggf. in welchem Umfang neue Ansprüche auf Leistungen nach dem SGB II bzw. SGB XII entstehen können, d.h. die Zahl der Leistungsberechtigten sich erhöht.

Die Mehrkosten werden insbesondere bei den Produkten 5.01.05 „Soziale Leistungen SGB XII außerhalb von Einrichtungen“ und 5.01.06 „Soziale Leistungen SGB II für Arbeitsuchende“ zu Buche schlagen. Die Auswirkungen der Neufestsetzung der KdU-Richtwerte wurden jedoch in die Kalkulation der Haushaltsansätze für die Produktkonten 2012 bereits einbezogen. Eine Erhöhung der Haushaltsansätze 2012 ist daher nicht erforderlich. Zu berücksichtigen ist, dass die Städte, Gemeinden und Ämter an den Kosten der Unterkunft gem. § 22 Absatz 1 SGB II mit 23 % beteiligt sind. Im Bereich der Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsunfähigkeit nach § 35 SGB XII beteiligt sich der Bund an den Kosten und wird diese ab 2014 voraussichtlich in voller Höhe übernehmen.

Durch die Neufestsetzung der KdU-Richtwerte ergeben sich auch Auswirkungen auf andere Bereiche, wie z.B. Leistungen für Tagespflege oder Heimkosten, Hilfen nach dem Asylbewerberleistungsgesetz und die Sozialstaffel im Rahmen der Nutzung von Kindertageseinrichtungen.

Trotz der damit verbundenen Mehrkosten ist die Anpassung der KdU-Richtwerte allerdings aus den nachfolgend dargestellten Gründen unumgänglich.

Leistungen für Unterkunft werden im Rahmen der Grundsicherung für Arbeitssuchende (Sozialgesetzbuch 2. Buch – SGB II) und der Sozialhilfe (Sozialgesetzbuch 12. Buch – SGB XII) grund-

sätzlich in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen erbracht. Anspruch auf die Berücksichtigung der tatsächlichen Kosten der Unterkunft besteht jedoch nicht, wenn diese unangemessen hoch sind. Der Begriff der „Angemessenheit“ unterliegt als unbestimmter Rechtsbegriff der vollen Überprüfung durch die Sozialgerichte.

Das Bundessozialgericht (BSG) hat inzwischen seine Rechtsprechung zur Angemessenheit weiterentwickelt und sehr detailliert festgelegt, welche Kriterien bei der Beurteilung der Angemessenheit zu berücksichtigen sind. Danach sind die angemessenen Kosten nach folgender Formel zu ermitteln:

$$\begin{aligned} & \text{Angemessene Quadratmeterzahl} \\ & \times \text{angemessener Quadratmeterpreis} \\ & = \text{angemessene KdU} \end{aligned}$$

Letztlich sind dabei die Gesamtkosten der Wohnung entscheidend. Leistungsberechtigte können zugunsten eines höheren Wohnungsstandards eine kleinere Wohnung in Kauf nehmen. Umgekehrt ist auch eine größere Wohnung möglich, wenn die Gesamtkosten den Richtwert für die angemessenen Kosten nicht überschreiten.

Zur Bestimmung der angemessenen Größe einer Wohnung sind lt. BSG die landesrechtlichen Ausführungsbestimmungen zur sozialen Wohnraumförderung anzuwenden. In Schleswig-Holstein gilt daher folgender Wohnraum als angemessen:

1-Personen-Haushalt	bis zu 50 m ² ,
2-Personen-Haushalt	bis zu 60 m ² ,
3-Personen-Haushalt	bis zu 75 m ² ,
4-Personen-Haushalt	bis zu 85 m ² ,
5-Personen-Haushalt	bis zu 95 m ² ,
Mehrbedarf für jede weitere Person	bis zu 10 m ² .

Für die Bestimmung des angemessenen Quadratmeterpreises ist nach der BSG-Rechtsprechung abzustellen auf das örtliche Mietniveau für Wohnungen mit einem einfachen und im unteren Segment liegenden Wohnstandard. Die Anwendung der Tabelle zu § 12 Wohngeldgesetz (WoGG) zur Beurteilung der angemessenen Kosten hat das BSG ausgeschlossen. Ein örtlicher Mietspiegel kann dagegen als Erkenntnisquelle dienen. Derartige Mietspiegel existieren jedoch im Bereich des Kreises Ostholstein nicht und könnten nur mit einem unverhältnismäßigen Aufwand erstellt werden.

Anstelle eines Mietspiegels können die Grundsicherungs- bzw. Sozialhilfeträger eigene Datenerhebungen durchführen. Diese müssen allerdings auf einem schlüssigen Konzept beruhen, das eine hinreichende Gewähr dafür bietet, dass die aktuellen Verhältnisse des örtlichen Wohnungsmarktes wiedergegeben werden. Das „schlüssige Konzept“ muss diverse Voraussetzungen im Hinblick auf die Art und Weise der Datenerhebung sowie die Datenauswertung erfüllen. U.a. sind mathematisch-statistische Grundsätze der Datenauswertung einzuhalten.

Die aktuell im Kreis Ostholstein noch gültigen Miethöchstgrenzen sind Anfang 2008 durch Abfrage bei den Wohnungsbauunternehmen im Kreis Ostholstein ermittelt worden. Diese Form der Ermittlung genügt den dargestellten, mittlerweile geltenden Anforderungen der Rechtsprechung nicht mehr. Es war daher eine Neuermittlung der angemessenen Kosten durchzuführen.

Wegen des damit verbundenen Aufwandes und der dafür erforderlichen Spezialkenntnisse ist die Erstellung des „schlüssigen Konzepts“ ausgeschrieben und an eine externe Firma vergeben worden. Als wesentliches Kriterium für die Eignung eines Auftragnehmers ist im Vorwege festgelegt worden, dass dieser die Anerkennung seines Konzeptes durch eine sozialgerichtliche Instanz vorlegen kann. Damit sollte eine größtmögliche Rechtssicherheit gewährleistet werden.

Den Zuschlag hat die Firma Analyse & Konzepte aus Hamburg erhalten. Sie konnte als einziger Ausschreibungsteilnehmer Beschlüsse von Sozialgerichten vorlegen, in denen die dortige Vorge-

hensweise als schlüssig im Sinne der Anforderungen des Bundessozialgerichtes bestätigt wurde. Dies bietet zwar in Anbetracht der sich immer noch ständig weiterentwickelnden Rechtsprechung des BSG keine hundertprozentige Rechtssicherheit, stellt aber sicher, dass das erstellte Konzept mit hoher Wahrscheinlichkeit von den Sozialgerichten anerkannt wird. Auch unabhängig davon überzeugt die Methodik der Firma Analyse & Konzepte bei der Ermittlung der angemessenen Quadratmeterpreise sowohl inhaltlich als auch systematisch.

In einem ersten Schritt hat die Firma Analyse & Konzepte die Wohnungsmarktsituation innerhalb des Kreises Ostholstein analysiert und anhand verschiedener Indikatoren vergleichbare Wohnungsmärkte zu Wohnungsmarkttypen zusammengefasst. Zur Ermittlung des jeweiligen Mietzinsniveaus wurden anschließend Daten sowohl bei großen Vermietern (Wohnungsbauunternehmen, Großvermieter etc.) als auch bei Mietern erhoben. Einzelheiten ergeben sich aus dem anliegenden Bericht der Firma Analyse & Konzepte (Anlage 1).

Die Mietwerterhebung führte zu folgendem Ergebnis:

Wohnungsmarkttyp		1 Pers.	2 Pers.	3 Pers.	4 Pers.	5 Pers. ¹	jede weitere Person
		Bis 50 m ²	> 50 bis 60 m ²	> 60 bis 75 m ²	> 75 bis 85 m ²	> 85 m ²	
I	Ahrensböök, Bosau, Fehmarn, Grube, Süsel, Oldenburg in Holstein, Amt Lensahn, Amt Oldenburg-Land, Amt Ostholstein-Mitte	335,50	400,20	498,00	556,75	620,35	65,30 €
II	Bad Schwartau, Scharbeutz, Malente, Ratekau, Stockelsdorf	349,50	422,40	500,25	578,85	642,20	67,60 €
III	Dahme, Grömitz, Kellenhusen (Ostsee)	321,00	355,20	441,00	518,50	641,25 ²	67,50 € ²
IV	Eutin, Heiligenhafen, Neustadt in Holstein	329,50	383,40	477,00	543,15	616,55	64,90 €
V	Timmendorfer Strand	380,00	523,20	540,00	713,15 ²	798,95	84,10 €

¹ bezogen auf 95 m²

² Wegen der geringen Zahl der erhobenen Mieten hat A&K im Bericht für diese Tabellenfelder keine Beträge ausgewiesen. Dennoch wurden hier Richtwerte aufgenommen, bis zu deren Höhe keine Prüfung erforderlich ist, ob es sich um unangemessene Kosten handelt („Nicht-Prüfungsgrenze“).

Die Richtwerte beinhalten die Kaltmiete sowie die Betriebskosten, aber keine Heizkosten. Bei den Heizkosten sind weiterhin in aller Regel die im Mietvertrag bzw. vom Energieversorgungsunternehmen festgelegten Pauschalen als angemessen anzuerkennen. Nur wenn nachweislich unwirtschaftlich und unangemessen geheizt wird, sind Kürzungen möglich. Angesichts der Vielzahl der Faktoren, die die Heizkosten beeinflussen können, kann dies nur im Einzelfall entschieden werden.

Die von Analyse & Konzepte neu ermittelten Richtwerte sind aus Sicht der Verwaltung plausibel. Sie liegen bis auf wenige Ausnahmen im Bereich des Wohnungsmarkttyps III über den bisherigen Beträgen (siehe Anlage 2). Überwiegend ergibt sich eine Steigerungsrate von ca. 3 bis 8 %. Dies erscheint folgerichtig vor dem Hintergrund, dass die letzte Ermittlung bereits über 4 Jahre zurückliegt und dass insbesondere bei den Betriebskosten weiterhin ein permanenter Kostenanstieg zu verzeichnen ist.

Lediglich im Bereich des Wohnungsmarkttyps V, also in der Gemeinde Timmendorfer Strand, sind deutlich höhere Steigerungsraten zu verzeichnen. Hier wirken sich die Besonderheiten des dortigen örtlichen Wohnungsmarktes aus, der insbesondere geprägt ist durch Tourismus und durch Kleinvermieter, d.h. es gibt kaum Großvermieter, wie z.B. Wohnungsbaugesellschaften, die erfahrungsgemäß häufig günstigere Wohnungen vermieten.

Für den Fall, dass kein schlüssiges Konzept vorgelegt werden kann, erkennt die Rechtsprechung in den Einzelfällen als angemessene Kosten der Unterkunft einen Betrag in Höhe der Tabelle zu § 12 WoGG zuzüglich eines Aufschlags von 10 % an. Um die Plausibilität der neuen Richtwerte zu überprüfen, wurde daher auch abgeglichen, in welchem Verhältnis diese zu den erhöhten Wohngeldbeträgen stehen (siehe Anlage 3). Festzustellen ist, dass die neuen Richtwerte im Regelfall unter den Werten liegen, die ohne schlüssiges Konzept von der Rechtsprechung zugebilligt werden. Eine Ausnahme bildet auch hier der Wohnungsmarkttyp V, d.h. das Gebiet der Gemeinde Timmendorfer Strand.

Mit den von der Firma Analyse & Konzepte ermittelten KdU-Richtwerten ist aus Sicht der Verwaltung eine angemessene Wohnraumversorgung der leistungsberechtigten Personen nach SGB II und SGB XII möglich. Andererseits werden jedoch auch unerwünschte Effekte auf dem Wohnungsmarkt vermieden. Sehr großzügig bemessene Mietobergrenzen führen längerfristig mit einiger Wahrscheinlichkeit dazu, dass sich das Mietniveau im preisgünstigen Segment nach oben verschiebt. Dieses wiederum würde sich für Niedrigeinkommensbezieher, die keine Transferleistungen nach dem SGB II oder SGB XII erhalten, negativ auswirken (siehe Schriftenreihe Forschungen Heft 142 „Kosten der Unterkunft und die Wohnungsmärkte“, herausgegeben vom Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung).

Es ist ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass es sich auch bei den neuen Beträgen nicht um starre Miethöchstgrenzen sondern um Richtwerte handelt. Überschreiten die tatsächlichen Kosten im Einzelfall den Richtwert, ist dennoch zu prüfen, ob es Gründe gibt, die es erforderlich machen, von den Richtwerten abzuweichen und höhere Kosten der Unterkunft anzuerkennen. Das kann z.B. der Fall sein, wenn aufgrund einer Behinderung eine größere Wohnung erforderlich ist. Wegen einer schweren Erkrankung kann eine Senkung der Kosten der Unterkunft vorübergehend oder sogar auf Dauer unzumutbar sein. Schließlich sind auch noch Besonderheiten im sozialen Umfeld einzubeziehen. So kann z.B. bei Alleinerziehenden berücksichtigt werden, dass die Kinderbetreuung während der Erwerbstätigkeit durch Personen in unmittelbarer Umgebung sichergestellt wird.

Insbesondere in den Fällen, in denen die Richtwerte aufgrund geringer Fallzahlen nur eingeschränkte Gültigkeit besitzen (siehe Fußnote 2 zur Mietwerttabelle), aber auch in jedem anderen Einzelfall ist außerdem festzustellen, ob tatsächlich Wohnraum innerhalb des Richtwertes verfügbar ist. Ist eine angemessene Wohnung nicht zu finden, besteht ggf. auch über 6 Monate hinaus Anspruch darauf, dass unangemessene Unterkunfts-kosten in tatsächlicher Höhe berücksichtigt werden.

Alle Fälle im laufenden Leistungsbezug, in denen bisher nur die alten Richtwerte anerkannt wurden, sollen ohne gesonderten Antrag der Leistungsberechtigten mit Wirkung zum 1.4.2012 angepasst werden. Im Jahr 2012 werden deshalb die Auswirkungen der Erhöhung noch nicht voll zum Tragen kommen. In der Verwaltungspraxis wird die Anpassung i.d.R. rückwirkend in Zusammenhang mit dem nächsten Bescheid oder der nächsten Folgebewilligung erfolgen. Die Leistungsberechtigten erhalten dann eine Nachzahlung. In den Einzelfällen, in denen sich eine Reduzierung der bisherigen Richtwerte ergibt, ist eine Besitzstandswahrung vorgesehen, d.h. die bisherigen Kosten werden zunächst auch weiterhin anerkannt.

Es ist beabsichtigt, die Richtwerte nach Ablauf von 2 Jahren mittels Indexfortschreibung fortzuschreiben. Nach Ablauf von 4 Jahren soll der Wohnungsmarkt neu untersucht und eine neue Mietwerterhebung durchgeführt werden.

Durch das Gesetz zur Ermittlung von Regelbedarfen und zur Änderung des Zweiten und Zwölften Sozialgesetzbuches ist ab 1.1.2011 zu den Kosten der Unterkunft und Heizung eine Satzungsermächtigung eingefügt worden (§§ 22 a ff. SGB II bzw. § 35 a SGB XII). Danach können die Länder die Kreise und kreisfreien Städte durch Gesetz ermächtigen oder verpflichten, durch Satzung zu bestimmen, in welcher Höhe Aufwendungen für Unterkunft und Heizung in ihrem Gebiet angemessen sind. Das Land Schleswig-Holstein beabsichtigt, eine Satzungsermächtigung in das Ausführungsgesetzes zum SGB II (AG-SGB II) aufzunehmen. Eine Verpflichtung der Kreise und kreisfreien Städte zum Erlass einer KdU-Satzung soll nicht erfolgen. Mit der Änderung des AG-SGB II, die auch das SGB XII mit erfassen wird, ist im Laufe des Jahres 2012 zu rechnen.

Es wird also zu prüfen sein, ob und ggf. in welcher Form eine KdU-Satzung für den Kreis Ostholstein erlassen werden soll. Die gesetzlichen Anforderungen an eine KdU-Satzung entsprechen den Anforderungen, die das Bundessozialgericht an die Bestimmung der angemessenen Kosten der Unterkunft formuliert hat. Die jetzt durch die Firma Analyse & Konzepte ermittelten KdU-Richtwerte können nach gegenwärtigem Kenntnisstand uneingeschränkt in eine evtl. KdU-Satzung einfließen.

Reinhard Sager
Landrat

Zu TOP 10: Angemessene Kosten für Unterkunft nach § 22 SGB II bzw. § 35 SGB XII

Landrat Sager begrüßt zu diesem Tagesordnungspunkt den Geschäftsführer des JobCenters Ostholstein, Herrn Marzian. Landrat Sager führt anhand der Vorlage in das Thema ein und erläutert die derzeitige Rechts- und Sachlage sowie die Auswirkungen für den betroffenen Empfängerkreis. Ausgelöst worden sei die Neufestsetzung der KdU-Richtwerte durch die Rechtsprechung des Bundessozialgerichtes. Hierfür sei es erforderlich gewesen ein entsprechendes Konzept in Auftrag zu geben (**Anlage 9**). Die zusätzlichen Kosten für den Kreis Ostholstein beliefen sich nach den derzeitigen Prognosen auf etwa 0,5 Mio. Euro pro Jahr.

Herr Dr. Lameiras (LINKE) führt für seine Fraktion aus, dass jedem Menschen das Recht auf ein menschenwürdiges Existenzminimum zustehe. Hierzu gehöre die Übernahme der angemessenen Miet- und Heizkosten. In Bezug auf die beabsichtigte Satzungsermächtigung durch das Land Schleswig-Holstein zur Festlegung angemessener Heiz- und Unterkunftskosten für das Kreisgebiet durch den Kreistag des Kreises Ostholstein führt er aus, dass es hierbei zu keiner Senkung der bislang anerkannten Kostenhöhen kommen dürfe, insbesondere nicht aus Gründen der Haushaltskonsolidierung. Entscheidungen über die Angemessenheit der Kostenhöhe müssten stets unter Berücksichtigung des Einzelfalls getroffen werden.

Der Kreistag beschließt mit 61 JA-Stimmen bei 1 Enthaltung:

Der Kreistag nimmt die neuen Richtwerte für die Bestimmung angemessener Kosten der Unterkunft nach § 22 SGB II bzw. § 35 SGB XII zur Kenntnis.

Niederschrift Nr. 01 / 2012

Gremien	Kreistag Kreis Ostholstein
----------------	---------------------------------------

Sitzung am	Dienstag, 27.03.2012
Sitzungsort	Kreishaus, Lübecker Str. 41, 23701 Eutin
Sitzungsraum	Ostholstein-Saal, Raum Nr. 424
Sitzungsbeginn	16:00 Uhr
Sitzungsende	18:20 Uhr

Genehmigt und wie folgt unterschrieben

Vorsitzender : _____ gez. Wegener _____

Schriftführer : _____ gez. Lehmann _____

Teilnehmer-/innenverzeichnis

Stimmberechtigt:

Name, Vorname	Funktion	Anwesenheit / Bemerkung
Wegener, Joachim	Kreispräsident	von 16:00 bis 18:20 Uhr
Seehusen, Bärbel	1. stellv. Kreispräsidentin	von 16:00 bis 18:20 Uhr
Kühnapfel, Kläre	2. stellv. Kreispräsidentin	von 16:00 bis 18:20 Uhr
Alwast, Karsten	Mitglied	von 16:00 bis 18:20 Uhr
Baldus, Peter	Mitglied	von 16:00 bis 18:20 Uhr
Barkentien, Bernd	Mitglied	von 16:00 bis 18:20 Uhr
Bentke, Winfried	Mitglied	von 16:00 bis 18:20 Uhr
Breiter, Manfred	Mitglied	von 16:00 bis 18:20 Uhr
Claußen, Christian	Mitglied	von 16:00 bis 18:20 Uhr
Dau, Volker	Mitglied	von 16:00 bis 18:20 Uhr
Deiterding, Hartmut	Mitglied	von 16:00 bis 18:20 Uhr
Dockweiler, Hans-Joachim	Mitglied	von 16:00 bis 18:20 Uhr
Felix-Nitz, Silke	Mitglied	von 16:00 bis 18:20 Uhr
Finke, Heinrich	Mitglied	von 16:00 bis 18:20 Uhr
Fritsche, Gerhard	Mitglied	von 16:00 bis 18:20 Uhr
Gaarz, Timo	Mitglied	von 16:00 bis 18:20 Uhr
Gast, Maike	Mitglied	von 16:00 bis 18:20 Uhr
Greve, Hermann	Mitglied	von 16:00 bis 18:20 Uhr
Grothkopp, Waltraud	Mitglied	von 16:00 bis 18:20 Uhr
Halver-Bötticher, Christoph	Mitglied	von 16:00 bis 18:20 Uhr
Hansen, Jörg	Mitglied	von 16:00 bis 18:20 Uhr
Hedicke, Stephan	Mitglied	von 16:00 bis 18:20 Uhr
Jaeger, Manfred	Mitglied	von 16:00 bis 18:20 Uhr
Jepp, Karlheinz	Mitglied	von 16:00 bis 18:20 Uhr
Jöhnk, Manfred	Mitglied	von 16:00 bis 18:20 Uhr
Kasten, Friedrich-Karl	Mitglied	von 16:00 bis 18:20 Uhr
Kirner, Petra	Mitglied	von 16:00 bis 18:20 Uhr
Klinke, Burkhard	Mitglied	von 16:00 bis 18:20 Uhr
Kuhlmann, Anja	Mitglied	von 16:00 bis 18:20 Uhr
Dr. Lameiras, Francisco	Mitglied	von 16:00 bis 18:20 Uhr
Lanari, Stefan	Mitglied	von 16:00 bis 18:20 Uhr
Lange, Heinz	Mitglied	von 16:00 bis 18:20 Uhr
Löschky, Hans-Jürgen	Mitglied	von 16:00 bis 18:20 Uhr
Mylius, Andreas	Mitglied	von 16:00 bis 18:20 Uhr
Möller, Margret	Mitglied	von 16:00 bis 18:20 Uhr
Neu, Erhardt	Mitglied	von 16:00 bis 18:20 Uhr

Name, Vorname	Funktion	Anwesenheit / Bemerkung
Neumann, Hilbert	Mitglied	von 16:00 bis 18:20 Uhr
Nieling, Waltraut	Mitglied	von 16:00 bis 18:20 Uhr
Niemann, Wolfgang	Mitglied	von 16:00 bis 18:20 Uhr
Obieray, Monika	Mitglied	von 16:00 bis 18:20 Uhr
Petermann, Britta	Mitglied	von 16:00 bis 18:20 Uhr
Peters, Werner	Mitglied	von 16:00 bis 18:20 Uhr
Pries, Axel	Mitglied	von 16:00 bis 18:20 Uhr
Dr. Rode, Horst	Mitglied	von 16:00 bis 18:20 Uhr
Rüder, Ulrich	Mitglied	von 16:00 bis 18:20 Uhr
Sachau, Jochen	Mitglied	von 16:00 bis 18:20 Uhr
Samunska, Jürgen	Mitglied	von 16:00 bis 18:20 Uhr
Schlichter-Schenck, Annette	Mitglied	von 16:00 bis 18:20 Uhr
Schmale, Ernst Otto	Mitglied	von 16:00 bis 18:20 Uhr
Schröder, Rolf	Mitglied	von 16:00 bis 18:20 Uhr
Specht, Hartmut	Mitglied	von 16:00 bis 18:20 Uhr
Stammer, Inga	Mitglied	von 16:00 bis 18:20 Uhr
Steigert, Heinz-Dieter	Mitglied	von 16:00 bis 18:20 Uhr
Tech, Malte	Mitglied	von 16:00 bis 18:20 Uhr
Tomaschewski, Günter	Mitglied	von 16:00 bis 18:20 Uhr
Troike, Jörg	Mitglied	von 16:00 bis 18:20 Uhr
Winter, Lars	Mitglied	von 16:00 bis 18:20 Uhr
Woller, Heiner	Mitglied	von 16:00 bis 18:20 Uhr
Wollschläger, Manfred	Mitglied	von 16:00 bis 18:20 Uhr
Wulf, Giesa	Mitglied	von 16:00 bis 18:20 Uhr
Zeidler, Philip	Mitglied	von 16:00 bis 18:20 Uhr
Zimmler, Claudia	Mitglied	von 16:00 bis 18:20 Uhr

Nicht stimmberechtigt:

Sager, Reinhard	Landrat	von 16:00 bis 18:20 Uhr
Hebel, Gabriele	Leiterin FB Steuerungs- unterstützung und Ser- vice	von 16:00 bis 18:20 Uhr
Birkner, Hans-Peter	Leiter FB Soziales, Ju- gend, Bildung und Sport	von 16:00 bis 18:20 Uhr
Straßburger, Bernd	Leiter FB Planung, Bau und Umwelt	von 16:00 bis 18:20 Uhr
Selmer, Thomas	Leiter FD Personal und Organisation	von 16:00 bis 18:20 Uhr
Jürgens, Kai	Leiter FD Finanzen	von 16:00 bis 18:20 Uhr

Knop, Wilfred	Leiter Stabstelle Rechnungs- und Gemeindeprüfung	von 16:00 bis 18:20 Uhr
Sierks-Pfaff, Anja	Pressesprecherin	von 16:00 bis 18:20 Uhr
Meints, Silke	Gleichstellungsbeauftragte	von 16:00 bis 18:20 Uhr
Lehmann, Florian	Schriftführer	von 16:00 bis 18:20 Uhr
Lutz, Wolfgang	Vorsitzender des Kreis-seniorenbeirats	von 16:00 bis 18:20 Uhr
Martin, Horst	Vorsitzender Behinder-tenbeirat Ostholstein	von 16:00 bis 18:20 Uhr
Marzian, Karsten	Geschäftsführer JobCenter Ostholstein	von 16:00 bis 18:20 Uhr

Entschuldigt fehlend:

Gädechens, Ingo	Mitglied
Schümann, Wolfgang	Mitglied
Trepka, Gabriele	Mitglied

Zuhörer/Gäste: ca. 20

Tagesordnung

1. Niederschrift der letzten Sitzung
2. Tätigkeitsbericht der Gleichstellungsbeauftragten des Kreises Ostholstein für das Jahr 2011
3. Tätigkeitsbericht des Beirates für Menschen mit Behinderung in Ostholstein für 2011
4. Jahresbericht 2011 des Seniorenbeirates des Kreises Ostholstein
5. Ergänzungswahlen zu den Gremien
6. Ergänzungswahl zum Kreissenorenbeirat
7. Ausbau der Stromnetze in Ostholstein - Antrag der SPD-Fraktion
8. Neufassung der Gebührensatzung des Gutachterausschusses
9. Neufassung der Verwaltungsgebührensatzung in Selbstverwaltungsangelegenheiten für den Kreis Ostholstein
10. Angemessene Kosten für Unterkunft nach § 22 SGB II bzw. § 35 SGB XII
11. Fortschreibung des Regionalen Verkehrsplanes (RNVP) für den Kreis Ostholstein
12. Übertragung der Verantwortung für den Betrieb des Feuerwehrübungsplatzes Lensahn auf den Kreisfeuerwehrverband Ostholstein;
hier: Abschluss eines öffentlich-rechtlichen Vertrages
13. Stellungnahme zum Bericht des Fachdienstes Rechnungs- und Gemeindeprüfung über die Prüfung der Eröffnungsbilanz des Kreises Ostholstein auf den 01.01.2009
14. Gesetz zur Konsolidierung kommunaler Haushalte - Teilhabe an den Konsolidierungshilfen des Landes
15. Mitteilungen und Anfragen
16. Verschiedenes
17. Beratung und Beschlussfassung über die Beteiligung der Freien und Hansestadt Hamburg bzw. der HGV Hamburger Gesellschaft für Vermögens- und Beteiligungsmanagement mbH an der Hamburg Netz GmbH, eine Tochter der E.ON-Hanse AG

Kreispräsident Wegener eröffnet um 16:00 die Sitzung, begrüßt die Mitglieder des Kreistages, den Landrat, die Vertreter/innen der Verwaltung sowie die sonstigen Anwesenden und Gäste. Er stellt sogleich die ordnungsgemäße Einberufung sowie die Beschlussfähigkeit des Kreistages fest. Anträge zur Tagesordnung werden nicht gestellt.

Einwohnerfragestunde

Es liegen keine Wortmeldungen vor.

Zu TOP 1: Niederschrift der letzten Sitzung

Gegen die Niederschrift der letzten Sitzung des Kreistages am 06.12.2011 werden keine Einwendungen erhoben.

Zu TOP 2: Tätigkeitsbericht der Gleichstellungsbeauftragten des Kreises Ostholstein für das Jahr 2011

Frau **Meints** stellt den Mitgliedern des Kreistages den Bericht vor und erläutert die Tätigkeiten im Jahr 2011 anhand von vier Themenschwerpunkten (Entwicklung der Kreisverwaltung, 100 Jahre Internationaler Frauentag, Unternehmerinnen-Stammtisch, Kommunalpolitisches Frauennetzwerk Ostholstein).

Frau **Schlichter-Schenck** (SPD) bedankt sich im Namen ihrer Fraktion für die geleistete Arbeit und hebt die Wichtigkeit der Tätigkeiten von Gleichstellungsbeauftragten hervor. Sie merkt aber auch an, dass sie die Begleitung der Arbeit der Selbstverwaltung durch die Gleichstellungsbeauftragten in den jeweiligen Gremien bislang vermisst habe und hoffe, dass dieses zukünftig mehr stattfinden werde. Sie hoffe ebenfalls, dass nach der Kommunalwahl 2013 ein höherer Frauenanteil im Kreistag vertreten sein werde.

Kreispräsident Wegener dankt den Gleichstellungsbeauftragten des Kreises Ostholstein im Namen der übrigen Kreistagsfraktionen für die im Jahr 2011 geleistete Arbeit und wünscht ihnen viel Erfolg für die zukünftigen Aufgaben.

Der Kreistag nimmt den Jahresbericht der Gleichstellungsbeauftragten über die von ihr geleistete Arbeit im Jahr 2011 (Anlage 1) zur Kenntnis.

Zu TOP 3: Tätigkeitsbericht des Beirates für Menschen mit Behinderung in Ostholstein für 2011

Herr **Martin** bedankt sich im Namen des Beirates beim Kreistag und bei der Verwaltung für die stetige Unterstützung des Beirates bei dessen Arbeit.

Kreispräsident Wegener bedankt sich im Namen aller Kreistagsfraktionen für die in 2011 durch den Beirat geleistete Arbeit. Er würdigt insbesondere den ehrenamtlichen Einsatz der Beiratsmitglieder, die sich in besonderer Weise für die Bürgerinnen und Bürger im Kreis Ostholstein einsetzen.

Der Tätigkeitsbericht für das Jahr 2011 des Beirates für Menschen mit Behinderung in Ostholstein (Anlage 2) wird zur Kenntnis genommen.

Zu TOP 4: Jahresbericht 2011 des Seniorenbeirates des Kreises Ostholstein

Kreispräsident Wegener bedankt sich im Namen aller Kreistagsfraktionen für die in 2011 durch den Beirat geleistete Arbeit. Er hebt nochmals hervor, dass durch die ehrenamtliche Tätigkeit ein besonders zu würdigender Beitrag für die Einwohnerinnen und Einwohner im Kreis Ostholstein geleistet wird.

Der Kreistag nimmt den Jahresbericht 2011 des Kreissenorenbeirates Ostholstein (Anlage 3) zur Kenntnis.

Zu TOP 5: Ergänzungswahlen zu den Gremien

Der Kreistag beschließt einstimmig:

Der Kreistag wählt auf Vorschlag der Kreisarbeitsgemeinschaft der freien Wohlfahrtsverbände in Ostholstein Frau Marita Wollenweber als stimmberechtigtes Mitglied in den Jugendhilfeausschuss.

Zu TOP 6: Ergänzungswahl zum Kreissenorenbeirat

Der Kreistag beschließt einstimmig:

Der Kreistag beschließt auf Vorschlag der Arbeitsgemeinschaft der Ortssenorenbeiräte im Kreis Ostholstein im Falle des Ausscheidens eines ordentlichen Mitglieds die folgende Nachrückerliste:

- a) Elisabeth Lund, Timmendorfer Strand

Zu TOP 7: Ausbau der Stromnetze in Ostholstein - Antrag der SPD-Fraktion

Zu diesem Tagesordnungspunkt liegen ein Antrag der SPD-Fraktion (**Anlage 4**) sowie jeweils ein Ergänzungsantrag der CDU-Fraktion (**Anlage 5**) und der Fraktion „DIE GRÜNEN“ (**Anlage 6**) vor.

Herr **Klinke** (SPD) begründet den Antrag der SPD-Fraktion entsprechend der im Antrag enthaltenen Begründung. Er ergänzt, dass die SPD eine Priorisierung, wie sie TenneT in Schleswig-Holstein vorsehe, kategorisch ablehne. Der Netzbetreiber TenneT müsse seine Verpflichtungen erfüllen und die erforderlichen Maßnahmen für den weiteren Netzausbau im Kreis Ostholstein umgehend einleiten. Herr Klinke, wie auch im weiteren Verlauf der Diskussion von Herrn **Baldus** (SPD) ausgeführt, sehe in dem vorliegenden Ergänzungsantrag der CDU-Fraktion keinen Unterschied zum Antrag der SPD, außer dass dieser den Kreis Ostholstein ausdrücklich erwähne. Er halte den Antrag der CDU-Fraktion daher für überflüssig und wirbt für ein einstimmiges Votum für den Antrag der SPD-Fraktion. Herr **Greve** (SPD) erklärt ergänzend, dass er den Antrag der CDU sogar für fehlerhaft halte, da sich dieser auf einen nicht maßgeblichen Kreistagsbeschluss beziehe. Die Beschleunigungsvereinbarung werde seitens der SPD als verbindliche Verpflichtung für TenneT zum Netzausbau gewertet und die Erfüllung könne daher auch eingefordert werden. Dem Ergänzungsantrag der Fraktion „DIE GRÜNEN“ könne die SPD-Fraktion nicht zustimmen, da hierdurch drei Jahre Stillstand beim Netzausbau in Ostholstein akzeptiert würden. Kleinere Alternativlösungen seien unrealistisch bzw. bedürften ebenfalls einer zu langen Planungsphase bis zu einer möglichen Realisierung. Herr Klinke regt an, den Antrag der Grünen in der kommenden Sitzung des zuständigen Fachausschusses zu beraten.

Herr **Rüder** (CDU) erklärt für seine Fraktion, dass auch sie den schnellstmöglichen Ausbau des Stromnetzes im Kreis Ostholstein anstrebe. Er sehe entgegen der Auffassung der SPD-Fraktion allerdings nicht, dass TenneT vertragliche Verpflichtungen für den Netzausbau eingegangen sei, auf die man sich nun berufen könnte. Der Netzbetreiber TenneT habe sich im Rahmen der Beschleunigungsvereinbarung lediglich dazu verpflichtet, bis 2013 die Voraussetzung für das erforderliche Planfeststellungsverfahren zu schaffen. Der Antrag seiner Fraktion sei daher präziser formuliert. Den Antrag der Fraktion „DIE GRÜNEN“ halte er für zielführend, da es Sinn mache im Falle der Verschiebung sich frühzeitig um Alternativlösungen zu bemühen. Im Ergebnis stellt er fest, dass seine Fraktion an ihrem Antrag festhalte und auch den Antrag der Fraktion „DIE GRÜNEN“ aus den vorgenannten Gründen unterstützen werde. Abschließend merkt Herr Rüder an, dass es gut gewesen wäre, wenn sich die Fraktionen des Kreistages im Vorwege zu dieser Sitzung über einen gemeinsamen Antrag hätten beraten können, was frühzeitige gegenseitige Informationen unter den Fraktionen vorausgesetzt hätte.

Herr **Schmale** (GRÜNE) stellt fest, dass auch seine Fraktion der Meinung sei, dass es keinen für TenneT binden Vertrag gebe, sondern nur eine Selbstverpflichtung im Rahmen der Beschleunigungsvereinbarung. Seine Fraktion werde daher dem genauer formulierten und damit richtigeren Antrag der CDU zustimmen. Eine Verschiebung des Ausbaus aufgrund von Vermögens- und Personalmangels bei TenneT sei von der Beschleunigungsvereinbarung abgedeckt. Da aber auch die Fraktion „DIE GRÜNEN“ einen schnellstmöglichen Ausbau der Netze für unumgänglich halte, habe sie gerade vor diesem Hintergrund ihren Ergänzungsantrag formuliert. Im Falle der zeitlichen Verschiebung durch TenneT müsse die Landesregierung alternative Sofortmaßnahmen, z.B. verstärkter Ausbau 110KV-Leitungen, prüfen und umsetzen. Auch Frau **Obieray** (GRÜNE) ergänzt im Folgenden, dass nur so der Kreis im Falle der Verschiebung überhaupt noch eine Chance habe, sein Ziel, schnellstmöglich weitere Ableitungskapazitäten zu schaffen, zu erreichen. Beide bitten daher um Zustimmung für den Antrag ihrer Fraktion.

Landrat Sager führt zu diesem Thema aus, dass er es ausdrücklich begrüße, dass sich der Kreistag mit dem Thema Netzausbau in Ostholstein befasse. Er halte die Ankündigung der Verschiebung des Netzausbaus in Ostholstein für nicht akzeptabel. Die anstehende Energiewende sei im Hinblick auf Arbeitsplätze und Wertschöpfung eine große Chance für den Kreis Ostholstein. Im Zuge der fortschreitenden Ausweitung der Windenergieerzeugung im Kreis sei es widersinnig und volkswirtschaftlich unsinnig, dass dieser Strom nicht abgeführt werden könne, aber trotzdem bezahlt werden müsse. Er begrüße daher den Antrag der Fraktion „DIE GRÜNEN“, im Falle der Verschiebung Alternativlösungen zu prüfen.

Herr **Lange** (FWG) spricht sich eindringlich für den schnellstmöglichen Ausbau des Stromnetzes aus, was natürlich den schnellstmöglichen Beginn der im Vorwege erforderlichen Planungsverfahren beinhalte. Er erklärt, dass auch die langwierigen Verwaltungsverfahren dazu beitragen würden, dass mit dem tatsächlichen Ausbau erst sehr spät begonnen werden könne. So sei es kein Wunder, dass, wenn 2013 mit dem offiziellen Planungsverfahren begonnen werde, erst 2015 der Ausbau beginnen könne.

Herr **Dr. Lameiras** (LINKE) erläutert, dass er, wie auch die SPD-Fraktion, die diskutierte Beschleunigungsvereinbarung für TenneT als bindend betrachte und somit die Einhaltung der sich daraus ergebenden Verpflichtungen eingefordert werden könne. Er bekundet den Unmut seiner Fraktion über die Ankündigung von TenneT, den Netzausbau in Ostholstein zu verschieben. Seiner Meinung nach sei dieses das unausweichliche Ergebnis breit angelegter Privatisierungsmaßnahmen der Vergangenheit. Er kündigt abschließend an, dass seine Fraktion dem Antrag der SPD zustimmen werde.

Herr **Löschy** (FDP) stellt für seine Fraktion fest, dass im Zuge der bisherigen Diskussion bereits alle Argumente angeführt wurden. Auch die FDP-Fraktion setze sich für einen schnellstmöglichen Ausbau der Stromnetze in Ostholstein ein. Die Suche nach Alternativlösungen halte seine Fraktion stets für sinnvoll. Zu den vorliegenden Anträgen stellt er abschließend fest, dass seine Fraktion dem Antrag der CDU sowie dem Antrag der Grünen zustimmen werde. Den Antrag der SPD halte er für sachlich falsch und damit für nicht zustimmungsfähig.

Nach Abschluss der Diskussion fragt **Kreispräsident Wegener**, wie über die vorliegenden drei Anträge abgestimmt werden soll.

Frau **Obieray** (GRÜNE) schlägt hierzu vor, die Anträge von SPD und CDU gegeneinander abzustimmen.

Herr **Klinke** (SPD) stellt daraufhin als Antrag zur Geschäftsordnung, über den Grundantrag der SPD und den Änderungsantrag der CDU alternativ abstimmen zu lassen. Er zitiert hierzu aus einem Kommentar zu § 34 Kreisordnung. Aus diesem folgert er, dass zeitgleich über die Anträge abzustimmen sei und dann nur die JA-Stimmen zählen würden. Es werde also zunächst abgefragt, wer für den Antrag der SPD und dann, wer für den Antrag der CDU stimme. Der Antrag mit den meisten Stimmen sei folglich beschlossen. Gegen den Antrag von Herrn Klinke, wie beschrieben abzustimmen, werden keine Bedenken vorgetragen.

Der Kreistag beschließt:

- 1. Bei alternativer Abstimmung wird der Antrag der SPD-Fraktion mit 20 JA-Stimmen abgelehnt und gleichzeitig der Antrag der CDU-Fraktion mit 42 JA-Stimmen beschlossen.**
- 2. Der Antrag der Fraktion der GRÜNEN wird mit 42 JA-Stimmen zu 20 NEIN-Stimmen beschlossen.**

Herr **Greve** (SPD) moniert, dass ihm keine Gelegenheit gegeben worden sei, zu dem Antrag der Fraktion „DIE GRÜNEN“ eine Stimme abzugeben, da der Kreispräsident nur die JA-Stimmen abgefragt habe.

Hierauf schlägt der **Vorsitzende** vor, noch einmal abzustimmen, und zwar über alle 3 Anträge einzeln. Nach Diskussionen unter den Kreistagsmitgliedern erklärt der Vorsitzende, dass er den Eindruck habe, dass eine erneute Abstimmung mehrheitlich nicht gewünscht werde. Dem wird seitens der Fraktionen nicht widersprochen.

Kreispräsident Wegener stellt daher abschließend fest, dass somit die Anträge der CDU und der Fraktion „DIE GRÜNEN“ beschlossen seien.

Zu TOP 8: Neufassung der Gebührensatzung des Gutachterausschusses

Der Kreistag beschließt mit 60 JA-Stimmen bei 2 Enthaltungen:

Der Kreistag beschließt die Neufassung der „Satzung des Kreises Ostholstein über die Erhebung von Verwaltungsgebühren für die Tätigkeiten und Leistungen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Ostholstein“ (Anlage 7).

Zu TOP 9: Neufassung der Verwaltungsgebührensatzung in Selbstverwaltungsangelegenheiten für den Kreis Ostholstein

Der Kreistag beschließt einstimmig:

Die Satzung des Kreises Ostholstein über die Erhebung von Verwaltungsgebühren einschl. der anliegenden Gebührentabelle wird erlassen (Anlage 8).

Zu TOP 10: Angemessene Kosten für Unterkunft nach § 22 SGB II bzw. § 35 SGB XII

Landrat Sager begrüßt zu diesem Tagesordnungspunkt den Geschäftsführer des JobCenters Ostholstein, Herrn Marzian. Landrat Sager führt anhand der Vorlage in das Thema ein und erläutert die derzeitige Rechts- und Sachlage sowie die Auswirkungen für den betroffenen Empfängerkreis. Ausgelöst worden sei die Neufestsetzung der KdU-Richtwerte durch die Rechtsprechung des Bundessozialgerichtes. Hierfür sei es erforderlich gewesen ein entsprechendes Konzept in Auftrag zu geben (**Anlage 9**). Die zusätzlichen Kosten für den Kreis Ostholstein beliefen sich nach den derzeitigen Prognosen auf etwa 0,5 Mio. Euro pro Jahr.

Herr Dr. Lameiras (LINKE) führt für seine Fraktion aus, dass jedem Menschen das Recht auf ein menschenwürdiges Existenzminimum zustehe. Hierzu gehöre die Übernahme der angemessenen Miet- und Heizkosten. In Bezug auf die beabsichtigte Satzungsermächtigung durch das Land Schleswig-Holstein zur Festlegung angemessener Heiz- und Unterkunftskosten für das Kreisgebiet durch den Kreistag des Kreises Ostholstein führt er aus, dass es hierbei zu keiner Senkung der bislang anerkannten Kostenhöhen kommen dürfe, insbesondere nicht aus Gründen der Haushaltskonsolidierung. Entscheidungen über die Angemessenheit der Kostenhöhe müssten stets unter Berücksichtigung des Einzelfalls getroffen werden.

Der Kreistag beschließt mit 61 JA-Stimmen bei 1 Enthaltung:

Der Kreistag nimmt die neuen Richtwerte für die Bestimmung angemessener Kosten der Unterkunft nach § 22 SGB II bzw. § 35 SGB XII zur Kenntnis.

Zu TOP 11: Fortschreibung des Regionalen Verkehrsplanes (RNVP) für den Kreis Ostholstein

Der Kreistag beschließt einstimmig:

Der Kreistag beschließt, die Geltungsdauer des Zweiten Regionalen Nahverkehrsplans des Kreises Ostholstein bis zum 31.12.2014 zu verlängern (Anlage 10: Zeitplan zur Fortschreibung des Regionalen Nahverkehrsplan).

Zu TOP 12: Übertragung der Verantwortung für den Betrieb des Feuerwehrübungsplatzes Lensahn auf den Kreisfeuerwehrverband Ostholstein; hier: Abschluss eines öffentlich-rechtlichen Vertrages

Der Kreistag beschließt einstimmig:

Der Kreistag beschließt, dem Kreisfeuerwehrverband Ostholstein die Verantwortung für den Betrieb des Feuerwehrübungsplatzes Lensahn zu übertragen und ihm das Nutzungsrecht für die Räume im Erweiterungsbau der Feuerwehrtechnischen Zentrale mit Ausnahme der Atemschutzwerkstatt einzuräumen. Hierüber ist ein Öffentlich-rechtlicher Vertrag auf der Grundlage des beigefügten Vertragsentwurfes (Anlage 11) zu schließen.

Zu TOP 13: Stellungnahme zum Bericht des Fachdienstes Rechnungs- und Gemeindeprüfung über die Prüfung der Eröffnungsbilanz des Kreises Ostholstein auf den 01.01.2009

Der Kreistag beschließt einstimmig:

Der Stellungnahme der Verwaltung zum Schlussbericht des Rechnungsprüfungsamtes über die Prüfung der Eröffnungsbilanz des Kreises Ostholstein auf den 01.01.2009 (Anlage 12) wird zugestimmt.

Zu TOP 14: Gesetz zur Konsolidierung kommunaler Haushalte - Teilhabe an den Konsolidierungshilfen des Landes

Landrat Sager teilt zunächst mit, dass die Genehmigung des Innenministeriums für den Haushalt 2012 des Kreises Ostholstein inzwischen vorliege. Die Genehmigung beinhalte eine Kreditkürzung bei den Investitionen in Höhe von rund 281.000 Euro. Es sei nun von der Verwaltung zu prüfen, welche investiven Maßnahmen zurückgestellt werden können.

Anschließend führt er in das Thema ein und erläutert eingehend die derzeitige Finanzsituation des Kreises Ostholstein und die daraus resultierenden Folgen im Hinblick auf die Regelungen des Kommunalhaushaltskonsolidierungsgesetzes des Landes Schleswig-Holstein. Trotz aller Schwächen und Kritikwürdigkeit begrüße er das Gesetz und sehe zur Teilnahme des Kreises Ostholstein keine Alternative. Er umschreibt zudem kurz die derzeit geplante Umsetzung des Gesetzes durch öffentlich-rechtlichen Vertrag mit den betroffenen Kommunen. Er beschreibt dabei auch die Möglichkeit der Kommunen, vorzeitig aus dem Programm herauszuwachsen, wenn sich die Haushaltssituation entsprechend verbessert.

Frau Obieray (GRÜNE) führt für ihre Fraktion aus, dass die Möglichkeiten für den Kreis Ostholstein, die sich aus dem Kommunalhaushaltskonsolidierungsgesetz ergeben, grundsätzlich positiv gesehen würden. Sie beschreibt aber auch, dass das Angebot des Landes genau zu prüfen sei. So sei der in Aussicht gestellte Betrag von 700.000 € für das Haushaltsjahr 2012 im Vergleich zum Schuldenstand des Kreises ein vergleichsweise kleiner Beitrag. Gleichzeitig bekäme der Kreis bei Nichtteilnahme keine Fehlbetragszuweisungen vom Land. Durch diese Praxis zwingt das Land den Kreis indirekt zur Teilnahme und damit, über die geforderten strukturellen Einsparungen, den Schuldenabbau um jeden Preis voranzutreiben. Einsparungen würden seitens der Fraktion „DIE GRÜNEN“ grundsätzlich begrüßt. So würde auch dem vorliegenden Beschlussvorschlag zunächst zugestimmt. Die endgültige Zustimmung ihrer Fraktion im Herbst hänge jedoch von den bis dahin ausgearbeiteten Bedingungen und Vertragsinhalten ab. Wenn der Kreis keinen eigenverantwortlichen Spielraum behalten dürfe, werde es keine abschließende Zustimmung seitens Ihrer Fraktion geben.

Herr **Winter** (SPD) erklärt, dass auch für seine Fraktion das Thema Haushaltskonsolidierung sehr wichtig sei. Die Konsolidierung der Kreishaushalte sei hierbei besonders schwierig. Dem Kommunalhaushaltskonsolidierungsgesetz stehe auch seine Fraktion zwar grundsätzlich offen gegenüber, es fehle jedoch derzeit an Vorschlägen, wie die erforderlichen Einsparungen realisiert werden könnten. Die Alternative, zehn Jahre auf Fehlbetragszuweisungen zu verzichten, sei gar nicht so sehr anders, als die Haushaltsführung der vergangenen Jahre. Hier habe man bei der

Haushaltsplanung auch regelmäßig nicht gewusst, ob und wenn ja in welcher Höhe Fehlbetragszuweisungen zu erwarten sein werden. Die Haushaltsergebnisse waren stets besser als geplant, sodass langfristig eine Haushaltskonsolidierung ggf. auch ohne Konsolidierungshilfen des Landes erreicht werden könnte. Es sei auch zu berücksichtigen, dass die Inanspruchnahme der Landeshilfen unweigerlich zu einer Erhöhung der Kreisumlage führen werde. Auch er halte es insgesamt für geboten, den Dialog mit dem Land fortzusetzen und weiter über akzeptable Konditionen für den Kreis zu verhandeln. Seine Fraktion werde daher dem heutigen Beschlussvorschlag zustimmen, um die Ergebnisse im Herbst erneut bewerten zu können.

Herr **Breiter** (FDP) wirbt für den im Finanzausschuss erarbeiteten Beschlussvorschlag, da dieser weiterhin alle Optionen für den Kreis offen halte. Das Angebot des Landes sei natürlich mit Einschnitten verbunden, da es in die Finanzhoheit des Kreises eingreife. Im Herbst 2012 wird zwischen den Auflagen des Landes samt Realisierung der erforderlichen Einsparung oder dem Verzicht auf Konsolidierungshilfen und dann auch Fehlbetragszuweisungen abzuwägen sein. Einen grundsätzlichen Verzicht auf Konsolidierungshilfen könne sich der Kreis Ostholstein bei seiner derzeitigen Schuldensituation jedoch nicht leisten. Die FDP-Fraktion werde dem Beschlussvorschlag daher zustimmen.

Herr **Clausen** (CDU) stellt für seine Fraktion fest, dass er den vorliegenden Beschlussvorschlag als vernünftig ansehe. Aber auch er halte die Realisierung der vom Land geforderten Einsparungen im Falle der Inanspruchnahme von Konsolidierungshilfen für eine schwierige Aufgabe. Er sehe nach wie vor – unabhängig von den Konsolidierungshilfen - Bund und Land in der Pflicht im Rahmen der Konnexität für neue Aufgaben dem Kreis eine angemessene Finanzausstattung zukommen zu lassen. Im Ergebnis sei der vorliegende Beschlussvorschlag alternativlos, sodass auch seine Fraktion diesem zustimmen werde.

Herr **Specht** (FWG) spricht sich dafür aus, eine Erhöhung der Kreisumlage im Zuge der Inanspruchnahme von Konsolidierungshilfen als mögliche strukturelle Einnahmenerhöhung noch vor der Kommunalwahl 2013 zu beschließen. Auch er sehe nicht, dass der Kreis Ostholstein leichtfertig auf die vom Land in Aussicht gestellten Konsolidierungshilfen verzichten könne, auch wenn das Land als Vertragspartner finanziell selbst noch schlechter dastehe. Er kündigt auch für seine Fraktion an, dass diese dem Beschlussvorschlag zustimmen werde.

Der Kreistag beschließt einstimmig:

- 1. Der Kreistag in Ostholstein fasst den Grundsatzbeschluss, die nach § 16 a FAG möglichen Konsolidierungshilfen in Anspruch nehmen zu wollen und zu diesem Zweck einen öffentlich-rechtlichen Vertrag nach der Richtlinie über die Gewährung von Konsolidierungshilfen abzuschließen.**
- 2. Der verfassungsrechtliche Anspruch auf Gewährleistung einer angemessenen Finanzausstattung bleibt hiervon unberührt.**
- 3. Mit diesem Grundsatzbeschluss ist die Selbstverpflichtung verbunden,**
 - dem Innenministerium bis zum 15. Oktober 2012 ein den Anforderungen der Richtlinie genügendes Konsolidierungskonzept vorzulegen,**
 - bereits in einer möglichst frühen Phase der Erarbeitung des Konsolidierungskonzepts den Dialog mit dem Innenministerium zu suchen und**
 - das Rechnungsprüfungsamt frühzeitig einzubinden und dessen Vorschläge und Anregungen in die Beratungen einzubeziehen.**
- 4. Vor Vertragsabschluss sind die betroffenen Fachausschüsse zu beteiligen. Eine abgestimmte Beschlussempfehlung ist dem Kreistag vor Vertragsabschluss zur abschließenden Beratung und Beschlussfassung vorzulegen.**

Zu TOP 15: Mitteilungen und Anfragen

Es liegen keine Wortmeldungen vor.

Zu TOP 16: Verschiedenes

Es liegen keine Wortmeldungen vor.

Zu TOP 17: Beratung und Beschlussfassung über die Beteiligung der Freien und Hansestadt Hamburg bzw. der HGV Hamburger Gesellschaft für Vermögens- und Beteiligungsmanagement mbH an der Hamburg Netz GmbH, einer Tochter der E.ON-Hanse AG

Der Kreistag beschließt mit 53 JA-Stimmen zu 9 NEIN-Stimmen:

Der Landrat wird ermächtigt, in den Gremien der E.ON Hanse AG die Zustimmung des Kreises Ostholstein zu den nachfolgend bezeichneten Beschlussfassungen zu erteilen:

1. Dem Verkauf von 25,1 % der Anteile an der Hamburg Netz GmbH durch die E.ON Hanse AG an die HGV Hamburger Gesellschaft für Vermögens- und Beteiligungsmanagement mbH, einer 100-prozentigen Tochtergesellschaft der Freien und Hansestadt Hamburg,
2. dem Abschluss eines Gewinnabführungsvertrages zwischen der E.ON Hanse AG und der Hamburg Netz GmbH, der einen angemessen festen Ausgleich für die HGV Hamburger Gesellschaft für Vermögens- und Beteiligungsmanagement mbH als außenstehende Gesellschafterin der Hamburg Netz GmbH vorsieht.

Da keine weiteren Wortmeldungen vorliegen, bedankt sich Kreispräsident Wegener bei allen Anwesenden, schließt die Sitzung um 18:20 Uhr und wünscht allen ein frohes Osterfest.



Eine Information des Kreises Ostholstein

**Richtwerte für angemessene Kosten der Unterkunft
nach § 22 Sozialgesetzbuch 10. Buch (SGB II) und § 35 Sozialgesetzbuch 12. Buch (SGB XII)**

		1 Pers.	2 Pers.	3 Pers.	4 Pers.	5 Pers.	jede
Wohnungsmarkttyp		Bis 50 m²	> 50 bis 60 m²	> 60 bis 75 m²	> 75 bis 85 m²	> 85 bis 95 m²	weitere Person
I	Ahrensböök, Bosau, Fehmarn, Grube, Süsel, Oldenburg in Holstein, Amt Lensahn, Amt Oldenburg-Land, Amt Ostholstein-Mitte	335,50	400,20	498,00	556,75	620,35	65,30 €
II	Bad Schwartau, Scharbeutz, Malente, Ratekau, Stockelsdorf	349,50	422,40	500,25	578,85	642,20	67,60 €
III	Dahme, Grömitz, Kellenhusen (Ostsee)	321,00	355,20	441,00	518,50	641,25	67,50 €
IV	Eutin, Heiligenhafen, Neustadt in Holstein	329,50	383,40	477,00	543,15	616,55	64,90 €
V	Timmendorfer Strand	380,00	523,20	540,00	713,15	798,95	84,10 €

In dem Richtwert sind die Nebenkosten bereits enthalten, z. B. Müllabfuhr, Wasser und Abwasser usw. Extra gerechnet werden die Heizkosten.