



## Bedarfe der Unterkunft und Heizung

Übernahme der angemessenen Kosten durch die Leistungsträger

Wustrow, den 15.06.2019  
Jörg Koopmann

## Anspruchsgrundlage

§ 22 Abs. 1 Satz 1 SGB II

Bedarfe für Unterkunft und Heizung werden in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen anerkannt, soweit diese angemessen sind.

Bundessozialgericht (BSG)

=> Unteres Wohnungsmarktsegment



**Einwohnerzahl 48.400**  
**Seit 2015 -1.700 Einwohner**

**Max. Breite West-Ost 46 km**  
**Max. Breite Nord-Süd 38 km**

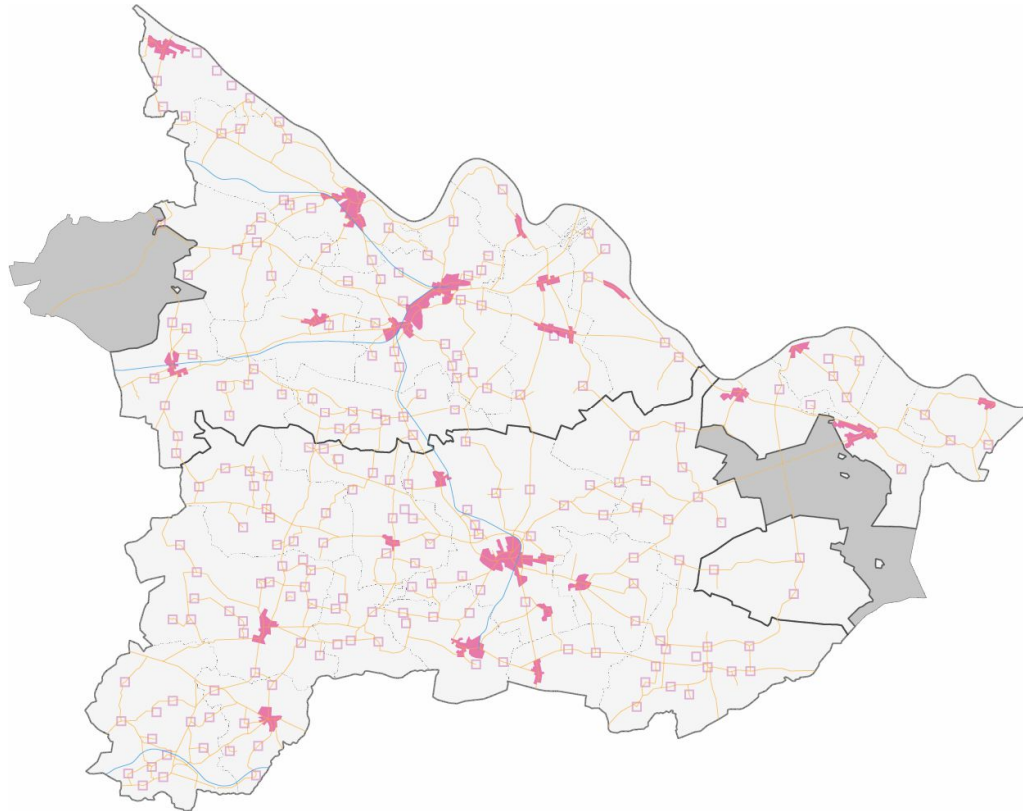
**Bevölkerungsmäßig kleinster Kreis Deutschlands**

**3 Samtgemeinden,**

**Größte Gemeinde Lüchow 9.300 Einw.**

**Lüchow Mittelzentrum**

**Wohngeldstufe einheitlich 1 (keine Differenzierung)**



Wie viele Vergleichsräume?

Mind. 1 und Max. 2

**ABER: Vergleichsraum =  
Verweisungsraum**

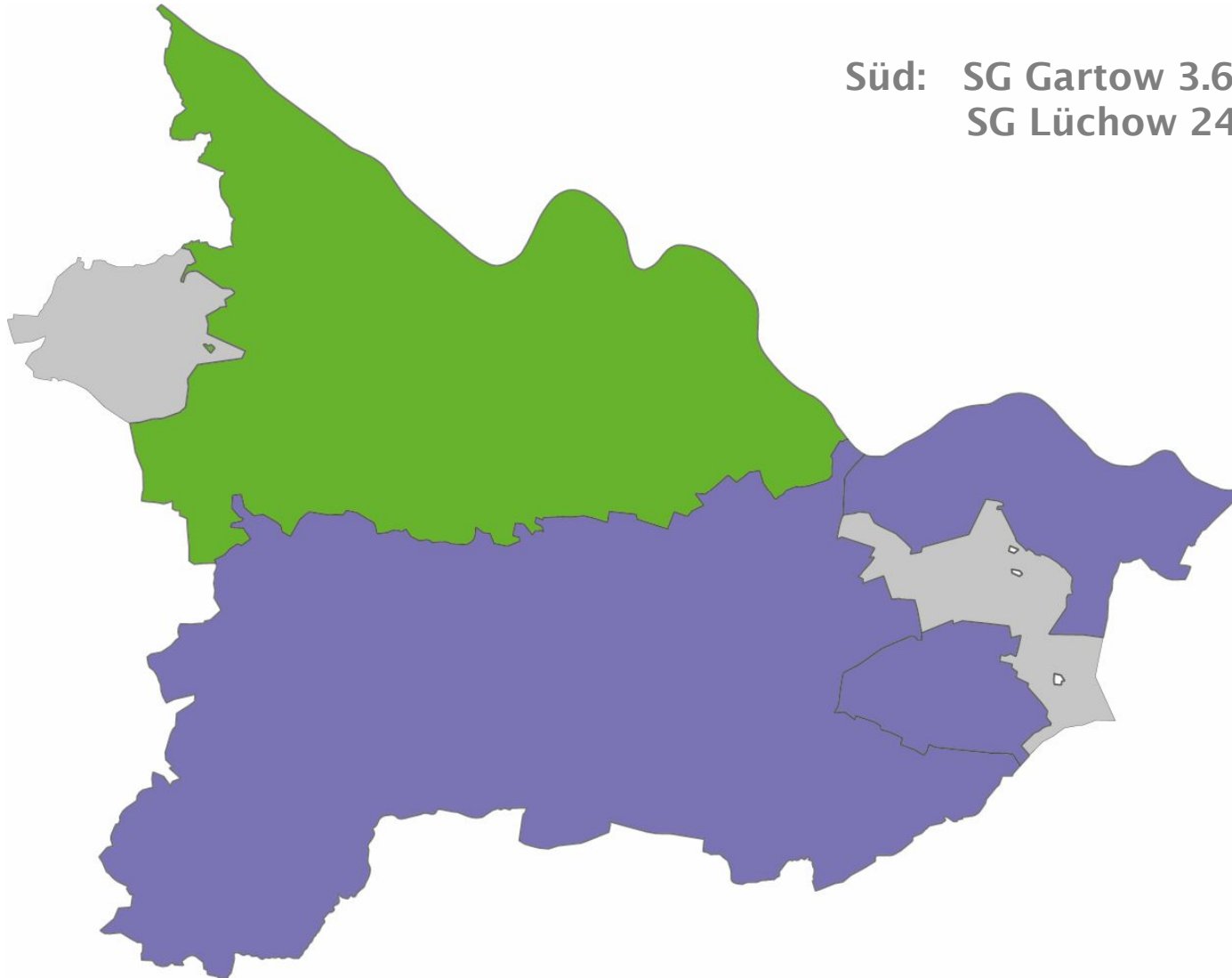
**Empfehlungen Koopmann Analytics:**

**Methodisch: 1 Vergleichsraum  
Rechtsprechung: 2 Vergleichsräume  
weil:**

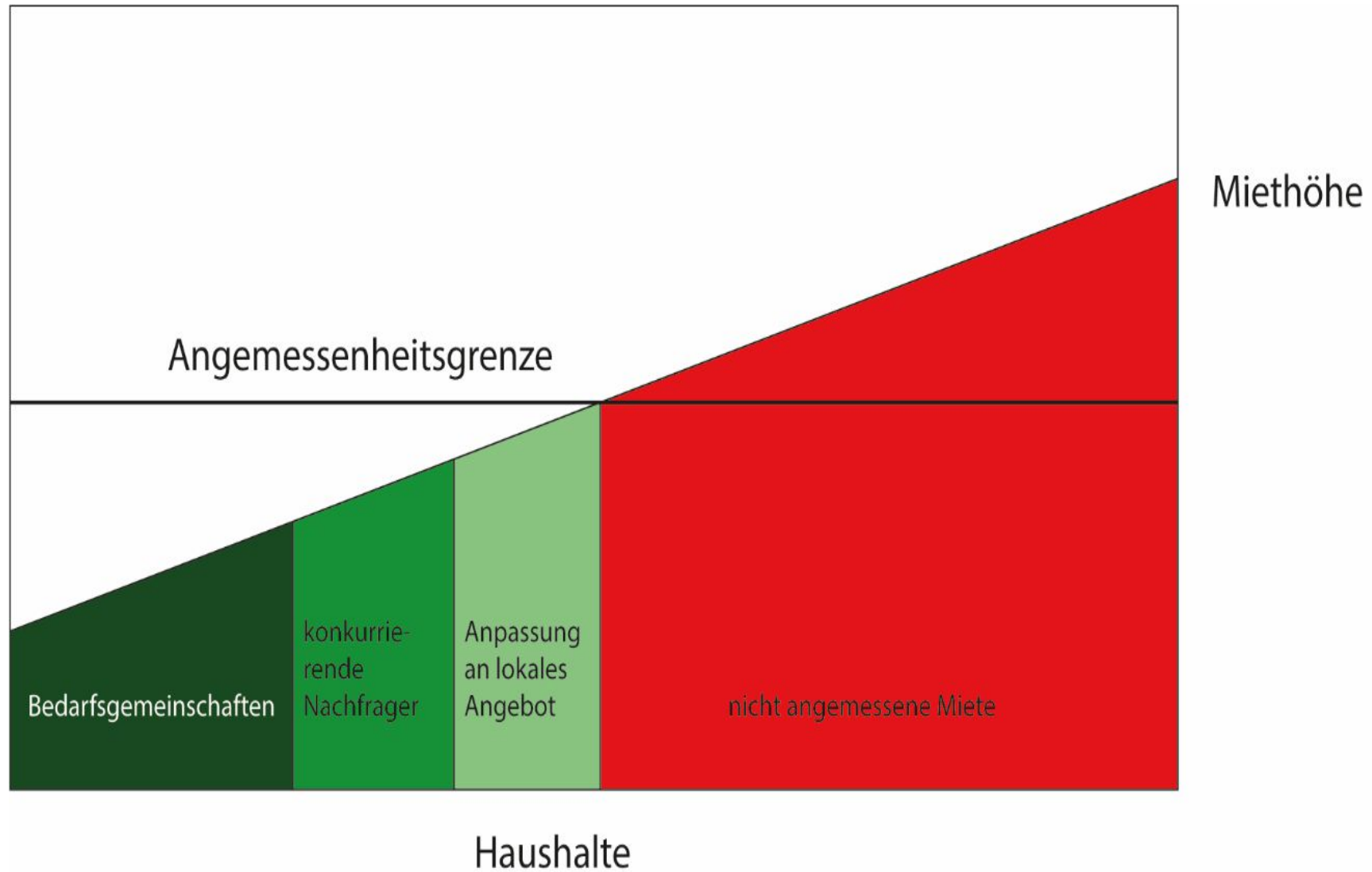
- kleinere Vergleichsräume  
(homogener Wohn- und  
Lebensbereich)
- Mietpreisunterschiede Nord/Süd
- Untergliederung in die  
ehemaligen Kreise

Nord: SG Elbtalaue rd. 20.800 EW

Süd: SG Gartow 3.600 EW  
SG Lüchow 24.000 EW



<b>Vergleichsräume im Landkreis Lüchow-Dannenberg</b>	
<b>Vergleichsraum</b>	<b>Verwaltungsgemeinschaften und Zugehörige Gemeinden</b>
1	<b>SG Elbtalaue</b> SG Elbtalaue: Damnatz., Stadt Dannenberg (Elbe), Göhrde, Gusborn, Stadt Hitzacker, (Elbe), Jameln, Karwitz, Langendorf, Neu Darchau, Zernien
2	<b>SG Gartow, SG Lüchow</b> SG Gartow: Gartow, Gorleben, Höhbeck, Prezelle, Stadt Schnackenburg SG Lüchow: Bergen an der Dumme, Clenze, Küsten, Lemgow, Luckau (Wendland), Lübbow, Stadt Lüchow (Wendland), Schnega, Trebel, Waddeweitz, Woltersdorf, Stadt Wustrow (Wendland)
Quelle: Mietwerterhebung Landkreis Lüchow-Dannenberg 2019	



# Mietobergrenzen 2019

## Perzentil

	Größe der Bedarfsgemeinschaft					
	1	2	3	4	5	6
Landkreis Lüchow-Dannenberg Nord/Süd	35%	35%	35%	35%	35%	35%

	Größe der Bedarfsgemeinschaft					
	1	2	3	4	5	6
Landkreis Lüchow-Dannenberg Nord 35 %	313,00	345,00	413,25	452,20	465,50	536,55
Landkreis Lüchow-Dannenberg Süd 35 %	307,00	333,00	417,75	431,80	467,40	457,80



# Mietwerterhebung 2019

## Abstrakte Verfügbarkeit

Landkreis Lüchow-Dannenberg Mietpreisspanne Abstrakte Verfügbarkeit 35 % Perzentil							
	VR	1	2	3	4	5	6
Landkreis Lüchow-Dannenberg	Nord	78%	45%	57%	29%	k.a.F	0%
Landkreis Lüchow-Dannenberg	Süd	43%	48%	63%	52%	45%	8%

## Anwendung der Werte des schlüssigen Konzepts

- Wohnungen im unterem Wohnungsmarktsegment
- Nichtprüfungsgrenze, bei Überschreitung notwendige Einzelfallprüfung
- Produkttheorie Bruttokaltmiete  
(Nettokaltmiete + kalte Betriebskosten) \* max. Wohnfläche)
  - Ausgleich zwischen den Bestandteilen  
höhere Nettokaltmiete kann mit niedrigeren kalten Betriebskosten ausgeglichen werden und umgekehrt
- Wirtschaftlichkeitsprüfung bei bestehenden Mietverträgen  
Rechnerische Bildung einer Bruttowarmmiete  
(Bruttokaltmiete und Heizkosten)

## Gründe für Überschreitungen

- Wohnung für die Größe der Bedarfsgemeinschaft zu groß
- Keine Umzugsbereitschaft trotz fehlender Gründe im Rahmen der Einzelfallprüfung
- Überschreitung bei Neufällen (Mietminderungsaufforderung läuft noch)
- Akzeptierte Überschreitung der Mietobergrenzen (Einzelfallprüfung)
- Wirtschaftlichkeitsprüfung (Umzugskosten amortisieren sich nicht)
- Bruttowarmmiete ist angemessen, wird aber in der Statistik nicht berücksichtigt

## Mögliche Folgen freiwilliger Akzeptanz höherer Mietzahlungen

- Warum freiwillig: Schlüssiges Konzept weist ausreichendes Angebot im Regelfall nach (abstrakte Angemessenheit)
- Verlassen der Grundsätze einer sparsamen Haushaltsführung
- Der Bund ist an den KdU-Kosten beteiligt (Rechnungsprüfungsamt theoretisch möglich)
- Erhöhung einer Art von Mindestmiete auf den Wohnungsmarkt
- Leistungsträger entwickelt sich auf dem Wohnungsmarkt zum Mietentreiber (Konsequenzen auf für Selbstzahler)
- Erhöhung des Anteils von Aufstockern
- Aktuell aufgrund der Corona-Regelungen ein eher theoretischer Ansatz

## Fortschreibung

- Fortschreibung der Mietwerte nach zwei Jahren (Erhebungsstichtag 1.4.2019)
- Wirksamkeit der neuen Werte zum 1.9.2021 (Zweijahresrhythmus)
- Methodik der Fortschreibung
  - (1) Neuerhebung (Primärerhebung; Neuerhebung bei Vermietern) bzw.
  - (2) Indexfortschreibung
- Üblich ist (1) Indexfortschreibung
  - Anerkannt vom Bundessozialgericht
  - Geringere Belastung der Vermieter (Stichwort Freiwillige Teilnahme)
  - Kostengründe

## Indexfortschreibungen

- Verbraucherpreisindex
  - Getrennte Berechnung der Nettokaltmiete und der kalten Betriebskosten bezogen auf die m<sup>2</sup>-Miete
  - VPI-Berechnungen auf Bundesebene und Niedersachsen
  - Einheitliche Index für alle Wohnungsgrößenklassen
  - => Erhöhungen in den letzten Jahren zwischen zwei und drei Prozent
  - Abgleich mit der Verfügbarkeit nicht notwendig, Koopmann Analytics wertet trotzdem die Verfügbarkeit aus
  - Wenn weiterhin ausreichend große abstrakte Verfügbarkeit besteht, dann auch keine Mieterhöhungen

## Indexfortschreibungen

- Anzeigenindex
  - Getrennte Berechnung der Nettokaltmiete und der kalten Betriebskosten bezogen auf die m<sup>2</sup>-Miete
  - Ermittlung der Preisveränderungen für den Landkreis auf Basis der durchschnittlichen Angebotsmietenentwicklung
  - Differenzierung der Mietentwicklung nach Wohnungsgrößenklassen
  - Erhöhungen um bis zu 20 % in Abhängigkeit von der abstrakten Verfügbarkeit
  - => Erhöhungen der letzten Jahre um bis zu 20 Prozent

---

**Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!**

Jörg Koopmann

Koopmann Analytics KG  
Eimsbütteler Straße 101  
22769 Hamburg