

Kreis Herzogtum Lauenburg

Bericht Mietwerterhebung im Kreis Herzogtum Lauenburg 2022

Fortschreibung Bericht 2022

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis	a
Tabellenverzeichnis.....	b
1. Notwendigkeit der Fortschreibung eines schlüssigen Konzepts.....	1
2. Konzeption	2
3. Vorgehensweise zur Fortschreibung der bisherigen Angemessenheitsgrenzen.....	3
3.1 Berechnung der Indexentwicklung.....	4
3.2 Berechnung der Bruttokaltmiete	10
3.3 Fazit Fortschreibung Schlüssiges Konzept	16



Tabellenverzeichnis

Tab. 1:	Entwicklung der Mietkosten in Schleswig-Holstein (Basis 2015 = 100).....	5
Tab. 2:	Kreis Herzogtum Lauenburg: Entwicklung der Angebotsmieten (NKM) unter Berücksichtigung der durchschnittlichen Miethöhe je m ²	7
Tab. 3:	Kreis Herzogtum Lauenburg: Fortschreibung Nettokaltmiete 2020/2022 auf Basis des Anzeigenindex (m ² -Mieten) – VR1-2	8
Tab. 4:	Kreis Herzogtum Lauenburg: Fortschreibung Nettokaltmiete 2020/2022 auf Basis des Anzeigenindex (m ² -Mieten) – VR3-4	8
Tab. 5:	Kreis Herzogtum Lauenburg: Fortschreibung Nettokaltmiete 2020/2022 auf Basis des Anzeigenindex (m ² -Mieten) – VR5-6	9
Tab. 6:	Kreis Herzogtum Lauenburg: Fortschreibung Nettokaltmiete 2020/2022 auf Basis des Anzeigenindex (m ² -Mieten) – VR7-8	9
Tab. 7:	Kreis Herzogtum Lauenburg: Fortschreibung der kalten Betriebskosten 2020/2022	10
Tab. 8:	Bestandsmieten – Entwicklung der max. Bruttokaltmiete bei der Anwendung des Anzeigenindex und der kalten Betriebskosten auf Basis der bundesweiten Entwicklung für die kalten Betriebskosten im Vergleichsraum 1	11
Tab. 9:	Bestandsmieten – Entwicklung der max. Bruttokaltmiete bei der Anwendung des Anzeigenindex und der kalten Betriebskosten auf Basis der bundesweiten Entwicklung für die kalten Betriebskosten im Vergleichsraum 2	11
Tab. 10:	Bestandsmieten – Entwicklung der max. Bruttokaltmiete bei der Anwendung des Anzeigenindex und der kalten Betriebskosten auf Basis der bundesweiten Entwicklung für die kalten Betriebskosten im Vergleichsraum 3	12
Tab. 11:	Bestandsmieten – Entwicklung der max. Bruttokaltmiete bei der Anwendung des Anzeigenindex und der kalten Betriebskosten auf Basis der bundesweiten Entwicklung für die kalten Betriebskosten im Vergleichsraum 4	12
Tab. 12:	Bestandsmieten – Entwicklung der max. Bruttokaltmiete bei der Anwendung des Anzeigenindex und der kalten Betriebskosten auf Basis der bundesweiten Entwicklung für die kalten Betriebskosten im Vergleichsraum 5	13
Tab. 13:	Bestandsmieten – Entwicklung der max. Bruttokaltmiete bei der Anwendung des Anzeigenindex und der kalten Betriebskosten auf Basis der	

	bundesweiten Entwicklung für die kalten Betriebskosten im Vergleichsraum 6.....	13
Tab. 14:	Bestandsmieten – Entwicklung der max. Bruttokaltmiete bei der Anwendung des Anzeigenindex und der kalten Betriebskosten auf Basis der bundesweiten Entwicklung für die kalten Betriebskosten im Vergleichsraum 7.....	14
Tab. 15:	Bestandsmieten – Entwicklung der max. Bruttokaltmiete bei der Anwendung des Anzeigenindex und der kalten Betriebskosten auf Basis der bundesweiten Entwicklung für die kalten Betriebskosten im Vergleichsraum 8.....	14
Tab. 16:	Maximale Brutto-Kaltmiete und tatsächliches Angebot* basierend auf der Indexentwicklung (Anzeigenindex).....	15

1. Notwendigkeit der Fortschreibung eines schlüssigen Konzepts

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

So war z. B. bei der Erstellung des Anfang 2021 (Stichtag 1.12.2021) angefertigten schlüssigen Konzeptes für den Kreis Herzogtum Lauenburg nicht absehbar, dass sich die Wohnungsgrößenklassen im sozialen Wohnungsbau verändern, weshalb auch die sich daran orientierenden Wohnungsgrößenklassen des schlüssigen Konzeptes einer Anpassung bedürfen. Dies kann gleichzeitig zum Anlass genommen werden, auch die Höhe der Angemessenheitsgrenzen vorfristig zu überprüfen und gegebenenfalls zu verändern. Nur so kann die Forderung des Gesetzgebers erfüllt werden, dass bei einem steigenden allgemeinen Mietpreisniveau weiterhin eine Versorgung mit Wohnraum sichergestellt werden kann bzw. bei einem sinkenden Mietniveau die staatlichen Transferleistungen der Realität angepasst werden können. Aus beiden genannten Aspekten ergibt sich Aufgabe und Inhalt der vorliegenden Fortschreibung.

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

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

2. Konzeption

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

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

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

Diese besteht daraus, dass einerseits die bereits vorliegenden Bestandsmieten fortgeschrieben werden, um die Datenlieferanten nicht zu belasten, und andererseits eine Neuerhebung der Angebotsmieten und des daraus ermittelten Mietpreinsniveaus die Möglichkeit eröffnet, die Veränderungen auf dem Wohnungsmarkt berücksichtigen zu können.

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

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

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

- Wohnungsmieten ohne Nebenkosten und
- Wohnungsnebenkosten

wiedergegeben werden können. Diese stehen auf Ebene der Bundesländer für fast alle Bundesländer zur Verfügung. Für Schleswig-Holstein werden die Wohnungsnebenkosten jedoch

nicht veröffentlicht, so dass hier auf den bundesweiten Subindex zurückgegriffen werden muss.

Koopmann Analytics hat daher eine Methodik entwickelt, die sowohl die regionale Entwicklung der Mietpreise auf Ebene des Untersuchungsgebietes (hier der Kreis Herzogtum Lauenburg) ermittelt und zusätzlich noch eine differenzierte Betrachtung der Mietpreisentwicklung für die unterschiedlichen Wohnungsgrößenklassen ermöglichen kann. Die berechnete Mietpreisentwicklung, die auf der Entwicklung der Angebotsmieten beruht, die in den örtlichen Printmedien und in den einschlägigen Internetportalen ermittelt wurden, bilden die Veränderungsrate, um die die Angemessenheitswerte von 2020 angepasst werden. Dieser Vorgang stellt ein planmäßiges Vorgehen im Sinne der Anforderungen des BSG dar.

Nachdem die Werte von 2020 mittels eines planmäßigen Vorgehens fortgeschrieben werden, die die regionale Entwicklung auf Ebene des Kreises berücksichtigen, wird in einem zweiten Schritt geprüft, wie sich die fortgeschriebenen Werte auf die Verfügbarkeit der erhobenen Angebotsmieten auswirkt. Damit können die tatsächlichen Verhältnisse des Wohnungsmarktes berücksichtigt werden.

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

3. Vorgehensweise zur Fortschreibung der bisherigen Angemessenheitsgrenzen

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

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

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

- Wohnungsmieten ohne Nebenkosten und
- Wohnungsnebenkosten

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

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

3.1 Berechnung der Indexentwicklung

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

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

Die Mietpreisentwicklung in Schleswig-Holstein wird für den Zeitraum Dezember 2020 bis Juli 2022 berechnet. Damit erfolgt die Aktualisierung der Mietwerte knapp zwei Jahre nach der Ersterhebung der Mietdaten.

Entwicklung des Verbraucherpreisindex in Schleswig-Holstein:

$$\frac{117,3 \cdot 100}{105,4} - 100 \approx 11,29 \%$$

Entwicklung der Wohnungsmieten (ohne Nebenkosten) in Schleswig-Holstein:

$$\frac{109,6 \cdot 100}{106,8} - 100 \approx 2,62 \%$$

Entwicklung des Verbraucherpreisindex in Deutschland:

$$\frac{118,4 \cdot 100}{105,5} - 100 \approx 10,59 \%$$

Entwicklung der Wohnungsmieten (ohne Nebenkosten) in Deutschland:

$$\frac{110,5 \cdot 100}{107,6} - 100 \approx 2,70 \%$$

Entwicklung der Wohnungsnebenkosten in Deutschland:

$$\frac{111,2 \cdot 100}{106,2} - 100 \approx 4,71 \%$$

Entgegen der Erwartung liegt die Entwicklung der Mieten deutlich unterhalb der Entwicklung des Verbraucherpreisindex (entsprechendes gilt für Gesamtdeutschland). Hier zeigt sich, welche große Bedeutung insbesondere die Energiepreise für den VPI haben. Zudem ist davon auszugehen, dass die Mietpreisentwicklung in Schleswig-Holstein, aber auch in Deutschland insgesamt sehr unterschiedlich verläuft, so dass diese Zahlen der tatsächlichen Entwicklung der Mieten auf Kreisebene nur sehr bedingt gerecht werden können.

Tab. 1: Entwicklung der Mietkosten in Schleswig-Holstein (Basis 2015 = 100)				
	Dezember 2020	Juli 2022	Veränderung 12/20 - 07/22	Multiplikationsfaktor
Schleswig-Holstein				
Verbraucherpreisindex (VPI)	105,4	117,3	+11,29 %	1,1129
Nettokaltmiete	106,8	109,6	+2,62 %	1,0262
Deutschland				
Verbraucherpreisindex (VPI)	105,5	118,4	+10,59 %	1,1059
Nettokaltmiete	107,6	110,5	+2,70 %	1,0270
Nebenkosten	106,2	111,2	+4,71 %	1,0471
Quelle: Statistisches Bundesamt				

Die Fortschreibung unter Berücksichtigung der Indexentwicklung der Nettokaltmiete ergibt eine Erhöhung um 2,70 % (Schleswig-Holstein) bzw. 2,62 % (Deutschland). Diese Mietpreissteigerung ist dabei unabhängig von der Wohnungsgröße. Somit wird die durchaus unterschiedliche Marktentwicklung bei Wohnungen in unterschiedlich großen Wohnungsgrößen nicht berücksichtigt.

Wenngleich durch die Wahl des Indexes „Nettokaltmiete“ die reine Entwicklung der Mietpreise zwischen zwei Zeitpunkten ausgewiesen wird und im Gegensatz zur Nutzung des

Verbraucherpreisindex nicht nur die allgemeine Inflationsrate berücksichtigt wird, empfiehlt Koopmann Analytics im Kreis Herzogtum Lauenburg nicht die Nutzung dieses Index, da die regionale Ebene (etwa: Städte vs. ländlicher Raum) nur unzureichend berücksichtigt wird.

Um die unterschiedliche regionale Nachfrageentwicklung sowie die Preisentwicklung für die Wohnungsgrößenklassen besser berücksichtigen zu können, hat Koopmann Analytics die Preisentwicklung der veröffentlichten Angebotsmieten ausgewertet. Die Beurteilung der Mietpreisentwicklung zwischen den beiden Erhebungszeiträumen (September 2020 bis Februar 2021 bzw. März 2022 bis August 2022) erfolgt dabei auf der Basis des jeweiligen Durchschnittswertes und ergeben den Anzeigenindex (Preisentwicklung) für den Vergleichszeitraum. Hierfür wird der jeweilige Medianwert pro Quadratmeter für die entsprechende Wohnungsgrößenklasse berechnet.

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

Obwohl die veröffentlichten Angebotsmieten nicht den gesamten Wohnungsmarkt abbilden, können diese dennoch für die Ermittlung des Anzeigenindex herangezogen werden. Diese Vorgehensweise ist möglich, weil sich Art der Erhebung nicht geändert hat und somit der Angebotsumfang und das Mietpreisniveau unter denselben Voraussetzungen ermittelt wurde. Die Preisänderungen bei den angebotenen Mieten basieren somit nur auf Marktveränderungen der Mietpreise.

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

Alle Berechnungen erfolgen auf der Grundlage der neuen Wohnungsgrößenklassen und der hieran angepassten Nettokaltmieten bzw. kalten Betriebskosten.

Tab. 2: Kreis Herzogtum Lauenburg: Entwicklung der Angebotsmieten (NKM) unter Berücksichtigung der durchschnittlichen Miethöhe je m²

Größe in m ²	2020 (€/m ²) Median	2022 (€/m ²) Median	Veränderung 2020-2022	Multiplikationsfaktor
bis 50	9,36	9,97	6,51%	1,0651
> 50 bis ≤ 60	8,63	9,66	11,88%	1,1188
> 60 bis ≤ 75	8,57	10,00	16,67%	1,1667
> 75 bis ≤ 90	9,05	10,12	11,84%	1,1184
> 90 bis ≤ 105	10,02	10,93	9,07%	1,0907

Quelle: IDN Datenbank, eigene Auswertung

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

Die Entwicklung des Anzeigenindex zeigt die sehr unterschiedliche Mietpreisentwicklung in den unterschiedlichen Wohnungsgrößenklassen, die durch die Förderrichtlinien des Landes Schleswig-Holstein gebildet werden. Auffällig ist hier, dass die größte Mietpreissteigerung in der Wohnungsgrößenklasse 1 stattgefunden hat.

Tab. 3: Kreis Herzogtum Lauenburg: Fortschreibung Nettokaltmiete 2020/2022 auf Basis des Anzeigenindexes (m²-Mieten) – VR1-2					
	Multiplikator	Vergleichsraum 1		Vergleichsraum 2	
		2020	2022	2020	2022
bis 50	1,0651	6,76	7,20	6,55	6,98
> 50 bis ≤ 60	1,1188	6,72	7,52	5,97	6,68
> 60 bis ≤ 75	1,1667	6,15	7,18	5,87	6,85
> 75 bis ≤ 90	1,1184	6,12	6,84	5,86	6,55
> 90 bis ≤ 105	1,0907	6,25	6,82	6,34	6,92

Quelle: Schlüssiges Konzept Kreis Herzogtum Lauenburg 2021, eigene Berechnungen

Tab. 4: Kreis Herzogtum Lauenburg: Fortschreibung Nettokaltmiete 2020/2022 auf Basis des Anzeigenindexes (m²-Mieten) – VR3-4					
	Multiplikator	Vergleichsraum 3		Vergleichsraum 4	
		2020	2022	2020	2022
bis 50	1,0651	6,51	6,93	6,87	7,32
> 50 bis ≤ 60	1,1188	6,02	6,74	6,39	7,15
> 60 bis ≤ 75	1,1667	6,21	7,25	6,24	7,28
> 75 bis ≤ 90	1,1184	5,99	6,70	6,65	7,44
> 90 bis ≤ 105	1,0907	6,32	6,89	6,63	7,23

Quelle: Schlüssiges Konzept Kreis Herzogtum Lauenburg 2021, eigene Berechnungen

Tab. 5: Kreis Herzogtum Lauenburg: Fortschreibung Nettokaltmiete 2020/2022 auf Basis des Anzeigenindexes (m²-Mieten) – VR5-6					
	Multiplikator	Vergleichsraum 5		Vergleichsraum 6	
		2020	2022	2020	2022
bis 50	1,0651	7,00	7,46	7,13	7,59
> 50 bis ≤ 60	1,1188	6,51	7,28	7,44	8,32
> 60 bis ≤ 75	1,1667	6,50	7,58	7,32	8,54
> 75 bis ≤ 90	1,1184	6,22	6,96	7,80	8,72
> 90 bis ≤ 105	1,0907	8,16	8,90	8,28	9,03

Quelle: Schlüssiges Konzept Kreis Herzogtum Lauenburg 2021, eigene Berechnungen

Tab. 6: Kreis Herzogtum Lauenburg: Fortschreibung Nettokaltmiete 2020/2022 auf Basis des Anzeigenindexes (m²-Mieten) – VR7-8					
	Multiplikator	Vergleichsraum 7		Vergleichsraum 8	
		2020	2022	2020	2022
bis 50	1,0651	7,35	7,83	6,50	6,92
> 50 bis ≤ 60	1,1188	6,99	7,82	6,21	6,95
> 60 bis ≤ 75	1,1667	6,89	8,04	6,00	7,00
> 75 bis ≤ 90	1,1184	7,04	7,87	5,87	6,57
> 90 bis ≤ 105	1,0907	7,13	7,78	5,73	6,25

Quelle: Schlüssiges Konzept Kreis Herzogtum Lauenburg 2021, eigene Berechnungen

Während die Entwicklung der Nettokaltmiete abhängig von Angebot und Nachfrage ist und somit stärkeren regionalen Abweichungen vom Mittelwert unterliegen kann, ist die Entwicklung der kalten Betriebskosten im Wesentlichen abhängig von den Preisänderungen, die im Rahmen der Betriebskostenabrechnungen differenziert nachgewiesen werden müssen. Änderungen aufgrund einer erhöhten oder einer geringeren Nachfrage haben bei den Betriebskosten auf regionaler Ebene keinen Einfluss. Daher kann, abweichend von der Preisentwicklung der Nettokaltmiete, die durchschnittliche Preisentwicklung der kalten Betriebskosten auf der Bundes-Ebene herangezogen werden. Diese gibt die Änderungen mit hinreichender Genauigkeit auch auf kleinräumiger Ebene (hier der des Kreises) wieder.

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

Die Analyse der Preisentwicklung für das Merkmal „Nebenkosten“ ergibt in Schleswig-Holstein eine Steigerung um 4,71 % und liegt damit höher als die prozentuale Preissteigerung der Nettokaltmiete mit 2,70 %. (vgl. Tabelle 1)

Tab. 7: Kreis Herzogtum Lauenburg: Fortschreibung der kalten Betriebskosten 2020/2022			
	2020 (€/m²)*	Veränderung 2/2020-2/2022 in %**	2022 (€/m²)***
bis 50	2,00	4,71	2,09
> 50 bis ≤ 60	1,93	4,71	2,02
> 60 bis ≤ 75	1,87	4,71	1,96
> 75 bis ≤ 90	1,80	4,71	1,88
> 90 bis ≤ 105	1,50	4,71	1,57

Quelle: *Schlüssiges Konzept des Kreises Herzogtum Lauenburg 2021
 ** Statistisches Bundesamt
 *** eigene Berechnungen

3.2 Berechnung der Bruttokaltmiete

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

Die Obergrenzen sind im Vergleich zu 2020 verändert; zum Vergleich werden die KdU-Werte von 2020 auf die neuen Obergrenzen umgerechnet und werden differenziert nach der jeweiligen Haushaltsgröße angewendet. Die Werte für die einzelnen Vergleichsräume finden sich in den Tabellen 8-15. Darüber hinaus wird der Anteil der Angebotsmieten, die zu den neuen Bruttokaltmieten angemietet werden können, angegeben (Tab. 16). Die zugrundeliegenden Anzeigen stammen aus dem Zeitraum 3/2022 bis 8/2022 (6 Monate).

Tab. 8: Bestandsmieten – Entwicklung der max. Bruttokaltmiete bei der Anwendung des Anzeigenindex und der kalten Betriebskosten auf Basis der bundesweiten Entwicklung für die kalten Betriebskosten im Vergleichsraum 1						
Größe in m ²	Personen- zahl	Netto- Kaltmiete in €/m ²	Kalte Betriebs- kosten in €/m ² (Durchschnitt)	Brutto-Kaltmiete in €/m ²	Max. Brutto-Kaltmiete in €	
					KdU 2022	KdU 2020
bis 50	1	7,20	2,09	9,29	464,50	438,00
> 50 bis ≤ 60	2	7,52	2,02	9,54	572,40	519,00
> 60 bis ≤ 75	3	7,18	1,96	9,14	685,50	601,50
> 75 bis ≤ 90	4	6,84	1,88	8,72	784,80	712,80*
> 90 bis ≤ 105	5	6,82	1,57	8,39	880,95	813,75*

Quelle: nachträgliche Anpassung der Obergrenzen von 2020 an die 2022 geänderten förderfähigen Wohnflächen
schlüssiges Konzept des Kreises Herzogtum Lauenburg 2021
Indexfortschreibung Kreis Herzogtum Lauenburg 2022

Tab. 9: Bestandsmieten – Entwicklung der max. Bruttokaltmiete bei der Anwendung des Anzeigenindex und der kalten Betriebskosten auf Basis der bundesweiten Entwicklung für die kalten Betriebskosten im Vergleichsraum 2						
Größe in m ²	Personen- zahl	Netto- Kaltmiete in €/m ²	Kalte Betriebs- kosten in €/m ² (Durchschnitt)	Brutto-Kaltmiete in €/m ²	Max. Brutto-Kaltmiete in €	
					KdU 2022	KdU 2020
bis 50	1	6,98	2,09	9,07	453,50	427,50
> 50 bis ≤ 60	2	6,68	2,02	8,70	522,00	474,00
> 60 bis ≤ 75	3	6,85	1,96	8,81	600,75	580,50
> 75 bis ≤ 90	4	6,55	1,88	8,43	758,70	689,40
> 90 bis ≤ 105	5	6,92	1,57	8,49	891,45	823,20

Quelle: nachträgliche Anpassung der Obergrenzen von 2020 an die 2022 geänderten förderfähigen Wohnflächen
schlüssiges Konzept des Kreises Herzogtum Lauenburg 2021
Indexfortschreibung Kreis Herzogtum Lauenburg 2022

Tab. 10: Bestandsmieten – Entwicklung der max. Bruttokaltmiete bei der Anwendung des Anzeigenindex und der kalten Betriebskosten auf Basis der bundesweiten Entwicklung für die kalten Betriebskosten im Vergleichsraum 3

Größe in m ²	Personen- zahl	Netto- Kaltmiete in €/m ²	Kalte Betriebs- kosten in €/m ² (Durchschnitt)	Brutto-Kaltmiete in €/m ²	Max. Brutto-Kaltmiete in €	
					KdU 2022	KdU 2020
bis 50	1	6,93	2,09	9,02	451,00	425,50
> 50 bis ≤ 60	2	6,74	2,02	8,76	525,60	477,00
> 60 bis ≤ 75	3	7,25	1,96	9,21	690,75	606,00
> 75 bis ≤ 90	4	6,70	1,88	8,58	772,20	701,10
> 90 bis ≤ 105	5	6,89	1,57	8,46	888,30	821,10

Quelle: nachträgliche Anpassung der Obergrenzen von 2020 an die 2022 geänderten förderfähigen Wohnflächen
 schlüssiges Konzept des Kreises Herzogtum Lauenburg 2021
 Indexfortschreibung Kreis Herzogtum Lauenburg 2022

Tab. 11: Bestandsmieten – Entwicklung der max. Bruttokaltmiete bei der Anwendung des Anzeigenindex und der kalten Betriebskosten auf Basis der bundesweiten Entwicklung für die kalten Betriebskosten im Vergleichsraum 4

Größe in m ²	Personen- zahl	Netto- Kaltmiete in €/m ²	Kalte Betriebs- kosten in €/m ² (Durchschnitt)	Brutto-Kaltmiete in €/m ²	Max. Brutto-Kaltmiete in €	
					KdU 2022	KdU 2020
bis 50	1	7,32	2,09	9,41	470,50	443,50
> 50 bis ≤ 60	2	7,15	2,02	9,17	550,20	499,20
> 60 bis ≤ 75	3	7,28	1,96	9,24	693,00	608,25
> 75 bis ≤ 90	4	7,44	1,88	9,32	838,80	760,50
> 90 bis ≤ 105	5	7,23	1,57	8,80	924,00	853,65

Quelle: nachträgliche Anpassung der Obergrenzen von 2020 an die 2022 geänderten förderfähigen Wohnflächen
 schlüssiges Konzept des Kreises Herzogtum Lauenburg 2021
 Indexfortschreibung Kreis Herzogtum Lauenburg 2022

Tab. 12: Bestandsmieten – Entwicklung der max. Bruttokaltmiete bei der Anwendung des Anzeigenindex und der kalten Betriebskosten auf Basis der bundesweiten Entwicklung für die kalten Betriebskosten im Vergleichsraum 5

Größe in m ²	Personen- zahl	Netto- Kaltmiete in €/m ²	Kalte Betriebs- kosten in €/m ² (Durchschnitt)	Brutto-Kaltmiete in €/m ²	Max. Brutto-Kaltmiete in €	
					KdU 2022	KdU 2020
bis 50	1	7,46	2,09	9,55	477,50	450,00
> 50 bis ≤ 60	2	7,28	2,02	9,30	558,00	506,40
> 60 bis ≤ 75	3	7,58	1,96	9,54	715,50	627,75
> 75 bis ≤ 90	4	6,96	1,88	8,84	795,60	721,80
> 90 bis ≤ 105	5	8,90	1,57	10,47	1099,35	1014,30

Quelle: nachträgliche Anpassung der Obergrenzen von 2020 an die 2022 geänderten förderfähigen Wohnflächen
 schlüssiges Konzept des Kreises Herzogtum Lauenburg 2021
 Indexfortschreibung Kreis Herzogtum Lauenburg 2022

Tab. 13: Bestandsmieten – Entwicklung der max. Bruttokaltmiete bei der Anwendung des Anzeigenindex und der kalten Betriebskosten auf Basis der bundesweiten Entwicklung für die kalten Betriebskosten im Vergleichsraum 6

Größe in m ²	Personen- zahl	Netto- Kaltmiete in €/m ²	Kalte Betriebs- kosten in €/m ² (Durchschnitt)	Brutto-Kaltmiete in €/m ²	Max. Brutto-Kaltmiete in €	
					KdU 2022	KdU 2020
bis 50	1	7,59	2,09	9,68	484,00	456,50
> 50 bis ≤ 60	2	8,32	2,02	10,34	620,40	562,20
> 60 bis ≤ 75	3	8,54	1,96	10,50	787,50	689,25
> 75 bis ≤ 90	4	8,72	1,88	10,60	954,00	864,00
> 90 bis ≤ 105	5	9,03	1,57	10,60	1113,00	1026,90

Quelle: nachträgliche Anpassung der Obergrenzen von 2020 an die 2022 geänderten förderfähigen Wohnflächen
 schlüssiges Konzept des Kreises Herzogtum Lauenburg 2021
 Indexfortschreibung Kreis Herzogtum Lauenburg 2022

Tab. 14: Bestandsmieten – Entwicklung der max. Bruttokaltmiete bei der Anwendung des Anzeigenindex und der kalten Betriebskosten auf Basis der bundesweiten Entwicklung für die kalten Betriebskosten im Vergleichsraum 7

Größe in m ²	Personen- zahl	Netto- Kaltmiete in €/m ²	Kalte Betriebs- kosten in €/m ² (Durchschnitt)	Brutto-Kaltmiete in €/m ²	Max. Brutto-Kaltmiete in €	
					KdU 2022	KdU 2020
bis 50	1	7,83	2,09	9,92	496,00	467,50
> 50 bis ≤ 60	2	7,82	2,02	9,84	590,40	535,20
> 60 bis ≤ 75	3	8,04	1,96	10,00	750,00	657,00
> 75 bis ≤ 90	4	7,87	1,88	9,75	877,50	795,60
> 90 bis ≤ 105	5	7,78	1,57	9,35	981,75	906,15

Quelle: nachträgliche Anpassung der Obergrenzen von 2020 an die 2022 geänderten förderfähigen Wohnflächen
 schlüssiges Konzept des Kreises Herzogtum Lauenburg 2021
 Indexfortschreibung Kreis Herzogtum Lauenburg 2022

Tab. 15: Bestandsmieten – Entwicklung der max. Bruttokaltmiete bei der Anwendung des Anzeigenindex und der kalten Betriebskosten auf Basis der bundesweiten Entwicklung für die kalten Betriebskosten im Vergleichsraum 8

Größe in m ²	Personen- zahl	Netto- Kaltmiete in €/m ²	Kalte Betriebs- kosten in €/m ² (Durchschnitt)	Brutto-Kaltmiete in €/m ²	Max. Brutto-Kaltmiete in €	
					KdU 2022	KdU 2020
bis 50	1	6,92	2,09	9,01	450,50	425,00
> 50 bis ≤ 60	2	6,95	2,02	8,97	538,20	488,40
> 60 bis ≤ 75	3	7,00	1,96	8,96	672,00	590,25
> 75 bis ≤ 90	4	6,57	1,88	8,45	760,50	690,30
> 90 bis ≤ 105	5	6,25	1,57	7,82	821,10	759,15

Quelle: nachträgliche Anpassung der Obergrenzen von 2020 an die 2022 geänderten förderfähigen Wohnflächen
 schlüssiges Konzept des Kreises Herzogtum Lauenburg 2021
 Indexfortschreibung Kreis Herzogtum Lauenburg 2022

Tab. 16: Maximale Brutto-Kaltmiete und tatsächliches Angebot* basierend auf der Indexentwicklung (Anzeigenindex) 2022										
Vergleichs- raum	1 Person (bis 50 m ²)		2 Personen (> 50 bis 60 m ²)		3 Personen (> 60 bis 75 m ²)		4 Personen (> 75 bis 90 m ²)		5 Personen (> 90 bis 105 m ²)	
	Max. BKM	Anteil Angebot	Max. BKM	Anteil Angebot	Max. BKM	Anteil Angebot	Max. BKM	Anteil Angebot	Max. BKM	Anteil Angebot
1	464,50	40,5%	572,40	59,0%	685,50	32,9%	784,80	20,0%	880,95	4,8%
2	453,50	16,7%	522,00	0,0%	660,75	18,8%	758,70	0,0%	891,45	20,0%
3	451,00	40,0%	525,60	10,0%	690,75	15,8%	772,20	18,8%	888,30	25,0%
4	470,50	45,8%	550,20	13,0%	693,00	12,8%	838,80	17,4%	924,00	13,6%
5	477,50	25,6%	558,00	0,0%	715,50	26,0%	795,60	13,8%	1099,35	37,5%
6	484,00	6,3%	620,40	25,0%	787,50	8,7%	954,00	12,5%	1113,00	13,0%
7	496,00	37,7%	590,40	4,8%	750,00	21,9%	877,50	26,7%	981,75	0,0%
8	450,50	44,6%	538,20	34,9%	672,00	25,8%	760,50	8,9%	821,10	0,0%

* Angebotsmieten: Basis sind alle Angebotsmieten der Größenklassen zzgl. der fortgeschriebenen kalten Betriebskosten (brutto-kalt)
Quelle: Indexfortschreibung Kreis Herzogtum Lauenburg 2022

3.3 Fazit Fortschreibung Schlüssiges Konzept

Der Kreis Herzogtum Lauenburg hat seiner aus dem Satzungsrecht abgeleiteten Überprüfungspflicht fristgerecht nach maximal zwei Jahren wahrgenommen. Zu prüfen war, ob die bisherigen Angemessenheitsgrenzen an die Entwicklung der Wohnungsmieten angepasst werden müssen.

Hierfür wurde eine Anpassung der Mieten mittels verschiedener Indizes vorgenommen und deren Auswirkung auf die abstrakte Verfügbarkeit überprüft. Zusätzlich wurde geprüft, ob die bisherigen Mietobergrenzen auf dem Wohnungsmarkt des Landkreises weiterhin eine hinreichende Verfügbarkeit ermöglichen.

Die in Tabelle 1 dargestellten Entwicklungen zeigen, dass sich der Wohnungsmarkt in Schleswig-Holstein und Deutschland dynamisch weiterentwickelt hat, wenngleich nicht die Dynamik einzelner Städte (z. B. München, Berlin) erreicht wird. Für den Kreis Herzogtum Lauenburg empfiehlt Koopmann Analytics die Anwendung des Anzeigenindex, der die Mietpreisentwicklung regional betrachten kann. Dieser liegt deutlich über der Entwicklung der Mietkosten in Schleswig-Holstein lt. des statistischen Landesamtes.

Die Anwendung des VPIs auf Länderebene empfiehlt Koopmann Analytics nicht, da die Energiekosten für die Berechnung des VPIs ein hohes Gewicht aufweisen. Da die Energiekosten in Form der Heizkosten im schlüssigen Konzept jedoch separat übernommen werden, würden die Steigerungen der Energiekosten doppelt (Mietpreisobergrenze + Heizkosten) preissteigernd auf die Mietkosten wirken.