

**Protokoll**

**19. öffentliche Sitzung des Ausschusses Soziales und Migration  
vom 15.06.2021, Gemeinschaftshaus Wustrow, Fehlstraße 35, 29462 Wustrow (W.)**

Tagesordnung:

Vorlage-Nr.

**Öffentlicher Teil**

- . Eröffnung der Sitzung, Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung, der Beschlussfähigkeit und der Tagesordnung
1. Genehmigung des Protokolls der 18. Ausschusssitzung vom 11.03.2021
2. Sachstand zur Fortschreibung des Schlüssigen Konzeptes durch Koopmann Analytics
3. Antrag der SOLI-Fraktion im Kreistag Lüchow-Dannenberg vom 26.04.2021: Wohnraum für GeringverdienerInnen erschwinglich machen! 2021/846
4. Vorstellung der Schwangerenberatung der Paritätäten und des Diakonischen Werkes
5. Antrag der Fraktion Bündnis90/Die Grünen vom 22.04.2021: Härtefallfonds Verhütung bilden – verlässliche Familienplanung für Menschen mit geringem Einkommen ermöglichen! 2021/840
6. Antrag der SOLI-Kreistagsfraktion Lüchow-Dannenberg vom 31.05.2021 Wohnraumversorgungskonzept des Landkreises Lüchow-Dannenberg 2021/874
7. Antrag SOLI-Kreistagsfraktion Lüchow-Dannenberg vom 31.05.2021 Situation von Kindern und Jugendlichen in DAN: Teilhabe- und Aufholpaket unzureichend 2021/875
8. Einwohnerfragestunde
9. Mitteilungen und Anfragen, Kenntnisnahmen
- 9.1. Sachstand Sozialraumanalyse (ständiger TOP)
- 9.2. Sachstand Flüchtlingssituation (ständiger TOP)

**Nicht öffentlicher Teil**

10. Eröffnung der nicht öffentlichen Sitzung
11. Genehmigung des nicht öffentlichen Teils des Protokolls der 18. Ausschusssitzung vom 11.03.2021
12. Mitteilungen und Anfragen, Kenntnisnahmen

Anwesend:

KTA Allgayer-Reetze, Patricia  
KTA Bade, Heike - Vorsitzende  
KTA Dorendorf, Uwe  
KTA Gallei, Matthias  
KTA Gerstenkorn, Annegret  
KTA Herzog, Kurt  
KTA Hillmer, Birgitta  
KTA Schulz, Heinz  
KTA Socha, Frank  
KTA Sperling, Udo  
Pieterek, Thomas - beratendes Mitglied  
Mende, Inge - Seniorenbeirat  
Ehrhardt, Stephanie – Stabstellenleitung Controlling  
Hagemann, Felix - Auszubildender  
Löser, Nadine Erste Kreisrätin  
Lüth-Küntzel, Susanne - Fachdienstleiterin Soziales und wirtschaftl. Hilfen  
Czornji, Peter - Behindertenbeirat  
Daumann, Julia - Ev. Kirchenkreis Lüchow-Dannenberg Schwangeren-Konfliktberatung  
Marx, Monika - Der Paritätische Lüchow-Dannenberg Schwangerenkonfliktberatung  
Koopmann, Jörg - Koopmann Analytics

Es fehlen:

KTA Fathmann, Bernard entschuldigt  
Düver-Glawe, Ingrid - beratendes Mitglied entschuldigt  
Voß, Günter - beratendes Mitglied entschuldigt

**Beginn:** 15:00 Uhr

**Ende:** 17:39 Uhr  
nichtöffentlicher Teil: 17:38-17:39 Uhr

## Öffentlicher Teil

### **Eröffnung der Sitzung, Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung, der Beschlussfähigkeit und der Tagesordnung**

Die Vorsitzende **KTA Bade** begrüßt die Anwesenden und eröffnet den öffentlichen Sitzungsteil um 15:00 Uhr. Sie stellt die ordnungsgemäße Ladung, die Beschlussfähigkeit und die Tagesordnung fest.

### **1. Genehmigung des Protokolls der 18. Ausschusssitzung vom 11.03.2021**

Es wurde angemerkt, dass auf Seite 3, Punkt 4 des Protokolls 35.000 stehen müsse. Dieses müsse korrigiert werden.

Abstimmungsergebnis: einstimmig beschlossen; Ja-Stimmen: 10, Nein Stimmen: 0, Enthaltungen: 0

### **2. Sachstand zur Fortschreibung des Schlüssigen Konzeptes durch Koopmann Analytics**

Die Vorsitzende **KTA Bade** begrüßt Herrn Koopmann. Dieser stellt den Sachstand zur Fortschreibung des Schlüssigen Konzeptes vor.

Die Präsentation ist dem Protokoll beigelegt.

**KTA Herzog** weist darauf hin, dass dieses Thema sehr komplex sei. Es sei für ihn schwierig Einzelfallentscheidungen nachzuvollziehen. Seiner Meinung nach gebe es immer noch viele Hilfebedürftige, die einen Eigenanteil zu der Wohnung dazubezahlen. Zudem würde **KTA Herzog** wissen wollen, wie sich die Mietpreise in den ländlichen Regionen in Niedersachsen entwickelt haben und wie es sich verhält, wenn der Vermieter die Miete erhöhe. Er bittet darum, dass die Daten ausgewertet werden.

**Herr Koopmann** erklärt, dass bei einer Erhöhung der Miete eine Wirtschaftlichkeitsberechnung von Seiten der Verwaltung durchgeführt werde und der Mieter nachzuweisen habe, dass er sich ggf. um eine andere Wohnung bemüht hat. Sollte dieses zutreffen, kann ggf. die Miete auch weiterhin von der Verwaltung übernommen werden. Dieses seien jedoch Einzelfallentscheidungen und von weiteren Faktoren abhängig. Zudem erklärt Herr Koopmann, dass es eine Mietentwicklung in Bezug auf den ländlichen Raum in Niedersachsen nicht geben würde. Es gebe jedoch Daten vom Gutachterausschuss. Diese Mieten würden ermittelt, wenn es zu Verkäufen von Gebäuden komme. Dieses seien nicht besonders viele Werte und zum anderen nicht geeignet um den "einfachen" Wohnungsmarkt abzubilden. Eine Entwicklung könne daher nicht wirklich aufgezeigt werden.

**KTA Gallei** fragt auch nochmal nach, ob es wirklich nicht möglich sei, diese Daten auszuwerten.

**FDL Lüth-Küntzel** stellt dar, dass sie sich auch mit den Kollegen aus dem Jobcenter ausgetauscht habe. Es werde statistisch nicht erfasst, warum eine Miete gekürzt werde bzw. die Betroffenen einen Eigenanteil zu leisten haben (z.B. zusätzliche Anmietung einer Garage). Zwei Parameter können ermittelt werden: die tatsächliche Miete und die anerkannte Miete. Die Auswertung der Gründe für die Abweichung der tatsächlichen und anerkannten Miete ist nur möglich, wenn in jede Akte geschaut werde. Dieses würde ca. 155h in Anspruch nehmen. Zuständig für diese Erfassung der Daten sei die Bundesagentur für Arbeit.

**Herr Koopmann** erwähnt, dass diese Thematik von seiner Seite bei der Bundesagentur angesprochen worden sei.

**EKRin Löser** nimmt dieses Thema nochmal mit in die Trägerversammlung des Jobcenters.

**KTA Herzog** stellt klar, dass durch die Bundesagentur für Arbeit bereits viele Kennzahlen ermittelt werden. Es sollte hier ggf. möglich sein, noch Kennzahlen zu ergänzen.

KTA Bade bedankt sich bei Herrn Koopmann für den Vortrag.

Kenntnis genommen

**3. Antrag der SOLI-Fraktion im Kreistag Lüchow-Dannenberg vom 26.04.2021: 2021/846  
Wohnraum für GeringverdienerInnen erschwinglich machen!**

**Der Kreistag beschließt:**

**Die Fortschreibung des so genannten "Schlüssigen Konzepts" wird unverzüglich in den Kreisgremien begleitet.**

**Im Sozialausschuss wird in der kommenden Sitzung zur Fortschreibung beraten.**

**Die Verwaltung wird beauftragt,**

- **In Zukunft eine Statistik zu führen, aus der die jährliche Mietpreisentwicklung hervorgeht**
- **Eine Statistik anzulegen, aus der hervorgeht, wie viele Haushalte aus welchen Gründen ihre Wohnung verlassen müssen und wie hoch der Betrag ist**
- **Die politischen Gremien auch zwischen den 2-jährigen Fortschreibungszyklen über Mietpreisentwicklungen zu informieren (Mietspiegel, etc.)**  
**Sollte der Mietpreis zwischen den Fortschreibungszeitpunkten um mehr als 2 % steigen, sind die Betroffenen von diesen Erhöhungen zu entlasten, um nicht ihr Budget für die Lebenshaltung zu schmälern**

Abstimmungsergebnis: einstimmig beratend abgelehnt; Ja-Stimmen: 3, Nein Stimmen: 6, Enthaltungen: 0;

**4. Vorstellung der Schwangerenberatung der Paritäten und des Diakonischen Werkes**

**Frau Marx** und **Frau Daumann** stellen sich vor und beschreiben ihre Arbeit in der Schwangerenberatung der Paritäten und des Diakonischen Werkes.

**Frau Marx** stellt die Aufgaben der Beratungsstelle vor. Diese umfasse Elterngeldberatung, Fragen zum Mutterschutz und Beratung zur finanziellen Hilfe über die Stiftung Kinder und Kind. Diese gebe es seit den 80er Jahren. Der Antrag werde immer von den Schwangerenberatungsstellen aufgenommen. Zudem betreue sie sexualpädagogische Projekte mit Torben Feigel. Die Beratungsstelle besitze Real Care Babys und mache die Schwangerschaftskonfliktberatung.

**Frau Daumann** und **Frau Marx** unterstützen den Antrag unter TOP 5.

**5. Antrag der Fraktion Bündnis90/Die Grünen vom 22.04.2021: Härtefallfonds 2021/840  
Verhütung bilden – verlässliche Familienplanung für Menschen mit  
geringem Einkommen ermöglichen!**

**KTA Gerstenkorn** stellt sich die Frage, ob der Landkreis für die Maßnahme überhaupt zuständig sei. Aus Ihre Sicht könnten doch auch Krankenkassen diese Kosten übernehmen.

**Frau Marx** erwähnt, dass die Krankenkassen nur in wenigen Ausnahmefällen diese Kosten übernehmen, auch in Nachbarkreisen würden diese Kosten in Form eines Fonds übernommen.

**KTA Herzog** sieht die große Not der Betroffenen, auch wenn es eigentlich klare gesetzliche Vorgaben gebe. Er fragt nach wie hoch der Regelsatz für die Position "Verhütungsmittel" sei.

**Frau Marx** entgegnet, dass diese bei 17 Euro liege, allerdings für die Gesundheitsvorsorge.

**FDL 57 Lüth-Küntzel** bestätigt dieses.

**KTA Dorendorf** ist der Meinung, dass das Verfahren der Abrechnung auf jedenfall geregelt werden müsse. Zudem gebe er zu Bedenken, dass der Landkreis nicht für alles aufkommen könne.

**KTA Gallei** hebt hervor, dass es sich bei dieser Thematik um eine Nische handle und diese auch nicht bei allen bekannt sei. Er weist nochmal darauf hin, dass es vorübergehend durch den Landkreis finanziert werden sollte. Zumal es andere Landkreise gebe, die dieses schon unterstützen. Die Verwaltung sollte sich auch dafür einsetzen, dass diese Nische geschlossen werde.

**FDL 57 Lüth-Küntzel** stellt klar, dass diese finanzielle Unterstützung bis 2003 über die Sozialhilfe möglich gewesen sei. Es sei zunächst vermutet worden, dass die Leistung aus Versehen bei der Gesetzesänderung nicht mit berücksichtigt wurde. 70 bis 75 % bundesweit würden diese Kosten mittlerweile als freiwillige Leistung durch die Landkreise und Städte finanzieren. Die Verwaltung unterstütze diesen Antrag.

**KTA Gallei** ist es wichtig, dass versucht werde diese Leistung nicht zu den freiwilligen Leistungen zu zählen. Diese dürfe dort nicht berücksichtigt werden.

**KTA Allgayer-Reetze** fragt nach, wie es organisatorisch aussehen könne.

**FDL 57 Lüth-Küntzel** halte es für sinnvoll, die Aufgabe bei den Beratungsstellen anzusiedeln unter klaren Vorgaben der Verwaltung.

**Der Landkreis Lüchow-Dannenberg richtet vorläufig einen Härtefallfonds i.H.v. 10.000 € für längerfristig wirksame Verhütungsmittel ein. Die Verwaltung wird beauftragt in Kooperation mit den Beratungsstellen für Schwangerenkonflikte ein Verfahren für die Vergabe der Unterstützung zur Sicherstellung der verlässlichen Familienplanung zu entwickeln.**

**Der Landkreis positioniert sich gemeinsam mit anderen Kommunen, eine bundesgesetzliche Regelung zur Sicherstellung der verlässlichen Familienplanung für Menschen mit geringem Einkommen anzustoßen.**

Abstimmungsergebnis: geändert empfohlen; 4 Ja Stimmen; 3 Nein Stimmen; 2 Enthaltungen

<b>6. Antrag der SOLI-Kreistagsfraktion Lüchow-Dannenberg vom 31.05.2021</b>	2021/874
<b>Wohnraumversorgungskonzept des Landkreises Lüchow-Dannenberg</b>	

**KTA Herzog** ist mit den Themen, die bereits von der Verwaltung vorgegeben wurden, nicht einverstanden. Die Ausschreibung sei bereits auf den Weg gebracht worden.

**EKRin Löser** erklärt, dass der Auftrag zusammen mit den Samtgemeinden in Auftrag gegeben wurde. Dieses sei Grundlage für das RROP. Die Politik werde in jedem Fall mit eingebunden. Im nächsten KA könne darüber beschlossen werden. Hier könne auch die genaue Firma bekannt gegeben werden.

**KTA Sperling** möchte den Gemeinden nicht vorschreiben, wie diese zu bauen haben. Es gebe hier auch eine Planungshoheit der Gemeinden.

**KTA Schulz** teile diese Meinung.

**EKRin Löser** stellt klar, dass das Konzept nicht in die Planungshoheiten der Gemeinden eingreife. Eine Kommunikationsstrategie mit den Gemeinden sei geplant.

**KTA Dorendorf** stellt klar, dass die Politik zu einem späteren Zeitpunkt auch mitwirken könne, da es zu gegebener Zeit noch durch die Gremien beschlossen werde.

**Das von der ausgewählten Firma erarbeitete Wohnraumversorgungskonzept wird in den Gremien beraten und nach eventuellen Ergänzungen, Abänderungen, etc. beschlossen.**

Abstimmungsergebnis: beratend empfohlen; 2 Ja Stimmen; 8 Enthaltungen

7. **Antrag SOLI-Kreistagsfraktion Lüchow-Dannenberg vom 31.05.2021** 2021/875  
**Situation von Kindern und Jugendlichen in DAN: Teilhabe- und Aufholpaket unzureichend**

Der Antrag soll im nächsten Jugendhilfeausschuss behandelt werden und wird in den JHA am 06.07.2021 verwiesen.

Abstimmungsergebnis: 10 Ja-Stimmen

8. **Einwohnerfragestunde**

Die Vorsitzende **KTA Bade** eröffnet und schließt die Einwohnerfragestunde um 17:25 Uhr.

9. **Mitteilungen und Anfragen, Kenntnisnahmen**

**EKRin Löser** gibt bekannt, dass den FD 57 Frau Ehrhardt übernehmen werde.

Die jetzige **FDL 57 Lüth-Küntzel** bedankt sich für die kooperative Zusammenarbeit mit der Politik.

**Herr Pieterek** bedankt sich auch für die Zusammenarbeit mit Frau Lüth-Küntzel. Er habe die Arbeit immer lösungsorientiert und auf Augenhöhe empfunden. Gerade die Flüchtlingskrise habe gezeigt, wie gut die Zusammenarbeit funktioniert hat.

Die **Vorsitzende KTA Bade** bedauert, dass Frau Lüth-Küntzel in den Ruhestand geht, da die Zusammenarbeit immer gut funktioniert habe. Sie freut sich aber zugleich auch auf die zukünftige Zusammenarbeit mit Frau Ehrhardt.

Kenntnis genommen

9.1. **Sachstand Sozialraumanalyse (ständiger TOP)**

**FDL 57 Lüth-Küntzel** berichtet, dass die Sozialen Allianzen ins Leben gerufen worden seien. Hier gehe es hauptsächlich darum ein Netzwerk für den Bereich "Demenz" aufzubauen. Ein neuer Wegweiser (Rat, Tat und Hilfe) werde derzeit erstellt und erst erscheinen, wenn die Wahlen abgeschlossen seien (Oktober 2021).

Kenntnis genommen

9.2. **Sachstand Flüchtlingssituation (ständiger TOP)**

**FDL 57 Lüth-Küntzel** berichtet, dass der Landkreis bisher 216 Personen aufgenommen habe. Mit heutigem Datum seien nochmal drei Familien dazugekommen, die auch untergebracht wurden. 97 Personen seien in den letzten 10 Monaten aufgenommen worden. Bis Ende September müsste noch weitere 40 Personen aufnehmen. Dann werde eine neue Quote errechnet. **FDL 57 Lüth-Küntzel** weist darauf hin, dass laut der heutigen Presse ein möglicher Anstieg von einreisenden Flüchtlingen zu erwarten sei. Zudem sei auch der Presse zu entnehmen, dass die Kreisverwaltung in Zusammenarbeit mit den Samtgemeinden geeignete Grundstücke für eine Flüchtlingsunterkunft suche. Wohnraum für Flüchtlinge sei immer schwerer zu bekommen, da es immer weniger Vermieter gebe, die sich bereit erklären würden, Flüchtlinge aufzunehmen. Eine Möglichkeit aus Sicht der Verwaltung bestünde darin, Wohnraumcontainer aufzustellen. Diese sollen nicht gleich gesetzt werden mit Sammelunterkünften.

**EKRin Löser** stellt klar, dass es kaum andere Möglichkeiten gebe. Mit Ferienwohnungsbetreibern, Genossenschaften, etc. sei schon ohne Erfolg gesprochen worden. Eine Vorlage für den KA werde von der Verwaltung vorbereitet.

**KTA Herzog** fragt nach, wie viele Einbürgerungen es im Jahr 2020 gegeben habe.

Kenntnis genommen

Anmerkung zum Protokoll:

Im Jahr 2020 wurden im hiesigen Landkreis 15 Personen eingebürgert.

## Nichtöffentlicher Teil

### 10. Eröffnung der nicht öffentlichen Sitzung

Die **Vorsitzende KTA Bade** schließt den öffentlichen Teil um 17:38 Uhr und eröffnet den nicht öffentlichen Teil.

### 11. Genehmigung des nicht öffentlichen Teils des Protokolls der 18. Ausschusssitzung vom 11.03.2021

Abstimmungsergebnis: 9 Ja Stimmen, 1 Enthaltung

### 12. Mitteilungen und Anfragen, Kenntnisnahmen

Keine Mitteilungen und Anfragen und Kenntnisnahmen

Die Ausschussvorsitzende KTA Bade bedankt sich bei den Teilnehmern und schließt die Sitzung um 17:39 Uhr.



Vorsitzende



Protokollführung



## 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**

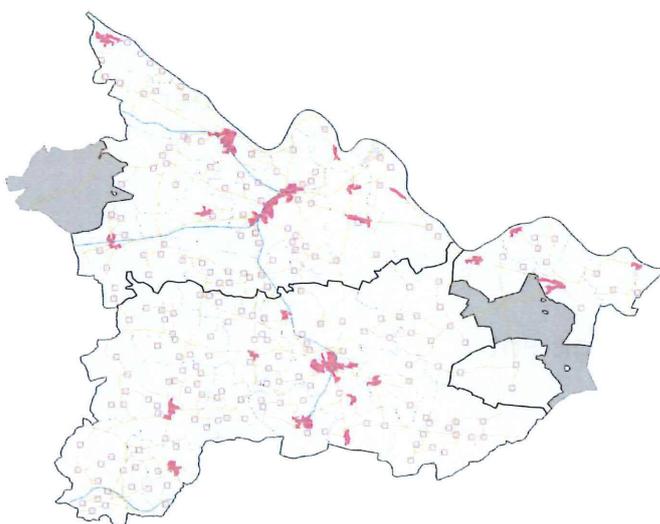
**Bevölkerungsmäßig kleinster Kreis Deutschlands**

**3 Samtgemeinden,**

**Größte Gemeinde Lühchow 9.300 Einw.**

**Lühchow Mittelzentrum**

**Wohngeldstufe einheitlich 1**  
**(keine Differenzierung)**



**Wie viele Vergleichsräume?**

**Mind. 1 und Max. 2**

**ABER: Vergleichsraum = Verweisungsraum**

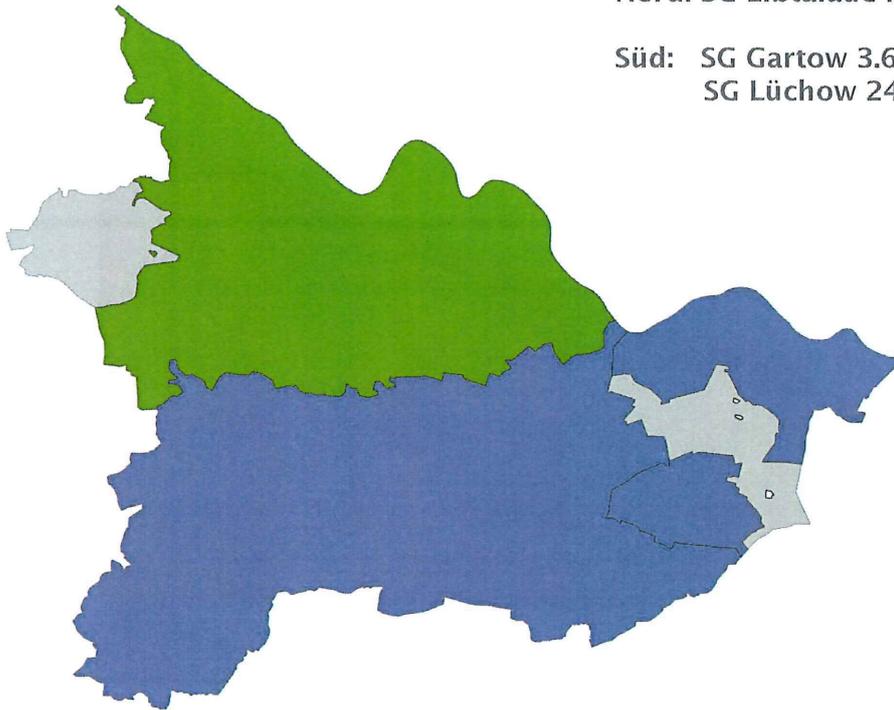
**Empfehlungen Koopmann Analytics:**

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

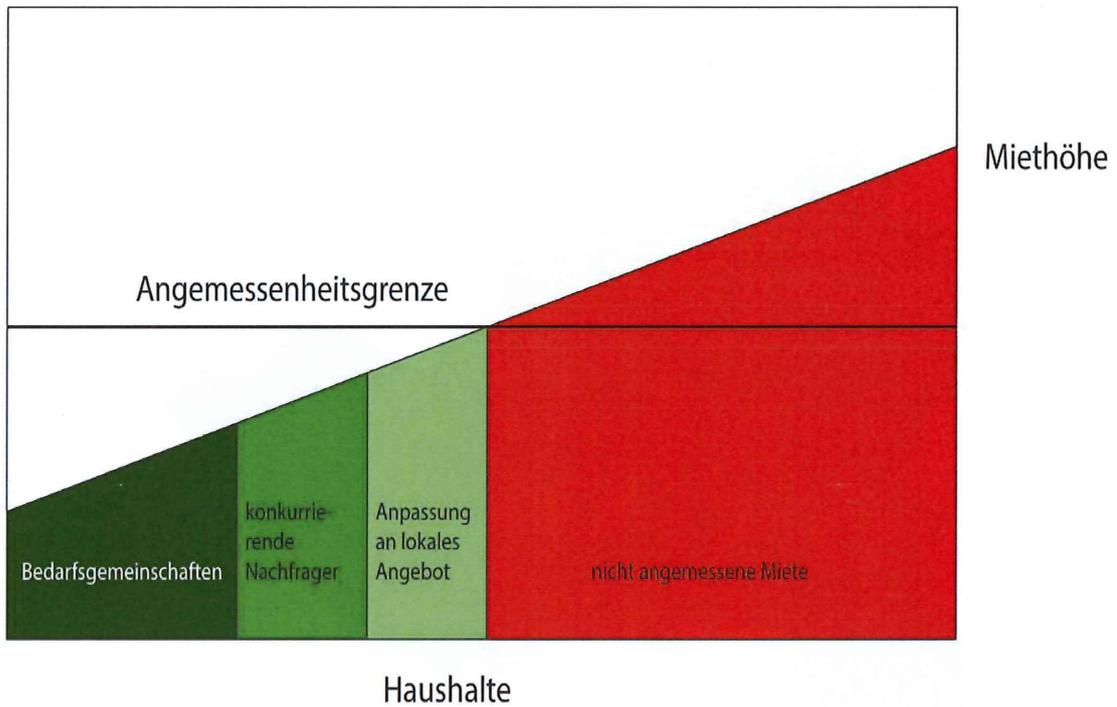
- kleinere Vergleichsräume (homogener Wohn- und Lebensbereich)
- Mietpreisunterschiede Nord/Süd
- Untergliederung in die ehemaligen Kreise

Nord: SG Elbtalaue rd. 20.800 EW

Süd: SG Gartow 3.600 EW  
SG Lüchow 24.000 EW



Vergleichsräume im Landkreis Lüchow-Dannenberg	
Vergleichsraum	Verwaltungsgemeinschaften und Zugehörige Gemeinden
1	<p style="text-align: center;"><b>SG Elbtalaue</b></p> <p>SG Elbtalaue: Damnitz,, Stadt Dannenberg (Elbe), Gohrde, Gusborn, Stadt Hitzacker, (Elbe), Jameln, Karwitz, Langendorf, Neu Darchau, Zernien</p>
2	<p style="text-align: center;"><b>SG Gartow, SG Lüchow</b></p> <p>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)</p>
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 (Erhebungstichtag 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**