

Kreis Herzogtum Lauenburg

Bericht Mietwerterhebung im Kreis Herzogtum Lauenburg

Februar 2017



Inhalt	a
Abbildungsverzeichnis	b
Kartenverzeichnis	c
Anlagen	c
1. Aufgabenstellung und Vorgehensweise	1
2. Datenquellen und Datenschutz	2
3. Erhebungsobjekte der Untersuchung	4
3.1 Vergleichsraum	4
3.2 Definition des Gegenstandes der Beobachtung	12
3.2.1 Merkmale der in die Untersuchung eingegangenen Wohnungen	12
3.2.2 Bestands- und Angebotsmieten	13
3.2.3 Wohnungsgröße	15
3.2.4 Wohnlage	15
3.3 Beobachtungszeitraum	15
3.4 Art und Weise der Datenerhebung	16
3.5 Repräsentativität	17
3.6 Validität der Daten	19
3.7 Datenauswertung	19
3.7.1 Höhe und Verteilung der Bestandsmieten	20
3.7.2 Extremwertkappung	21
3.7.3 Erfassung der Angebotsmieten	23
4. Angaben über die gezogenen Schlüsse	25
4.1 Produktbildung	29
4.1.1 Nettokaltmiete	29
4.1.2 Kalte Betriebskosten	29
4.1.3 Bruttokaltmiete	30
4.2 Überprüfung des Angebotes unter Berücksichtigung der Produkttheorie	35
5. Clusteranalyse	43



Abbildungsverzeichnis

Tab. 1:	Vergleichsgebiete im Kreis Herzogtum Lauenburg	10
Tab. 1:	Angemessene Wohnungsgrößendifferenziert nach Haushaltsgröße.....	15
Tab. 2:	Erhebungsumfang relevante Mieten	18
Tab. 3:	Wohnungsbestand differenziert nach Wohnungsgrößeklassen.....	19
Tab. 4:	Verteilung der relevanten Datensätze	20
Tab. 5:	Anzahl der Extremwerte	22
Tab.-6:	Anzahl der relevanten Mietwerte nach Extremwertkappung	23
Tab. 7:	Verteilung der erhobenen Angebotsmieten (Mai bis Oktober 2016)	24
Tab. 8:	Verteilung erhobenen Angebotsmieten (Mai bis Oktober 2016) nach der Extremwertkappung	24
Tab. 9:	Potenzielle Nachfragergruppen im unterem Wohnungsmarktsegment	28
Tab. 10:	Höhe der durchschnittlichen kalten Betriebskosten 2016 (in €/m ²) zur Berechnung des Produkts	30
Tab. 12:	Bruttokaltmiete Kreis Herzogtum Lauenburg Vergleichsraum 1	31
Tab. 13:	Bruttokaltmiete Kreis Herzogtum Lauenburg Vergleichsraum 2	31
Tab. 14:	Bruttokaltmiete Kreis Herzogtum Lauenburg Vergleichsraum 3	32
Tab. 15:	Bruttokaltmiete Kreis Herzogtum Lauenburg Vergleichsraum 4	32
Tab. 16:	Bruttokaltmiete Kreis Herzogtum Lauenburg Vergleichsraum 5	33
Tab. 17:	Bruttokaltmiete Kreis Herzogtum Lauenburg Vergleichsraum 6	33
Tab. 18:	Bruttokaltmiete Kreis Herzogtum Lauenburg Vergleichsraum 7	34
Tab. 19:	Bruttokaltmiete Kreis Herzogtum Lauenburg Vergleichsraum 8	34
Tab. 20:	Kreis Herzogtum Lauenburg: Angebots- und Neuvertragsmieten Vergleichsraum 1	37
Tab. 21:	Kreis Herzogtum Lauenburg: Angebots- und Neuvertragsmieten Vergleichsraum 2	37
Tab. 22:	Kreis Herzogtum Lauenburg: Angebots- und Neuvertragsmieten Vergleichsraum 3	38
Tab. 23:	Kreis Herzogtum Lauenburg: Angebots- und Neuvertragsmieten Vergleichsraum 4	38
Tab. 24:	Kreis Herzogtum Lauenburg: Angebots- und Neuvertragsmieten Vergleichsraum 5	39
Tab. 25:	Kreis Herzogtum Lauenburg: Angebots- und Neuvertragsmieten Vergleichsraum 6	39
Tab. 26:	Kreis Herzogtum Lauenburg: Angebots- und Neuvertragsmieten Vergleichsraum 7	40



Tab. 27: Kreis Herzogtum Lauenburg: Angebots- und Neuvertragsmieten Vergleichsraum 8	40
Tab. 28: Abstrakte Verfügbarkeit des Wohnungsangebotes unter Berücksichtigung der Mietobergrenzen	41
Tab. 29: Übersicht der Mietobergrenzen im Kreis Herzogtum Lauenburg.....	42

Kartenverzeichnis

Karte 1: Siedlungsgebiete und Verkehrsstruktur Kreis Herzogtum Lauenburg	11
Karte 2: Vergleichsräume Kreis Herzogtum Lauenburg 2016.....	11

Anlagen

1. Aufgabenstellung und Vorgehensweise

Das System der Mindestsicherung in Deutschland gründet seit Januar 2005 auf drei Säulen, der Grundsicherung für Arbeitsuchende (SGB II), der Sozialhilfe (SGB XII) und dem Asylbewerberleistungsgesetz (AsylbLG). Ein zentrales Element aller drei Bereiche ist die Gewährung der Kosten für Unterkunft (KdU). Dieser Begriff wurde durch die Novellierung des SGB 2011 zwar durch "Bedarfe für Unterkunft" ersetzt, soll aber im Folgenden weiterhin verwendet werden, da er mittlerweile sowohl als solcher wie auch in Zusammensetzungen wie "KdU-Regelung" als eigenständiger Begriff etabliert ist.

Zu den Kosten der Unterkunft zählen die Grundmiete und die kalten Betriebskosten. Das System der Mindestsicherung übernimmt die tatsächlichen Kosten für Unterkunft bis zur Höhe der „angemessenen“ Kosten (§ 22 Abs. 1 Satz 1 SGB II). Die „Angemessenheit“ in Bezug auf Wohnungsgröße, Ausstattung und Mietpreis wurde vom Gesetzgeber nicht spezifiziert, sondern es obliegt den jeweiligen kommunalen Trägern, diese unter Berücksichtigung der Gegebenheiten vor Ort in einem schlüssigen Konzept zu definieren.

Für ein solch schlüssiges Konzept hat das BSG ein Anforderungs- und Prüfungsschema entwickelt (vgl. BSG, Urteil vom 22.09.2009 - B 4 AS 18/09 R). Ausgangspunkt des schlüssigen Konzepts ist eine eigenständige Datenerhebung – die sogenannte Mietwerterhebung. Die Mietwerterhebung muss den relevanten Wohnungsmarkt im gesamten Vergleichsraum – dem Kreis Herzogtum Lauenburg – repräsentativ und empirisch valide abbilden. Der so gewonnene Datensatz ist unter Einhaltung anerkannter mathematisch-statistischer Grundsätze auszuwerten.

Dazu gehören unter anderem

- eine nachvollziehbare Definition des Gegenstandes der Beobachtung,
- Angaben über den Beobachtungszeitraum,
- Festlegung der Art und Weise der Datenerhebung,
- Angaben über die gezogenen Schlüsse.

Koopmann Analytics hat dazu ein Untersuchungskonzept entwickelt, das diese speziellen Anforderungen und Rahmenbedingungen für die Ermittlung von Mieten zur Festlegung von lokalen Angemessenheitswerten berücksichtigt. Dieses Konzept basiert in seinen Grundzügen auf der allgemein anerkannten Vorgehensweise zur Erstellung von qualifizierten Mietspiegeln.

Ziel des vorliegenden Konzeptes ist es, basierend auf einer breiten empirischen Basis, für den Kreis Herzogtum Lauenburg rechtskonforme Mietpreisrichtwerte transparent und realitätsgerecht zu ermitteln und daraus die angemessenen Wohnkosten für KdU-Bezieher

nachvollziehbar abzuleiten. Die methodischen Grundlagen, der Ablauf der Untersuchung sowie die Ergebnisse der Mietwerterhebung zur Ermittlung von Mietpreisrichtwerten werden zu diesem Zweck detailliert dargestellt.

Zentrales Element der Analyse ist die räumliche Untergliederung des Vergleichsraums (Kreis Herzogtum Lauenburg) in Teilräume, der drei Zielsetzungen zu Grunde liegen:

1. Die einzelnen Teilräume sollten möglichst groß sein, um für die Bedarfsgemeinschaften ein ausreichend großes Angebot an Mietwohnungen sicherzustellen. Zugleich sichert eine ausreichende Größe auch die notwendige Anzahl von erhebungsfähigen Daten, aus denen die Ergebnisse des Konzepts errechnet werden können („Größenpostulat“).
2. Die einzelnen Teilräume sollten möglichst klein sein, um den Bedarfsgemeinschaften die Möglichkeit zu geben, ihre bisherigen sozialen Beziehungen und ihre infrastrukturelle Einbindung (etwa Schule oder Arbeitsplatz) ohne größere Einschränkungen aufrecht zu erhalten („Nähepostulat“).
3. Die einzelnen Teilräume sollten möglichst homogen sein, um eine Gettobildung zu verhindern, die aus einer einheitlichen Mietobergrenze bei gleichzeitig räumlich sehr heterogenen tatsächlichen Mieten resultieren würde („Homogenitätspostulat“).

Nicht abgedeckt werden kann durch das schlüssige Konzept eine konkrete Einzelfallbetrachtung, die beispielsweise besondere Härten berücksichtigen muss. Der Zweck eines schlüssigen Konzepts ist die abstrakte Prüfung als Vorstufe zu einer ggf. notwendigen Prüfung der konkreten Situation.

In den folgenden Kapiteln werden daher zur Definition der abstrakten Angemessenheit zunächst die Konzeption und die einzelnen Schritte der Vorgehensweise vorgestellt, woran sich die ausführliche Beschreibung der Ergebnisse anschließt.

2. Datenquellen und Datenschutz

Die Grundlage des Konzepts ist – gemäß den Anforderungen des BSG – eine eigene Datenerhebung, da andere, vergleichbare Daten wie etwa ein Mietspiegel im Kreis Herzogtum Lauenburg nicht existiert. Für eine solche Datenerhebung gibt es keine gesetzlichen Vorgaben, daher hat Koopmann Analytics ein eigenes Verfahren entwickelt, das auf Befragungen bei Mietern und Vermietern auf freiwilliger Basis gründet.

Die von Koopmann Analytics durchgeführte Mietwerterhebung berücksichtigt sowohl Angebots- als auch Vergleichsmieten. Damit ist die Grundlage für entsprechende Schlussfolgerungen gelegt, mit Hilfe derer – entsprechend der Rechtsprechung des BSG (Urteil vom

11.12.2012 - B 4 AS 44/12 R) – im Rahmen des Verfahrens die Angemessenheit ermittelt werden kann.

Im Zentrum der Erhebung steht dabei die Datenabfrage bei großen Wohnungsunternehmen und die schriftliche Befragung kleiner privater Vermieter. Da die Teilnahme an der Erhebung nicht gesetzlich geregelt ist, bedarf es eines sehr sensiblen Umgangs mit den erhobenen Daten. Denn auch wenn es sich nicht um personenbezogene Daten handelt, so spiegeln diese doch elementare Elemente des jeweiligen Geschäftsbetriebs wider, da sie sich konkret auf einzelne Wohnungen beziehen. Die Befragten wurden daher über die Freiwilligkeit der Teilnahme an der Befragung informiert und darauf hingewiesen, dass die zur Verfügung gestellten Daten einzig für die Erstellung des vorliegenden Berichts genutzt werden.

Der Rohdatensatz, der von Koopmann Analytics weiterverarbeitet wird, enthält folgende Elemente:

Gemeinde	Wohnfläche	Grundmiete	Betriebskosten	Heizkosten	Mietvertragsdatum
Beispiel	56 m ²	236,88 €	57,68 €	62,72 €	01.03.2011

Aus datenschutzrechtlicher Sicht von gleichfalls hoher Relevanz ist die Adressgenerierung für die Anschreiben an die Eigentümer sowie die Verarbeitung dieser personenbezogenen Daten.

Um die Anforderungen des Datenschutzes zu erfüllen, hat Koopmann Analytics im Rahmen der Projektbearbeitung folgende Punkte umgesetzt:

- Erstellung eines Datenschutzkonzeptes,
- Nutzung der Erhebungsdaten ausschließlich zur Erstellung der Mietwerterhebung für den Kreis Herzogtum Lauenburg,
- 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.

Die anonymisierten Originaldaten werden nur bei Streitfällen herangezogen. Dabei wird sichergestellt werden, dass sie nur von berechtigten Personen, die auf die Einhaltung des Datenschutzes zu verpflichten sind, genutzt werden können.

Der Datensatz mit den Rohdaten liegt aufgrund der Notwendigkeit eines sensiblen Umgangs mit den Daten nur bei Koopmann Analytics vor. Veröffentlicht werden hingegen folgende Angaben:

- Informationen zur Entstehung und Struktur der Daten
- Schlussfolgerungen und Auswertungen auf der Grundlage der Daten
- Darstellung der Verteilung der Mietwerte

Da die Ergebnisse nur in aggregierter Form dargestellt werden, sind eigentümerspezifische Auswertungen nicht möglich.

Der für den Kreis Herzogtum Lauenburg zuständige Datenschutzbeauftragte wurde im Vorfeld der Erhebung über die Vorgehensweise und die verwendeten Daten informiert. Weiterhin wurde die Nutzung der Adressdaten und die Form des Versands der Anschreiben mit dem ULD Schleswig-Holstein abgestimmt.

3. Erhebungsobjekte der Untersuchung

3.1 Vergleichsraum

Bei der Definition des Vergleichsraumes werden zwei Konzepte durch die Verwendung der gleichen Benennung vermischt, die aber inhaltlich eine vollkommen unterschiedliche Bedeutung aufweisen¹.

Auf der einen Seite steht die für Untersuchungen bestehende grundlegende Notwendigkeit, dass neben der Festlegung des Gegenstandes der Beobachtung auch der Beobachtungsraum definiert werden muss. Nur wenn dieser Raum festgelegt worden ist, besteht die Möglichkeit, die empirischen Grundlage, auf der die Berechnungen zur Bestimmung der Angemessenheit von Bedarfen für Unterkunft beruhen, bewerten zu können. Hierdurch soll sichergestellt werden, dass nicht nur in bestimmten, möglicherweise besonders preiswerten Teilräumen (Stadtteile, bzw. einzelne Kommunen eines Kreises) Mietdaten erhoben werden. Im Falle von (Land-)Kreisen wird dies jeweils das gesamte Kreisgebiet sein, im Falle von kreisfreien Städten das gesamte Stadtgebiet. Damit entspricht der Gegenstand der Beobachtung jeweils dem Zuständigkeitsbereich des Leistungsträgers. Durch die Benennung eines Vergleichsraums als Festlegung des Betrachtungsraums wird gewährleistet, dass die Erhebung von Mietdaten im gesamten Betrachtungsraum stattfindet und die Datengrundlage nicht durch eine Vorauswahl einzelner Gemeinden (Kreise) oder Stadtteile (kreisfreie Städte) verzerrt wird.

¹ Siehe auch Knickrehm, Sabine: "Aktuelles aus dem Bereich: Kosten von Unterkunft und Heizung nach § 22 SGB II - Stand November 2009 - " in Spellbrink, Wolfgang (et al.): "Das SGB II in der Praxis der Sozialgerichte - Bilanz und Perspektiven", S. 79 ff., DSGT Praktikerleitfäden, Deutscher Sozialgerichtstag e.V. (Hsgb.), Boorberg, Stuttgart 2010

Auf der anderen Seite wird der Begriff Vergleichsraum für den räumlichen Bereich verwendet, der für den Schutz des sozialen, persönlichen Umfelds einer Bedarfsgemeinschaft im Falle einer unangemessenen Miete steht.

Ausgangsüberlegung ist dabei, dass das grundsätzlich zu respektierende Recht der Leistungsberechtigten auf Verbleib in ihrem sozialen Umfeld ausreichend berücksichtigt werden muss (vgl. BSG, B 14 AS 65/08 R). Gleichwohl lässt das BSG bei der Bildung dieser Vergleichsräume große räumliche Entfernungen zu. So hält das BSG hierfür zeitlichen Distanzen als zumutbar, wie sie auch Arbeitssuchenden zugemutet werden.

Die Ausschöpfung dieser zeitlichen Distanzen würde Vergleichsräume ermöglichen, die nicht im Sinne der Leistungsträger liegen. Diese Vorgehensweise würde zudem der vom BSG geforderten Vermeidung von Segregation entgegenwirken. Dabei orientiert sich das BSG bei seinem Ansatz einer Vergleichsraumbildung weniger an den Rahmenbedingungen des jeweiligen regionalen Wohnungsmarktes, wie sie in der Vergangenheit durch die Bildung von Wohnungsmarkttypen berücksichtigt wurden, als an der räumlichen Nähe von Gemeinden zueinander. Die Definition von Vergleichsräumen (als Verweisungsgebiet) erfolgt auf Gemeindeebene bzw. wenn diese nicht ausreichend groß sind, auf der nächst größeren Verwaltungsebene (z.B. Ämter, Verwaltungsgemeinschaften).

Die Bedeutung des Vergleichsraums als Verweisungsgebiet kommt immer dann zum Tragen, wenn einzelne Gemeinden selbst nicht über einen ausreichend großen Wohnungsmarkt verfügen und somit keinen eigenständigen Vergleichsraum bilden können. Während bei kreisfreien Städten immer davon ausgegangen werden kann, dass deren Mietwohnungsbestände ausreichend groß sind, um einen eigenständigen Wohnungsmarkt und damit einen eigenständigen Vergleichsraum bilden zu können, verfügen Gemeinden in den Kreisen oftmals nicht über diese Mindestgröße.

Der Vergleichsraum ist dabei mindestens der Wohnort der Bedarfsgemeinschaft. Wenngleich auch in einer einzelnen Gemeinde Mietpreisunterschiede bestehen, so werden diese Unterschiede durch das Bundessozialgericht für die kreisfreien Städte (Berlin, München, Dresden) akzeptiert. Das Bundessozialgericht hat in seiner Entscheidung zu München II nur noch geprüft, ob in einem Großteil der Stadtteile zu den ausgewiesenen Werten tatsächlich dann auch ein Angebot besteht.

Der Vergleichsraum kann dabei aus mehreren Gemeinden bestehen, wenn die Gemeinde, in der sich der Wohnsitz der Bedarfsgemeinschaft befindet, keine ausreichende Größe für eine eigenständige Analyse aufweist.

Im Übrigen besteht immer die Möglichkeit, Extremfälle (Einzelfälle) im Rahmen der Einzelfallprüfung zu berücksichtigen. Eine für alle Fälle zutreffende Einzelfallgerechtigkeit schon

im Rahmen der Standardprüfung herzustellen, ist nicht möglich bzw. hätte zur Folge, dass der teuerste Vergleichsraum jeweils den Mietpreisoberwert für alle Regionen bestimmen würde.

Als Größe für einen Vergleichsraum wird eine Einwohnerzahl von mindestens 10.000 Einwohner angesehen, wobei diese in ländlichen Bereichen mit einem sehr hohen Anteil an selbstgenutzten Eigentum auch deutlich größer sein kann.² Bei zu kleinen Vergleichsräumen ist die Bedeutung des Zufalls, ob überhaupt entsprechender Wohnraum zur Verfügung steht, zu groß. Damit verbunden ist der Umstand, dass aufgrund fehlender Mietangebote die tatsächliche Miete übernommen werden muss, unabhängig davon, ob diese den Marktgegebenheiten bei der Betrachtung über einen längeren Betrachtungszeitraum (z.B. 6 Monate als einen Betrachtungszeitraum, für die eine Übernahme einer über den Mietpreisrichtwerten liegende Miete gewährt werden kann) entspricht.

Koopmann Analytics hat den Umfang der Datenerhebung so angelegt, dass möglichst viele Mietdaten erhoben werden. Sowohl auf Ebene des Kreises als auch auf Ebene der Vergleichsräume konnten daher mehr als 10 % des Mietwohnungsbestandes erhoben werden.

² Bei der Definition eines ausreichend großen Vergleichsraumes im Sinne eines potenziellen Verweisungsraumes müssen mehrere Faktoren berücksichtigt werden. Zu nennen sind hier der absolute und relative Anteil von Mietwohnungen am Gesamtwohnungsbestand, die Fluktuationsrate im Mietwohnungsbestand, aber auch die Erwartung der Sozialrichter, wie viele Anzeigen für den Nachweis einer Verfügbarkeit erwartet werden.

So beträgt die Mindestgröße für einen Wohnungsmarkt, für den jeden Monat 10 Anzeigen nachgewiesen werden sollen, rd. 10.000 Einwohner. Diese Anzahl ergibt sich aus den folgenden Annahmen:

Nur die Hälfte der Wohnungen wird über Anzeigen in der Tagespresse oder im Internet vermarktet. Dies bedeutet, es sind tatsächlich 20 Wohnungen vermietbar, wenn 10 Wohnungen erhoben werden können.

Bei der durchschnittlichen Fluktuationsrate von 10 % (schwankender Anteil in Abhängigkeit von der Attraktivität des jeweiligen Wohnungsmarktes) bedeutet dies, dass rd. 200 Mietwohnungen vorhanden sein sollten. Bei fünf Wohnungsgrößenklassen und einer Gleichverteilung der Wohnungen über die fünf Wohnungsgrößenklassen, ergibt dies eine Mindestanzahl von 1.000 Wohnungen. Unter der Annahme, dass in Landkreisen der Anteil von Selbstnutzern mindestens 50 % beträgt, bedeutet dies, dass 2.000 Wohnungen im Vergleichsraum vorhanden sein sollten. Im Idealfall sollte die Mindesteinwohnerzahl rd. 6.000 (400 Wohnungen * 1 Personenhaushalt + 400 Wohnungen * 2 Personenhaushalt + 400 Wohnungen * 3 Personenhaushalt + 400 Wohnungen * 4 Personenhaushalt + 400 Wohnungen * 5 Personenhaushalt) Einwohner umfassen. Da aber der Eigentumsanteil in solch kleinen Gemeinden eher höher liegt und die Haushaltsgrößen ebenfalls nicht gleichverteilt sind, sollte ein Vergleichsraum eine Mindestgröße von 10.000 Einwohnern haben.

Die Datenerhebung für den Kreis Herzogtum Lauenburg fand im gesamten Zuständigkeitsbereich statt. Im Vorfeld der Erhebung wurden keine Gebiete definiert, die bei der Erhebung unberücksichtigt blieben. Ein entsprechender Nachweis erfolgt aus Datenschutzgründen (Verbot der Nutzung von genauen Adressdaten) über die Erfassung des Gemeindepensens. Bei Bedarf kann der Nachweis einer flächendeckenden Erhebung zusätzlich mittels Postleitzahlen erbracht werden.

Das vorliegende Gutachten hat für die Definition von Vergleichsräumen im Sinne eines Schutzbereiches für Bedarfsgemeinschaften ein mehrstufiges Verfahren angewandt.

Durch diese Vorgehensweise wird sowohl der Schutzzweck eines Vergleichsgebiets berücksichtigt als auch der Intention des Gesetzgebers gefolgt, dass die staatlichen Transferleistungen durch unangemessene Mietzahlungen den Wohnungsmarkt nicht negativ beeinflussen sollen.

Diese Beeinflussung liegt immer dann vor, wenn Gemeinden selbst keine ausreichende Größe aufweisen, um einen eigenständigen Vergleichsraum mit einem ausreichenden Wohnungsangebot darstellen zu können.

Die Vorgehensweise im Vergleich zum schlüssigen Konzept 2013 wurde bezgl. der Vergleichsraumbildung geändert. Diese Änderung basiert auf Entscheidungen der Sozialgerichte, die die Wohnungsmarkttypen mit Vergleichsräumen gleichgesetzt haben. Im schlüssigen Konzept des Jahres 2013 erstreckte sich der Vergleichsraum 1 über das gesamte Kreisgebiet in Süd-Nord-Richtung. Auch wurden städtische Gemeinden aufgrund ähnlicher Mietmärkte zusammengefasst. Wenngleich die Angemessenheitsgrenzen aus wirtschaftlicher Sicht korrekt ermittelt wurden, führte die fälschliche Gleichsetzung von Wohnungsmarkttyp und Vergleichsraum dazu, dass die theoretische Möglichkeit bestand, Bedarfsgemeinschaften von Nord nach Süd zu verweisen. Dass der homogene Wohn- und Lebensbereich im Rahmen der konkreten Prüfung kleiner ist, da nur dieser die tatsächlichen Lebensumstände berücksichtigen kann, blieb unberücksichtigt.

In einem ersten Schritt wurden daher für das schlüssige Konzept 2017 alle Gemeinden identifiziert, die alleine über einen ausreichend großen Wohnungsmarkt verfügen. Im Kreis Herzogtum Lauenburg sind dies die Gemeinden:

- Ratzeburg
- Mölln
- Schwarzenbek
- Geesthacht
- Lauenburg

Für die weitere Vergleichsraumbildung wurde eine Clusteranalyse angewandt. Die Clusteranalyse untersucht, bei welchen Gemeinden ähnliche Strukturen bestehen, die eine Zusammenfassung auch aus wohnungsmarktpolitischer Sicht sinnvoll erscheinen lassen.

Unter Cluster sind Aggregationen von Gemeinden zu verstehen, die ähnliche Rahmenbedingungen aufweisen, aus denen sich wiederum ähnliche Mietniveaus ergeben. Diese Faktoren beschreiben Typen von Wohnungsmärkten, in denen vergleichbare Bedingungen für die Herausbildung (d. h. Angebot und Nachfrage) von Mietwohnungen herrschen.

Dies folgt der Überlegung, dass in den einzelnen Kreisen in der Regel kein einheitlicher Wohnungsmarkt mit überall ähnlichen Mieten existiert, sondern unterschiedliche Märkte mit unterschiedlichen Mietpreisniveaus vorhanden sind. So ist der Wohnungsmarkt in einer Kreisstadt zumeist, sowohl hinsichtlich des Wohnungsangebotes als auch der Mietpreise, ein anderer als in ländlichen Bereichen oder in den Randbereichen von zentralen Orten. Nicht zuletzt können sich auch nicht benachbarte Gemeinden hinsichtlich ihrer Wohnungsmärkte strukturell ähneln.

Dieses Zusammenfassen von Gebieten gleicher Wohnungsmarkt- und Mietpreisstrukturen wird im Konzept von Koopmann Analytics als Mietcluster bezeichnet.

Neben diesem inhaltlichen Grund gibt es auch einen empirisch-methodischen Grund, einzelne Gemeinden zusammenzufassen: Insbesondere in kleinen, ländlichen Kommunen, die stark von selbst genutztem Wohneigentum geprägt sind, ist der Mietwohnungsmarkt sehr klein und die Fälle von Neuvermietungen sind oft gering. Es ist in diesen Fällen daher kaum möglich, für kleine Kommunen, im Sinne der mathematisch-statistischen Grundsätze, eine empirisch ausreichende und belastbare Fallzahl zu generieren. Methodisch üblich ist es daher, ähnlich strukturierte Gebiete zusammenzufassen und so repräsentative Fallzahlen für die Kommunen zu erhalten. Auf die Möglichkeit des empirischen Zusammenfassens verweist auch das BSG in seinem Urteil vom 7. November 2006 (B 7b AS 10/06 R): "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".

Das Zusammenfassen strukturell ähnlicher Gemeinden führt dazu, dass, wenn die in einer Gemeinde erhobenen Mietwerte für sich allein nicht ausreichend für die genauere Analyse sind, sie zusammen mit den Werten anderer Kommunen aussagekräftig sein können.

Das von Koopmann Analytics entwickelte Verfahren berücksichtigt strukturelle Unterschiede auf kleinräumiger Ebene und gewährleistet gleichzeitig eine ausreichende Größe, um statistisch aussagekräftige Auswertungen durchführen zu können. Die Mietcluster sind

damit die räumliche Einheit eines bestimmten Typs von Kommunen, die über strukturell ähnliche Faktoren der die Miethöhe bestimmenden Merkmale verfügen.

Diese Vorgehensweise vermeidet zudem, dass – bezogen auf den Wohnungsmarkt – teure Kommunen mit günstigen Kommunen zusammengefasst werden und so die bestehenden Mietunterschiede konzeptionell nivelliert und Segregationstendenzen verstärkt werden. Eine Nivellierung würde einerseits dazu führen, dass die gemittelte Höchstmiete das Angebot für Bedarfsgemeinschaften aus einem teuren Wohnungsmarkt, der Teil eines nivellierten Teil-raums ist, reduzieren würde, indem die Bedarfsgemeinschaften auf Wohnungen mit dem Mietniveau des Teilraumdurchschnitts beschränkt wären. Andererseits könnten Bedarfsgemeinschaften aus eher niedrigpreisigen Wohnungsmärkten Wohnungen nachfragen, die weitaus teurer sind als es dem Mietniveau für Nicht-Bedarfsgemeinschaften entspricht, was somit zu einer Verzerrung lokaler Wohnungsmärkte führen könnte. Nicht zuletzt beschleunigt eine Nivellierung sehr heterogener Märkte auch die nicht gewünschte soziale Segregation insbesondere in den höherpreisigen Teilmärkten.

Die Clusteranalyse ergab, dass sich die Gemeinde Wentorf und das Amt Hohe Elbgeest bezüglich der Strukturen ihres Wohnungsmarktes sehr ähneln. Daher wurde diese benachbarten Räume zu einem Vergleichsraum zusammengefasst. Auch die Zusammenfassung der ebenfalls benachbarten Ämter Büchen und Schwarzenbek-Land zu einem ausreichend großen Vergleichsraum wurde durch die Clusteranalyse bestätigt. Die durch die Clusteranalyse zusammengefassten nördlichen Ämter Berkenthin, Sandesneben-Nusse und Breitenfelde wurden aufgrund der räumlichen Nähe ergänzt um das Amt Lauenburgische Seen. Aufgrund der räumlichen Lage wurde das Amt Lüttau der Gemeinde Lauenburg zugeordnet. Die Gemeinde Lüttau umschließt die Gemeinde Lauenburg auf dem Gebiet von Schleswig-Holstein.

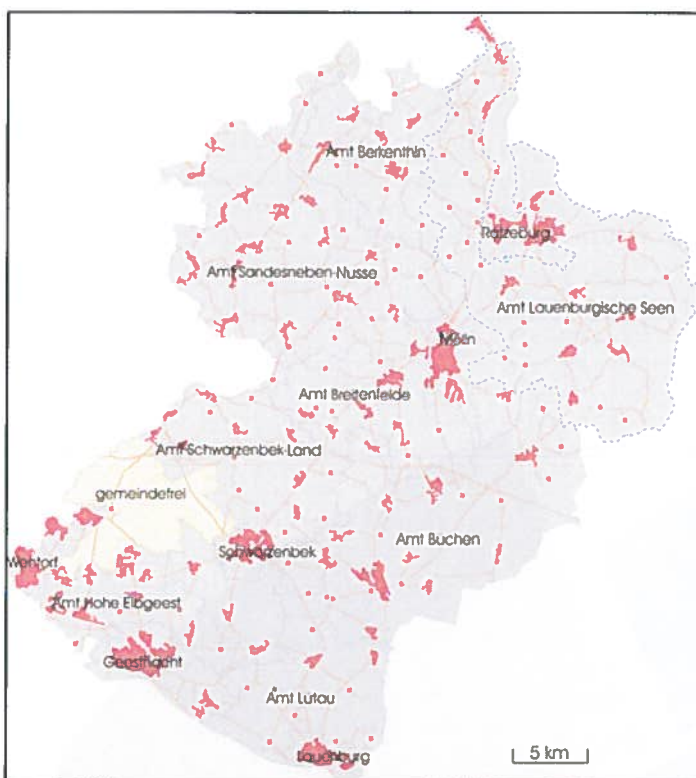
Trotz der Zusammenfassung von Ämtern, die erst statistisch gesicherte Aussagen zulassen, können nicht immer ausreichend große Fallzahlen ermittelt werden. Dies wäre z.T. erst bei einer noch stärkeren Aggregation der Ämter möglich, die jedoch die Vergleichsräume notwendiger Weise vergrößern müssten. Der Ansatz von Koopmann Analytics versucht jedoch, die Vergleichsräume möglichst klein zu definieren. Gleichzeitig müssen diese ausreichend groß sein, um einen ausreichend großen Wohnungsmarkt darstellen zu können.

Anders als die Wohnungsmarkttypen 2013 können die 2017 gebildeten Zusammenfassungen als homogener Wohn- und Lebensbereich betrachtet werden.

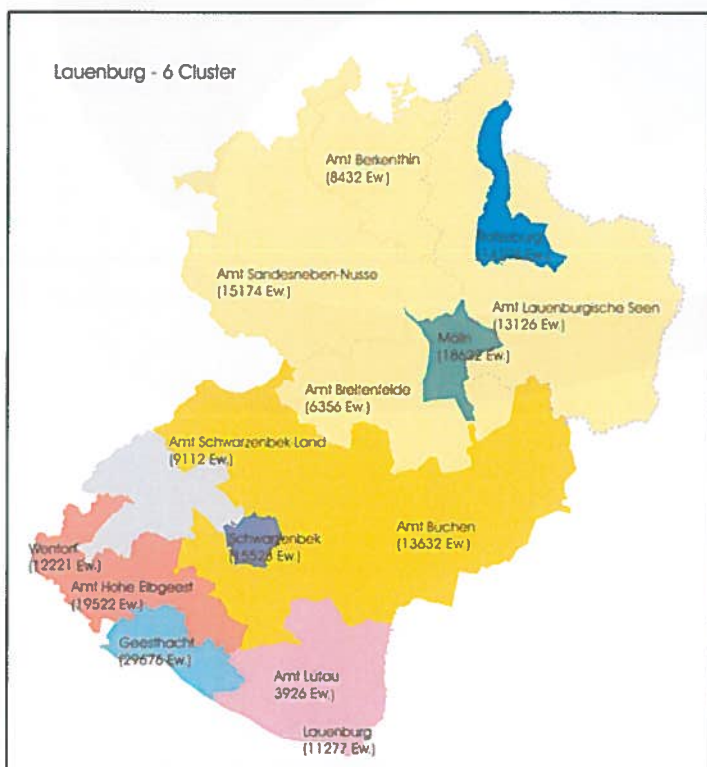
Tab. 1: Vergleichsgebiete im Kreis Herzogtum Lauenburg	
Vergleichsgebiet	Zugehörige Gemeinden
1	Berkenthin, Breitenfelde, Lauenburgische Seen, Sandesneben-Nusse
2	Ratzeburg
3	Mölln
4	Büchen, Schwarzenbek-Land
5	Schwarzenbek
6	Hohe Elbgeest, Wentorf
7	Geesthacht
8	Lauenburg, Lütau

Quelle: Mietwerterhebung Kreis Herzogtum Lauenburg 2016

Karte 1: Siedlungsgebiete und Verkehrsstruktur Kreis Herzogtum Lauenburg



Karte 2: Vergleichsräume Kreis Herzogtum Lauenburg 2016



3.2 Definition des Gegenstandes der Beobachtung

Erhebungsgegenstand der Untersuchung sind Mietwohnungen, die für jedermann zugänglich sind, die nicht kurzfristig für den Abriss vorgesehen sind und die mindestens einen einfachen Wohnungsstandard aufweisen.

Unberücksichtigt bleibt dabei, in welchen Gebäudetypen (Einzelhaus, Reihenhaus oder auch Geschosswohnungsbau) sich die Wohnung befindet. Hingegen bleiben „Wohnungen“ in Gartenhäusern, Wohnmobilen oder ähnliches unberücksichtigt.

Unberücksichtigt bleiben ebenfalls Wohnungen, die unter nicht marktüblichen Bedingungen vermietet werden. Beispielhaft zu nennen sind Freundschaftsmieten, Mieten mit gewerblicher Nutzung oder Mieten, die sich ausschließlich an bestimmte Zielgruppen (z.B. betreutes Wohnen, Studentenheim, Werkwohnungen u. ä.) wenden (vgl. Anlage 2 Fragebogen).

Abweichend von der Erstellung von Mietspiegeln werden nicht nur Mieten von Wohnungen berücksichtigt, die in den letzten vier Jahren abgeschlossen wurden bzw. geändert wurden.

Die Anwendung der 4-Jahresregelung, die nur einheitlich für das gesamte Kreisgebiet angewendet werden könnte, hätte eine Halbierung der Fallzahlen zur Folge. Während dies für die kleineren Wohnungen trotz geringerer Fallzahlen zu verkräften ist, hat diese Beschränkung für die großen Wohnungen die Auswirkung, dass die Fallzahlen bei einer möglichst differenzierten Vergleichsraumbildung so klein werden, dass keine statistisch zuverlässigen Aussagen mehr getroffen werden können. Die Vergleichsräume müssten für größere Fallzahlen wieder vergrößert werden. Die Anwendung der 4-Jahresregelung ist in eher ländlichen Bereichen mit vergleichsweise kleinen Mietwohnungsbeständen nicht möglich.

Aufgrund des häufigeren Mietwechsels in kleineren Wohnungen unterscheiden sich die Mieten bei beiden methodischen Ansätzen nur geringfügig. Kleine Wohnungen werden häufig als Starter- oder Übergangswohnungen angemietet und weisen eine deutlich geringere Wohndauer als größere Wohnungen auf.

3.2.1 Merkmale der in die Untersuchung eingegangenen Wohnungen

Ein "verfahrensrechtliches Erfordernis", sämtliche Wohnwertmerkmale regelmäßig und unabhängig von der Art des schlüssigen Konzepts in einem vorgeschalteten Schritt abschließend zu definieren, haben die beiden für die Grundsicherung für Arbeitsuchende zuständigen Senate des BSG nicht formuliert. Es ist ausreichend, wenn die von der Rechtsprechung des BSG festgelegten und zwingend in die Ermittlung einer angemessenen Bruttokaltmiete ("Referenzmiete") einzubeziehenden Ausstattungskriterien – die dem Ausschluss von Wohnungen des untersten Standards dienenden Vorgaben ("Ausstattung, Lage und Bausubstanz") – je nach der Art der von den SGB II-Trägern im Rahmen ihrer Methodenfreiheit

entwickelten Konzepte im Ergebnis beachtet worden sind (BSG v. 18.11.2014 B 4 AS 9/14 R, Rn 20). (Thüringer Landessozialgericht 4. Senat 08.07.2015 L 4 AS 718/14)

Die Definition des einfachen Wohnungsstandards erfolgt bei der vorliegenden Untersuchung nicht mehr allein über das Vorhandensein einer vermietetseitigen Ausstattung mit einem Bad und einer Sammelheizung. Wohnungen, die mindestens dem einfachen Wohnungsstandard entsprechen, mussten zusätzlich über folgende Merkmale verfügen:

- Zeitgemäße Elektroausstattung
- Zeitgemäßes Bad und innenliegendes WC (WC in der Wohnung)
- Isolierverglasung in der Mehrzahl der Räume

Wohnungen, die diese Merkmale nicht aufwiesen, wurden bei den weiteren Auswertungen nicht berücksichtigt. Die Vermieter waren aufgefordert, die Mieten dieser Wohnungsbestände nicht an Koopmann Analytics zu übergeben.

3.2.2 Bestands- und Angebotsmieten

Zur Erstellung eines schlüssigen Konzeptes müssen sowohl Bestandsmieten als auch Angebotsmieten erhoben werden. Somit ist zwingend nicht nur auf die tatsächlich am Markt angebotenen Wohnungen abzustellen, sondern auch auf vermietete Wohnungen. (BSG - B 4 AS 30/08 R Rd. 24)

Bei den Bestandsmieten (bestehende Mietverhältnisse) wurden sowohl die Nettokaltmieten als auch die Vorauszahlungen für die kalten Betriebskosten erfasst. Im Rahmen der Erhebung wird als ein wesentliches Merkmal das Datum des Mietvertragsbeginns mit erhoben. Diese Information bietet die Möglichkeit, erst kürzlich abgeschlossene Mietverträge (Neuvertragsmieten) gesondert auszuwerten. Diese Information ist im Vergleich zur 4-jahresregelung von Mietspiegeln wesentlich genauer, konnten doch zu diesen Werten tatsächlich Mietwohnungen angemietet werden, während die „ortsübliche Miete“ des Mietspiegels ein eher theoretischer Wert ist.

Nur Neuvertragsmieten bieten die Möglichkeit, die bestehenden Schwächen einer Angebotsmietenerhebung (es kann trotz allen Aufwandes immer nur ein Teil der Angebotsmieten erhoben werden, da eine Vermarktung nicht immer über Anzeigen in der Tagespresse oder im Internet erfolgt oder auch nicht immer alle benötigten Informationen der Anzeige zu entnehmen sind) auszugleichen. Da Neuvertragsmieten als junge Bestandsmieten das Angebotsmietenniveau für den jeweiligen Zeitraum darstellen, kann aus diesen Mieten das tatsächliche Angebotsmietenniveau, also auch Mieten, die nicht über die Presse oder das Internet vermarktet werden, in seiner gesamten Breite ermittelt werden. Ansonsten stellen – juristisch gesehen – Angebotsmieten tatsächlich erst einmal ein Angebot dar. Dabei ist es

nicht zwingend notwendig, dass auch zu diesen Konditionen vermietet wird. Insbesondere in schwächeren Wohnungsmärkten besteht oftmals noch Verhandlungsspielraum.

Wenngleich es keine Legaldefinition für Neuvertragsmieten gibt, so hat sich ein Zeitraum von neun Monaten für die Miethöhenbeurteilung als sinnvoll erwiesen, um die aktuelle Situation auf dem Markt bewerten zu können. Dieser Zeitraum stellt die aktuelle Vermietungssituation mit den Konditionen dar, zu denen zum Zeitpunkt der Erhebung Wohnungen vermietet wurden. Ein kürzerer Zeitraum würde in kleineren Vergleichsräumen keine zuverlässigen statistischen Aussagen liefern können (zu geringe Fallzahlen und eine zu große Abhängigkeit von zufälligen Vermietungen), und ein längerer Zeitraum würde die aktuellen Mietverhältnisse mit denen der Vergangenheit zu stark nivellieren.

Gemäß der Rechtsprechung werden die Nettokaltmieten und die kalten Betriebskosten erhoben, so dass bei einer Addition dieser beiden Werte die geforderte Bruttokaltmiete ermittelt werden kann. Da Daten aus dem SGB II-Bereich mitberücksichtigt werden, können die aus der Befragung ermittelten Werte mit den tatsächlichen Werten der Bedarfsgemeinschaften abgeglichen werden. Und da im Rahmen der Vermieterbefragung nicht die Bewohneranzahl einer vermieteten Wohnung mit erhoben werden kann (die überwiegende Anzahl der Vermieter hat diese Information nicht in der EDV erfasst und kennt die Bewohnerzahl nicht), besteht durch die Nutzung der SGB II-Daten die Möglichkeit, die Betriebskosten nach Haushaltsgröße (Anzahl der Personen) und gleichzeitig nach Wohnungsgröße (qm) und Haushaltsgröße auszuwerten.

Die Nutzung der SGB II-Daten für die Berechnung der durchschnittlichen Höhe der kalten Betriebskosten ist, abweichend von den Kosten der Nettokaltmiete, möglich, weil sich die Betriebskosten einer Bedarfsgemeinschaft, wenn überhaupt, nur geringfügig von den durchschnittlichen Betriebskosten aller Haushalte unterscheiden. Aufgrund eines möglicherweise etwas höheren Wasserverbrauchs gehen Sozialgerichte oftmals sogar von etwas höheren kalten Betriebskosten aus. Dieser Sachverhalt ist bei der Nutzung von kalten Betriebskosten aus dem SGB II schon berücksichtigt.

Während die Nettokaltmieten sowohl bei den Bestandsmieten als auch bei den Angebotsmieten erhoben werden können, lassen sich die Betriebskosten bei den Angebotsmieten nicht zuverlässig mit erheben. Erfahrungen zeigen, dass die Position der kalten Betriebskosten nicht selten dazu genutzt wird, den Gesamtpreis einer Wohnung zum Vertragsabschluss niedrig zu halten. Diese Vorgehensweise ist für den Vermieter unproblematisch, da er mit der ersten Betriebskostenabrechnung seine Nachforderung stellen kann. Bei sämtlichen weiteren Berechnungen wird daher auf die durchschnittlichen kalten Betriebskosten der Bestandsmietenerhebung bzw. der Auswertung der Daten des SGB II-Bereichs zurückgegriffen.

3.2.3 Wohnungsgröße

Eine weitere Differenzierung wird unter Berücksichtigung der jeweiligen Wohnungsgröße vorgenommen, um die Mietpreisdegression bei steigender Wohnfläche berücksichtigen zu können. Grundlage hierfür bilden die durch das Bundesland Schleswig-Holstein für den Kreis Herzogtum Lauenburg festgelegten Wohnungsgrößeklassen.

Tab. 1: Angemessene Wohnungsgrößendifferenziert nach Haushaltsgröße					
	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 Personen
Kreis Herzogtum Lauenburg	$\geq 35 \leq 50 \text{ m}^2$	$> 50 \leq 60 \text{ m}^2$	$> 60 \leq 75 \text{ m}^2$	$> 75 \leq 85 \text{ m}^2$	$> 85 \text{ m}$
Quelle: Mietwerterhebung Kreis Herzogtum Lauenburg 2016					

3.2.4 Wohnlage

In der Rechtsprechung wird auf die Berücksichtigung der Wohnlage verwiesen. Diese Begrifflichkeit wird vom Bundessozialgericht nicht weiter differenziert.

Die größeren Wohnungsunternehmen wurden daher im Rahmen der Erhebung gebeten Auskunft darüber zu geben, ob es sich bei der Miete um eine Wohnung handelt, die in einer „sehr einfachen, stark belastete Wohnlage“ liegt. Kein Wohnungsunternehmen stufte die Wohnlage so ein. Einzelfälle, die falsch zugeordnet sein könnten, spielen statistisch aufgrund der großen Fallzahlen keine Rolle.

Der Kreis Herzogtum weist somit keine größeren Gebiete mit unterschiedlichen Wohnlagen auf, die eine stärkere Segregation bewirken. Die Wohnlage kann daher bei der Ableitung der Angemessenheitswerte unberücksichtigt bleiben.

3.3 Beobachtungszeitraum

Beim Beobachtungszeitraum muss unterschieden werden zwischen der Bestandsmieten- und der Angebotsmietenerhebung.

Während die Bestandsmietenerhebung anlog der Erstellung von qualifizierten Mietspiegeln eine Stichtagserhebung ist, werden die Angebote über einen Beobachtungszeitraum von in der Regel fünf bis sechs Monaten erhoben, um statistisch zuverlässige Aussagen über die Angebotsmenge und das Angebotsmietenniveau treffen zu können.

Bestandsmieten können jedoch unabhängig von eigentlichen Zeitpunkt, zu dem die Daten innerhalb der Erhebungsphase vom Vermieter zur Verfügung gestellt werden, zu einem genauen Stichtag erhoben werden. Für den Kreis Herzogtum Lauenburg war dies in der vorliegenden Untersuchung der 01.09.2016.

3.4 Art und Weise der Datenerhebung

Im Rahmen der Erhebung wurden nur Daten berücksichtigt, die für eine einzelne Wohnung vorlagen. Durchschnittswerte von Wohnungsbeständen, wie etwa Durchschnittswerte für die Wohnungsgröße und Durchschnittsmieten für einzelne Wohnungsbestände, blieben unberücksichtigt.

Die Bestandsmieten wurden durch eine Primärerhebung bei den Vermietern erhoben. Für die Berechnung der durchschnittlichen kalten Betriebskosten wurde zusätzlich eine Analyse der Daten aus dem SGB II-Bereich vorgenommen.

Wenngleich qualifizierte Mietspiegel mit kleinen Stichprobengrößen auskommen, fordern die Sozialgerichte für schlüssige Konzepte sehr umfangreiche Datenerhebungen. Diese Forderung steht im Gegensatz zu der sich ändernden Rechtsprechung des Bundessozialgerichts, das die Datenerhebungen von qualifizierten Mietspiegeln zur Erstellung von schlüssigen Konzepten als zulässig beurteilt.

Um zukünftigen eventuellen Änderungen der Sozialrechtsprechung auch zu einem späteren Zeitpunkt nachkommen zu können, wurde eine umfangreiche Datenerhebung durchgeführt.

Neben der Erhebung von Bestandsmieten, die gleichzeitig aufgrund der Erfassung des Mietvertragsabschlusses eine Analyse von Neuvertragsmieten (Mietabschlüsse zwischen 1.12.2015 und 1.9.2016) ermöglichen, wurden zur Beurteilung der aktuellen Marktsituation auch Angebotsmieten erfasst. Damit wurde die Anforderung des Bundessozialgerichts erfüllt, dass Mietpreisobergrenzen unter der Berücksichtigung von Angebots- und Bestandsmieten definiert werden müssen. Die Daten der Neuvertragsmieten beruhen ausschließlich auf den Informationen aus der Erhebung der größeren und kleineren Vermieter.

Während die Bestandsmieten analog zur Erstellung von Mietspiegeln stichtagsbezogen erhoben wurden, erfolgte die Erhebung von Angebotsmieten über einen längeren Zeitraum. Als Erhebungszeitraum wurde unter Berücksichtigung des Fertigstellungszeitpunktes des Gutachtens ein Erhebungszeitraum von fünf Monaten festgelegt. Dieser Zeitraum liefert auch für kleinere Vergleichsräume in der Mehrzahl der Tabellenfelder ausreichende Fallzahlen von Mietangeboten zur Bestimmung des aktuellen Mietpreisniveaus.

Um entsprechende Mietangebote erheben zu können, wurden die Mietangebote der örtlichen Tagespresse sowie der regionalen Anzeigenblätter ausgewertet. Zusätzlich wurden Internetangebote der bekannten Immobilienportale sowie diejenigen Angebote der größeren Wohnungsmakler ausgewertet, die öffentlich zugänglich sind. Bei der Erfassung der Mietangebote wurde sichergestellt, dass dieselben Wohnungen nicht mehrfach berücksichtigt wurden. (siehe Kap. 3.6) Ausgeschlossen wurden sowohl mögliche Änderungen der

Miethöhe im Verlauf des Erhebungszeitraumes als auch die Mehrfacherfassung der selben Wohnung bei einer parallelen Vermarktung der Wohnung über unterschiedliche Vertriebswege.

Bei der Bewertung der Fallzahlen muss berücksichtigt werden, dass die erfassten Mietwerte nicht das gesamte verfügbare Wohnungsangebot im Kreis darstellen. Dennoch lassen die Erhebungswerte Aussagen darüber zu, zu welchen Preisen in der Regel Wohnungen im Kreis Herzogtum Lauenburg in den verschiedenen Vergleichsräumen vermietet werden. Da auch die Mietpreisbildung durch Angebot und Nachfrage entsteht, kann davon ausgegangen werden, dass zu diesen Preisen auch ein Wohnungsangebot besteht.

3.5 Repräsentativität

Im Rahmen der 2011 durchgeführten Wohnungs- und Gebäudezählung konnten für den Kreis Herzogtum Lauenburg rd. 37.800 vermietete Wohnungen erfasst werden sowie weitere rd. 2.700 leerstehende Wohnungen ermittelt werden. Die Gesamtzahl hat sich trotz der inzwischen vergangenen fünf Jahre nicht wesentlich verändert. So hat sich die Gesamtanzahl der Wohnungen (für eine Differenzierung nach selbstgenutzten und vermieteten Wohnungen liegen keine zuverlässigen Zahlen vor und können allenfalls nur grob geschätzt werden) im Zeitraum von 2011 bis 2014 (neuere Informationen liegen zum Zeitpunkt der Berichtserstellung noch nicht vor) von 88.900 auf 90.900 Wohnungen vergrößert. Dabei entfällt nur ein kleiner Teil des Neubaus auf den Mietwohnungsbau.

Die kleinteilige Struktur des Mietwohnungsbestandes im Kreis Herzogtum Lauenburg kommt in dem vergleichsweise geringen Anteil zum Ausdruck, der sich in den als eigenständige Vergleichsräume definierten Gemeinden befindet. Nur 59 % des Mietwohnungsbestandes befindet sich in diesen Gemeinden.

Die Gesamtzahl der Wohnungs- und Gebäudezählung unter dem Punkt Zu Wohnzwecken vermietet (auch mietfrei) beinhaltet jedoch auch Wohnungen, die für das vorliegende Gutachten nicht relevant sind. (s.o. Filterbedingungen). Über den Umfang der nicht relevanten Wohnungsbestände gibt es jedoch keine Informationen.³ Aber auch bezogen auf die zu große Grundgesamtheit (diese beinhaltet auch Wohnungen, die nicht für ein schlüssiges Konzept relevant sind) konnten mit 8.756 relevanten Mietwerten dennoch mehr als 22 %

³ Ein großer Wohnungsanbieter im Kreisgebiet konnte 2/3 seines Wohnungsbestandes nicht mit in die Mietwerterhebung mit einbringen, da diese nicht den Mindestanforderungen von Koopmann Analytics an den einfachen Wohnungsbestand entsprachen und dem einfachsten Wohnungsbestand angehörten.

des Mietwohnungsbestandes im Kreis Herzogtum Lauenburg erhoben werden. Unberücksichtigt sind dabei noch nicht die 1.200 Angebotsmieten. Bei einer um die nicht relevanten Wohnungsbestände bereinigten Grundgesamtheit des Zensus wird der Anteil der erhobenen Mieten am relevanten Wohnungsbestand sogar noch höher liegen. Hinsichtlich der Repräsentativität des Datensatzes hat das BSG in seiner Entscheidung vom 18. Juni 2008 festgestellt, dass dies dann der Fall ist, "wenn die Datenbasis auf mindestens 10 % des regional in Betracht zu ziehenden Mietwohnungsbestandes beruht" (B 14/7b AS 44/06 R, Rn. 16). In Bezug auf den Kreis Herzogtum Lauenburg wären somit weniger als maximal rd. 4.000 Mietwerte erforderlich. Damit kann insgesamt von einer sehr guten, umfangreichen und repräsentativen Datenbasis gesprochen werden. Kleinräumig ergeben sich bei den Erhebungsanteilen deutlich Unterschiede, wobei sämtliche Tabellenfelder eine Feldbesetzungszahl aufweisen, wie sie bei qualifizierten Mietspiegel als repräsentativ (mindestens 30 Mieten je Tabellenfeld, vgl. Tab. 5) angesehen werden.

Tab. 2: Erhebungsumfang relevante Mieten			
Vergleichsraum	Zensus Vermietete Wohnungen	Erhobene relevante Bestandsmieten	Anteil am Gesamtwohnungsbestand
Berkenthin, Breitenfelde, Lauenburgische Seen, Sandesneben-Nusse	8.954	363	4 %
Ratzeburg	3.529	942	27 %
Mölln	5.324	809	16 %
Büchen, Schwarzenbek-Land	3.583	449	13 %
Schwarzenbek	3.756	1.730	46 %
Hohe Elbgeest, Wentorf	3.488	817	23 %
Geesthacht	7.989	2.513	31 %
Lauenburg, Lüttau	3.124	1.133	36 %
Kreisgebiet	39.747	8.756	22 %

Quelle: Mietwerterhebung Kreis Herzogtum Lauenburg 2016, Zensus 2011

Die Daten wurden durch eine Befragung der größeren Vermieter (9 Vermieter, einer Befragung von 1.500 kleineren Vermietern sowie durch die Nutzung von SGB II-Daten erhoben, sofern diese nicht schon im Rahmen der Erhebung bei den großen und kleinen Vermietern berücksichtigt wurden.

In allen Untersuchungsphasen wurde sichergestellt, dass keine Doppelerhebungen durch die Verwendung von SGB II-Daten erfolgten. Hierfür wurden die Adressen der Wohnobjekte abgeglichen, aus denen potenzielle Rückmeldungen hätten kommen können.

Von den insgesamt erhobenen 10.591 Mietwerten konnten 8.756 Mietwerte verwendet werden, die notwendigen Informationen enthielten und eine Mindestgröße von 35 m² aufwiesen bzw. maximal 95 m² groß waren.

Tab. 3: Wohnungsbestand differenziert nach Wohnungsgrößenklassen						
	$\geq 35 \leq 50 \text{ m}^2$	$> 50 \leq 60 \text{ m}^2$	$> 60 \leq 75 \text{ m}^2$	$> 75 \leq 85 \text{ m}^2$	$> 85 \leq 95 \text{ m}^2$	Summe
Kreis	2.225	2.135	2.713	1.191	492	8.756
Quelle: Mietwerterhebung Kreis Herzogtum Lauenburg 2016						

3.6 Validität der Daten

Die Validität ist ein Kriterium für die Gültigkeit einer wissenschaftlichen Untersuchung und von deren Ergebnissen. Eine Untersuchung ist valide, wenn wirklich das gemessen wurde, was gemessen werden sollte bzw. wenn die erhobenen Daten auch tatsächlich die Fragen beschreiben, die erforscht werden.

Die generelle Fragestellung eines schlüssigen Konzeptes ist es zu erfahren, welche Miethöhe angemessen ist, um Bedarfsgemeinschaften mit angemessenem Wohnraum zu versorgen. Hierfür ist es notwendig sich einen Überblick darüber zu verschaffen, zu welchen Preisen vermietet wird und wie hoch die Mieten im einfachen Wohnungsmarktsegment letztendlich sein müssen, damit eine Versorgung mit Wohnraum sichergestellt werden kann. Während der Gesetzgeber von angemessenem Wohnraum spricht, hat das Bundessozialgericht angemessen als einfach definiert.

Die Validität der Erhebung ist durch die Beschränkung der Erhebung auf die für eine Versorgung der Bedarfsgemeinschaften relevanten Wohnungsbestände automatisch gegeben. Die Filterbedingungen zur Definition des Beobachtungsgegenstandes, des Standards einer Wohnung und der Berücksichtigung der entsprechenden Wohnungsgrößen sowie der räumlichen Abgrenzung des Erhebungsraumes und der Bestimmung des Raumes, für den die Aussagen getroffen werden, schaffen eine Validität der Datenerhebung. Die Erhebungsdaten lassen valide Aussagen zur den Mietpreisen im Vergleichsraum mit seinen entsprechenden Untergliederungen zu.

3.7 Datenauswertung

Sämtliche Datenauswertungen basieren auf den im Rahmen der Erhebung gewonnenen Daten und können durch fachkundige Personen nachvollzogen und nachgerechnet werden. Das Bundessozialgericht hat im Rahmen seiner Rechtsprechung auf die Vorgabe von Methoden und Vorgehensweisen ausdrücklich verzichtet. Die Methodenfreiheit wird nur durch die Nachvollziehbarkeit der Ergebnisse beschränkt.

Bei Mietwerterhebung wurden 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 Erhebung wurde durch Mieten aus dem SGB II-Datensatz des Jobcenters ergänzt. Der Gesamtdatensatz wurde bereinigt um Wohnungen mit unvollständigen Angaben, Eigentumswohnungen und Wohnungen, die bereits in anderen Quellen auftauchten.

3.7.1 Höhe und Verteilung der Bestandsmieten

Die von Koopmann Analytics durchgeführte Datenerhebung fand im Kreis Herzogtum Lauenburg von September bis November 2016 statt. Die Bestandsmieten wurden unabhängig vom Erhebungsdatum jeweils zum Stichtag 01.09.2016 erhoben.

Manche der bei der Mietwerterhebung erfassten Daten konnten aufgrund fehlerhafter oder fehlender Angaben nicht verwendet werden. Es wurde zwar versucht, die nicht relevanten Wohnungen im Vorfeld gar nicht erst zu erfassen, ein Teil musste jedoch anhand von Filterfragen (Anhang 2 Fragebogen) ausgesondert werden.

Dieser bereinigte Datensatz liegt den folgenden Auswertungen zugrunde und kann für weitere Analysen im Rahmen gerichtlicher Verfahren herangezogen werden.

Tab. 4: Verteilung der relevanten Datensätze						
Vergleichsraum	Wohnungsgrößenklasse					Summe
	1	2	3	4	5	
1	90	72	84	59	58	363
2	228	217	353	91	53	942
3	262	172	234	66	75	809
4	120	87	142	70	30	449
5	260	396	694	316	64	1.730
6	190	161	265	142	59	817
7	792	732	654	262	73	2.513
8	283	298	287	185	80	1.133
Kreisgebiet	2.225	2.135	2.713	1.191	492	8.756

Quelle: Mietwerterhebung Kreis Herzogtum Lauenburg 2016

3.7.2 Extremwertkappung

Sämtliche erhobenen Daten wurden in einer Datenbank zusammengefasst. 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 Vergleichsräumen und Wohnungsgrößenklassen.

Vor den weiteren Auswertungen der Quadratmetermieten wurde für jedes Tabellenfeld eine Plausibilitätsprüfung sowie eine Extremwertkappung vorgenommen. Im Rahmen der Plausibilitätsprüfungen wurden Werte entfernt, die sich nicht erklären lassen. Oftmals handelt es sich dabei um bewusste oder unbewusste Falscheinträge durch die befragten Vermieter.

Bei Extremwerten handelt es sich um Mietwerte, die sich deutlich von anderen Werten eines Tabellenfeldes unterscheiden und deshalb nicht in die Auswertungen einbezogen werden sollen ("Ausreißer"), deren Höhe jedoch noch immer im Bereich des Möglichen liegen.

Für die Frage, wann es sich bei einer Miete um eine besonders stark abweichende Miete handelt, kann die Statistik keine allgemeingültige Antwort bzw. Definition liefern. Was die Statistik liefern kann, ist eine Aussage, ob es sich unter einer bestimmten Annahme um einen Extremwert handelt.

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.⁴

Neben den bereits bei der Befragung verwendeten Filterfragen, die außergewöhnliche Mietverhältnisse identifizieren sollen, die besonderen Einschränkungen unterliegen und somit keine übliche Miethöhe aufweisen, setzt Koopmann Analytics diesen Anspruch mit Hilfe eines Intervalls zur Extremwertbereinigung um.

Bei den Auswertungen zu Ermittlung der Mietobergrenze bleiben alle Mietwerte unberücksichtigt, die außerhalb eines Bereichs um den Mittelwert liegen, der durch die um den Faktor

⁴ Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen: Hinweise zur Erstellung von Mietspiegeln. Berlin 2002, S. 42

1,96 multiplizierte Standardabweichung definiert ist. Dieses Vorgehen wurde in Anlehnung an die Verteilungsverhältnisse einer Normalverteilung gewählt, bei der sich in diesem Intervall 95% aller Fälle befinden.

Werte außerhalb des Bereiches des 1,96-fachen der Standardabweichung werden in der Statistik als "Ausreißer" (Extremwerte) behandelt. Dabei handelt es sich um sehr niedrige oder auch sehr hohe Mietwerte.

Insgesamt wurden durch die beschriebene Vorgehensweise 514 Mietwerte als Extremwerte definiert.

Tab. 5: Anzahl der Extremwerte						
Vergleichsraum	Wohnungsgrößenklasse					Summe
	1	2	3	4	5	
1	6	5	8	3	4	26
2	10	17	18	7	3	55
3	18	8	14	4	3	47
4	6	3	5	4	1	19
5	16	26	54	17	1	114
6	8	10	8	7	1	34
7	58	37	41	16	5	157
8	13	12	18	16	3	62
Kreisgebiet	135	118	166	74	21	514

Quelle: Mietwerterhebung Kreis Herzogtum Lauenburg 2016

Nach Durchführung der Extremwertkappung standen im Kreis Herzogtum Lauenburg für die eigentliche Auswertung insgesamt 8.242 relevante Mieten zur Verfügung. Diese bilden das gesamte Mietniveau vom einfachen bis zum gehobenen Wohnungsstandard ab.

Mit Ausnahme eines Tabellenfeldes weisen sämtliche der 40 Tabellenfelder mindestens 50 Mietwerte auf. Nur das Tabellenfeld 5 im Vergleichsraum 4 erreicht mit 29 Fällen nicht die Fallzahl, die den Anforderungen an die Fallzahlen für qualifizierte Mietspiegel (30 Werte je Tabellenfeld) für vollgültige Felder entspricht.

Tab.-6: Anzahl der relevanten Mietwerte nach Extremwertkappung

Vergleichsraum	Wohnungsgrößenklasse					Summe
	1	2	3	4	5	
1	84	67	76	56	54	337
2	218	200	335	84	50	887
3	244	164	220	62	72	762
4	114	84	137	66	29	430
5	244	370	640	299	63	1.616
6	182	151	257	135	58	783
7	734	695	613	246	68	2.356
8	270	286	269	169	77	1.071
Kreisgebiet	2.090	2.017	2.547	1.117	471	8.242

Quelle: Mietwerterhebung Kreis Herzogtum Lauenburg 2016

3.7.3 Erfassung der Angebotsmieten

Neben den Bestandsmieten sind die Angebotsmieten zu erfassen, um das aktuelle Vermietungsgeschehen abzubilden und die konkrete Verfügbarkeit prüfen zu können. Daher wurde im Rahmen der Untersuchung neben der Erhebung der Bestandsmieten auch eine Recherche der aktuellen Angebotsmieten vorgenommen.

Die Recherche der Angebotsmieten wurde im Zeitraum Mai bis Oktober 2016 durchgeführt. Dabei wurden die folgenden Quellen ausgewertet:

- Immoscout 24 (Internet-Immobilienportal)
- Immonet (Internet-Immobilienportal)
- Immowelt (Internet-Immobilienportal)
- Örtliche Tagespresse, Anzeigenblätter

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 gehörten u. a.

- Zuordnung der Mieten zu den jeweiligen Vergleichsräumen
- Umrechnung der ermittelten Mietdaten auf den einheitlichen Begriff der Netto-Kaltmiete pro Quadratmeter
- Bereinigung der Daten von Dubletten (Mehrfachinserate)
- Eliminierung von Extremwerten durch Begrenzung der Daten auf den Bereich der 1,96-fachen Standardabweichung unter- und oberhalb des Mittelwerts.

Während des Erhebungszeitraumes konnten für den Erhebungszeitraum 1.209 Mietangebote identifiziert werden, die die notwendigen Informationen zur Berechnung der Nettokaltmiete und der Örtlichkeit enthielten. Diese Anzahl wurde durch die Extremwertkappung

um 50 Angebote verringert. Die weiteren Auswertungen basieren somit auf 382 Mietwerten, die sich auf 40 Tabellenfelder verteilen.

Tab. 7: Verteilung der erhobenen Angebotsmieten (Mai bis Oktober 2016)

Vergleichsraum	Wohnungsgrößenklasse					Summe
	1	2	3	4	5	
1	16	16	22	14	16	84
2	27	36	57	11	13	144
3	21	35	50	13	11	130
4	22	11	23	11	7	74
5	16	35	51	32	3	137
6	17	19	49	35	26	146
7	100	87	82	64	21	354
8	27	36	48	21	8	140
Kreisgebiet	246	275	382	201	105	1.209

Quelle: Mietwerterhebung Kreis Herzogtum Lauenburg 2016

Aufgrund der kleinteiligen Differenzierungen der Vergleichsräume sind die Fallzahlen in einzelnen Tabellenfeldern vergleichsweise niedrig.

Tab. 8: Verteilung erhobenen Angebotsmieten (Mai bis Oktober 2016) nach der Extremwertkappung

Vergleichsraum	Wohnungsgrößenklasse					Summe
	1	2	3	4	5	
1	15	15	21	13	15	79
2	26	34	54	10	12	136
3	20	33	48	12	11	124
4	22	10	22	10	7	71
5	15	33	48	30	3	129
6	17	19	45	33	24	138
7	100	84	82	63	21	350
8	25	35	44	20	8	132
Kreisgebiet	240	263	364	191	101	1.159

Quelle: Mietwerterhebung Kreis Herzogtum Lauenburg 2016

Im Ergebnis stellen die mittels der Auswertung von Anzeigen in Printmedien und im Internet erhobenen Angebotsmieten nur eine Stichprobe des Gesamtmarktes dar, die die Mietpreisstruktur des Angebotsmarktes jedoch sehr gut abbildet.

Weiterhin weicht das veröffentlichte Angebot, bezogen auf die Miethöhe, deutlich von den bei der Erhebung festgestellten realen Mietvertragsabschlüssen der Neuvertragsmieten ab. Der Vergleich von Angebots- und Neuvertragsmieten zeigt, dass die durchschnittlichen

Neu-vertragsmieten i.d.R. deutlich unterhalb der durchschnittlichen Angebotsmieten liegen. Das bedeutet, dass tatsächlich ein wesentlich größeres Wohnungsangebot unterhalb der Richtwerte zur Verfügung steht, als es in den ermittelten Angebotsmieten zum Ausdruck kommt. Eine Gegenüberstellung von Angebotsmieten mit den Neuvertragsmieten für den Kreis Herzogtum Lauenburg erfolgt in den Tabellen 20 bis 26.

4. Angaben über die gezogenen Schlüsse

Das BSG fordert in seinem einschlägigen Urteil Angaben über die gezogenen Schlüsse. Gemeint ist damit nachzuweisen, wie die Mietpreisobergrenzen letztendlich begründet werden und wie hierfür vorgegangen wurde.

Generell ist festzuhalten, dass die Mietpreisobergrenzen nur unter Berücksichtigung der regionalen Verhältnisse bestimmt werden können. Dabei gestalten sich diese Bedingungen wesentlich differenzierter als beispielsweise in den sechs Mietstufen der Wohngeldtabelle. Diese Mietstufen orientieren sich grob an den Abweichungen vom Bundesdurchschnitt. Dabei weisen die einzelnen Wohngeldstufen jeweils eine Bandbreite von 10 Prozentpunkten auf. Allein hieran ist zu erkennen, dass die Wohngeldtabelle nur sehr bedingt den regionalen Bedingungen entspricht.

Kernstück eines schlüssigen Konzepts ist es, die Mietpreisobergrenzen so zu definieren, dass diese es ermöglichen, dass angemessener Wohnraum im ausreichendem Umfang zur Verfügung steht. Dabei bedeutet angemessen, dass Mieten dann als angemessen gelten, wenn zu diesen Mietpreisen Wohnungen im unterem Wohnungsmarktsegment angemietet werden können.

Bei der Ableitung von Obergrenzen muss berücksichtigt werden, dass es je nach den örtlichen Bedingungen nicht ausreichend ist, den Anteil der potenziellen Nachfrager einfach auf den Wohnungsmarkt zu übertragen. Mietpreisobergrenzen müssen immer auch die Situation auf dem Wohnungsmarkt bzgl. des vorhandenen Wohnraums und der Nachfragesituation berücksichtigen. Berücksichtigt werden muss auch, dass die Bedarfsgemeinschaften immer auch in Konkurrenz mit anderen Nachfragergruppen stehen.

Diese Vorgehensweise erlaubt es, die Richtwerte den regionalen Besonderheiten differenziert anzupassen und so den Umfang des Wohnungsangebots dem benötigten Bedarf anzugleichen.

Neben den eigentlichen Bedarfsgemeinschaften fragen zumindest Teile von Wohngeldempfängern ebenfalls nach preiswertem Wohnraum nach. Vollkommen identisch ist die Nachfrage bei Geringverdienern ohne Leistungsbezug, sofern diese nicht Teil eines besser verdienenden Haushalts sind. Aber auch Teile der Empfänger von unterstützenden Leistungen

wie BAföG oder Berufsausbildungshilfe suchen preisgünstigen Wohnraum. Etwas unterschiedlich ist die Wohnraumsuche bei Studenten. Bei Studenten wird die Suche nach günstigem Wohnraum häufig vom Wunsch nach der Nähe zur Universität überlagert, wodurch das preisgünstige Wohnungsmarktsegment nicht mehr die oberste Priorität darstellt.

Bei der Festlegung des angemessenen Marktvolumens müssen sowohl die Bestands- als auch die Angebotsmieten berücksichtigt werden. Während das BSG für München ein Volumen von den unteren 20 % der Bestandsmieten, also den 20 % günstigsten Mieten ausgeht, prüft Koopmann Analytics in einem ersten Ansatz die unteren 35 % für jedes Tabellenfeld basierend auf der Erhebung der Bestandsmieten. Die solchermaßen abgeleitete Miete wird mittels der Angebotsmieten dahingehend überprüft, ob zu diesen Preisen entsprechender Wohnraum angemietet werden kann. Dieser Vergleich erfolgt auf Basis der Produkttheorie unter Anwendung der Bruttokaltmiete. Im Zuge eines iterativen Prozesses werden in weiteren Prüfungs-schritten für die jeweiligen Tabellenfelder ggf. Optimierungen des Perzentils vorgenommen.

Im ersten Schritt wird das potenzielle Nachfragevolumen im Kreis geschätzt. Die Datenqualität der Daten unterscheidet sich dabei deutlich. Während die Fallzahlen für die Bedarfsgemeinschaften aus dem Regelungsbereichen SGB II und SGB exakt ermittelt werden können, können die weiteren Nachfragergruppen nur geschätzt werden.

Aber auch die Zahlen aus den Bereichen SGB II und SGB XII lassen keine exakte Ableitung der Nachfrage nach Wohnraum zu. Beispielsweise entwickelt nicht jeder 1. Personenhaushalt eine Nachfrage nach einer eigenständigen Wohnung. So kann beispielsweise eine 1-Personen-Bedarfsgemeinschaft gemeinsam mit weiteren Personen in einer größeren Wohnung wohnen.

Um die potenzielle Größe des Nachfragevolumens bewerten zu könnten, wurde versucht, die Armutsgefährdungsquote auf die verschiedenen Haushaltsgrößenklassen umzusetzen. Diese Quote gibt an, wie hoch der Anteil derjenigen ist, die weniger als 60 % des mittleren Einkommens (Median) auskommen muss. Diese Grenze wird auch als Armutsgefährdungsschwelle bezeichnet und ist eine relative Einkommensarmut. D.h. das gleiche Einkommen kann je nach regionalen Einkommensniveau unterhalb als auch oberhalb der Schwelle liegen.

Dieser Wert hat den Charme, dass das regionale Einkommensniveau berücksichtigt wird, was ebenfalls einen signifikanten Einfluss auf das regionale Mietniveau aufweist. Die Umrechnung der Prozentanteile erfolgt auf der kleinstmöglichen Ebene, die von der amtlichen Statistik ausgewiesen wird. In Schleswig-Holstein ist dies das Bundesland.

Da die Armutsgefährdungsquote auch diejenigen Personen umfasst, die zwar keine staatlichen Leistungen erhalten, aber dennoch aufgrund ihres Einkommens (potentielle) Nachfrager im unteren Wohnungsmarktsektor sind, soll dieser Wert als Ausgangspunkt für die weiteren Überlegungen dienen.

In der Tabelle 10 sind die verschiedenen originären Nachfragegruppen nach günstigen Wohnraum aufgeführt. Der Kreis Herzogtum Lauenburg erfasst die HLU-Empfänger und AsylBLG nicht nach Haushaltsgröße. Insgesamt hatten 605 Empfänger einen Anspruch nach HLU sowie 1.952 Empfänger Anspruch auf Leistungen gemäß des AsylBLG. Diese Zahlen haben jedoch nur einen vergleichsweise kleinen Einfluss auf den Wohnungsmarkt nach preisgünstigen Wohnraum. Trotzdem wird diese Nachfrage durch die Differenz zwischen dem angewandten Perzentil und der Armutsgefährdungsquote mitberücksichtigt.

Tab. 9: Potenzielle Nachfragergruppen im unterem Wohnungsmarktsegment						
	Position	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 Personen und mehr
Bedarfsgemeinschaften SGB II	1	3.450	1.446	865	514	409
Bedarfsgemeinschaften SGB XII	2	770	246	157	270	258
Bedarfsgemeinschaften HLU	3	93	3	-	-	-
Wohngeldempfänger	4	536	133	84	96	95
Haushalte nach AsylBLG	5	269	25	20	22	16
Haushalte insgesamt		26140	29774	12825	9906	4320
Summe der Nachfrager (Position 1 bis 5) nach preisgünstigen Wohnraum		5118	1853	1126	902	778
Anteil der Nachfrager an allen Haushalten		20 %	6 %	9 %	9 %	18 %
Armutsgefährdungsquote		25 %	14 %	15 %	12 %	26 %

Quelle: Mieterhebung Kreis Herzogtum Lauenburg 2016

4.1 Produktbildung

4.1.1 Nettokaltmiete

Das BSG fordert für die Erstellung eines schlüssigen Konzepts, dass in einem ersten Schritt ein m²-Wert zu berechnen ist. Koopmann Analytics hat diesen Wert aus den Werten der jeweiligen Wohnungsgrößenklasse berechnet. Für einen 1-Personenhaushalt flossen somit die Mieten der Wohnungen zwischen 35 und 50 m² ein. Die weiteren Größenklassen sind den Tabellenköpfen zu entnehmen.

Für den Kreis Herzogtum Lauenburg wurde unter Berücksichtigung der regionalen Gegebenheiten der Median als Unterscheidung für einen angemessenen und unangemessenen m²-Wert definiert. Der Median teilt genau die oberen 50 % der Mieten von den unteren 50 %.

Damit wurden mindestens 50 % der m²-Mieten als angemessen und dem jeweiligen einfachen Wohnungsmarkt zugehörig definiert. Da der Anteil der armutsgefährdeten Haushalte im Kreis Herzogtum Lauenburg deutlich niedriger liegt, ist neben der originären Nachfrage derjenigen, die sich keinen teuren Wohnraum leisten können, auch die Nachfrage von anderen Wohnungsnutzern mitberücksichtigt, die sich aufgrund ihres Einkommens auch teureren Wohnraum leisten könnten.

4.1.2 Kalte Betriebskosten

Für die Bildung der Bruttokaltmiete ist es notwendig, die Höhe der kalten Betriebskosten zu berechnen.

Hierfür wurden im Rahmen der Erhebung die kalten Betriebskosten mit erhoben. Eine differenzierte Erhebung der einzelnen Betriebskostenbestandteile erfolgte dabei nicht. Wichtigster Bestandteil der kalten Betriebskosten sind im Regelfall die Kosten für Kaltwasser sowie die Abwasserkosten. Da diese Kosten in einigen Fällen auch direkt durch den Mieter gezahlt werden, wurden, um Verzerrungen zu vermeiden, diese Direktzahler bei der Ermittlung der Betriebskosten nicht berücksichtigt.

Erhoben wurde jeweils die Höhe der Betriebskostenvorauszahlungen. Durch die große Fallzahl gleichen sich eventuelle Über- und Unterzahlungen der Betriebskosten aus. Erfahrungen zeigen, dass im Regelfall die Vorauszahlungen an die zu erwartenden tatsächlichen Kosten angepasst sind. Durch den Erhebungszeitpunkt 01.09.2016 waren in der überwiegenden Zahl der Fälle die Betriebskosten von 2015 abgerechnet und die Vorauszahlungen entsprechend aktualisiert.

Aufgrund der großen Fallzahlen spielen Über- und Unterzahlungen der Betriebskosten, die im Einzelfall durchaus vorkommen, aus statistischer Sicht keine Rolle und gleichen sich aus. Die durchschnittlichen Werte können mit einer ausreichenden statistischen Zuverlässigkeit ermittelt werden. Sofern die Vermieter den entsprechenden Aufwand betreiben, können die kalten Betriebskosten für die nächste Abrechnungsperiode sehr genau ermittelt werden.

Koopmann Analytics hat die kalten Betriebskosten sowohl für die im Rahmen des schlüssigen Konzepts erhobenen Werte berechnet als auch die durchschnittlichen Betriebskosten allein auf Basis der Jobcenterdaten berechnet. Bei der Berechnung der Betriebskosten auf Basis der Jobcenter wurden nur die Fälle berücksichtigt, bei denen die Wohnfläche mit der jeweiligen Haushaltsgröße gemäß der Wohnungsgrößendefinition übereinstimmt.

Diese hierfür notwendige Information der Haushaltsgröße kann im Rahmen einer Vermieterbefragung nicht erhoben werden, da den Vermieter die entsprechenden Informationen fehlen.

Koopmann Analytics hat beide Durchschnittswerte verglichen und zugunsten der Bedarfsgemeinschaften den jeweils höheren Wert in den weiteren Berechnungen verwendet.

Tab. 10: Höhe der durchschnittlichen kalten Betriebskosten 2016 (in €/m ²) zur Berechnung des Produkts					
	Wohnungsgrößeklassen				
	≥35 ≤ 50 m ²	> 50 ≤ 60 m ²	> 60 ≤ 75 m ²	> 75 ≤ 85 m ²	> 85 bis 95 m ²
Mietwerterhebung	1,61	1,52	1,47	1,41	0,90
Jobcenterdaten	1,38	1,32	1,28	1,09	1,02
Berücksichtigte Kosten	1,61	1,52	1,47	1,41	1,02

Quelle: Mietwerterhebung Kreis Herzogtum Lauenburg 2016

4.1.3 Bruttokaltmiete

Die Bruttokaltmiete ergibt sich aus der Addition der Nettokaltmiete mit den kalten Betriebskosten. Diese Summe multipliziert mit der maximalen Wohnfläche ergibt das Produkt.

Das solchermaßen definierte Produkt wird in der Umsetzung losgelöst von der maximalen Wohnfläche und ermöglicht somit auch kleinere oder größere Wohnungen anzumieten, sofern dieses Produkt nicht überschritten wird. Hierdurch können sich die realen m²-Miethöhen in der Anwendung ändern. Diese steigen bei kleineren Wohnungen und sinken bei größeren Wohnungen, ohne dass dies als Begründung für eine Unangemessenheit herangezogen werden kann.

Tab. 12: Bruttokaltmiete Kreis Herzogtum Lauenburg Vergleichsraum 1

Größe in m ²	Personen- zahl	Netto-Kaltmiete in €/m ²	Kalte Betriebskosten in €/m ² (Durchschnitt)	Brutto-Kaltmiete in €/m ²	Produkt Brutto-Kaltmiete in €
35 bis ≤ 50	1	6,22	1,61	7,83	391,50
> 50 bis ≤ 60	2	5,83	1,52	7,35	441,00
> 60 bis ≤ 75	3	5,74	1,47	7,21	540,75
> 75 bis ≤ 85	4	5,40	1,41	6,81	578,85
> 85 bis ≤ 95	5	5,39	1,02	6,41	608,95
Weitere Person		5,39	1,02	6,41	64,10

Quelle: Mietwerterhebung Kreis Herzogtum Lauenburg 2016

Tab. 13: Bruttokaltmiete Kreis Herzogtum Lauenburg Vergleichsraum 2

Größe in m ²	Personen- zahl	Netto-Kaltmiete in €/m ²	Kalte Betriebskosten in €/m ² (Durchschnitt)	Brutto-Kaltmiete in €/m ²	Produkt Brutto-Kaltmiete in €
35 bis ≤ 50	1	5,52	1,61	7,13	356,50
> 50 bis ≤ 60	2	5,18	1,52	6,70	402,00
> 60 bis ≤ 75	3	5,00	1,47	6,47	485,25
> 75 bis ≤ 85	4	4,86	1,41	6,27	532,95
> 85 bis ≤ 95	5	5,08	1,02	6,10	579,50
Weitere Person		5,08	1,02	6,10	61,00

Quelle: Mietwerterhebung Kreis Herzogtum Lauenburg 2016

Tab. 14: Bruttokaltmiete Kreis Herzogtum Lauenburg Vergleichsraum 3

Größe in m ²	Personen- zahl	Netto-Kaltmiete in €/m ²	Kalte Betriebskosten in €/m ² (Durchschnitt)	Brutto-Kaltmiete in €/m ²	Produkt Brutto-Kaltmiete in €
35 bis ≤ 50	1	5,95	1,61	7,56	378,00
> 50 bis ≤ 60	2	5,64	1,52	7,16	429,60
> 60 bis ≤ 75	3	5,59	1,47	7,06	529,50
> 75 bis ≤ 85	4	5,64	1,41	7,05	599,25
> 85 bis ≤ 95	5	5,52	1,02	6,54	621,30
Weitere Person		5,52	1,02	6,54	65,40

Quelle: Mietwerterhebung Kreis Herzogtum Lauenburg 2016

Tab. 15: Bruttokaltmiete Kreis Herzogtum Lauenburg Vergleichsraum 4

Größe in m ²	Personen- zahl	Netto-Kaltmiete in €/m ²	Kalte Betriebskosten in €/m ² (Durchschnitt)	Brutto-Kaltmiete in €/m ²	Produkt Brutto-Kaltmiete in €
35 bis ≤ 50	1	5,98	1,61	7,59	379,50
> 50 bis ≤ 60	2	5,91	1,52	7,43	445,80
> 60 bis ≤ 75	3	5,86	1,47	7,33	549,75
> 75 bis ≤ 85	4	5,34	1,41	6,75	573,75
> 85 bis ≤ 95	5	5,79	1,02	6,81	646,95
Weitere Person		5,79	1,02	6,81	68,10

Quelle: Mietwerterhebung Kreis Herzogtum Lauenburg 2016

Tab. 16: Bruttokaltmiete Kreis Herzogtum Lauenburg Vergleichsraum 5

Größe in m ²	Personen-- zahl	Netto-Kaltmiete in €/m ²	Kalte Betriebskosten in €/m ² (Durchschnitt)	Brutto-Kaltmiete in €/m ²	Produkt Brutto-Kaltmiete in €
35 bis ≤ 50	1	6,12	1,61	7,73	386,50
> 50 bis ≤ 60	2	5,89	1,52	7,41	444,60
> 60 bis ≤ 75	3	6,00	1,47	7,47	560,25
> 75 bis ≤ 85	4	5,80	1,41	7,21	612,85
> 85 bis ≤ 95	5	6,05	1,02	7,07	671,65
Weitere Person		6,05	1,02	7,07	70,70

Quelle: Mietwerterhebung Kreis Herzogtum Lauenburg 2016

Tab. 17: Bruttokaltmiete Kreis Herzogtum Lauenburg Vergleichsraum 6

Größe in m ²	Personen-- zahl	Netto-Kaltmiete in €/m ²	Kalte Betriebskosten in €/m ² (Durchschnitt)	Brutto-Kaltmiete in €/m ²	Produkt Brutto-Kaltmiete in €
35 bis ≤ 50	1	6,01	1,61	7,62	381,00
> 50 bis ≤ 60	2	5,94	1,52	7,46	447,60
> 60 bis ≤ 75	3	5,79	1,47	7,26	544,50
> 75 bis ≤ 85	4	4,86	1,41	6,27	532,95
> 85 bis ≤ 95	5	5,99	1,02	7,01	665,95
Weitere Person		5,99	1,02	7,01	70,10

Quelle: Mietwerterhebung Kreis Herzogtum Lauenburg 2016

Tab. 18: Bruttokaltmiete Kreis Herzogtum Lauenburg Vergleichsraum 7

Größe in m ²	Personen- zahl	Netto-Kaltmiete in €/m ²	Kalte Betriebskosten in €/m ² (Durchschnitt)	Brutto-Kaltmiete in €/m ²	Produkt Brutto-Kaltmiete in €
35 bis ≤ 50	1	6,00	1,61	7,61	380,50
> 50 bis ≤ 60	2	5,90	1,52	7,42	445,20
> 60 bis ≤ 75	3	5,85	1,47	7,32	549,00
> 75 bis ≤ 85	4	5,66	1,41	7,07	600,95
> 85 bis ≤ 95	5	5,50	1,02	6,52	619,40
Weitere Person		5,50	1,02	6,52	65,20

Quelle: Mietwerterhebung Kreis Herzogtum Lauenburg 2016

Tab. 19: Bruttokaltmiete Kreis Herzogtum Lauenburg Vergleichsraum 8

Größe in m ²	Personen- zahl	Netto-Kaltmiete in €/m ²	Kalte Betriebskosten in €/m ² (Durchschnitt)	Brutto-Kaltmiete in €/m ²	Produkt Brutto-Kaltmiete in €
35 bis ≤ 50	1	5,93	1,61	7,54	377,00
> 50 bis ≤ 60	2	5,74	1,52	7,26	435,60
> 60 bis ≤ 75	3	5,39	1,47	6,86	514,50
> 75 bis ≤ 85	4	5,37	1,41	6,78	576,30
> 85 bis ≤ 95	5	5,59	1,02	6,61	627,95
Weitere Person		5,59	1,02	6,61	66,10

Quelle: Mietwerterhebung Kreis Herzogtum Lauenburg 2016

4.2 Überprüfung des Angebotes unter Berücksichtigung der Produkttheorie

Konstitutives Element eines schlüssigen Konzeptes ist die Prüfung, ob zu den abgeleiteten Mietpreisobergrenzen auch tatsächlich ein Angebot verfügbar ist. Ist dies im Regelfall nicht möglich, so muss die Mietpreisobergrenze entsprechend angepasst werden. Diese Anpassung erfolgt in einem iterativen Prozess, um die Grenzen so zu definieren, dass eine Versorgung im Regelfall sichergestellt werden kann, aber auch nicht Mieten gezahlt werden, die nicht dem regionalen Wohnungsmarkt entsprechen und schon bei der Definition der Grenzen und ohne Anwendung der Produkttheorie das einfache Wohnungsmarktsegment in Richtung des mittleren bzw. sogar gehobenen Wohnungsmarktsegments erweitern.

Im Rahmen der Anwendung der Produkttheorie kann das einfache Wohnungsmarktsegment jedoch durch den Leistungsbezieher dann gemäß den Rahmenbedingungen der Rechtsprechung verlassen werden, wenn durch die Anmietung einer kleineren Wohnung der in Kap. 4.1 ausgewiesene m²-Preis höher wird. Die Höchstgrenze bildet dabei in jedem Fall das ausgewiesene Produkt.

Dieses kann jedoch immer im Rahmen eines Einzelfalls überschritten werden, wenn in der Situation der Bedarfsgemeinschaft entsprechende Gründe vorliegen, die eine Übernahme höherer Mietkosten nötig machen. Dies können Gründe sein, die im Privaten liegen oder wenn Sonderbedürfnisse an die Wohnung zu stellen sind.

Das schlüssige Konzept kann nur den Regel- und Normalfall abdecken. Hierzu gehört auch, dass die regelhafte Wohnungssuche nicht kurzfristig erfolgreich sein muss. Ist dies im Einzelfall notwendig (z.B. häusliche Gewalt), ist dies in der Einzelfallprüfung zu berücksichtigen.

Die Auswertung von Bestands- und Angebotsmieten kann aufgrund der sehr unterschiedlichen Fallzahlen nur getrennt in zwei unterschiedlichen Schritten erfolgen. Statistisch ist es nicht möglich, beide Gruppen in einer Gesamtdatensatz zusammenzufassen und dann einen Wert zu ermitteln. Da die Bestandsmieten die Mehrheit der Daten stellen, wären alle weiteren Datenauswertungen durch die Bestandsmieten geprägt.

Die Tabellen 20 bis 27 vergleichen die durchschnittlichen Angebotsmieten auf Ebene der Vergleichsräume mit denen der Bestandsmieten auf Basis des Quadratmeterpreises. Die Neuvertragsmieten als Untergruppe der Bestandsmieten (Mietvertragsbeginn max. 9 Monate vor dem Erhebungsstichtag der Bestandsmieten, dem 1.9.2016) bilden dabei ebenso wie die Angebotsmieten die Verhältnisse auf dem Wohnungsmarkt ab. Die Neuvertragsmieten bilden jedoch den gesamten Wohnungsmarkt ab, während dies für die Angebotsmieten nur zum Teil gilt, nämlich für den Teil der Wohnungsangebote, die mit vollständigen Angaben inserieren. Zusätzlich wird dieses Volumen dadurch reduziert, dass nicht

alle Wohnungsunternehmen ihr gesamtes Angebot inserieren. Eine Wohnungssuche nur auf der Basis der Auswertung von Internet und Zeitungsanzeigen reicht nicht. Immer müssen die Wohnungsunternehmen auch direkt kontaktiert werden. Im ländlichen Bereich kommt hinzu, dass eine nicht geringe Zahl an Wohnungen auch über schwarze Bretter von öffentlichen Stellen vermarktet werden, die nur vor Ort erfasst werden können.

Der Vergleich der Angebots- und Neuvertragsmieten auf Basis der m²-Mieten zeigt, dass zu der ermittelten m²-Miete der Bestandsmieten entweder bei den Angebots- oder der Neuvertragsmieten mindestens 20 % der Wohnungen in den letzten Monaten angemietet werden konnten. Aufgrund der kleinteiligen Untergliederung stehen leider nicht in allen Tabellenfeldern statistisch ausreichende Fallzahlen zur Verfügung.

Tab. 20: Kreis Herzogtum Lauenburg: Angebots- und Neuvertragsmieten Vergleichsraum 1

Größe in m ²	Bestandsmieten		Neuvertragsmieten		Angebotsmieten		
	Netto-Kaltmiete in €/m ²	Anteil bis Perzentil Bestandsmieten	Netto-Kaltmiete in €/m ²	Anteil bis Perzentil Bestandsmieten	Netto-Kaltmiete in €/m ²	Anteil bis Perzentil Bestandsmieten	Anzahl Fälle
bis 50	6,22	-	-	-	7,73	27%	15
> 50 bis ≤ 60	5,83	-	-	-	6,25	33%	15
> 60 bis ≤ 75	5,74	-	-	-	6,06	33%	21
> 75 bis ≤ 85	5,40	-	-	-	5,88	0%	13
> 85 bis ≤ 95	5,39	-	-	-	7,32	13%	15

Quelle: Mietwerterhebung Kreis Herzogtum Lauenburg 2016

Tab. 21: Kreis Herzogtum Lauenburg: Angebots- und Neuvertragsmieten Vergleichsraum 2

Größe in m ²	Bestandsmieten		Neuvertragsmieten		Angebotsmieten		
	Netto-Kaltmiete in €/m ²	Anteil bis Perzentil Bestandsmieten	Netto-Kaltmiete in €/m ²	Anteil bis Perzentil Bestandsmieten	Netto-Kaltmiete in €/m ²	Anteil bis Perzentil Bestandsmieten	Anzahl Fälle
bis 50	5,52	100%	5,50	100%	5,91	38%	26
> 50 bis ≤ 60	5,18	43%	5,35	43%	5,73	21%	34
> 60 bis ≤ 75	5,00	52%	5,00	52%	5,25	41%	54
> 75 bis ≤ 85	4,86	-	4,86	-	5,23	20%	10
> 85 bis ≤ 95	5,08	-	5,22	-	5,90	25%	12

Quelle: Mietwerterhebung Kreis Herzogtum Lauenburg 2016

Tab. 22: Kreis Herzogtum Lauenburg: Angebots- und Neuvertragsmieten Vergleichsraum 3

Größe in m ²	Bestandsmieten		Neuvertragsmieten		Angebotsmieten		
	Netto-Kaltmiete in €/m ²	Anteil bis Perzentil Bestandsmieten	Netto-Kaltmiete in €/m ²	Anteil bis Perzentil Bestandsmieten	Netto-Kaltmiete in €/m ²	Anteil bis Perzentil Bestandsmieten	Anzahl Fälle
bis 50	5,95	-	7,24	-	7,16	15%	20
> 50 bis ≤ 60	5,64	-	6,60	-	6,06	15%	33
> 60 bis ≤ 75	5,59	-	-	-	6,03	33%	48
> 75 bis ≤ 85	5,64	-	5,84	-	6,29	25%	12
> 85 bis ≤ 95	5,52	-	-	-	6,21	9%	11

Quelle: Mietererhebung Kreis Herzogtum Lauenburg 2016

Tab. 23: Kreis Herzogtum Lauenburg: Angebots- und Neuvertragsmieten Vergleichsraum 4

Größe in m ²	Bestandsmieten		Neuvertragsmieten		Angebotsmieten		
	Netto-Kaltmiete in €/m ²	Anteil bis Perzentil Bestandsmieten	Netto-Kaltmiete in €/m ²	Anteil bis Perzentil Bestandsmieten	Netto-Kaltmiete in €/m ²	Anteil bis Perzentil Bestandsmieten	Anzahl Fälle
bis 50	5,98	-	6,00	47%	6,43	23%	22
> 50 bis ≤ 60	5,91	-	6,01	-	8,88	10%	10
> 60 bis ≤ 75	5,86	-	5,96	-	6,70	14%	22
> 75 bis ≤ 85	5,34	-	6,53	-	6,65	10%	10
> 85 bis ≤ 95	5,79	-	-	-	6,98	-	7

Quelle: Mietererhebung Kreis Herzogtum Lauenburg 2016

Tab. 24: Kreis Herzogtum Lauenburg: Angebots- und Neuvertragsmieten Vergleichsraum 5

Größe in m ²	Bestandsmieten		Neuvertragsmieten		Angebotsmieten		
	Netto-Kaltmiete in €/m ²	Anteil bis Perzentil Bestandsmieten	Netto-Kaltmiete in €/m ²	Anteil bis Perzentil Bestandsmieten	Netto-Kaltmiete in €/m ²	Anteil bis Perzentil Bestandsmieten	Anzahl Fälle
bis 50	6,12	10%	7,02	10%	6,78	7%	15
> 50 bis ≤ 60	5,89	25%	6,08	25%	6,55	9%	33
> 60 bis ≤ 75	6,00	28%	6,23	28%	6,80	10%	48
> 75 bis ≤ 85	5,80	33%	6,03	33%	6,60	7%	30
> 85 bis ≤ 95	6,05	-	-	-	9,14	-	3

Quelle: Mietwerterhebung Kreis Herzogtum Lauenburg 2016

Tab. 25: Kreis Herzogtum Lauenburg: Angebots- und Neuvertragsmieten Vergleichsraum 6

Größe in m ²	Bestandsmieten		Neuvertragsmieten		Angebotsmieten		
	Netto-Kaltmiete in €/m ²	Anteil bis Perzentil Bestandsmieten	Netto-Kaltmiete in €/m ²	Anteil bis Perzentil Bestandsmieten	Netto-Kaltmiete in €/m ²	Anteil bis Perzentil Bestandsmieten	Anzahl Fälle
bis 50	6,01	80%	6,00	80%	6,94	35%	17
> 50 bis ≤ 60	5,94	38%	5,99	38%	8,68	21%	19
> 60 bis ≤ 75	5,79	40%	5,80	40%	9,11	0%	45
> 75 bis ≤ 85	4,86	-	5,51	-	9,02	0%	33
> 85 bis ≤ 95	5,99	-	-	-	9,01	0%	24

Quelle: Mietwerterhebung Kreis Herzogtum Lauenburg 2016

Tab. 26: Kreis Herzogtum Lauenburg: Angebots- und Neuvertragsmieten Vergleichsraum 7

Größe in m ²	Bestandsmieten		Neuvertragsmieten		Angebotsmieten		
	Netto-Kaltmiete in €/m ²	Anteil bis Perzentil Bestandsmieten	Netto-Kaltmiete in €/m ²	Anteil bis Perzentil Bestandsmieten	Netto-Kaltmiete in €/m ²	Anteil bis Perzentil Bestandsmieten	Anzahl Fälle
bis 50	6,00		7,00	28%	7,40	17%	100
> 50 bis ≤ 60	5,90		6,40	38%	7,30	18%	84
> 60 bis ≤ 75	5,85		5,90	47%	7,06	15%	82
> 75 bis ≤ 85	5,66		5,94	30%	7,03	17%	63
> 85 bis ≤ 95	5,50		6,40	-	7,26	0%	21

Quelle: Mietwerterhebung Kreis Herzogtum Lauenburg 2016

Tab. 27: Kreis Herzogtum Lauenburg: Angebots- und Neuvertragsmieten Vergleichsraum 8

Größe in m ²	Bestandsmieten		Neuvertragsmieten		Angebotsmieten		
	Netto-Kaltmiete in €/m ²	Anteil bis Perzentil Bestandsmieten	Netto-Kaltmiete in €/m ²	Anteil bis Perzentil Bestandsmieten	Netto-Kaltmiete in €/m ²	Anteil bis Perzentil Bestandsmieten	Anzahl Fälle
bis 50	5,93		6,01	47%	6,93	36%	25
> 50 bis ≤ 60	5,74		5,76	24%	5,77	31%	35
> 60 bis ≤ 75	5,39		5,75	20%	5,86	23%	44
> 75 bis ≤ 85	5,37		5,56	-	5,76	25%	20
> 85 bis ≤ 95	5,59		5,81	-	5,99	-	8

Quelle: Mietwerterhebung Kreis Herzogtum Lauenburg 2016

Tab. 28: Abstrakte Verfügbarkeit des Wohnungsangebotes unter Berücksichtigung der Mietobergrenzen						
Gemeinde/Amt	Vergleichsraum	Wohnungsgrößenklassen				
		1	2	3	4	5
Berkenthin, Breitenfelde, Lauenburgische Seen, Sandesneben-Nusse	1	47%	53%	57%	23%	13%
Ratzeburg	2	65%	56%	70%	60%	33%
Mölln	3	60%	48%	71%	33%	36%
Büchen, Schwarzenbek-Land	4	59%	10%	55%	10%	-
Schwarzenbek	5	47%	36%	44%	43%	-
Hohe Elbgeest, Wentorf	6	35%	26%	4%	6%	-
Geesthacht	7	41%	26%	41%	30%	-
Lauenburg, Lüttau	8	84%	86%	55%	45%	-

k.a.F. = keine stat. ausreichende Fallzahl ermittelbar
Quelle: Mieterhebung Kreis Herzogtum Lauenburg 2016

Tab. 29: Übersicht der Mietobergrenzen im Kreis Herzogtum Lauenburg						
Gemeinde/Amt	Vergleichs- raum	Wohnungsgrößenklassen				
		1	2	3	4	5
Berkenthin, Breitenfelde, Lauenburgi- sche Seen, Sandesneben-Nusse	1	391,50	441,00	540,75	578,85	608,95
	2	356,50	402,00	485,25	532,95	579,50
Ratzeburg	3	378,00	429,60	529,50	599,25	621,30
Mölln	4	379,50	445,80	549,75	573,75	646,95
Büchen, Schwarzenbek-Land	5	386,50	444,60	560,25	612,85	671,65
Schwarzenbek	6	381,00	447,60	544,50	532,95	665,95
Hohe Elbgeest, Wentorf	7	380,50	445,20	549,00	600,95	619,40
Geesthacht	8	377,00	435,60	514,50	576,30	627,95
Lauenburg, Lüttau						

Quelle: Mieterhebung Kreis Herzogtum Lauenburg 2016

5. Clusteranalyse

Aus den erhobenen Mieten wurden mittels einer Clusteranalyse insgesamt 8 Mietcluster gebildet. Alle Berechnungen wurden mit dem Statistikprogramm SPSS durchgeführt. Das entsprechende Verfahren sowie seine Modifikationen werden im Folgenden kurz dargestellt.

Als Variablen wurden folgende Angaben für die amtsfreien Gemeinden bzw. Ämter im Kreis verwendet: Bevölkerungsentwicklung (2010-2014), Bevölkerungsdichte, Neubautätigkeit (2008-2014 pro 10000 Einwohner), Anteil der Mehrfamilienhäuser (3 und mehr Wohneinheiten), die Mietquote (Anteil der zu Wohnzwecken vermieteten Wohnungen am Gesamtwohnungsbestand), das Pro-Kopf-Einkommen, der durchschnittliche Bodenrichtwert, die Wohngeldstufe und die Entfernung zu nächsten Oberzentrum. Da nicht ausgeschlossen werden kann, dass die einzelnen Variablen statistisch voneinander abhängig sind, mussten diese Abhängigkeiten in einem ersten Schritt aufgelöst werden. Dies geschah durch eine Hauptkomponentenanalyse. Dieser „Orthogonalisierung“ genannte Prozess ergab Hauptkomponenten, die im weiteren Auswertungsprozess die ursprünglichen Variablen ersetzen.

Die Hauptkomponenten wurden mithilfe des Ward-Algorithmus einer Clusteranalyse unterzogen. Eine solche Clusteranalyse verschmilzt in einem schrittweisen Prozess die jeweils ähnlichsten Einzelfälle (Daten einer Gemeinde) zu einem „Haufen“ (Cluster), dessen Mittelwert dann als neuer (fiktiver) Einzelfall in die weitere Analyse eingeht. Die Endstufe einer Clusteranalyse ist dann erreicht, wenn alle Einzelfälle in einem großen Cluster aufgehen.

Bei jedem einzelnen Clusterbildungsschritt verstärken sich die Abweichungen von den ursprünglichen Daten. Das Ausmaß dieses Informationsverlustes gibt einen Hinweis darauf, an welchem Punkt der Clusterbildung eine weitere Zusammenfassung der Einzelfälle zu immer größeren Cluster nicht mehr sinnvoll ist. Im Fall der Gemeinden im Kreis Herzogtum Lauenburg bedeutet dies, dass weder eine Clusterbildung, in der jede Gemeinde ein einzelnes Cluster ist, noch eine Clusterbildung mit dem gesamten Landkreis als einzigem Mietcluster der Fragestellung angemessen ist. Der Blick auf die Informationsverluste durch Clusterbildung zeigt, dass im Kreis Herzogtum Lauenburg die Festlegung von 8 Mietclustern sinnvoll ist.

Die allein auf mathematisch-statistischem Wege erzeugten, dem Homogenitätspostulat entsprechenden Mietclustern entsprachen jedoch nicht vollumfänglich den für ein schlüssiges Konzept notwendigen Kriterien. So weist das Amt Lüttau eine Struktur auf, die es zu einem eigenständigen Mietcluster werden ließ. Da es aber zu klein für ein eigenständiges Cluster ist, wurde es dem Cluster Lauenburg zugeschlagen und bildet mit diesem zusammen ein gemeinsames Cluster. Die Stadt Mölln hingegen ist strukturell den Ämtern Berkenthin, San-

desneben-Nusse und Breitenfelde relativ ähnlich, kann jedoch aufgrund der Bevölkerungszahl als eigenständiger Cluster verwendet werden. Die Ämter Berkenthin, Sandesneben-Nusse und Breitenfelde wurden demgegenüber mit dem Amt Lauenburgische Seen zusammengelegt, um eine ausreichend große Datengrundlage (Größenpostulat) zu erreichen.



Anlagen



KREIS HERZOGTUM LAUENBURG

Der Landrat



Kreis Herzogtum Lauenburg Postfach 1140 23901 Ratzeburg

Fachdienst: Soziale Leistungen
Ansprechpartner: Herr Fries
Anschrift: Barlachstr. 2, Ratzeburg
Zimmer: 5
Telefon: (04541) 888-335
Fax: (04541) 888-150
e-Mail: Fries@Kreis-RZ.de
Mein Zeichen: 260
Datum 11.10.2016

Mietwerterhebung im Kreis Herzogtum Lauenburg

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Kreis Herzogtum Lauenburg ist nach dem Zweiten Buch des Sozialgesetzbuches für die Bewilligung von Leistungen zur Sicherung des Lebensunterhaltes für entsprechend Leistungsberechtigte zuständig. Leistungsbestandteil sind dabei unter anderem die Kosten, die dem Leistungsberechtigten für seine Unterkunft (Kaltmiete und Betriebskosten) sowie für die Beheizung der Unterkunft (Heizkosten) entstehen. Diese Kosten sind jedoch nur in angemessener Höhe zu übernehmen.

Zur Bestimmung der Angemessenheit von Unterkunftskosten ist dem Kreis sowohl durch das Gesetz als auch durch die Rechtsprechung des Bundessozialgerichts aufgegeben, regelmäßig repräsentative Erhebungen zu den Verhältnissen auf dem Mietwohnungsmarkt, insbesondere zum aktuellen Mietpreisniveau im Kreis Herzogtum Lauenburg, durchzuführen und auszuwerten.

Mit der Erhebung und Analyse der hierfür erforderlichen Informationen habe ich das Unternehmen Koopmann Analytics beauftragt.

Im Ergebnis soll diese Mietwertübersicht das aktuelle Mietpreisniveau repräsentativ für das gesamte Kreisgebiet abbilden und den Kreis befähigen, den gegenwärtigen Leistungssatz für die Unterkunftskosten so anzupassen, dass die Versorgung der Leistungsberechtigten mit Wohnraum in ihrem jeweiligen konkreten Umfeld und zu dem ihnen zustehenden Wohnstandard gewährleistet ist.

In diesem Zusammenhang ist der Kreis bestrebt, ein umfassendes Bild vom Mietwohnungsmarkt zu erhalten, denn nur eine realistische Abbildung wird den Belangen aller am Mietwohnungsmarkt Beteiligten gerecht. Dies erfordert jedoch die Schaffung einer breiten Datengrundlage. Um diese zu erreichen, setzt der Kreis auf eine Mietwerterhebung im Wege einer Vermieterbefragung. Für diese ist der Kreis auf Ihre Unterstützung und rege Mitwirkung angewiesen.

Deshalb ersuche ich Sie um Ihre Mitarbeit und möchte Sie bitten, dass Sie dem von uns beauftragten Unternehmen die für die Erstellung der Mietwertübersicht notwendigen Informationen zur Verfügung stellen.

Sitz der Kreisverwaltung:
Zentrale: 04541 888-0
E-Mail: info@kreis-rz.de

Barlachstraße 2, 23909 Ratzeburg
Fax: 04541 888-306
Internet: www.kreis-rz.de

Konten des Kreises:
Kreissparkasse Ratzeburg
IBAN: DE38 2305 2750 0000 1100 00
Postbank Hamburg
IBAN: DE14 2001 0020 0009 6762 01

Anschrift und Kontaktdaten des Fachdienstes: siehe oben



115
Ihre Behördennummer

Ich versichere Ihnen, dass die Erhebungsdaten ausschließlich für die Erstellung der Mietwertübersicht verwendet werden. Eine anderweitige Nutzung der Daten ist vertraglich ausgeschlossen, strafbewehrt und verboten.

Koopmann Analytics wird dem Kreis Herzogtum Lauenburg zum Abschluss der Erhebung eine Tabelle übergeben. Ein Rückschluss auf einzelne Mieter oder Vermieter wird aus dieser Tabelle nicht möglich sein.

Weitergehende Informationen zur Erhebung finden Sie im beiliegenden Merkblatt. Auch steht Ihnen mein Mitarbeiter Herr Fries (Tel. 04541/888335) für generelle Rückfragen gern zur Verfügung. Bei inhaltlichen Fragen oder auch bei Erläuterungsbedarf wenden Sie sich bitte direkt an Koopmann Analytics (Tel. 040 211 076 480).

Sehr herzlich danke ich Ihnen schon jetzt für Ihre Mühe!

Mit freundlichen Grüßen



Dr. Mager
Landrat

Informationen zur Mietenerhebung des Kreises Herzogtum Lauenburgs

Koopmann Analytics wurde vom Kreis Herzogtum Lauenburg mit der Durchführung einer Mietenerhebung beauftragt.

Damit die Mietenerhebung die realen Mieten im Kreis korrekt darstellt, ist es sehr wichtig, dass Sie an der Erhebung teilnehmen. Ihre Adresse wurde mittels eines Zufallsverfahren ausgewählt. Die Teilnahme ist selbstverständlich freiwillig, es werden alle gesetzlichen Datenschutzregeln strengstens eingehalten.

Und so verlaufen die Erhebungen:

1. Vorprüfung

Im Rahmen der Mietenerhebung werden nur bestimmte Wohnungen berücksichtigt, die den Anforderungen des Bundessozialgerichts entsprechen. Daher ist es notwendig in einem ersten Schritt zu prüfen, ob Ihre Mietverhältnisse diesen Anforderungen entspricht.

Um herauszufinden, welche Ihrer Wohnungen dazu gehören, möchten wir Sie bitten, den auf der Rückseite dieses Merkblattes befindlichen **Fragebogen** auszufüllen. Sollte die Anzahl der Spalten nicht ausreichend sein, weil Sie mehr als vier Wohnungen vermieten, so kopieren Sie bitte den Fragebogen oder fordern Sie bei Koopmann Analytics weitere Fragebögen an. Für größere Bestände senden wir Ihnen gern eine Excel-Vorlage zu.

Schicken Sie uns den Fragebogen bitte bis zum

07.11.2016

wieder zurück. Benutzen Sie dazu den beigefügten Briefumschlag, Sie brauchen **kein Porto** zu bezahlen.

Gern können Sie den Fragebogen an unsere Fax-Nummer 040 - 211 076 489 senden oder per E-Mail an erhebung_herzogtum_lauenburg@koopmann-analytics.de mailen.

2. Fragen zu den Mietverhältnissen

Bitte beantworten Sie die Fragen auf der Grundlage der aktuellen Mietverträge und der aktuellen regelmäßigen Mietzahlungen. Bitte lassen Sie Sonderzahlungen aufgrund etwaiger Betriebskostenabrechnungen unberücksichtigt.

Bei den Fragen zu den Kosten geben sie bitte die Höhe Ihrer Zahlungen zum **Erhebungsstichtag 01.09.2016** an.

3. Datenschutz

Die für das Anschreiben erforderlichen Adressdaten werden datenschutzrechtlich zulässig für diese Erhebung genutzt. Die Vorgehensweise ist mit dem ULD abgestimmt.

Sämtliche Angaben von Ihnen unterliegen vollständig dem Datenschutz und werden nur anonym statistisch ausgewertet. Ihr Name und Ihre Adresse werden bei der Auswertung nicht berücksichtigt und benötigt. Bitte senden Sie uns daher auch den Fragebogen anonym zurück.

Wenn Sie Rückfragen haben oder weitere Informationen zur Befragung erhalten möchten, wenden Sie sich bitte an unser Info-Telefon: 040-211 076 480

Wir bitten Sie, die Mietenerhebungen zu unterstützen
und bedanken uns für Ihre Mitwirkung!



Fragebogen Mietenwerterhebung Herzogtum-Lauenburg

	1. Wohnung	2. Wohnung	3. Wohnung	4. Wohnung
1. In welcher Stadt/Gemeinde befindet sich die Wohnung?	_____	_____	_____	_____
2. Welche Postleitzahl beinhaltet Ihre Adresse	_____	_____	_____	_____
3. Befindet sich die Wohnung in einem Wohnheim, oder einer heimähnlichen Unterkunft?	<input type="checkbox"/> Ja (1) <input type="checkbox"/> Nein (2)	<input type="checkbox"/> Ja (1) <input type="checkbox"/> Nein (2)	<input type="checkbox"/> Ja (1) <input type="checkbox"/> Nein (2)	<input type="checkbox"/> Ja (1) <input type="checkbox"/> Nein (2)
4. Handelt es sich bei der Wohnung um eine Werks-, Dienst- oder Bedienstetenwohnung, die vergünstigt vermietet wird?	<input type="checkbox"/> Ja (1) <input type="checkbox"/> Nein (2)	<input type="checkbox"/> Ja (1) <input type="checkbox"/> Nein (2)	<input type="checkbox"/> Ja (1) <input type="checkbox"/> Nein (2)	<input type="checkbox"/> Ja (1) <input type="checkbox"/> Nein (2)
5. Ist die Wohnung oder einen Teil der Wohnung mit einem Gewerbemietvertrag vermietet?	<input type="checkbox"/> Ja (1) <input type="checkbox"/> Nein (2)	<input type="checkbox"/> Ja (1) <input type="checkbox"/> Nein (2)	<input type="checkbox"/> Ja (1) <input type="checkbox"/> Nein (2)	<input type="checkbox"/> Ja (1) <input type="checkbox"/> Nein (2)
6. Wird die Wohnung als möblierte oder teilmöblierte Wohnung vermietet? (nicht gemeint sind Einbauküchen und/oder Einbauschränke)	<input type="checkbox"/> Ja (1) <input type="checkbox"/> Nein (2)	<input type="checkbox"/> Ja (1) <input type="checkbox"/> Nein (2)	<input type="checkbox"/> Ja (1) <input type="checkbox"/> Nein (2)	<input type="checkbox"/> Ja (1) <input type="checkbox"/> Nein (2)
7. Wird die Wohnung an einem Angehörigen, näheren Verwandten oder Freund mit einer vergünstigten Miete (Gefälligkeitsmiete) vermietet?	<input type="checkbox"/> Ja (1) <input type="checkbox"/> Nein (2)	<input type="checkbox"/> Ja (1) <input type="checkbox"/> Nein (2)	<input type="checkbox"/> Ja (1) <input type="checkbox"/> Nein (2)	<input type="checkbox"/> Ja (1) <input type="checkbox"/> Nein (2)
8. Handelt es sich um eine Ferienwohnung?	<input type="checkbox"/> Ja (1) <input type="checkbox"/> Nein (2)	<input type="checkbox"/> Ja (1) <input type="checkbox"/> Nein (2)	<input type="checkbox"/> Ja (1) <input type="checkbox"/> Nein (2)	<input type="checkbox"/> Ja (1) <input type="checkbox"/> Nein (2)
9. Ist die Wohnung/Wohngelände für den Rückbau oder für eine Komplettanierung vorgesehen?	<input type="checkbox"/> Ja (1) <input type="checkbox"/> Nein (2)	<input type="checkbox"/> Ja (1) <input type="checkbox"/> Nein (2)	<input type="checkbox"/> Ja (1) <input type="checkbox"/> Nein (2)	<input type="checkbox"/> Ja (1) <input type="checkbox"/> Nein (2)
10. Liegt die Wohnung in einem Ein- oder Zweifamilienhaus?	<input type="checkbox"/> Ja (1) <input type="checkbox"/> Nein (2)	<input type="checkbox"/> Ja (1) <input type="checkbox"/> Nein (2)	<input type="checkbox"/> Ja (1) <input type="checkbox"/> Nein (2)	<input type="checkbox"/> Ja (1) <input type="checkbox"/> Nein (2)
11. Verfügt die Wohnung über ein zeitgemäßes Bad und innenliegendes WC	<input type="checkbox"/> Ja (1) <input type="checkbox"/> Nein (2)	<input type="checkbox"/> Ja (1) <input type="checkbox"/> Nein (2)	<input type="checkbox"/> Ja (1) <input type="checkbox"/> Nein (2)	<input type="checkbox"/> Ja (1) <input type="checkbox"/> Nein (2)
12. Verfügt die Wohnung über eine vermietetseitig eingebaute Sammelheizung (Öl, Gas, Nachspeicherheizung, Fernwärme, Pelletheizung u.ä.)	<input type="checkbox"/> Ja (1) <input type="checkbox"/> Nein (2)	<input type="checkbox"/> Ja (1) <input type="checkbox"/> Nein (2)	<input type="checkbox"/> Ja (1) <input type="checkbox"/> Nein (2)	<input type="checkbox"/> Ja (1) <input type="checkbox"/> Nein (2)
13. Zu welchem Zeitpunkt begann das aktuelle Mietverhältnis?	_____	_____	_____	_____
14. Ist die Nettokaltmiete nach dem 01.09.2012 geändert worden?	<input type="checkbox"/> Ja (1) <input type="checkbox"/> Nein (2)	<input type="checkbox"/> Ja (1) <input type="checkbox"/> Nein (2)	<input type="checkbox"/> Ja (1) <input type="checkbox"/> Nein (2)	<input type="checkbox"/> Ja (1) <input type="checkbox"/> Nein (2)
15. Welche Wohnfläche umfasst die Wohnung lt. Mietvertrag?	_____ m ²	_____,_____ m ²	_____,_____ m ²	_____,_____ m ²
16. Wie hoch ist ihre Netto-Kaltmiete in € (Miete ohne Nebenkosten) am Stichtag 01.09.2016? (Angabe bitte ggf. ohne eine Stellplatzmiete)	_____,_____ €	_____,_____ €	_____,_____ €	_____,_____ €
17. Wie hoch war ihre monatliche Abschlagszahlung für die kalten Betriebskosten im September 2016 (Betriebskosten ohne Heiz- und Warmwasserkosten)?	_____,_____ €	_____,_____ €	_____,_____ €	_____,_____ €
18. Beinhaltet diese Abschlagszahlung die Kosten für Wasser und Abwasser?	<input type="checkbox"/> Ja (1) <input type="checkbox"/> Nein (2)	<input type="checkbox"/> Ja (1) <input type="checkbox"/> Nein (2)	<input type="checkbox"/> Ja (1) <input type="checkbox"/> Nein (2)	<input type="checkbox"/> Ja (1) <input type="checkbox"/> Nein (2)
19. Wie hoch war ihre monatliche Abschlagszahlung für die Heizung im September 2016 (ohne Sonder- oder Nachzahlungen)?	_____,_____ €	_____,_____ €	_____,_____ €	_____,_____ €
20. Beinhaltet die Abschlagszahlung für die Heizung die Kosten für die Erwärmung des Warmwassers?	<input type="checkbox"/> Ja (1) <input type="checkbox"/> Nein (2)	<input type="checkbox"/> Ja (1) <input type="checkbox"/> Nein (2)	<input type="checkbox"/> Ja (1) <input type="checkbox"/> Nein (2)	<input type="checkbox"/> Ja (1) <input type="checkbox"/> Nein (2)
21. Womit wird die Heizenergie erzeugt (1=Öl, 2=Gas, 3=Fernwärme, 4=Holz, 5=Sonstiges)	---	---	---	---
22. Verfügt die Wohnung über eine zeitgemäße Elektroausstattung	<input type="checkbox"/> Ja (1) <input type="checkbox"/> Nein (2)	<input type="checkbox"/> Ja (1) <input type="checkbox"/> Nein (2)	<input type="checkbox"/> Ja (1) <input type="checkbox"/> Nein (2)	<input type="checkbox"/> Ja (1) <input type="checkbox"/> Nein (2)
23. Verfügen die Mehrzahl der Räume über eine Isolierverglasung (keine Einfachverglasung)?	<input type="checkbox"/> Ja (1) <input type="checkbox"/> Nein (2)	<input type="checkbox"/> Ja (1) <input type="checkbox"/> Nein (2)	<input type="checkbox"/> Ja (1) <input type="checkbox"/> Nein (2)	<input type="checkbox"/> Ja (1) <input type="checkbox"/> Nein (2)

Informationen zur Mietenerhebung des Kreises Herzogtum Lauenburg

Wir, die Firma Koopmann Analytics, wurden von dem Kreis Herzogtum Lauenburg beauftragt, eine umfassende Erhebung von aktuellen Mietwerten im Kreisgebiet durchzuführen und somit die Mietpreisentwicklung seit der letzten Erhebung berücksichtigen zu können. Diese Übersicht wird benötigt, um die Wohnraumversorgung für staatliche Leistungsempfänger im unteren Wohnungsmarktsegment gemäß den Anforderungen des Bundessozialgerichts im Rahmen der Existenzsicherung sicherstellen zu können.

Erhoben werden Mieten von freifinanzierten sowie auch von geförderten Wohnungen. Damit die Ergebnisse repräsentativ sind, ist es wichtig, dass Sie sich als Vermieter an der Erhebung beteiligen.

Wir möchten Sie bitten, uns für alle in ihrer Verwaltung befindlichen vermieteten Wohnungen die benötigten Informationen zur Verfügung zu stellen. Um die Relevanz der Miete für unsere Erhebung prüfen zu können, prüfen Sie bitte vorab, ob Sie die vorgeschalteten Filterfragen entsprechend beantworten können. Nur für die Wohnungsbestände, die unseren Anforderungen entsprechen, benötigen wir die abgefragten Informationen zum Mietverhältnis und zur Wohnung.

Die Teilnahme ist selbstverständlich freiwillig, es werden alle Regelungen des Schleswig-Holsteinischen Datenschutzgesetzes und des Bundesdatenschutzgesetzes strengstens eingehalten. Sämtliche Angaben werden von uns ausschließlich für die Mietenwerterhebung des Landkreises erhoben und ausgewertet; sie werden für keine anderen Zwecke verwendet.

Für Rückfragen oder weitere Informationen zur Befragung wenden Sie sich gerne an unser Info-Telefon unter: 040 / 211 07 64 81

Und so verläuft die Erhebung:



Wir werden mit Ihnen telefonisch Kontakt aufnehmen und die weitere Vorgehensweise telefonisch besprechen. Wir mailen Ihnen anschließend zwei Excel-Dateien.

Die Datei mit dem Namen **Objektliste** ergänzen Sie bitte mit den Adressdaten des von Ihnen betreuten Wohnungsbestandes. Bitte senden Sie uns diese Datei umgehend wieder zurück.

Die Datei **Bestandsmietenübersicht** ergänzen Sie bitte um die gewünschten Informationen. Stichtag ist der **01.09.2016**. Diese senden Sie uns diese bis zum **15.10.2016** ausgefüllt zurück.

Da für die Mietwerterhebung nicht alle Wohnungen berücksichtigt werden dürfen, müssen Wohnungen, die im Prinzip nicht jedermann zugänglich sind und eine Besonderheit aufweisen, aus den an uns zu übergebenden Datenbestand herausgefiltert werden. Durch die Filterung versuchen wir nur „normale“ Mietverträge zu berücksichtigen.

In einem ersten Schritt bereinigen Sie daher bitte ihrem Wohnungsbestand um Wohnungen, die für unsere Erhebung nicht relevant sind.

- Wohnungen in Wohnheimen oder heimähnliche Unterkünften
- Wohnungen, die nur bestimmten Kundengruppen zugänglich sind
- Werkwohnungen mit vergünstigten Mieten
- Wohnungen mit Freundschaftsmieten oder Gefälligkeitsmieten
- Wohnungen mit Gewerbemietverträgen
- Möblierte Wohnungen
- Wohnungen mit kurzzeitigen Mietverträgen (z.B. Werkwohnungen, Saisonarbeiterwohnungen, Übergangswohnungen mit kurzen Laufzeiten, Gästewohnungen)
- Für den Rückbau vorgesehene Wohnungen (Planung abgeschlossen und Bestände werden nicht mehr vermarktet)
- Wohnungen in Gebäuden, die aufgrund geplanter Sanierungen leergezogen werden

- Wohnungen, die nicht vermietet mit einem Bad und einer Sammelheizung ausgestattet wurden

Bitte nennen Sie uns in Ihrem Anschreiben die Anzahl der Wohnungen, die aufgrund der oben genannten Filterbedingungen nicht relevant sind und deren Datensätze sie uns nicht übersenden.

Bitte bestätigen Sie uns in Ihrem Anschreiben, dass Sie uns nur Datensätze übergeben haben, die den oben genannten Filterbedingungen entsprechen.

Im zweiten Schritt bestätigen Sie uns bitte für die übersandten Mieten, dass diese Wohnungen die nachfolgenden Kriterien erfüllen. Hierfür reicht ebenfalls ein Satz im Anschreiben von Ihnen, so dass diese Information nicht für jede Wohnung angegeben werden muss. In diesem Fall ergänzen wir Ihre Angaben, um Ihnen die Arbeit zu erleichtern und gleichzeitig den Ansprüchen der Sozialrichter zu genügen.

Alle Wohnungen, für die Sie uns Mietdaten zur Verfügung gestellt haben, verfügen über:

- Isolierfenster,
- zeitgemäßes Bad,
- zeitgemäße Küche,
- zeitgemäße Elektroausstattung.

Bitte teilen Sie uns die Anzahl der Wohnungen mit, auf die die Anforderungen nicht zutreffen und deren Mietdaten Sie uns nicht zur Verfügung stellen konnten.

Wenn möglich, teilen Sie uns bitte mit, wie hoch bei den relevanten Wohnungen der Anteil ist, bei denen die Betriebskosten im Jahr 2016 zum Zeitpunkt 01.09.2016 schon abgerechnet wurden. Diese Information hilft uns zu beurteilen, wie aktuell die Angaben zu den Betriebskosten sind.

Für alle nach der Bereinigung verbliebenen vermieteten Wohnungen benötigen wir die nachfolgenden Informationen

Gemeindename

Postleitzahl

innenliegendes WC (Ja/Nein)

Sammelheizung (Öl, Gas, Nachtspeicherheizung) (Ja/Nein)

Datum des Mietvertragsbeginns

Mieterhöhung in den letzten vier Jahren (Ja/Nein)

Wohnfläche der Wohnung (in m²)

Nettokaltmiete (in €)

kalte Betriebskosten (in €)

sind in den Betriebskosten die Wasser- und Abwasserkosten enthalten (Ja/Nein)

Heizkostenvorauszahlung (in €)

sind in den Heizkosten die Kosten für die Erstellung von Warmwasser enthalten? (Ja/Nein)

Energieträger (1=Öl, 2=Gas, 3=Fernwärme, 4=Holz, 5=Sonstiges)

Angebotsmietenerhebung

Neben der Bestandsmietenerhebung führen wir auch eine Angebotsmietenerhebung durch.

Hierfür möchten wir Sie bitten, uns Ihre aktuellen Angebote mit den entsprechenden Informationen aus der Sollmietenliste zur Verfügung zu stellen. Bitte kopieren Sie für die Struktur der Daten die Bestandsmietenübersicht.

Bitte teilen Sie uns auch mit, in welchen Zeitungen oder Internetportalen Sie ihre Anzeigen schalten.

Vielen Dank !!