

Methodenbericht zur Ermittlung von Richtwerten für angemessene Kosten der Unterkunft nach SGB II und SGB XII in der Landeshauptstadt Dresden 2021 und 2022

Eine Untersuchung im Auftrag der Landeshauptstadt Dresden

Darmstadt, den 10.03.2021

Autoren: Dr. Max-Christopher Krapp
Dr. Holger Cischinsky

Mitarbeit: Galina Nuss

Methodenbericht zur Ermittlung von Richtwerten für angemessene Kosten der Unterkunft nach SGB II und SGB XII in der Landeshauptstadt Dresden 2021 und 2022

Autoren: Dr. Max-Christopher Krapp
Dr. Holger Cischinsky

Mitarbeit: Galina Nuss

INSTITUT WOHNEN UND UMWELT GMBH
Rheinstraße 65
64295 Darmstadt
Germany

Telefon: +49(0)6151/2904-0 / Fax: -97
Internet: www.iwu.de

Inhalt

1	Rechtsgrundlagen und Anwendungsbereich	6
2	Anlass der Berechnung und Gültigkeitszeitraum	7
3	Angemessene Wohnfläche	7
4	Örtlicher Vergleichsraum	7
5	Berechnungskonzept und methodische Grundsätze für die Ermittlung der Referenzmiete	8
5.1	Das IWU-Konzept und seine Einordnung in die Methodenlandschaft.....	8
5.2	Dokumentation der Erfüllung der rechtlichen Anforderungen an die Bestimmung der Referenzmiete	12
5.3	Aufgabe und Grenzen eines statistischen Modells zur Bestimmung der abstrakten Referenzmiete	15
5.4	Günstigerrechnung im Falle statistischer Unsicherheit	16
5.5	Rundungsregeln während der Berechnung	17
6	Bestimmung der Referenzmiete	17
6.1	Datenaufbereitung und -auswertung von Neuvertragsmieten auf Basis des qualifizierten Mietspiegels....	17
6.1.1	Datenaufbereitung.....	17
6.1.2	Datenauswertung	20
6.2	Datenaufbereitung und -auswertung der Bestandsmieten der Leistungsempfänger nach dem SGB II / XII 21	
6.2.1	Datenaufbereitung.....	21
6.2.2	Datenauswertung	23
6.3	Ableitung der Ergebnisse	25
6.3.1	Das IWU-Konzept zur Ableitung der Ergebnisse	25
6.3.2	Häufigkeitsanalyse von Wohnungsangeboten pro Monat.....	27
6.3.3	Häufigkeitsanalyse der zu erwartenden Nachfrage pro Monat	38
6.3.4	Häufigkeitsabgleich von Angebot und Nachfrage	47
6.3.5	Prüfung des Bezugs zum Wohnkonsum von Niedrigeinkommensbeziehern außerhalb der Grundsicherung.....	51
6.3.6	Prüfung der Vermeidung von Segregation	52
6.3.7	Abschließende Bewertung und Sensitivitätsanalyse	55
6.4	Nachrichtliche Bestimmung einer nettokalten Referenzmiete	56
7	Einordnung der Ergebnisse	57
Anhang A -	Statistisches Glossar	59
Anhang B -	Literaturverzeichnis.....	61
Anhang C -	Herleitung des Zusammenhangs: Durchschnittliche Annoncierungsdauer in Monaten = Verfügbare Angebote in einem Monat / Transaktionen pro Monat.....	62

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Definition der Angemessenheitsgrenzen anhand der tatsächlichen Anmietbarkeit in ausreichender Häufigkeit	26
Abbildung 2:	Fallkonstellationen bei der Überlappung von Untersuchungszeitraum und Inserierungsdauer	32
Abbildung 3:	Grafischer Abgleich von Angebot und Nachfrage	50

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Gewichtung des Mietspiegeldatensatzes	18
Tabelle 2:	Inflationierung der Neuvertragsmieten	19
Tabelle 3:	Fallkonstellationen der Umrechnung von Nettokalt- in Bruttokaltmieten	20
Tabelle 4:	Quadratmeterbezogene Auswertung der inflationierten Mietspiegel-Neuvertragsmieten nach Perzentilen (jeweils in €/m ² bruttokalt)	21
Tabelle 5:	Fehlende Werte bei zentralen Größen	23
Tabelle 6:	Fallzahlen des quadratmeterbezogenen Untersuchungsdatensatzes SGB II / XII	23
Tabelle 7:	Quadratmeterbezogene Auswertung der Bestandsmieten im Untersuchungsdatensatz SGB II nach Perzentilen (jeweils in €/m ² bruttokalt)	24
Tabelle 8:	Quadratmeterbezogene Auswertung der Bestandsmieten im Untersuchungsdatensatz SGB XII nach Perzentilen (jeweils in €/m ² bruttokalt)	24
Tabelle 9:	Aufteilung der Mietspiegelstichprobe nach Zimmerzahlen und Wohnflächenklassen	28
Tabelle 10:	Definition von Eignungsklassen	28
Tabelle 11:	Mietspiegel-Neuvertragsmieten bruttokalt nach Preis- und Eignungsklassen	29
Tabelle 12:	Mengengerüst des Wohnungsmarktes Dresden	31
Tabelle 13:	Quantifizierung der Transaktionen pro Monat	31
Tabelle 14:	Fallzahl der Fallkonstellationen zu Annoncendauerermittlung	32
Tabelle 15:	Ergebnisse der Leerstandserhebung	34
Tabelle 16:	Umrechnung des Mengengerüsts in Angebot pro Monat	35
Tabelle 17:	Vermietungsbereitschaft bzw. Nachfragekonkurrenz	36
Tabelle 18:	Tatsächlich anmietbares Angebot pro Monat nach Preis- und Eignungsklassen bruttokalt	37
Tabelle 19:	SGB II-Bedarfsgemeinschaften nach Mietenstufe und Haushaltsgröße	39
Tabelle 20:	SGB XII-Einstandsgemeinschaften nach Preisklassen und Haushaltsgröße	40
Tabelle 21:	Startfallzahl für das Mengengerüst der Nachfrageseite	41
Tabelle 22:	Abzug von Kurzfristfällen im Leistungsbezug	41
Tabelle 23:	Fallzahlen SGB II / XII nach Ausschluss von Kurzfristfällen	41
Tabelle 24:	Überschreiter der angemessenen Bruttokaltmiete	42
Tabelle 25:	Fallzahlen SGB II / XII nach Abzug nicht nachfragerrelevanter Überschreiter	43
Tabelle 26:	Fallzahlen SGB II / XII mit separater Ausweisung der regulären Umzüge von Transferleistungsempfängern	44
Tabelle 27:	Umrechnungsfaktoren von Bestandsgrößen in Stromgrößen pro Monat	45
Tabelle 28:	Potenziell nachfragerrelevante Fallzahlen SGB II / XII pro Monat	45
Tabelle 29:	Gewichtungsfaktoren für den SGB II-/XII-Datensatz	45
Tabelle 30:	Potenzielle Nachfrage pro Monat nach Preis- und Haushaltsgrößenklassen	46

Tabelle 31:	Nachfrageseite: Kumulation	48
Tabelle 32:	Angebotsseite: Kumulation	49
Tabelle 33:	Quadratmeterbezogene Angemessenheitsgrenzen bruttokalt	50
Tabelle 34:	Häufigkeitsverteilung der Bestandsmieten (KBU)	52
Tabelle 35:	Perzentilwert der Angemessenheitsgrenzen innerhalb der Häufigkeitsverteilung der Bestandsmieten (KBU)	52
Tabelle 36:	Verteilung angemessener Wohnungen über die Stadtbezirke	53
Tabelle 37:	Aufteilung von angemessenen Wohnungen und Leistungsempfängern auf die Stadtbezirke	54
Tabelle 38:	Unter- und Überrepräsentation angemessener und geeigneter Wohnungen nach Stadtbezirken	55
Tabelle 39:	Nachrichtliche nettokalte Angemessenheitsgrenzen	57
Tabelle 40:	Zur Information: Vergleichswerte	58

Abkürzungsverzeichnis

abg	abgesenkt
BSG	Bundessozialgericht
BSGE	Bundessozialgerichtsentscheidung
GWZ	Gebäude- und Wohnungszählung
HF	Härtefall
IWU	Institut Wohnen und Umwelt GmbH
LSG	Landessozialgericht
KBU	Kommunale Bürgerumfrage
KdH	Kosten der Heizung
KdU	Kosten der Unterkunft
KSV	Kostensenkungsverfahren
m ²	Quadratmeter
NK	Nebenkosten
RBEG	Regelbedarfsermittlungsgesetz
SGB	Sozialgesetzbuch
Wfl	Wohnfläche
WgU	Anerkannte Überschreiter aus Wirtschaftlichkeitsgründen

Aus Gründen der sprachlichen Vereinfachung werden im Folgenden nur männliche Bezeichnungen verwendet. Sie schließen aber immer Frauen und Männer gleichermaßen ein.

1 Rechtsgrundlagen und Anwendungsbereich

Das deutsche Sozialleistungssystem sichert auch für den Bereich des Wohnens das Existenzminimum ab. Zielgruppen sind in erster Linie:

- Empfänger der Grundsicherung für Arbeitsuchende nach dem Zweiten Buch des Sozialgesetzbuchs (SGB II)
- Empfänger von Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung sowie von Hilfe zum Lebensunterhalt nach dem Zwölften Buch des Sozialgesetzbuchs (SGB XII)

Dabei werden Leistungsempfängern die tatsächlich anfallenden Kosten der Unterkunft (KdU) und Heizung (KdH) nach § 22 SGB II und § 35 SGB XII bis zu einem „angemessenen“ Niveau gewährt. „Angemessen sind die Aufwendungen für eine Wohnung nur dann, wenn diese nach Ausstattung, Lage und Bausubstanz einfachen und grundlegenden Bedürfnissen genügt und keinen gehobenen Wohnstandard aufweist.“ (Urteil des Bundessozialgerichts vom 7. November 2006, Az.: B 7 b AS 18/06 R). Dieses Niveau muss anhand der Analyse des lokalen Wohnungsmarktes näher bestimmt werden.

Leistungsempfänger mit höheren Wohnkosten werden in der Regel zur Kostensenkung aufgefordert. Die Kostensenkung kann durch Umzug erfolgen, aber bspw. auch durch Untervermietung oder Verhandlungen mit dem Vermieter. Erfolgt dies nicht, so werden nach einer Übergangszeit von in der Regel längstens sechs Monaten die als Bedarf anzuerkennenden KdU bzw. KdH auf das Niveau der Angemessenheitsgrenze abgesenkt.¹ Der Bundesgesetzgeber hat die Bestimmung und Begründung der Angemessenheitsgrenze den örtlichen Trägern, d.h. Kreisen und kreisfreien Städten überantwortet. Zum einen tragen sie – abgesehen von einem Bundeszuschuss – die Leistungen, zum anderen können sie nach Ansicht des Gesetzgebers den örtlichen Wohnungsmarkt besser einschätzen.

Die Rechtsprechung des Bundessozialgerichts (BSG) unterscheidet zwischen der abstrakten Angemessenheitsgrenze und der Angemessenheitsgrenze im konkreten Einzelfall. Nur so ist sichergestellt, dass den besonderen Umständen und Bedürfnissen eines Haushalts Rechnung getragen wird. Regelungen für die Anerkennung höherer KdU im Einzelfall enthält die „Dienstanweisung für die Erbringung der Leistungen für Unterkunft und Heizung“ der Landeshauptstadt Dresden.²

Die abstrakte Angemessenheitsgrenze gilt übergreifend für den ganzen Markt und dient letztlich der Vereinheitlichung und der Verwaltungsvereinfachung. Das Ziel der abstrakten Angemessenheitsgrenze ist es, dass sie in der Mehrzahl der Einzelfälle valide ist und nur bei Vorliegen besonderer Gründe des Einzelfalls von ihr abgewichen wird. Die abstrakte Angemessenheitsgrenze ist jedoch nicht die Antizipation einer jeden Einzelfallentscheidung.

Da der Bundesgesetzgeber keine weiteren methodischen Vorgaben bezüglich der abstrakten Ermittlung der Angemessenheitsgrenze gemacht hat, erfolgten die relevanten Rahmenseetzungen durch die Rechtsprechung. Das BSG hat seit 2006 das so genannte „schlüssige Konzept“ mit formalen und teils auch inhaltlichen Anforderungen an die Bestimmung der Angemessenheitsgrenze entwickelt und mit BSGE B 4 AS 9/14 R das grundlegende Vorgehen in Dresden als schlüssiges Konzept eingestuft. Die folgenden Ausführungen gliedern sich deshalb nach den Arbeitsschritten des schlüssigen Konzepts:

1. Bestimmung einer angemessenen Wohnfläche (siehe Kapitel 3),
2. Bestimmung eines örtlichen Vergleichsraums (siehe Kapitel 4) und

¹ Mit dem Gesetz für den erleichterten Zugang zu sozialer Sicherung und zum Einsatz und zur Absicherung sozialer Dienstleister aufgrund des Coronavirus SARS-CoV-2 (Sozialschutz-Paket) hat der Gesetzgeber für Bedarfs- und Einstandsgemeinschaften, deren SGB II- bzw. SGB XII-Leistungsbezug in der Zeit vom 1. März bis 30. Juni 2020 – zuletzt verlängert bis 31.03.2021 – beginnt, Sonderregelungen beschlossen. Neben dem Verzicht auf die Vermögensprüfung werden die Unterkunftskosten für die ersten sechs Monate in voller Höhe übernommen, auch wenn diese über den Angemessenheitsgrenzen liegen. Erst danach folgt das sogenannte Kostensenkungsverfahren.

² Vgl. Dienstanweisung 2018, online abrufbar unter: https://www.dresden.de/media/pdf/sozialamt/Dienstanweisung_fuer_die_Erbringung_der_Leistungen_fuer_Unterkunft_und_Heizung.pdf

3. Bestimmung einer abstrakten Referenzmiete (Bruttokaltmiete, d.h. Miete und kalte Nebenkosten, pro Quadratmeter) (siehe Kapitel 5 bis 6.3).

Die Angemessenheitsgrenze in € ergibt sich aus dem Produkt aus angemessener Wohnfläche und Referenzmiete. In der Anwendung gilt jedoch die sogenannte Produkttheorie. So müssen die beiden Faktoren angemessene Fläche und angemessene Miete pro Quadratmeter nicht beide für sich erfüllt werden. Lediglich das Produkt aus beiden Größen (die Miete für die ganze Wohnung in €) zählt als Angemessenheitsgrenze. Die Angemessenheitsgrenze gilt in gleicher Höhe auch für Eigentümer von selbstgenutztem Wohnraum.

2 Anlass der Berechnung und Gültigkeitszeitraum

Der qualifizierte Mietspiegel der Landeshauptstadt Dresden ist die wichtigste Grundlage für die Ableitung der Angemessenheitsgrenzen der Kosten der Unterkunft (KdU). Mit der Neuaufstellung des qualifizierten Mietspiegels Dresden 2021 steht eine neue Datenbasis für die Beurteilung der aktuellen Lage auf dem Mietwohnungsmarkt zur Verfügung. Dies wird zum Anlass genommen, um die Angemessenheitsgrenzen anhand der neuen Mietspiegeldaten zu ermitteln. In diesem Zusammenhang werden auch alle anderen verwendeten Datenquellen aktualisiert.

Die Mietspiegelbefragung wurde zum Stichtag 01.04.2020 (Mietzahlung des Monats April) durchgeführt. Der Gültigkeitszeitraum des Dresdner Mietspiegels 2021 reicht in seiner Geltung als qualifizierter Mietspiegel vom 01.01.2021 bis 31.12.2022. Für die ermittelten Angemessenheitsgrenzen ist ein analoger Gültigkeitszeitraum vorgesehen.

Die Aktualität der weiteren verwendeten Datensätze ist in Kapitel 5.2 dokumentiert.

3 Angemessene Wohnfläche

Als angemessene Wohnfläche werden gemäß der Rechtsprechung des Bundessozialgerichts die Bestimmungen der jeweiligen Länder verwendet. In Sachsen gilt die Richtlinie des Sächsischen Staatsministeriums des Innern zur Förderung der Schaffung von mietpreis- und belegungsgebundenem Mietwohnraum (RL gebundener Mietwohnraum – RL gMW) vom 22. November 2016³.

Sie beinhaltet folgende Wohnflächenrichtwerte:

- 45 m² für einen Ein-Personen-Haushalt
- 60 m² für einen Zwei-Personen-Haushalt
- 75 m² für einen Drei-Personen-Haushalt
- 85 m² für einen Vier-Personen-Haushalt
- 10 m² für jede weitere Person

Die Flächenrichtwerte entsprechen der Höhe, wie sie in der zuvor geltenden Verwaltungsvorschrift des Sächsischen Staatsministeriums für Soziales und Verbraucherschutz zur Regelung von Wohnflächenhöchstgrenzen zu § 18 SächsAGSGB (VwV Wohnflächenhöchstgrenzen) vom 7. Juni 2010 vorgegeben wurde.

4 Örtlicher Vergleichsraum

Das Bundessozialgericht definiert den sogenannten Vergleichsraum zur Bestimmung der Angemessenheitsgrenze der Kosten der Unterkunft als homogenes Gebiet, welches insbesondere infrastrukturell zusammenhängt. Innerhalb des Vergleichsraums sind Umzüge im Grundsatz zumutbar und es gilt § 22 Abs. 1 Satz 2 SGB II, nach dem im Falle eines nicht erforderlichen Umzugs nur der bisherige Bedarf anerkannt wird.

³ <https://www.revosax.sachsen.de/vorschrift/17055-RL-gebundener-Mietwohnraum>

Die Wohnlagenkarte des Mietspiegels⁴ zeigt, dass einfache, mittlere und gute Lagen über das ganze Stadtgebiet hinweg verteilt sind. Durch den öffentlichen Nahverkehr sind alle Dresdner Stadtteile so angebunden, dass Fahrzeiten entstehen, die erwerbstätigen Pendlern zuzumuten sind.

Danach wird der maßgebliche Vergleichsraum für das Stadtgebiet Dresden nicht auf verschiedene Stadtteile eingeschränkt bzw. die Angemessenheitsgrenze nicht für verschiedene Stadtteile ausdifferenziert. Damit wird insbesondere auch dem Gleichbehandlungsgrundsatz Rechnung getragen. Die Frage nach einer dadurch entstehenden Segregation einfacher Wohnungen wird im Rahmen der Schlussfolgerungen in Kapitel 6.3.6 in die Entscheidung über die Höhe der Angemessenheitsgrenze einbezogen.

Dieses Vorgehen entspricht der laufenden Rechtsprechung des BSG, die für Großstädte einen Vergleichsraum über das ganze Stadtgebiet bejaht hat.

Alle Datenerhebungen zur Ermittlung der Angemessenheitsgrenze umfassen gemäß den Anforderungen des BSG das gesamte Stadtgebiet.

5 Berechnungskonzept und methodische Grundsätze für die Ermittlung der Referenzmiete

5.1 Das IWU-Konzept und seine Einordnung in die Methodenlandschaft

Das Konzept zur Ermittlung der Referenzmiete beruht grundsätzlich auf einer Datenerhebung und -auswertung von Neuvertragsmieten aus dem qualifizierten Mietspiegel der Stadt Dresden. Um die aktuelle Marktlage abzubilden, welche durch die ortsübliche Vergleichsmiete nach § 558 BGB und damit durch den Mietspiegel nur verzögert wiedergegeben wird,⁵ erfolgt die Selektion der Neuvertragsmieten und eine Inflationierung der älteren Neuvertragsmieten. Verwendet wird der Datensatz, der dem Mietspiegel zugrunde liegt (im Folgenden: Mietspiegeldatensatz) und nicht der veröffentlichte Mietspiegel.

Dem Mietspiegeldatensatz wird eine Sekundärdatenanalyse der Bestandsmieten der Leistungsempfänger gegenübergestellt.

Aus den analysierten Daten wird dann als Ergebnis die eigentliche Angemessenheitsgrenze abgeleitet („aus der Datenanalyse gezogene Schlüsse“). Im Fachdiskurs⁶ spielen dabei folgende definitorischen Ansätze einer Angemessenheitsgrenze eine Rolle:

- **Wohnungsstandardorientierter Definitionsansatz:** Angemessen ist das Preisniveau von Wohnungen, die einen normativ festgelegten Wohnungsstandard haben. Das BSG verwendet in Urteilen, in denen es selbst Angemessenheitsgrenzen festlegt, z.B. Mittelwerte von Teilmärkten des qualifizierten Mietspiegels⁷ und stellt dabei auf den Mietbegriff der ortsüblichen Vergleichsmiete ab. Gerade bei einer normativen Festlegung von Merkmalen des Wohnungsstandards besteht dann jedoch die vom LSG Bayern erkannte Gefahr, Nischensegmente des Marktes zu definieren.⁸ *„Legt der Grundsicherungsträger seiner Datenerhebung nur die Wohnungen so genannten einfachen Standards zu Grunde (...), ist*

⁴ Die Wohnlagekarte steht auf [dresden.de](https://stadtplan.dresden.de?TH=SPA_MIETSPIEGEL_AKTUELL_WL) zur Verfügung: https://stadtplan.dresden.de?TH=SPA_MIETSPIEGEL_AKTUELL_WL

⁵ Vgl. Börstinghaus 2011, Rn. 138 ff.

⁶ Die folgenden Aussagen aus der Beobachtung der kommunalen und sozialgerichtlichen KdU-Praxis wurden im Forschungsprojekt „Ermittlung der existenzsichernden Bedarfe für die Kosten der Unterkunft und Heizung in der Grundsicherung für Arbeitsuchende nach dem Zweiten Buch Sozialgesetzbuch (SGB II) und in der Sozialhilfe nach dem Zwölften Buch Sozialgesetzbuch (SGB XII)“, welches das IWU 2015 / 2016 im Auftrag des Bundesministerium für Arbeit und Soziales durchgeführt hat, detaillierter dokumentiert; vgl. von Malottki, Christian; Krapp, Max-Christopher; Kirchner, Joachim; Egner, Björn: Ermittlung der existenzsichernden Bedarfe für die Kosten der Unterkunft und Heizung in der Grundsicherung für Arbeitsuchende nach dem Zweiten Buch Sozialgesetzbuch (SGB II) und in der Sozialhilfe nach dem Zwölften Buch Sozialgesetzbuch (SGB XII). Endbericht mit Materialband. BMAS-Forschungsbericht 478, Berlin, 2017.

⁷ Vgl. Z.B. BSGE B 4 AS 27/09 R Rn. 29

⁸ Vgl. LSG Bayern, L 16 AS 127/10, Rn. 147-149

als Angemessenheitsgrenze der Spannenoberwert⁹, d. h. der obere Wert der ermittelten Mietpreisspanne zugrunde zu legen.¹⁰

- **Vergleichsgruppenorientierter Definitionsansatz:** Angemessen sind die Wohnkosten einer Vergleichsgruppe von Haushalten außerhalb des Leistungsbezugs, z.B. der Referenzgruppe nach dem RBEG. Aufgrund der Begründung wird es sich hier um Bestandsmieten handeln (denn die Vergleichsgruppe wohnt im Bestand). Das Konzept ist auf der kommunalen Ebene schwer umzusetzen, da entsprechend genaue Einkommens- und Mietdaten fehlen. Das BSG hat inzwischen in BSGE B 4 AS 77/12 bestätigt, die Kappungsgrenze normativ auf das 20. Perzentil¹¹ der Mietwohnungen in der Flächengrößenklasse um den jeweiligen Flächenrichtwert herum zu legen und begründet dies mit einer Kongruenz von Wohnungen und Haushalten: „Dies entspricht einer Orientierung an den unteren 20% der Einkommensbezieher.“¹²
- **Häufigkeitsorientierter Definitionsansatz:** Angemessen ist das Preisniveau desjenigen Anteils des Wohnungsmarktes, der in der Lage ist, die Zielgruppe der Leistungsbezieher sowie weiterer Nachfrager nach preisgünstigem Wohnraum quantitativ zu versorgen. Aus der Argumentation der Wohnraumversorgung heraus muss es hier um zumindest an das Marktpreisniveau angenäherte Mieten gehen. Dabei wird innerhalb der Häufigkeitsverteilung der Preise des gesamten Marktes eine Kappung vorgenommen, wobei sich die Kappungsgrenze¹³ bzw. das als solche ausgewählte Perzentil aus den Mengenverhältnissen von Angebot und Nachfrage auf dem Mietwohnungsmarkt ableitet.

Das bisherige Dresdner Konzept fällt schwerpunktmäßig in die dritte Kategorie, in welche sich auch die anderen deutschen Wohnungsmarktinstitute, die bislang zum Thema Kosten der Unterkunft Konzepte publiziert haben, tendenziell einordnen lassen.¹⁴ Als Kappungsgrenze dienen verschiedene Perzentilwerte, wobei sich die Unterschiede zwischen den Konzepten durch unterschiedliche Grundgesamtheiten (Angebotsmieten, Neuvertragsmieten, Bestandsmieten), bei der Begründung der Wahl der Perzentile (komplett nach Ermessen, Art der Begründung) und durch den Grad der Operationalisierung der Quantifizierung von Angebot und Nachfrage ergeben. Auch in der Praxis einiger Landessozialgerichte werden verschiedene Perzentilwerte angewandt, ohne diese näher zu begründen oder bei der Begründung wiederum auf den Wohnungsstandard abzustellen (z.B. in Form einer Marktdrittung einfach – mittel – gehoben).¹⁵

Das bisherige Dresdner Konzept geht insbesondere davon aus, dass die Wahl des richtigen Perzentilwerts innerhalb der Verteilung der Neuvertragsmieten des Mietspiegels nicht normativ erfolgen darf, sondern empirische Aspekte zu berücksichtigen sind, die inhaltliche Voraussetzungen der Gewährleistung eines Existenzminimums sind (vgl. hierzu nochmals detaillierter Kapitel 5.2). Deshalb erfolgt eine empirisch fundierte Operationalisierung der Quantifizierung von Angebot und Nachfrage und dabei insbesondere auch der Nachfragekonkurrenz und der Wechselwirkungen zwischen Haushaltsgrößenklassen und Wohnungsgrößenklassen (insbesondere kleine einkommensstarke Haushalte mieten in der Praxis auch große preisgünstige Wohnungen). Dies impliziert die Betrachtung von Stromgrößen von Angebot und Nachfrage, d.h. die Betrachtung von Angebot und Nachfrage pro Zeiteinheit. Das Konzept beinhaltet über die Zuordnung zum häufigkeitsorientierten Definitionsansatz hinaus aber noch Elemente des Vergleichsgruppenansatzes. Hierdurch soll sichergestellt werden, dass im Falle eines leerstandsbedingt hohen Angebots keine massiven Umzugsbewegungen in immer einfachere Wohnungen entstehen.

⁹ Zur Definition des Spannenoberwerts siehe Glossar

¹⁰ BSGE B 4 AS 18/09 R Rn. 21

¹¹ Zur Erläuterung der statistischen Fachbegriffe siehe Anhang A -.

¹² BSGE B 4 AS 77/12 R, Rn. 37. Kritisch dazu: v. Malottki 2014.

¹³ Knickrehm 2010, S. 90.

¹⁴ Vgl. Heising, 2010; Malottki / Berner 2010; BMVBS/BBSR 2013, S. 22.

¹⁵ Vgl. z. B. LSG Schleswig-Holstein L 10 AS 15/06; LSG Nordrhein-Westfalen L 9 AS 58/08.

Angesichts der grundsätzlichen Bestätigung des Dresdner „schlüssigen Konzepts“ durch das LSG Sachsen¹⁶ und BSGE B 4 AS 9/14 wird auch 2021 / 2022 das bisherige in Reaktion auf Erkenntnisse im Rahmen der Rechtsprechung mehrfach angepasste „schlüssige Konzept“ beibehalten und sachgerecht weiterentwickelt. In die Festlegung der Angemessenheitsgrenze gehen folgende der Rechtsprechung des BSG entnommene Bedingungen ein:

- **Bedingung 1: Tatsächliche Anmietbarkeit in ausreichender Häufigkeit**, d.h. angemessener Wohnraum muss in ausreichender Häufigkeit tatsächlich am Markt anmietbar sein:

„Bei der Auswertung der Mietspiegeldaten und gegebenenfalls weiterem Zahlenmaterial kann sich ergeben, dass die Berücksichtigung von gewichteten Mittelwerten der (gegebenenfalls nach Ausklammerung bestimmter Baualtersklassen, Wohnungsstandards oder Wohnlagen) herangezogenen Tabellenfelder – wegen der damit berücksichtigten tatsächlichen Häufigkeit – sicherstellt, dass ein ausreichender Bestand an den einbezogenen Wohnungen vorhanden und damit angemessener Wohnraum für den Leistungsberechtigten tatsächlich erreichbar ist.“¹⁷

Die konkrete Verfügbarkeit wird im Grundsatz in der Einzelfallprüfung untersucht. Allerdings ist es wenig sinnvoll, abstrakte Richtwerte festzulegen, zu denen der aktuelle Wohnungsmarkt konkret keine Wohnungen in ausreichender Zahl vorhält. Dies würde eine Vielzahl von Modifikationen in der Einzelfallprüfung und letztlich eine Aushebelung der Richtwerte bedeuten. Deshalb spricht die BSG-Rechtsprechung bereits auf der abstrakten Ebene von der ausreichenden Häufigkeit,¹⁸ auch wenn sie quasi grob pauschaliert angenommen wird.¹⁹

Mit der hier durchgeführten empirischen Quantifizierung der ausreichenden Häufigkeit bereits bei der Festlegung der Richtwerte werden – abgesehen von besonderen Bedingungen des Einzelfalls – für nahezu alle konkreten Fälle ausreichend angemessene und zumutbare Wohnungen zur Verfügung stehen. Dies ersetzt nicht die Einzelfallprüfung, aber es erleichtert sie.

Die tatsächliche Anmietbarkeit in ausreichender Häufigkeit ist im vorliegenden Konzept die maßgebliche Bedingung für die Schlussfolgerungen. Denn die tatsächliche Anmietbarkeit in ausreichender Häufigkeit kann sich nach Ansicht des IWU nur auf Neuvertragsmieten beziehen. Im Gegensatz zu den anderen oben bereits zitierten Ansätzen wird das Perzentil – also der Anteil des angemessenen Segments – nicht normativ festgelegt, sondern empirisch bestimmt.²⁰

- **Bedingung 2: Berücksichtigung der Lebensumstände von anderen Beziehern niedriger Einkommen außerhalb des Transferleistungssegments**, d.h. der Anteil der Referenzgruppe bzw. des angemessenen Segments am Gesamtmarkt muss so groß sein, dass er den Lebensumständen anderer Bezieher niedriger Einkommen außerhalb des Transferleistungssegments entspricht.

„Dabei wird (...) möglicherweise nicht hinreichend Rücksicht darauf genommen, dass sich der Maßstab dessen, was Hilfeempfänger von der Allgemeinheit beanspruchen können, auch daran orientieren muss, was sich Menschen, die ihren Lebensunterhalt durch Einkommen selbst verdienen, in einem vergleichbaren Wohnumfeld leisten können und wollen.“²¹

Einen Hinweis auf die Größe dieses vergleichbaren Umfelds im Vergleich zur Gesamtbevölkerung mag das Verfahren zur Bestimmung der Höhe der Regelleistung (§ 3 f. RBEG) bzw. – vor dem Hintergrund fehlender kleinräumiger Einkommensdaten – BSGE B 4 AS 77/12 geben.

¹⁶ Vgl. LSG Sachsen L 7 AS AS 1167/15.

¹⁷ BSGE B 4 AS 19/11 R Nn. 33

¹⁸ z.B. BSGE B 14 AS 106/10 R, Rn. 26; BSGE B 4 AS 77/12 Rn. 38

¹⁹ Vgl. v. Malottki 2013

²⁰ Damit erfüllt das Verfahren auch die Anforderungen des § 22a Abs. 2 SGB II (Ausreichend-Bedingung; für eine Interpretation siehe: Deutscher Verein für öffentliche und private Fürsorge 2011, S. 8 ff.). Krauss verweist darauf, dass es auch vor der Neuregelung des § 22a SGB II und ohne Nutzung der Möglichkeit der Pauschalierung eine Anforderung der Rechtsprechung gewesen sei, dass das angemessene Angebot ausreichend sein müsse (vgl. Krauß 2011, S. 147).

²¹ BSGE B 4 AS 30/08 R Rd. Nr. 17

Die Untersuchungen in Kapitel 6.3.5 zeigen, dass Bedingung 2 eingehalten ist. Maßgeblich sind hier Bestandsmieten.

- **Bedingung 3: Vermeidung von Segregation**, d.h. der Anteil der Referenzgruppe bzw. des angemessenen Segments am Gesamtmarkt muss über das ganze Stadtgebiet verteilt sein und darf nicht zu Segregation („Gettoisierung“) führen:

„Zudem birgt die Verweisung auf bestimmte Bauklassen verdeckt die Gefahr einer Gettoisierung. Solange nicht statistisch valides Material vorliegt, das eine Aussage darüber zulässt, welche Bauklassen in welchem Umfang tatsächlich die gesamte Stadt als Vergleichsraum – und nicht lediglich ganz bestimmte, als sozial problematisch einzuschätzende Teile einer Stadt – prägen, erscheint es nicht zulässig, allein bestimmte Bauklassen in Bezug zu nehmen.“²²

Erstmals hat das LSG Bayern einen Algorithmus zur qualifizierten Begutachten der Segregation („Gettoisierung“) vorgeschlagen. Dabei sei entscheidend, dass *„sich die Stadtbezirke mit Über- und Unterrepräsentation in etwa die Waage hielten. Diese Verteilung ist Ausdruck einer normalen städtischen Struktur und zeigt, dass eine „Gettoisierung (...) nicht zu befürchten ist.“²³* Konkret heißt das: Gibt es wenige „Villenviertel“ mit starker Unterrepräsentation angemessener Wohnungen, aber viele „normale“ Viertel mit dann jeweils leichter Überrepräsentation, so ist dies zulässig. Umgekehrt sind wenige „Problemviertel“ mit starker Überrepräsentation und viele „normale“ Viertel mit dann geringer Unterrepräsentation als kritisch anzusehen.

Dieser Algorithmus erscheint grundsätzlich inhaltlich sinnvoll und praktikabel umsetzbar. Allerdings hat der Zuschnitt von Stadtbezirken Auswirkungen auf das Ergebnis. Es wird deshalb auf die politische Untergliederung Dresdens zurückgegriffen. Da seltene Wohnungsgrößenklassen (insbesondere kleine Wohnungen und Wohnungen mit vielen kleinen Zimmern) sich meist in wenigen Stadtbezirken ballen, führt der Rechenansatz des LSG Bayern bei diesen Wohnungsgrößenklassen baustrukturell bedingt schwieriger zu positiven Ergebnissen als bei mittleren Wohnungsgrößenklassen. Hier sind deshalb Ausgleichsmechanismen über die Wohnungsgrößenklassen hinweg sinnvoll.

Die Segregationsproblematik wird in Dresden als nicht ausschlaggebend für die Ableitung von Richtwerten betrachtet. Denn die Untersuchungen in Kapitel 6.3.6 zeigen, dass zu den gewählten Angemessenheitsgrenzen insbesondere bei den kleineren Haushalten in nahezu allen Stadtvierteln am freien Markt Wohnungen zur Verfügung stehen und keine Umzugsbewegungen notwendig sind, die zu einer gesamtstädtischen Entmischung führen. Vorhanden ist allenfalls eine Konzentration der kleinen und großen Wohnungen auf bestimmte Stadtteile, die bauhistorisch bedingt ist.

Das Konzept des IWU besteht nun darin, die für das Ergebnis maßgebliche Häufigkeit von Wohnungen auf der Angebotsseite im Verhältnis zur zu erwartenden Nachfrage²⁴ als Maßstab für die Schlussfolgerungen und damit für die Abgrenzung des einfachen vom gehobenen Segment zu wählen. Erst danach werden die anderen beiden Bedingungen (Orientierung am Lebensstandard vergleichbarer Gruppen, Vermeidung von Segregation) überprüft.

Als Spannenoberwert bzw. Kappungsgrenze wird in den jeweiligen Häufigkeitsverteilungen der Mieten dasjenige Perzentil definiert, bei dem das einfache Segment angebotsseitig – in den Grenzen der Orientierung an den Lebensumständen anderer Niedrigeinkommensbezieher und der Vermeidung von Segregation – möglichst klein ist, aber dennoch so groß, dass eine bedarfsdeckende Versorgung der dann unangemessen Wohnenden in den Bestandsdaten auf dem Wohnungsmarkt quantitativ möglich ist. Der Abgleich von Bestands- / Nachfragemieten und Angebotsmieten erfordert die Quantifizierung der Häufigkeitsverteilungen pro Zeiteinheit.

²² BSGE B 14 AS 50/10 R Rn. 28

²³ LSG Bayern L 16 AS 127/10, Rn. 218

²⁴ Vgl. auch Berlit, § 22 Rn. 62. Genauso argumentiert Klerks 2008, S. 629.

5.2 Dokumentation der Erfüllung der rechtlichen Anforderungen an die Bestimmung der Referenzmiete

Innerhalb der Bestimmung der Referenzmiete gelten nach der Rechtsprechung des BSG folgende Qualitätsmaßstäbe bzw. Anforderungen an das schlüssige Konzept:²⁵

Datenerhebung im Vergleichsraum

Sowohl der qualifizierte Mietspiegel als auch die Kommunale Bürgerumfrage sowie die zwei Datensätze der Leistungsbezieher erheben ausschließlich und vollständig das Stadtgebiet von Dresden. Gleiches gilt für alle für die Schlussfolgerungen herangezogenen Hilfsdaten.

Definition des Gegenstands der Beobachtung; Differenzierung nach Wohnungsstandard; Standardisierung auf Brutto- bzw. Nettomieten; Differenzierung nach der Wohnungsgröße.

Gegenstand der Beobachtung sind im Mietspiegel die Neuvertragsmieten aller Wohnungsmarktsegmente (exklusive der unzumutbaren Wohnungen). Auf der Nachfrageseite sind nur die Daten des einfachen Segments Gegenstand der Beobachtung. Hier liegt im Gegensatz zur Angebotsseite mit dem Empfangen von Transferleistungen ein klarer Indikator vor, der das einfache Segment beschreibt. Durch den Abgleich mit den Angebotsdaten wird der Zirkelschluss vermieden, der entstünde, wenn man nur die Daten der Leistungsempfänger analysierte.²⁶

Der qualifizierte Mietspiegel differenziert nach Wohnungsstandards. Somit können unzumutbare Wohnungen ausgeschlossen werden. Die Grenze nach oben setzt im vorliegenden Konzept allerdings die Verfügbarkeit bzw. der Preis. Diesem entsprechen gewisse einfachere Wohnungsstandards, es erfolgt aber keine normative Vorab-Festlegung von Standards. Dem Leistungsempfänger steht es somit frei, sich innerhalb des einfachen Segments zwischen verschiedenen Wohnwertmerkmalen (z. B. Balkon, Gästetoilette, Fliesen, ruhige Lage) zu entscheiden.

Der qualifizierte Mietspiegel weist Nettokaltmieten aus. Da § 22 SGB II und § 35 SGB XII nur zwischen den Kosten für Unterkunft und Heizung unterscheidet und in der Vermietungspraxis nicht immer eine klare Trennlinie zwischen Nettokaltmiete und kalten Nebenkosten besteht, erfolgt der Häufigkeitsabgleich in Kapitel 6.3 auf Basis von Bruttokaltmieten. Hierfür wird in Kapitel 6.3.2 mit Hilfe der bei der Mietspiegelerhebung nun miterfassten Daten zu den Nebenkosten in Bruttokaltmieten umgerechnet. In den Datensätzen der Leistungsbezieher ist die Bruttokaltmiete unmittelbar berechenbar.

Der qualifizierte Mietspiegel gibt die Wohnungsgröße an und ermöglicht somit die notwendige Differenzierung der Referenzmieten nach der Wohnungsgröße. Die Daten der Leistungsempfänger sind nach Haushaltsgrößenklasse und Wohnfläche differenzierbar. Bei den Schlussfolgerungen zur tatsächlichen Anmietbarkeit in ausreichender Häufigkeit sind nahezu alle zur Begründung verwendeten empirischen Grundlagen nach der Wohnungsgröße (Angebotsseite) bzw. Haushaltsgröße (Nachfrageseite) differenziert. Ausnahmen sind:

- die Fluktuationsquoten im Leistungsbezug der Bundesagentur für Arbeit (BA) (vgl. Kapitel 6.3.3), hier liegen nur zwei Haushaltsgrößenklassen (eine Person / mehrere Personen) vor.
- die regulären Umzüge von Leistungsbeziehern (da reguläre Umzüge oft durch eine Veränderung der Haushaltsgröße entstehen, ist eine Differenzierung sachlogisch schwer begründbar).

Angaben über den Beobachtungszeitraum

Die Beobachtungszeiträume sind im nächsten Abschnitt bei der Beschreibung der gewählten Datenquellen jeweils angegeben. Es wurden jeweils die neuesten verfügbaren Daten verwendet bzw. die Erhebungen (Mietspiegel, Kommunale Bürgerumfrage) zeitlich auf die Notwendigkeiten der KdU-Berechnung abgestimmt.

²⁵ vgl. z. B. BSGE B 4 AS 18/09 R Rn. 19

²⁶ Vgl. Knickrehm 2010, S. 90

Festlegung der Datenquellen

Nach § 22c SGB II sollen die Kreise und kreisfreien Städte qualifizierte Mietspiegel, eigene Datenerhebungen (Primärdatenerhebungen) und geeignete Datenerhebungen Dritter (Sekundärdatensätze) einzeln oder kombiniert verwenden.

Die vorliegende Ermittlung der Angemessenheitsgrenzen stützt sich auf zwei zentrale Datensätze:

- Der Datensatz des qualifizierten Mietspiegels der Stadt Dresden, eine schriftliche Stichprobenbefragung von Mietern und Vermietern der nach § 558 BGB in den letzten sechs Jahren neu abgeschlossenen oder erhöhten Mietverträge mit 2.901 Fällen (vgl. Kapitel 6.1).²⁷ Genutzt werden die Informationen über Mieten, kalte Betriebskosten, Wohnflächen, Zimmerzahlen, Lagen und Ausstattungsklassen. Selektiert werden Neuvertragsmieten. Die Verteilung dieser Mieten anhand des gewichteten Datensatzes gibt ein repräsentatives Abbild des aktuellen Mietwohnungsmarktes wieder. Der Mietspiegel hat die Mietzahlungen des April 2020 erhoben.
- Der Bestandsdatensatz der Dresdner Bedarfs- bzw. Einstandsgemeinschaften in Mietwohnungen mit Leistungsbezug nach dem SGB II (21.798 Bedarfsgemeinschaften) bzw. dem SGB XII (3.627 Einstandsgemeinschaften außerhalb von Einrichtungen mit Anspruch auf KdU) (vgl. Kapitel 6.2). Es handelt sich um Stichmonatsdaten der Leistungsbezieher zum Dezember 2019 (SGB II) und März 2020 (SGB XII). Genutzt werden die Informationen über Kaltmieten, kalte Nebenkosten, Heizkosten, die Wohnfläche, die Zimmerzahl sowie die Zahl der Personen im Haushalt. Daraus werden Bruttokaltmieten errechnet. Die Verteilung der Bestandsmieten gibt zum einen ein Abbild des Wohnungsmarktes im einfachen Segment wieder. Zum anderen kann mit dem Datensatz eine Häufigkeitsanalyse der pro Monat auf den Markt kommenden Nachfrage (und damit der notwendigen Zahl der angemessenen Angebote) durchgeführt werden.

Zur Begründung der Schlussfolgerungen werden folgende weitere Datenquellen herangezogen:

- Kommunale Bürgerumfrage (KBU) mit (ausschließlich mit dem Haushaltsgewicht gewichteten) 3.922 Haushalten: Diese schriftliche repräsentative Stichprobenbefragung Dresdner Bürger umfasst anders als der qualifizierte Mietspiegel auch Wohneigentum, Einfamilienhäuser und Wohnungen, deren Miete in den letzten sechs Jahren nicht angepasst oder neu vereinbart wurde. Die Daten werden zur Berechnung der Konkurrenz durch andere Nachfrager nach preisgünstigen Wohnungen und zur Berechnung der Fluktuation von Leistungsbeziehern und Wohnungen verwendet (vgl. Kapitel 6.3.2 und 6.3.3). Auch die Analyse der Bestandsmieten in Kapitel 6.3.5 stützt sich auf die KBU. Die KBU hat die Mietzahlung des Februar 2020 erhoben.
- Gebäuderegister der Stadt Dresden: Mit den Informationen des Gebäuderegisters über den Wohnungsbestand (Stichtag 30.11.2019) wird das Mengengerüst des Wohnungsangebots aufgestellt (vgl. Kapitel 6.3.2). Der Vorteil dieser Vollerhebung besteht in der Aktualität, der Nachteil in der geringen Zahl an zusätzlich erfassten Merkmalen.
- Gebäude- und Wohnungszählung (GWZ) 2011: Eine Sonderauswertung der GWZ für Dresden ermöglicht es, das über das Wohnungsregister aufgestellte Mengengerüst nach Eigentumsform und Wohnungsgrößenklassen zu unterteilen. Angesichts der zeitlichen Stabilität dieser Größen ist die leicht veraltete Datenerhebung für diese Fragestellung geeigneter als die stichprobenbasierte KBU.
- Leerstandserhebungen der Stadt Dresden: Verfügbare und zumutbare Leerstände sind im qualifizierten Mietspiegel nicht berücksichtigt, werden aber für die Berechnung des Leerstandsfaktors benötigt (vgl. Kapitel 6.3.2). Hierzu liegen Erhebungen verschiedener städtischer Ämter vor. Der Stichmonat war der Mai 2020.
- Die Immobilienannoncen-Metadatenbank www.immodaten.net, eine automatisierte Abfrage von Immobilienannoncen im Internet, die nach Angaben des Anbieters 120 Quellen umfasst (die bekanntesten sind www.immobilienscout24.de, www.immowelt.de, www.immonet.de). Die Annoncen über

²⁷ Im Gegensatz zu den vorherigen Mietspiegelerhebungen wurde 2020 aufgrund der besonderen Rahmenbedingungen durch die Covid-19-Pandemie auf Face-to-Face Interviews verzichtet.

Dresdner Mietwohnungen des Zeitraums 01.07.2019 bis 30.06.2020 werden zur Ermittlung von Inserierungsdauern in Kapitel 6.3.2 verwendet. Für die Erfassung wurde das ganze Jahr gewählt, um jahreszeitliche Schwankungen des Transaktionsvolumens am Wohnungsmarkt (z. B. Semesterbeginn, Weihnachtsferien) auszugleichen. Die in der Datenbank erhobene Fallzahl beträgt (vor Dubletten- und Ausreißerbereinigung) 48.344 Annoncen.

- Die Übergangstatistik der Bundesagentur für Arbeit: Hiermit werden die Zahlen der nur vorübergehend nach dem SGB II Leistungen beziehenden Bedarfsgemeinschaften quantifiziert (vgl. Kapitel 6.3.3). Stand der Daten ist Dezember 2019.
- Eine Stichprobenerhebung des Jobcenters (SGB II, 550 Fälle, Stichtag 31.03.2020) und des Sozialamts (SGB XII, 734 Fälle, Stichtag 31.03.2020) unter Leistungsempfängern mit überhöhten Unterkunfts-kosten, jeweils disproportional geschichtet nach Haushaltsgrößenklassen, um deren Nachfragerrelevanz für den Häufigkeitsabgleich zu ermitteln.

Repräsentativität

Mietspiegel und KBU sind repräsentative geschichtete Stichprobenerhebungen (siehe Glossar), wobei eine Rücklaufkontrolle mit anschließender Gewichtung der Fälle in Abhängigkeit vom Rücklauf durchgeführt wurde (vgl. Kapitel 6.1.1). Damit sind die Daten repräsentativ. Beim Datensatz der Leistungsbezieher liegt eine Vollerhebung vor, die Frage nach Repräsentativität stellt sich also nicht. Die Zusatzstichprobe zur Analyse der Überschreiter wurde disproportional nach Haushaltsgrößenklassen gezogen und repräsentativ gewichtet, so dass sowohl Auswertungen für die Gesamtheit als auch für einzelne Haushaltsgrößenklassen möglich sind.

Validität der Datenerhebung

Validität bedeutet, dass die Daten auch die zu messende Größe, d. h. in diesem Fall die aktuellen Preise am Markt repräsentieren. Da in den Mietspiegel nach dem BGB auch ältere Verträge eingehen, für die Bestimmung eines Existenzminimums aber Neuvertragsmieten maßgeblich sind, werden in Kapitel 6.1.2 Altverträge aus dem Datensatz ausgeschlossen. Dadurch muss für alle Auswertungen auf den Mietspiegeldatensatz zurückgegriffen werden und nicht auf die veröffentlichte Mietspiegeltabelle. Die Neuvertragsmieten von Mai 2014 bis April 2019 werden zudem inflationiert, um das aktuelle Neuvertragsniveau wiederzugeben (vgl. Kapitel 6.1.2).

Einhaltung mathematisch-statistischer Grundsätze

Alle Auswertungen des Mietspiegels erfolgen gewichtet. Eine Gewichtung der Daten der Leistungsempfänger ist nur nötig, um die Fallzahlen hochzurechnen. Während der Berechnung wird grundsätzlich auf Rundungen verzichtet (vgl. hierzu den Hinweis in Kapitel 5.5).

Angaben über die gezogenen Schlüsse

Bei der Festlegung der zu den Datenquellen passenden Schlüsse mag der kommunale Sozialleistungsträger durchaus Gestaltungsspielräume haben. Denn die Kommune hat aus Art. 28 GG einen gewissen Entscheidungsspielraum – in jedem Fall bei der Wahl des Verfahrens des schlüssigen Konzeptes. Aber auch für die Art der Schlussfolgerung könnte man für einen Entscheidungsspielraum argumentieren. Folgt man dieser Argumentation, so wäre das Begründungserfordernis für die Schlussfolgerung ohnehin reduziert. Allerdings ist anzunehmen, dass dem Entscheidungsspielraum der Kommunen bei der Schlussfolgerung aus den Daten Grenzen gesetzt sind. Denn mit der unbegründeten normativen Festlegung gewisser statistischer Maßzahlen besteht die Gefahr, dass das Existenzminimum nicht sichergestellt wird. Dies ist v. a. vor dem Hintergrund zu sehen, dass normaler Konsum auch geringfügig reduziert werden kann, eine Reduzierung des Wohnkonsums aber meist einen Umzug und somit eine ausreichende Menge vorhandener und am Markt anmietbarer Wohnungen voraussetzt. Dies spricht für eine empiriegestützte Herleitung und Begründung von Schlussfolgerungen. Die Gefahr einer Angemessenheitsgrenze, die auf Basis normativer Schlussfolgerungen am Bedarf vorbei geht, ist insbesondere dann groß, wenn in Märkten mit hoher Eigentumsquote, keinem Leerstand und

starkem Mietpreisanstieg ein hoher Anteil von Bestandsmieten verwendet wird.²⁸ Umgekehrt werden bei niedriger Eigentumsquote, Leerstand und stagnierenden Mieten durch die Wahl hoher Perzentile oder großer Referenzgruppen Sicherheitspuffer eingebaut.

Das hier vorgelegte Konzept arbeitet grundsätzlich mit einer Auswertung des gesamten Wohnungsmarktes und definiert die Angemessenheitsgrenze je Haushaltsgrößenklasse als Perzentil der Häufigkeitsverteilung der Mieten in einem Korridor um die Flächenrichtwerte. Mit dem aus den Daten abgeleiteten Ergebnis („Schlussfolgerungen aus der Datenanalyse“) sind gemäß BSG-Rechtsprechung folgende Bedingungen für die Sicherstellung des Existenzminimums gewährleistet, begründet und dokumentiert:

- Die tatsächliche Anmietbarkeit von Wohnungen zu aktuellen Marktpreisen in ausreichender Häufigkeit unter Berücksichtigung der Nachfragekonkurrenz
- Die Anlehnung an die Lebensumstände von anderen Beziehern niedriger Einkommen außerhalb der Grundsicherung
- Die Vermeidung von Segregation („Gettoisierung“)

Die Details hierzu finden sich in Kapitel 6.3.

5.3 Aufgabe und Grenzen eines statistischen Modells zur Bestimmung der abstrakten Referenzmiete

Die Rechtsprechung des BSG unterscheidet zwischen der abstrakten Referenzmiete und der Festlegung der Angemessenheitsgrenze im konkreten Einzelfall. Nur so ist sichergestellt, dass den besonderen Umständen und Bedürfnissen eines Haushalts Rechnung getragen wird. Regelungen für die Anerkennung höherer KdU im Einzelfall enthält die Dienstanweisung der Landeshauptstadt Dresden.²⁹

Die abstrakte Referenzmiete gilt übergreifend für den ganzen Markt und dient letztlich der Vereinheitlichung, der Verwaltungsvereinfachung und der Sicherstellung des Gleichbehandlungsgrundsatzes. Das Ziel der abstrakten Referenzmiete ist es, dass sie in der Mehrzahl der Einzelfälle valide ist und nur bei Vorliegen besonderer Gründe des Einzelfalls von der abstrakten Referenzmiete abgewichen wird. Entsprechend sind alle wesentlichen relevanten Faktoren, die das Existenzminimum betreffen, bei der Ermittlung der abstrakten Referenzmiete zu berücksichtigen. Hierzu gehören nach dem Konzept des IWU insbesondere die drei Bedingungen „ausreichende Häufigkeit“, „Vermeidung von Segregation“ und „Bezug zu den Lebensumständen von Menschen außerhalb des Transferleistungssystems“. Insbesondere zur Berücksichtigung der ausreichenden Häufigkeit werden Angebot und zu erwartende Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt gegenübergestellt – oder statistisch-ökonomisch formuliert – als Modell abgebildet.

Die abstrakte Referenzmiete kann jedoch nicht die Antizipation einer jeden Einzelfallentscheidung sein. Dies ist ex ante gar nicht möglich. Entsprechend ist ein statistisch-ökonomisches Modell zur Beschreibung der aktuellen Lage am Wohnungsmarkt nur ein vereinfachtes Abbild der Realität.

„Immobilienmärkte sind in hohem Maße intransparente Märkte, Immobilien sind in hohem Maße heterogene Güter, viele Informationen liegen nicht zuletzt deswegen nicht in der gewünschten Form vor. Es ist daher für viele immobilienmarktrelevante Fragestellungen notwendig, Schätzungen vorzunehmen, um die eigentlich gesuchten Größen näherungsweise zu treffen. Dies stellt regelmäßig in schnell veränderlichen Märkten die Analyse vor Herausforderungen. Es wird daher (...) explizit nicht auf eine ideale theoretische Datenwelt rekurriert, sondern allein darauf, ob das Vorgehen einen gangbaren Weg in dieser intransparenten Welt heterogener Teilmärkte darstellt.“³⁰

Aufgabe des sachverständigen Modellierers ist es deshalb, die ergebnisrelevanten, sensitiven Stellschrauben im Modell zu berücksichtigen, aber an den Stellen, an denen ein hohes Maß an Detaillierung geringe

²⁸ v. Malottki 2012, S. 99-108.

²⁹ Vgl. Dienstanweisung 2019, http://www.dresden.de/media/pdf/sozialamt/Dienstanweisung_fuer_die_Erbringung_der_Leistungen_fuer_Unterkunft_und_Heizung.pdf

³⁰ Just 2014, S. 1.

Auswirkungen auf das Ergebnis hat³¹ und die Transparenz der Berechnung eher beeinträchtigt, die Realität tatsächlich nur vereinfacht abzubilden. Es ist Aufgabe der Einzelfallprüfung, individuellen Sachverhalten gerecht zu werden.

5.4 Günstigerrechnung im Falle statistischer Unsicherheit

Jede modellhaft vereinfachte Abbildung der Realität (z.B. die Untersuchung einer Mietspiegelstichprobe statt aller Mietverhältnisse in Dresden) führt zu statistischer Unsicherheit.

Leitlinie auf der Ebene der Bestimmung eines abstrakten Richtwerts ist es deshalb, an keiner Stelle systematische Verzerrungen zu Lasten der Leistungsbezieher zu errechnen. Unsicherheiten mit deutlicher Relevanz für das Ergebnis führten deshalb dazu, dass seit 2011 Detailerhebungen in das Untersuchungskonzept aufgenommen wurden. Ein Beispiel hierfür bildet die Stichprobenerhebung von Sozialamt und Jobcenter unter unangemessen wohnenden Bedarfs- und Einstandsgemeinschaften, um deren Nachfragerrelevanz zu erheben. Ein weiteres Beispiel bildet die differenziertere Abfrage von marktaktiven Leerständen im Rahmen der Leerstandserhebung.

Nicht empirisch lösbar ist allerdings, dass die Festlegung der Richtwerte nach dem Stichtagsprinzip auf aktuelle bzw. notgedrungenenerweise leicht zurückliegende empirische Erhebungen zurückgreift und die daraus resultierenden Ergebnisse für zukünftige Gültigkeitszeiträume angewendet werden.³² Diese letztlich der Praktikabilität geschuldete Festlegung befindet sich im Einklang mit der bisherigen sozialgerichtlichen Rechtsprechung, der Regelbedarfsermittlung bzw. dem oft als Vorbild für KdU-Methoden verwendeten Mietspiegelrecht. Sie bildet aber einen weiteren Grund für die Durchführung der Einzelfallprüfung auf der konkreten Ebene des Einzelfalls.

Kleineren Unsicherheiten bei der Wahl der Grundgesamtheit oder in einzelnen Rechenschritten wird dadurch Rechnung getragen, dass Annahmen zugunsten der Leistungsempfänger getroffen werden. Darunter fallen:

- Der vollkommene Verzicht auf eine Aufnahme von Wohnungen in Wohngemeinschaften auf der Angebotsseite, auch wenn diese durchaus ein Segment der Nachfrage bedienen könnten.
- Der vollkommene Verzicht auf Erhebungen zur Frage, inwieweit statt einem Umzug auch eine Untervermietung oder eine Kostensenkung „auf andere Weise“ (§ 22 (1) SGB II, zu nennen sind bspw. Nachverhandlungen mit dem Vermieter) möglich ist.
- Der vollkommene Verzicht auf Erhebungen zur Frage, inwieweit Kostensenkungen freiwillig akzeptiert werden und der Haushalt damit eigentlich nicht nachfragerrelevant wäre, bspw. wegen in das Wohnen investierten Zuverdiensten oder dem gewollten Einsatz von Vermögen zum Erhalt einer großen Wohnung (ausgeschlossen sind nur die Anteile von Härtefällen und anerkannten Überschreitungen aus Wirtschaftlichkeitsgründen, vgl. Kapitel 6.3.3).
- Die komplette Berücksichtigung aller fehlenden Werte im SGB XII als potenziell nachfragerrelevant (dies betrifft v.a. Haushalte, die größer sind als die Einstandsgemeinschaft, z.B. Familien mit behinderten Familienangehörigen), auch wenn hier in der Praxis viele Fälle nicht umziehen werden, sondern den unangemessenen Teil der Wohnkosten durch das Einkommen der Nicht-Leistungsbezieher im Haushalt abdecken (vgl. Kapitel 6.3.3).
- Der Verzicht auf die Berücksichtigung einer reduzierten Nachfrage durch aus dem Leistungsbezug ausscheidende Haushalte im SGB XII (vgl. Kapitel 6.3.3).
- Die Quantifizierung der regulären Umzüge von Leistungsbeziehern anhand der empirisch ermittelten Fluktuation (vgl. Kapitel 6.3.3), obwohl in dieser Größe auch kostensenkungsbedingte Umzüge enthalten sein dürften, die wiederum separat quantifiziert werden.

³¹ Zum Begriff der noch hinnehmbaren Unsicherheit vgl. auch die Rechtsprechung des BSG zum Regelbedarf in BSGE B 14 AS 153/11 R Rn. 73.

³² Vgl. Just 2014, S. 12.

Gleichzeitig kann das Modell deshalb aber auch nicht in jedem Rechenschritt einen Sicherheitspuffer für statistische Unsicherheit berücksichtigen. Das LSG Bayern hat in L 16 AS 127/10 die Frage aufgeworfen, ob statistische Unsicherheit zu Gunsten der Leistungsbezieher in die Angemessenheitsgrenze „einzupreisen“ sei. Das BSG hat in der zugehörigen BSGE B 4 AS 77/12 diesen Gedanken nicht aufgegriffen. Deshalb ist davon auszugehen, dass statische Unsicherheit durch Qualitätsmaßstäbe an die Datenerhebung (Fallzahl und Repräsentativität des Mietspiegels) in ausreichendem Maße reduziert wird. Dies deckt sich auch mit dem Vorgehen im Regelbedarf, der ebenfalls auf Basis einer Stichprobe ohne Berücksichtigung von Konfidenzintervallen ermittelt wird.³³

5.5 Rundungsregeln während der Berechnung

An dieser Stelle sei darauf hingewiesen, dass während der Berechnung – soweit nicht anders angegeben – nicht gerundet wird. Damit wird eine Fehlerfortpflanzung durch wiederholtes Auf- oder Abrunden verhindert. Alle Zwischenergebnisse sind zur nachvollziehbaren Darstellung des Rechenwegs nachrichtlich gerundet mit einer Nachkommastelle (Fallzahlen) bzw. zwei Nachkommastellen (Preise) angegeben. Beim isolierten Nachrechnen einzelner Rechenschritte auf Basis nachrichtlich gerundeter Zwischenergebnisse können deshalb Rundungsdifferenzen zum angegebenen Ergebnis auftreten. Erst zum Schluss der Berechnungen wird das Ergebnis auf volle Cent aufgerundet.

6 Bestimmung der Referenzmiete

6.1 Datenaufbereitung und -auswertung von Neuvertragsmieten auf Basis des qualifizierten Mietspiegels

Mit den Neuvertragsmieten aus dem qualifizierten Mietspiegel wird ein repräsentatives Abbild des aktuellen Wohnungsmarktes analysiert. Dies erfolgt in Bruttokaltmieten pro Quadratmeter. Seit der Mietspiegelerhebung 2015 kann der Dresdner Mietspiegel auch bzgl. der kalten und warmen Nebenkosten ausgewertet werden.

6.1.1 Datenaufbereitung

Repräsentative Gewichtung des Mietspiegeldatensatzes

Der Dresdner Mietspiegel ist eine disproportional geschichtete Stichprobe. Dies bedeutet, dass aus den einzelnen, als sog. Schichten fungierenden Wohnungsmarktsegmenten des § 558 BGB ein unterschiedlicher Anteil der Grundgesamtheit in die Stichprobe gelangt, weil die schichtenspezifischen Auswahlätze bewusst unterschiedlich festgelegt wurden. Dadurch wird für die mietspiegelrechtliche Anwendung des Mietspiegels sichergestellt, dass in absoluten Zahlen zu jedem Wohnungsmarktsegment eine ausreichende, aber nicht unnötig große Datenbasis vorhanden ist. Das Erhebungskonzept beinhaltet eine Aufteilung in zwei überlappungsfreie Teilmengen bzw. Schichten: Zum einen Gebäude im Wohnungsbestand der Genossenschaften/Vonovia, zum anderen Gebäude im Wohnungsbestand anderer (privater) Vermieter (vgl. hierzu detailliert das Mietspiegelgutachten 2020). Informationen zu Wohnungen der zweiten Teilmenge wurden durch eine schriftlich-postalische Mieterbefragung erhoben, die Informationen zu Wohnungen der ersten Teilmenge wurden EDV-gestützt erfasst. Aufgrund der unterschiedlichen Rücklauferwartungen wurden für die beiden Teilmengen unterschiedliche große Zufallsstichproben gezogen. Der aus der Erhebung resultierende Datensatz bzw. die einzelnen Stichprobenfällen wurden dann so gewichtet, dass die beiden Teilmengen der Stichprobe in gleichem Anteil wie in der mietspiegelrelevanten Grundgesamtheit vertreten sind.³⁴ Tabelle 1 zeigt die hierzu

³³ Zu dieser Diskussion vgl. v. Malottki 2014.

³⁴ Vgl. Cischinsky et al. 2014 und BSGE B 14 AS 50/10 R Rn. 32

notwendigen Gewichtungsfaktoren. Sie sind so bemessen, dass die ungewichtete und die gewichtete Fallzahl des Datensatzes gleich sind. Sie beträgt jeweils 2.901.

Tabelle 1: Gewichtung des Mietspiegeldatensatzes

	Mietspiegelrelevante Grundgesamtheit	Ergebnisstichprobe	Gewichtungsfaktor
	Anteilsverhältnis		
Wohnungen der Genossenschaften / Vonovia	47,9%	33,1%	1,4480
Wohnungen anderer (privater) Vermieter	52,1%	66,9%	0,7784

Ausschluss unzumutbarer Wohnungen

Während die Angemessenheitsgrenze eine preisliche Grenze nach oben vorgibt, wird eine Grenze nach unten durch unzumutbare Wohnungsstandards gesetzt. Aus diesem Grund werden aus dem Mietspiegeldatensatz alle Fälle entfernt, die entweder kein Bad oder keine Sammelheizung haben. 59,2 Fälle haben keine Heizung oder verfügen über Einzelöfen. Wohnungen, die nur über ein Außen-WC verfügen, waren von vornherein im Mietspiegeldatensatz nicht enthalten, da diese bei der Erhebung per Filterfragebogen ausgeschlossen wurden. Es verbleiben somit (gewichtet) 2.841,8 Wohnungen im Datensatz.

Ausschluss unplausibler Fälle

Da der Mietspiegeldatensatz im Rahmen der Mietspiegelerstellung bereits umfangreich plausibilitätsgeprüft wurde, werden keine weiteren Fälle aus Plausibilitätsgründen oder wegen fehlender Werte aus dem Datensatz entfernt.

Imputation fehlender Werte

Da der Mietspiegeldatensatz in gewichtet 7,8 Fällen keine Angabe zur Zimmerzahl enthält, diese aber teilweise für die Bildung von Eignungsklassen erforderlich ist, wurde anhand der Wohnfläche eine empirisch abgeleitete Zimmerzahl eingesetzt.³⁵

Ausschluss von Altverträgen

Da das Ziel der vorliegenden Analyse in einer Abbildung und Quantifizierung des (aktuellen) Angebotes an Wohnungen besteht, werden im Folgenden nicht alle nach § 558 BGB mietspiegelrelevanten Verträge zur weiteren Analyse verwendet, sondern nur diejenigen, die in den letzten sechs Jahren vor Erstellung des qualifizierten Mietspiegels (ab Mai 2014) abgeschlossen wurden. Damit soll eine Verzerrung durch nach § 557 - § 559 BGB erhöhte Altverträge vermieden werden, die zwar in die ortsübliche Vergleichsmiete eingehen, aber nicht das aktuelle Angebot am Markt spiegeln. Ausgeschlossen werden deshalb 1.560 Fälle (55,5 %, Mittelwert der Nettokaltmiete ca. 6,13 €/m²).³⁶ Es verbleiben 1.249 Fälle (44,5 %, Mittelwert der Nettokaltmieten 7,35 €/m² gegenüber 7,00 €/m² im Jahr 2019).

³⁵ Sogenannte Imputation (vgl. Glossar). Dabei wurde zunächst für jede Zimmerzahl ein Mittelwert der Wohnfläche berechnet und die fraglichen Wohnungen wurden dann anhand ihrer angegebenen Wohnfläche dem nächsten dieser Mittelwerte (und der dahinter stehenden Zimmerzahl) zugeordnet.

³⁶ Auch innerhalb der 6-Jahresspanne angepasste Neuvertragsmieten wurden bei der weiteren Auswertung ausgeschlossen, da mit dem durch das Mietrecht vorgegebenen längeren Betrachtungszeitraum (gemeint ist die Umstellung von der 4- auf die 6-Jahresspanne) mehr angepasste Neuvertragsmieten bei der Erhebung erfasst werden und diese wie auch andere Altverträge durch mietspiegelrechtliche Begrenzungen bei Mieterhöhungen geprägt werden. Es werden 295 Fälle, die innerhalb der 6-Jahresspanne angepasste Neuvertragsmieten darstellen, ausgesondert. Zudem werden 34 Fälle ausgeschlossen, die nicht in der 6-Jahres-Spanne liegen.

Eine Einschränkung der Repräsentativität ist damit nicht verbunden. Selbst wenn hier bspw. bestimmte Baualtersklassen überproportional ausgeschlossen würden, so bedeutet dies, dass diese Baualtersklassen derzeit (bspw. durch die aktuelle Altersstruktur der Mieter) in untergeordneter Menge das Wohnungsangebot darstellen. Unterschiede bzgl. der Wohnungsgrößenklassen werden im weiteren Verlauf berücksichtigt.

Inflationierung von Verträgen der Vorjahre

Da bei der Häufigkeitsanalyse das aktuelle Preisniveau analysiert werden soll, werden die erhobenen Neuverträge in Abhängigkeit von ihrem Vertragsabschlussjahr so inflationiert, dass das Preisniveau von April 2020 erreicht wird. Vor dem Hintergrund, dass zu einer Abschätzung der tatsächlichen Anmietbarkeit in ausreichender Häufigkeit sachlogisch aktuelle Neuvertragsmieten erforderlich sind, wird analog zum schlüssigen Konzept 2019 / 2020 ein dresdenspezifischer Index aus dem Mietspiegel selbst konstruiert. Dabei wird der Mietspiegeldatensatz in sechs Teilmengen unterteilt, die jeweils Neuabschlüsse eines Jahres (von Mai bis April) umfassen. Dabei zeigt sich ein Preisanstieg von 12 % zwischen dem ersten und dem sechsten Jahr. Die Mieten der sechs zurückliegenden Jahre werden deshalb auf das Preisniveau der Neuvertragsmieten des Jahres 2019 / 2020 inflationiert. Tabelle 2 zeigt die Ergebnisse.

Tabelle 2: Inflationierung der Neuvertragsmieten

Miete existiert in dieser Höhe seit... Jahren (abgerundet)	Miete in €/m ²	Fallzahl	Inflationierungsfaktor
0	7,71	278	1,0000
1	7,58	294	1,0184
2	7,27	235	1,0614
3	7,14	184	1,0808
4	6,97	155	1,1073
5	6,89	103	1,1204
Insgesamt	7,35	1.249	

Standardisierung auf Bruttokaltmieten

Im qualifizierten Mietspiegel sind grundsätzlich Nettokaltmieten Gegenstand der Betrachtung. Die zentrale Neuerung des Dresdner Mietspiegels 2015 bestand darin, dass in viel größerem Umfang als vorher auch Nebenkosten erhoben wurden. Dieses Vorgehen wurde bei den folgenden Erhebungen wie auch der aktuellen Erhebung für den Mietspiegel 2021 beibehalten.

Trotz dieser im Vergleich zu früher deutlichen Verbesserung der Datenqualität sind je nach Datenlage weitere Schritte zur Datenaufbereitung und dabei insbesondere zum Umgang mit fehlenden Werten und zur Aufteilung von gemischten Nebenkosten notwendig. Dabei lassen sich die Angaben zu den Nebenkosten den in Tabelle 3 aufgeführten Fallkonstellationen zuordnen. Sie werden wie in der Tabelle angegeben aufbereitet.

Die Auswertungen zeigen auch, dass es keinen bzw. nur einen sehr schwachen empirischen Zusammenhang (Korrelation) zwischen Nettokaltmiete (je m²) und kalten Nebenkosten (je m²) gibt (Pearson-Korrelationskoeffizient von 0,096 (2019: 0,10; 2017: 0,004)). Billige Wohnungen haben demnach weder besonders hohe noch besonders niedrige kalte Nebenkosten.

Die kalten Nebenkosten werden nicht inflationiert, da sich die Abfrage des Mietspiegels auf die jeweils aktuellste Betriebskostenabrechnung bezieht.

Die Bruttokaltmiete ergibt sich als Summe von Nettokaltmiete und kalten Nebenkosten. Die Bruttokaltmiete pro Quadratmeter ergibt sich als Division aus Bruttokaltmiete und Wohnfläche.

Tabelle 3: Fallkonstellationen der Umrechnung von Nettokalt- in Bruttokaltmieten

	Fallkonstellation	Fallzahl	Verfahren zur Errechnung einer Bruttokaltmiete
1	Kalte und warme NK einzeln gegeben (Mittelwerte: kalte Nebenkosten 1,2560 €/m ² , Heizkosten 1,1359 €/m ²)	785	Addition von Nettokaltmiete und kalten Nebenkosten in jedem Einzelfall
2	Nur kalte NK einzeln gegeben	24	Addition von Nettokaltmiete und kalten Nebenkosten in jedem Einzelfall
3	Nur warme NK einzeln gegeben	0	Imputation der mittleren kalten Nebenkosten pro Quadratmeter
4	Kalte und warme NK in Betriebskostengesamtsumme gegeben	423	Aufteilung der Gesamtnebenkosten in jedem Einzelfall auf kalte Nebenkosten und Heizkosten im Verhältnis 1,2560:1,1359 ³⁷
5	Nur Nettokaltmiete ohne jegliche Nebenkosten gegeben	16	Imputation der mittleren kalten Nebenkosten pro Quadratmeter
6	Sonstiges	0	-
	Gesamtsumme	1.249	

6.1.2 Datenauswertung

Die folgende deskriptive Auswertung der Häufigkeitsverteilung der (bruttokalten) Quadratmetermieten aus dem Mietspiegel folgt den Flächenrichtwerten der gMW-Wohnflächenhöchstgrenzen.

Hierzu werden symmetrische Flächenkorridore von 20 m² um den jeweiligen Flächenrichtwert der gMW-Wohnflächenhöchstgrenzen gebildet. Damit wird sichergestellt, dass ein Funktionswert der Quadratmetermiete für eine punktuelle Wohnungsgröße (45, 60 m² etc.) angenähert wird und gleichzeitig eine ausreichende Fallzahl zur empirischen Bestimmung des Funktionswertes vorliegt.³⁸

Für einen Einpersonenhaushalt werden deshalb die Wohnungen zwischen 35 und 55 m² analysiert, für einen Zweipersonenhaushalt die Wohnungen zwischen 50 und 70 m² usw. Die Korridore überschneiden sich und decken auch nicht die ganze Grundgesamtheit lückenlos ab. Tabelle 4 zeigt die Ergebnisse. Ausgegeben sind verschiedene Perzentilwerte.³⁹

Im Ergebnis zeigen sich hier ebenso wie an anderen Standorten leicht rechtsschiefe und übernormal steile Häufigkeitsverteilungen. Zu erkennen ist auch der typische Rückgang der Quadratmetermieten von kleinen zu mittleren Wohnungen, der in Dresden relativ moderat ausfällt. Auffallend sind die hohen Mieten bei großen Wohnungen, die auch in den vorherigen Untersuchungen ein typisches Merkmal des Dresdner Wohnungsmarktes waren.

Mit dieser Auswertung ist der aktuelle Dresdner Wohnungsmarkt von Seiten der Preisstruktur grundlegend beschrieben. Offen bleibt, welcher der Perzentilwerte wohnungsgrößenspezifisch als Angemessenheitsgrenze gewählt wird („Schlussfolgerung aus der Datenanalyse“). Durch die parallele Analyse der Bestandsmieten sowie die Betrachtungen über die Häufigkeit wird im Folgenden diese Entscheidung getroffen und empirisch begründet.

³⁷ Die Auswertungen zeigen, dass kalte Nebenkosten nur unwesentlich geringer streuen als warme Nebenkosten. Dies spricht dafür, hier nicht pauschal 1,2560 €/m² für die kalten Nebenkosten anzusetzen und den „Rest“ als Heizkosten zu werten, sondern im Verhältnis aufzuteilen. Beim pauschalen Ansatz von 1,2560€/m² würde die Streuung der Häufigkeitsverteilung der kalten Nebenkosten und damit auch der Bruttokaltmiete unterschätzt, was zu fehlerhaften Perzentilen führen würde. Eine verhältnismäßige Aufteilung infolge und anhand der Befragung am örtlichen Wohnungsmarkt ist daher die wissenschaftlich fundierte Lösung. Die Beurteilung des Einzelfalls gemäß BSGE B 4 AS 9/14 R ist hiervon unberührt.

³⁸ Vgl. BSGE B 4 AS 77/12 R. Auf regressionsanalytische Verfahren wurde aufgrund der Zielgröße der Perzentilwerte (d. h. nicht des Mittelwertes) und der bei quadratmeterbezogenen Wohnungsmieten bekannten Heteroskedastizität (unterschiedliche Streuung je nach Wohnungsgröße) verzichtet.

³⁹ Siehe Glossar bzw. Fußnote 11.

Tabelle 4: Quadratmeterbezogene Auswertung der inflationierten Mietspiegel-Neuvertragsmieten nach Perzentilen (jeweils in €/m² bruttokalt)

Bruttokaltmiete pro m ²		Flächenkorridore				
		35-55 m ²	50-70 m ²	65-85 m ²	75-95 m ²	85-105 m ²
N	Gültig	370	567	304	207	104
	Fehlend	0	0	0	0	0
Mittelwert		8,80	8,66	9,00	9,28	9,90
Standardabweichung		1,14	1,20	1,37	1,47	1,71
Schiefe		0,92	0,69	0,58	0,65	0,51
Kurtosis		1,79	1,94	1,10	0,52	0,80
Minimum		6,27	4,35	4,35	6,13	6,13
Maximum		14,14	13,56	14,09	14,72	16,05
Perzentile	5	7,28	6,78	6,99	6,99	7,45
	10	7,51	7,26	7,57	7,72	7,74
	15	7,66	7,58	7,78	7,84	8,09
	20	7,84	7,79	7,93	8,03	8,49
	25	8,00	7,97	8,18	8,28	8,77
	30	8,13	8,11	8,37	8,42	8,95
	35	8,30	8,24	8,45	8,57	9,22
	40	8,43	8,38	8,56	8,75	9,52
	45	8,54	8,47	8,66	8,87	9,61
	50	8,65	8,58	8,79	9,01	9,83
	55	8,85	8,67	8,92	9,20	9,97
	60	8,93	8,81	9,04	9,45	10,18
	65	9,10	8,90	9,20	9,67	10,36
	70	9,21	9,07	9,47	9,86	10,49
	75	9,39	9,22	9,71	10,18	11,00
	80	9,65	9,45	10,00	10,48	11,30
85	9,93	9,67	10,38	10,88	11,73	
90	10,27	10,11	10,91	11,33	12,24	
95	10,92	10,80	11,75	12,11	12,81	

Die Summe der Fallzahlen ergibt nicht 1.249 Fälle, da hier sich überschneidende und nicht lückenlose Wohnflächenkorridore ausgewertet werden.

6.2 Datenaufbereitung und -auswertung der Bestandsmieten der Leistungsempfänger nach dem SGB II / XII

Mit den Bestandsmieten der Leistungsempfänger im SGB II / XII wird ein repräsentatives Abbild der Wohnsituation der Betroffenen erstellt. Dies erfolgt in Bruttokaltmieten pro Quadratmeter.

6.2.1 Datenaufbereitung

Die Grundlage bildet der Datensatz der SGB-II-Bedarfsgemeinschaften vom Dezember 2019 mit 21.798 Fällen sowie der Datensatz der SGB-XII-Einstandsgemeinschaften vom März 2020 mit 3.627 Fällen. Es wurden nur Mieterhaushalte berücksichtigt, da selbstnutzende Eigentümer für die Nachfrage am Mietwohnungsmarkt keine Rolle spielen.⁴⁰

⁴⁰ Im Rahmen des SGB XII konnten nicht sämtliche selbstnutzenden Eigentümer aufgrund fehlender Kennzeichnung selektiert werden. Da diese Haushalte eine Grundmiete von 0 € aufweisen, wurden sie im Rahmen der weiteren Plausibilisierung als Fälle ohne vollständige Informationen behandelt.

Mit den folgenden Rechenschritten wird eine valide und repräsentative Datenauswertung der Mieten potenzieller Nachfrager generiert. Potenziell nachfragerrelevant bedeutet dabei, dass die Bedarfs- oder Einstandsgemeinschaft für den Fall, dass ihre Miete oberhalb der noch zu ermittelnden Angemessenheitsgrenze liegt, zur Deckung ihres Bedarfs auf die Anmietung einer tatsächlich angebotenen und ihr zugänglichen Wohnung angewiesen ist.

Fokussierung auf Ein- bis Fünf-Personen-Haushalte

Je größer der Haushalt (und die Wohnung), desto weniger Daten stehen für eine statistisch abgesicherte Auswertung zur Verfügung. In die weitere Auswertung gehen deshalb nur die Ein- bis Fünf-Personen-Haushalte ein und nur für diese werden Ergebnisse ausgewiesen. Deshalb werden Haushalte mit mehr als fünf Mitgliedern aus dem Datensatz entfernt.

Mit zunehmender Haushaltsgröße nimmt ohnehin die Bedeutung der Umstände des Einzelfalls zu. Dies impliziert, dass bereits bei Fünf-Personen-Haushalten (eine ohnehin sehr heterogene Zielgruppe) eine deutlich sorgfältigere Einzelfallprüfung notwendig ist als bei Ein-Personen-Haushalten. Gleichzeitig kann die Quadratmetermiete für Fünf-Personen-Haushalte multipliziert mit den entsprechenden Flächenrichtwerten auch als erste Näherung für eine Angemessenheitsgrenze größerer Haushalte verwendet werden.

Es verbleiben 21.360 Bedarfsgemeinschaften im SGB II und 3.625 Einstandsgemeinschaften im SGB XII. Diese Fallzahl stellt gleichzeitig die Startgröße für die Quantifizierung der potenziellen Nachfrage dar (siehe Kapitel 6.3.3 bzw. Tabelle 21).

Plausibilitätsprüfungen

Bei den Häufigkeitsverteilungen der Preise besteht das Ziel der Plausibilitätsprüfungen nur darin, extrem unplausible Werte auszufiltern, die zu einer massiven Verzerrung führen würden. Da die Auswertung nach Perzentilen erfolgt und diese weniger anfällig gegenüber Ausreißern sind als der Mittelwert, werden nur extreme Fälle in fehlende Werte umkodiert. Dies betrifft tatsächliche Mieten unter 50 € und über 5.000 €, tatsächliche warme oder kalte Nebenkosten von 0 € und über 1.000 €, Wohnflächen kleiner 10 Quadratmeter und größer 300 Quadratmeter. Sie werden umkodiert in fehlende Werte.

Fehlende Werte bei zentralen Größen

Bedarfsgemeinschaften mit fehlenden Werten oder Nullwerten bei den zentralen Parametern Grundmiete und kalte Nebenkosten werden für die Preisanalyse der wohnungsbezogenen Mieten ausselektiert. Bei der Berechnung von Quadratmetermieten werden zusätzlich noch Fälle mit fehlenden Angaben oder Nullwerten bei der Wohnfläche ausselektiert.

Bei fehlenden Mieten handelt es sich um Fälle, bei denen

- entweder die Wohnsituation oder die persönliche Situation noch nicht geklärt ist (bspw. wegen Neuantragstellung oder Trennung), oder
- wegen Wohnungslosigkeit eine Unterbringung bei Freunden oder Verwandten oder in Übergangswohnheimen erfolgt, oder
- nicht vollständig selektierte selbstnutzende Eigentümer vorliegen.

Die Entfernung stellt sicher, dass bei der Preisanalyse keine verzerrten Mittelwerte bzw. Perzentilwerte analysiert werden. Die Fälle sind bei der Häufigkeitsanalyse in Kapitel 6.3.3 aber trotzdem potenziell nachfrage-relevant und werden deshalb dort unter der Annahme der preislichen Gleichverteilung im Vergleich zu den Fällen mit Preisangaben in das Mengengerüst eingerechnet.

Für die deskriptive Preisanalyse des Kapitels 6.2.2 ist diese Hochrechnung hingegen noch nicht notwendig, da innerhalb des Datensatzes alle Fälle den gleichen Faktor bekommen würden. Hierfür wird der ungewichtete Untersuchungsdatensatz aus den in Tabelle 5 angegebenen Fällen mit Angaben zur Größe der Wohnungen (19.692 / 1.609) verwendet.

Insbesondere im SGB XII fehlt in einem relativ großen Teil der Fälle die Angabe einer Wohnfläche (aber nicht der Miete). Grund hierfür ist die Tatsache, dass es sich um Teilhaushalte handelt (bspw. Menschen mit

Behinderung im Haushalt der Eltern), so dass zwar die Miete in der Datenbank nach dem Kopfteilprinzip aufgeteilt wird, nicht aber die Fläche. Die Fälle sind von ihrer wohnungsbezogenen Miete her unauffällig. Damit verzerrt ein Verzicht auf diese Fälle die quadratmeterbezogene Auswertung nicht.

Die verschiedenen Fallzahlen sind in Tabelle 5 dokumentiert. Tabelle 6 zeigt die Aufteilung des quadratmeterbezogenen Untersuchungsdatensatzes auf die Haushaltsgrößenklassen.

Tabelle 5: Fehlende Werte bei zentralen Größen

	Startfallzahl	davon HG-Größe bis 5 Pers. (Startfallzahl für das Mengengerüst in Kapitel 6.3.3)	Davon mit vollständigen Angaben zur Bruttokaltmiete (Fallzahl für die Häufigkeitsverteilung der Preise in Kapitel 6.3.3)	Davon mit vollständigen Angaben zur Bruttokaltmiete pro Quadratmeter (Fallzahl für die quadratmeterbezogene Häufigkeitsverteilung in Kapitel 6.2.2)
SGB II	21.798	21.360	19.849	19.692
SGB XII	3.627	3.625	3.524	1.609

Tabelle 6: Fallzahlen des quadratmeterbezogenen Untersuchungsdatensatzes SGB II / XII

	Haushaltsgrößenklasse					Summe
	1	2	3	4	5	
SGB II	10.783	4.348	2.462	1.412	687	19.692
SGB XII	599	631	247	79	53	1.609
Summe	11.382	4.979	2.709	1.491	740	21.301

6.2.2 Datenauswertung

Ähnlich wie in Kapitel 6.1.2 wird nun eine Auswertung der 19.692 Quadratmetermieten im SGB II und der 1.609 Quadratmetermieten im SGB XII in 20 m² breiten Flächenkorridoren um die jeweiligen Richtwerte vorgenommen. Tabelle 7 und Tabelle 8 zeigen die Ergebnisse.

Tabelle 7: Quadratmeterbezogene Auswertung der Bestandsmieten im Untersuchungsdatensatz SGB II nach Perzentilen (jeweils in €/m² bruttokalt)

	alle	Wohnfläche in m ² zwischen ...					
		35-55 m ²	50-70 m ²	65-85 m ²	75-95 m ²	85-105 m ²	
Anzahl mit vollständigen Angaben	19.692	7.443	7.373	3.710	2.289	477	
Mittelwert	8,12	7,93	7,40	7,24	7,16	6,94	
Standardabweichung	2,39	1,39	1,29	1,25	1,24	1,46	
Schiefe	5,86	1,73	1,88	-0,23	-0,11	-0,38	
Minimum	1,15	1,97	1,53	1,62	1,77	1,67	
Maximum	86,27	28,53	32,70	15,01	15,01	11,90	
Perzentile	10	6,21	6,45	6,00	5,77	5,71	5,15
	20	6,75	6,95	6,57	6,38	6,32	5,85
	30	7,12	7,28	6,88	6,73	6,65	6,38
	40	7,46	7,58	7,14	7,03	6,93	6,73
	50	7,78	7,87	7,41	7,31	7,21	7,02
	60	8,09	8,15	7,68	7,56	7,46	7,38
	70	8,51	8,48	7,95	7,82	7,72	7,71
	80	9,09	8,88	8,27	8,13	7,99	8,00
	90	10,21	9,50	8,78	8,64	8,52	8,48

Die Summe der Fallzahlen der einzelnen Wohnflächenkorridore ergibt nicht 19.692 Bedarfsgemeinschaften, da hier sich überschneidende und nicht lückenlose Wohnflächenkorridore ausgewertet werden.

Tabelle 8: Quadratmeterbezogene Auswertung der Bestandsmieten im Untersuchungsdatensatz SGB XII nach Perzentilen (jeweils in €/m² bruttokalt)

	alle	Wohnfläche in m ² zwischen ...					
		35-55 m ²	50-70 m ²	65-85 m ²	75-95 m ²	85-105 m ²	
Anzahl mit vollständigen Angaben	1.609	820	598	195	108	36	
Mittelwert	7,58	7,65	7,05	6,54	6,32	5,76	
Standardabweichung	2,04	1,64	1,24	1,68	2,06	2,23	
Schiefe	3,09	7,96	-0,05	0,60	0,96	0,21	
Minimum	0,59	3,58	2,49	0,89	0,89	2,07	
Maximum	37,81	37,81	13,68	17,49	17,49	11,33	
Perzentile	10	5,70	6,18	5,59	4,59	3,39	2,91
	20	6,38	6,66	6,15	5,58	5,11	3,26
	30	6,82	7,00	6,61	5,96	5,72	3,89
	40	7,13	7,24	6,90	6,40	6,07	5,09
	50	7,45	7,53	7,12	6,78	6,50	6,13
	60	7,78	7,83	7,38	7,05	7,04	6,47
	70	8,10	8,08	7,64	7,34	7,30	7,21
	80	8,56	8,48	7,93	7,75	7,55	7,91
	90	9,33	9,09	8,33	8,15	8,04	8,40

Die Summe der Fallzahlen der einzelnen Wohnflächenkorridore ergibt nicht 1.609 Einstandsgemeinschaften, da hier sich überschneidende und nicht lückenlose Wohnflächenkorridore ausgewertet werden.

6.3 Ableitung der Ergebnisse

6.3.1 Das IWU-Konzept zur Ableitung der Ergebnisse

Um Angemessenheitsgrenzen aus den bisherigen Analysen abzuleiten, sind als „Schlussfolgerungen aus den Daten“ folgende miteinander zusammenhängende Fragen zu beantworten:

- Welche Perzentilwerte aus Tabelle 7 und Tabelle 8 werden gewählt und wie wird die Entscheidung begründet (vgl. BSGE B 4 AS 18/09 R Rdnr. 19 und 21)?
- Wie werden die Ergebnisse der angebotsseitigen und der nachfrageseitigen Analyse zusammengeführt?

Dabei sind die in Kapitel 5.1 beschriebenen Bedingungen

- tatsächliche Anmietbarkeit in ausreichender Häufigkeit,
- Orientierung an den Lebensverhältnissen von Niedrigeinkommensbeziehern und
- Vermeidung von Segregation

zu erfüllen. Da wie bereits beschrieben die ausreichende Häufigkeit die am schwierigsten zu erfüllende Bedingung darstellt, geringere Wertungsspielräume zulässt und zugleich deutlich rechenintensiver ist, wird die Angemessenheitsgrenze im Folgenden anhand dieser Anforderung berechnet. Die Orientierung an den Lebensverhältnissen von Niedrigeinkommensbeziehern bzw. die Vermeidung von Segregation werden lediglich nachträglich überprüft.

Anders als in anderen KdU-Konzepten⁴¹ wird in dem dafür geschaffenen Marktmodell (vgl. Kapitel 5.1) mit Stromgrößen (Angebot und Nachfrage pro Monat) gearbeitet und nicht mit Bestandsgrößen (Haushalte und Wohnungen im Bestand). Just (2014) schreibt hierzu:

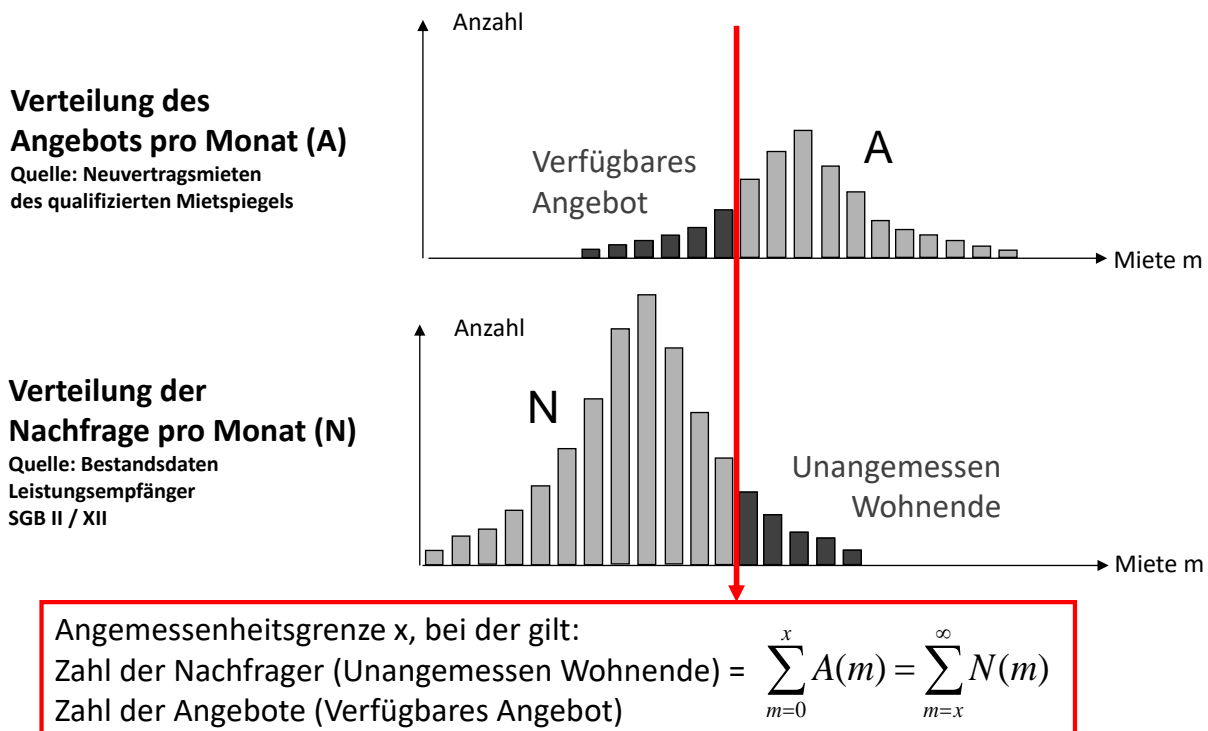
„Die Analyse des IWU zielt auf die Erfassung von Stromgrößen ab. Diese bilden auf Immobilienmärkten die Marktpreise. In den Rückfragen des Sozialgerichts kam mitunter der Eindruck auf, dass größeres Gewicht auf Bestandsgrößen gelegt werden sollte. Dies wäre nicht dienlich, weil sich Miethöhen eben ausschließlich auf den Stromgrößenmärkten bilden. Das grundsätzliche Vorgehen, Stromgrößen in den Mittelpunkt der Analyse zu rücken, ist sinnvoll.“⁴²

Die nach den Maßstäben der ausreichenden Häufigkeit ermittelte Angemessenheitsgrenze wird also so berechnet, dass in jeder Haushaltsgrößenklasse der nachfragerrelevante Teil der unangemessen Wohnenden innerhalb eines Monats (= Nachfrage pro Monat) rechnerisch eine angemessene Wohnung (= Angebot pro Monat) findet, d. h. die Zahl der über dem Limit liegenden nachfragerrelevanten Haushalte genauso hoch ist wie die Zahl der unter den Angemessenheitsgrenzen liegenden Wohnungsangebote (vgl. Abbildung 1).

⁴¹ Vgl. BSGE B 4 AS 77/12 R und BMVBS / BBSR (Hg.) 2013

⁴² Vgl. Just 2014, S. 1. Die Autoren halten es allerdings im Sinne der vom BSG vertretenen Methodenoffenheit durchaus auch für zulässig, mit Bestandsgrößen zu arbeiten, solange hier das aktuelle Marktpreisniveau und die Nachfragekonkurrenz sinnvoll abgebildet sind.

Abbildung 1: Definition der Angemessenheitsgrenzen anhand der tatsächlichen Anmietbarkeit in ausreichender Häufigkeit



Die Berechnung „sucht“ also modellhaft (zum Begriff des Modells siehe Kapitel 5.3) für jeden unangemessen Wohnenden rechnerisch ein Wohnungsangebot. Das Verfahren ist in Abbildung 1 schematisch dargestellt: Die obere Häufigkeitsverteilung quantifiziert das Angebot pro Monat in Abhängigkeit vom Preisniveau. Das Preisniveau wird errechnet aus den Neuvertragsmieten des Mietspiegels, die Anzahl der entsprechend verfügbaren Wohnungen wird gesondert bestimmt. Die dunklen Säulen bzw. der Ausdruck $\sum_{m=0}^x A(m)$ quantifizieren das – für Leistungsempfänger nach dem SGB II / XII verfügbare und zumutbare – Angebot an Wohnungen unterhalb der Angemessenheitsgrenze.⁴³ Je höher die Angemessenheitsgrenze, desto mehr Angebote an Wohnungen sind angemessen und verfügbar.

Die untere Häufigkeitsverteilung in Abbildung 1 quantifiziert die Nachfrage pro Monat in Abhängigkeit vom Preisniveau. Sie wird errechnet aus den Bestandsdaten der Leistungsempfänger nach dem SGB II / XII. Die dunklen Säulen bzw. der Ausdruck $\sum_{m=x}^{\infty} N(m)$ quantifizieren die Nachfrage. Sie entsteht, weil Haushalte über den Angemessenheitsgrenzen abgesehen von anerkannten Überschreitern mit einer angemessene Wohnung zu versorgen sind.⁴⁴ Je höher die Angemessenheitsgrenze steigt und damit zunehmend über den tatsächlichen Unterkunfts-kosten der Überschreiter liegt, desto weniger Haushalte werden nachfragerelevant.

⁴³ Dieser diskreten Berechnung entspricht im stetigen Fall das Integral von Null bis zur Angemessenheitsgrenze. Auf die Modellierung einer stetigen Verteilung wurde verzichtet, da Wohnungsmieten nicht exakt einer gängigen Verteilung folgen, insbesondere nicht genau normalverteilt sind (vgl. Tabelle 4 für die Quadratmetermieten, bei wohnungsbezogenen Mieten weist die Verteilung eine noch größere Schiefe auf).

⁴⁴ Dieser diskreten Berechnung entspricht im stetigen Fall das Integral von der Angemessenheitsgrenze bis unendlich. Auf die Modellierung einer stetigen Verteilung wurde verzichtet, da Bestandsmieten im einfachen Segment nicht exakt einer gängigen Verteilung folgen, insbesondere nicht genau normalverteilt sind (vgl. Tabelle 7 und Tabelle 8 für die Quadratmetermieten, bei wohnungsbezogenen Mieten weist die Verteilung eine noch größere Schiefe auf).

Mathematisch gesprochen wird die Angemessenheitsgrenze x bestimmt aus der Gleichung:

$$\sum_{m=x}^{\infty} N(m) = \sum_{m=0}^x A(m)$$

mit N als Zahl der Nachfrager in Abhängigkeit von der Miethöhe m und A als Zahl der Angebote in Abhängigkeit von m . Die Gleichung enthält mit der Angemessenheitsgrenze x nur eine Unbekannte, nach der aufgelöst werden kann.

Als Zeitraum wird im Marktmodell ein Monat gewählt. Das Marktmodell geht deshalb von monatlichen „Runden“ des Marktes aus, weil die Verfügbarkeit von Wohnungen auf dem Immobilienmarkt nach einer Kündigung (§ 573c BGB), der Eintritt in den Leistungsbezug durch Kündigung auf dem Arbeitsmarkt und in der Folge der Stichtag für die Kostensenkungsaufforderung (§ 22 SGB II)⁴⁵ i.d.R. zum ersten eines Monats erfolgen. Angebote und Nachfrager werden also auch in der Realität jeden Monat nur ein einziges Mal angenommen bzw. befriedigt.

Nach der Errechnung der Angemessenheitsgrenzen in den Kapiteln 6.3.2 bis 6.3.4 erfolgen in den Kapiteln 6.3.5 und 6.3.6 die Prüfung des Bezugs zu den Wohnkosten von Menschen außerhalb des Transferleistungsbezugs und die Prüfung der Vermeidung von Segregation.

6.3.2 Häufigkeitsanalyse von Wohnungsangeboten pro Monat

Mit der in Kapitel 6.1 durchgeführten deskriptiven Auswertung des qualifizierten Mietspiegels wird das Preisniveau bei neu vermieteten Wohnungen abgebildet. Für eine Entscheidung, welcher Anteil des so beschriebenen Wohnungsmarktes dem einfachen Segment zuzuordnen ist, wird die Frage nach der ausreichenden Häufigkeit des verfügbaren Wohnraums pro Monat im Vergleich zur zu erwartenden Nachfrage herangezogen.

Dabei wird die Häufigkeitsverteilung der wohnungsbezogenen Preise (die anhand der Stichprobe des Mietspiegels beschrieben wird) zunächst getrennt vom Mengengerüst analysiert (welches auf Vollerhebungen wie die GWZ und das Gebäuderegister der Stadt Dresden zurückgreift). Beim Mengengerüst wird durch Gewichtungen, Selektionen und Ergänzungen die Fallzahl der angebotsseitigen Häufigkeit pro Monat berechnet. Schließlich wird die Häufigkeitsverteilung der Preise in das berechnete Mengengerüst pro Monat eingepasst.

Definition von Eignungsklassen

Für die folgenden wohnungsbezogenen (und nicht mehr quadratmeterbezogenen) Auswertungen ist die Definition von Eignungsklassen notwendig. Mit ihnen können die angebotsseitigen Wohnungen den nachfrageseitigen Haushaltsgrößenklassen zugeordnet werden. Die Eignungsklasse 1 ist damit maximal geeignet für einen 1-Personen-Haushalt, die Eignungsklasse 2 maximal für einen 2-Personen-Haushalt usw.

Die in den vorangegangenen Kapiteln ausgewerteten Wohnflächenkorridore für Quadratmetermieten sind hierfür nicht geeignet. Denn bei der Häufigkeitsanalyse ist entscheidend, dass die Zuordnung des Angebots zur Nachfrage überschneidungsfrei und lückenlos erfolgt und gleichzeitig das Kriterium der Zumutbarkeit (ausreichend große Wohnung mit ausreichender Zimmerzahl) berücksichtigt wird. Nicht maßgeblich ist hingegen eine Flächengrenze nach oben, da diese in der Verfügbarkeitsprüfung gemäß der Produkttheorie durch den Preis gesetzt wird (ein 1-Personen-Haushalt darf auch 100 m² anmieten, wenn die Bruttokaltmiete unterhalb der Angemessenheitsgrenze liegt).

Von einer empirischen Ableitung der Zumutbarkeitsbedingungen wurde Abstand genommen, da am aktuellen Wohnungsmarkt kleine Haushalte (insbesondere Ältere nach Auszug ihrer Kinder) in verhältnismäßig großen Wohnungen leben und große Haushalte (insbesondere Familien) in verhältnismäßig kleinen. Eine empirische

⁴⁵ Bei SGB II-Leistungen und deren Anträgen wird – wenn diese mitten in einem Monat gestellt werden – auf den 1. des Monats zurückdatiert (vgl. § 37 Abs. 2 S. 2 SGB II). Kostensenkungsaufforderungen werden in der Praxis auf volle Monate gesetzt, um einen Gleichlauf mit den Kündigungsfristen des BGB zu bekommen.

Bestimmung von zumutbaren Flächen würde deshalb in einem Zirkelschluss die aktuelle Wohnsituation fest-schreiben.

Deshalb erfolgt die Festlegung der Zumutbarkeitsbedingungen normativ in Anlehnung an die gMW-Wohnflä-chenhöchstgrenzen:

- Zumutbarkeit der Fläche: Eine Wohnung für eine Person ist flächenmäßig zumutbar, sobald sie im Mietspiegel erfasst ist (ab 25 m²).⁴⁶ Eine Wohnung für zwei Personen sollte mindestens 45 m² haben, eine Wohnung für drei Personen mindestens 60 m², eine Wohnung für vier Personen mindestens 75 m² usw.
- Zumutbarkeit der Zimmerzahl: Eine Wohnung für zwei Personen sollte mindestens zwei Zimmer ha-ben, eine Wohnung für drei Personen mindestens drei Zimmer. Ab vier Personen ist jeweils ein Zimmer weniger als Personen notwendig. Diese letztere Bedingung ist notwendig, da nur so eine Kongruenz zu den Flächenwerten der gMW-Wohnflächenhöchstgrenzen⁴⁷ gegeben ist. Denn auf dem freien Markt gibt es verhältnismäßig wenige 4-Zimmer-Wohnungen bis 85 m², sie sind in der Regel größer (vgl. Ta-belle 9 für Dresden, der Zusammenhang gilt aber deutschlandweit).
- Zumutbarkeit nach der Ausstattung: Diese wurde bereits in Kapitel 6.1.1 sichergestellt.

Tabelle 9: Aufteilung der Mietspiegelstichprobe nach Zimmerzahlen und Wohnflächenklassen

Wohnflächenklasse	Zimmerzahl						Gesamtsumme
	1	2	3	4	5	6	
bis einschl. 45 m ²	93,9%	9,2%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	12,9%
46 m ² bis einschl. 60 m ²	5,3%	69,0%	11,5%	0,2%	0,0%	14,3%	30,0%
61 m ² bis einschl. 75 m ²	0,5%	18,9%	55,7%	8,9%	0,0%	14,3%	30,8%
76 m ² bis einschl. 85 m ²	0,0%	2,3%	21,5%	37,0%	10,3%	0,0%	13,9%
86 m ² und mehr	0,3%	0,6%	11,3%	53,9%	89,7%	71,4%	12,4%
Gesamtsumme	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%

Quelle: Mietspiegel. Die Auswertung bezieht sich auf alle gewichteten Mietspiegelfälle nach Ausschluss der unzumutbaren Wohnungen und vor Ausschluss der Altverträge (vgl. Kapitel 6.1).

Jede Wohnung wird nun der höchstmöglichen Eignungsklasse zugeordnet (vgl. Tabelle 10). Im weiteren Ver-lauf der Berechnung stehen Wohnungen der Eignungsklasse 1 nur 1-Personen-Haushalten zur Verfügung. Wohnungen der Eignungsklasse 2 stehen 1- und 2-Personen-Haushalten zur Verfügung usw. Der weitere Be-rechnungsalgorithmus verhindert, dass eine Wohnung doppelt als Angebot quantifiziert wird (vgl. Kapitel 6.3.4).

Tabelle 10: Definition von Eignungsklassen

Wohnflächenklasse	Zimmerzahl						Gesamt
	1	2	3	4	5	6	
bis einschl. 45 m ²	272,89	93,80	0,00	0,00	0,00	0,00	Eignungsklasse 1
46 m ² bis einschl. 60 m ²	15,35	701,70	134,40	0,78	0,00	0,78	Eignungsklasse 2
61 m ² bis einschl. 75 m ²	1,56	192,64	651,79	27,73	0,00	0,78	Eignungsklasse 3
76 m ² bis einschl. 85 m ²	0,00	23,13	252,12	115,81	4,56	0,00	Eignungsklasse 4
86 m ² und mehr	0,78	6,12	132,89	168,62	39,72	3,89	Eignungsklasse 5

⁴⁶ Vgl. hierzu auch BSGE B 4 AS 9/14 R

⁴⁷ Unabhängig von der Frage nach der Gültigkeit der gMW-Wohnflächenhöchstgrenzen in Sachsen gelten in allen Bundesländern Flächenrichtwerte von 84 oder 85 m². Sie werden auch vom BSG bei der Ermittlung von Angemessenheitsgrenzen für 4-Personen-Haushalte herangezogen, vgl. BSGE B 14 AS 36/08 R Rn. 14.

Häufigkeitsverteilung der Preise

Neben den Eignungsklassen werden Preisklassen von 20 € Klassenbreite gebildet. Die 1.248,7 gewichteten und inflationierten Neuvertragsmieten des Mietspiegels teilen sich wie in Tabelle 11 dargestellt auf die Preis- und Eignungsklassen auf.

Tabelle 11: Mietspiegel-Neuvertragsmieten bruttokalt nach Preis- und Eignungsklassen

Mietenstufe			Eignungsklasse				
			1	2	3	4	5
von 0 € bis 200 €	13,0	0,0	0,0	0,0	0,0		
von 201 € bis 220 €	13,8	0,0	0,0	0,0	0,0		
von 221 € bis 240 €	21,3	0,0	0,0	0,0	0,0		
von 241 € bis 260 €	8,0	0,0	0,0	0,0	0,0		
von 261 € bis 280 €	15,4	0,0	0,0	0,0	0,0		
von 281 € bis 300 €	22,4	1,4	1,4	0,0	0,0		
von 301 € bis 320 €	11,0	1,4	0,0	0,0	0,0		
von 321 € bis 340 €	20,3	8,0	0,0	0,0	0,0		
von 341 € bis 360 €	16,6	10,1	1,4	0,0	0,0		
von 361 € bis 380 €	19,0	24,8	1,4	0,0	0,0		
von 381 € bis 400 €	12,8	34,1	1,4	0,0	0,0		
von 401 € bis 420 €	11,5	40,9	5,9	0,0	0,0		
von 421 € bis 440 €	9,2	56,1	10,9	0,0	0,0		
von 441 € bis 460 €	1,6	47,3	12,4	0,0	0,0		
von 461 € bis 480 €	2,3	47,4	9,6	0,0	0,0		
von 481 € bis 500 €	2,3	38,3	14,7	0,0	0,0		
von 501 € bis 520 €	3,8	40,5	20,9	0,8	0,0		
von 521 € bis 540 €	0,0	33,4	27,1	3,0	0,0		
von 541 € bis 560 €	0,8	30,6	15,6	3,0	2,2		
von 561 € bis 580 €	0,8	32,7	22,4	0,8	0,0		
von 581 € bis 600 €	0,8	19,4	16,6	3,0	0,0		
von 601 € bis 620 €	0,0	15,5	8,5	8,9	1,4		
von 621 € bis 640 €	0,0	11,6	13,0	9,8	0,0		
von 641 € bis 660 €	0,0	4,7	11,6	13,5	0,0		
von 661 € bis 680 €	0,8	7,8	6,2	6,1	2,2		
von 681 € bis 700 €	0,0	5,4	3,1	15,1	0,0		
von 701 € bis 720 €	0,0	5,4	1,6	13,0	1,6		
von 721 € bis 740 €	0,0	3,1	5,4	12,5	0,0		
von 741 € bis 760 €	0,0	0,0	1,6	10,8	1,6		
von 761 € bis 780 €	0,0	1,6	3,1	8,6	0,0		
von 781 € bis 800 €	0,0	1,6	3,1	6,2	1,6		
von 801 € bis 820 €	0,0	3,9	1,6	4,7	0,8		
von 821 € bis 840 €	0,0	1,6	1,6	10,0	2,3		
von 841 € bis 860 €	0,0	3,1	0,0	8,5	0,8		
von 861 € bis 880 €	0,0	0,0	2,3	4,7	2,3		
von 881 € bis 900 €	0,0	0,0	0,0	3,1	3,9		
von 901 € bis 920 €	0,0	0,8	0,8	6,2	4,6		
von 921 € bis 940 €	0,0	0,0	0,0	3,1	3,8		
von 941 € bis 960 €	0,0	0,0	0,0	6,2	2,3		
von 961 € bis 980 €	0,0	1,6	0,8	5,4	2,3		
über 981 €	0,0	0,0	0,0	29,6	51,3		
Summe	207,4	533,9	225,9	196,6	85,0		
Summe	1.248,7						

Dabei ist zu berücksichtigen, dass der Datensatz intern zwar repräsentativ gewichtet ist, die Fallzahl der Stichprobe (1.248,7) aber noch nichts aussagt über die Fallzahl der Zielgröße, d.h. das Angebot pro Monat. Dies bleibt der weiteren Gewichtung vorbehalten. Im Rahmen dieser Gewichtung bleibt die hier abgeleitete Häufigkeitsverteilung der Preise je Eignungsklasse jedoch unverändert, d.h. es wird die Annahme getroffen, dass die preisliche Zusammensetzung der Wohnungen der Mietspiegelstichprobe übertragbar ist auf das Angebot pro Monat.

Quantifizierung der Transaktionen pro Monat

Um die Zielgröße des Angebots pro Monat zu berechnen, wird zunächst anhand des Mietwohnungsbestandes ein Mengengerüst der Angebotsseite konstruiert und über die Fluktuationsquote die Menge der pro Monat neu vermieteten Wohnungen quantifiziert.

Die dazu notwendigen Rechenschritte sind in Tabelle 12 und Tabelle 13 wiedergegeben. Die Umrechnung erfolgt eignungsklassenspezifisch und besteht aus drei Schritten:

1. Es werden die in Dresden überhaupt vorhandenen Wohnungen in Mehrfamilienhäusern mit drei und mehr Wohnungen, die gleichzeitig die Basis für die Mietspiegelstichprobe bildeten, quantifiziert (Ergebnis: 257.463 Wohnungen). Hierfür ist das kommunale Gebäuderegister die geeignete Datenquelle, denn es wird permanent fortgeschrieben und es entfallen (anders als im Mietspiegel) Stichprobenungenauigkeiten. Diese Datenbasis stellte gleichzeitig auch die Grundlage für die Ziehung der Mietspiegelstichprobe dar.
2. Diese Zahl wird nun in Mietwohnungen in Zwei- und Mehrfamilienhäusern umgerechnet. Es entfällt also der rechnerische Anteil für selbst genutztes Eigentum in Mehrfamilienhäusern, für Wohnheime, qualitativen und flächenmäßigen Substandard sowie für Ferienwohnungen, gleichzeitig kommen Mietwohnungen in Zwei-Familienhäusern hinzu. Diese werden als zugängliches Marktsegment für Leistungsbezieher erachtet, vermietete Einfamilienhäuser hingegen nicht. Die Quantifizierung dieser Sondersegmente des Marktes ist im kommunalen Gebäuderegister nicht möglich. Bei der anteiligen Zusammensetzung des Dresdner Wohnungsbestandes handelt es sich jedoch um eine im Zeitablauf stabile Größe. Daher wird die GWZ verwendet, die als Vollerhebung einer Stichprobenerhebung wie der KBU oder dem Mietspiegel deutlich überlegen ist.⁴⁸ Der Substandard wurde dabei in einer Sonderauswertung beim Statistischen Bundesamt abgefragt. Da hier prozentuale Anteile berechnet werden und auf das aktuelle Gebäuderegister übertragen werden, resultiert als Ergebnis die nicht-natürliche Zahl von 242.226,6, die ungerundet in die weitere Berechnung eingeht.
3. Nun wird die Zahl der Wohnungen auf die fünf Eignungsklassen aufgeteilt. Auch dies ist im kommunalen Gebäuderegister nicht möglich. Hier ist wiederum die GWZ die qualifizierteste Datenquelle (im Zeitverlauf stabile Anteile, keine Stichprobenunsicherheit). Tabelle 13 zeigt in Zeile H die Ergebnisse.
4. Nun wird die Fluktuation pro Monat berechnet. Für die Bestimmung von jährlichen Fluktuationsquoten ist die KBU am besten geeignet. In den Vollerhebungen GWZ und Gebäuderegister ist dieses Merkmal nicht erfasst, der Mietspiegel erhebt hingegen keine älteren Mietverträge. Hier wird der Anteil der neu abgeschlossenen Mietverträge an allen Mietverträgen in der KBU-Stichprobe bestimmt. Tabelle 13 zeigt in Zeile J die errechneten Fluktuationsquoten pro Jahr und in Zeile K die Ergebnisse.

⁴⁸ Der Mietspiegel ist für die Quantifizierung der Marktsegmente ohnehin nur von untergeordneter Eignung, weil er mit den zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete relevanten Wohnungen nur ein Teilsegment des Marktes quantifiziert – seine Aufgabe liegt darin, dass er am besten die Häufigkeitsverteilung der Preise beschreibt (siehe oben).

Tabelle 12: Mengengerüst des Wohnungsmarktes Dresden

A	Wohnungen in Mehrfamilienhäusern (Quelle: Wohnungsregister: Dresden / Ziehungsgrundlage Mietspiegel)	257.463
B	Anteil Mietwohnungen in MFH und Wohnheimen (ohne Eigentum, rechnerischem Eigentumsanteil des Leerstands und Ferienwohnungen, Quelle: GWZ)	94,7%
C	Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern - inkl. anteiligem Leerstand	243.825,7
D	Umrechnung auf Mietwohnungen in Mehr- und Zwei-Familienhäusern (Quelle: GWZ)	102,0%
E	Mietwohnungen in Zwei- und Mehr-Familienhäusern und Wohnheimen	248.715,3
F	Quote zur Herausrechnung von Wohnheimen, qualitativem und flächenmäßigem Substandard (BMAS / IWU auf Basis GWZ)	97,4%
G	Relevante Mietwohnungen in Zwei- und Mehr-Familienhäusern	242.226,6

Tabelle 13: Quantifizierung der Transaktionen pro Monat

		Eignungsklasse					Summe
		1	2	3	4	5	
G	Relevante Mietwohnungen in Zwei- und Mehr-Familienhäusern						242.226,6
H	Anteile Eignungsklassen, Quelle: GWZ-Sonderauswertung	23,3%	35,8%	19,9%	14,6%	6,4%	
I	Bestand nach Eignungsklassen (G*H)	56.318,6	86.682,0	48.246,8	35.461,6	15.517,5	242.226,6
J	Fluktuationsquote der Mietwohnungen, Quelle: KBU	15,3%	11,2%	9,2%	10,7%	12,9%	
K	Transaktionen pro Monat (I*J/12)	716,3	808,5	370,2	314,8	166,7	2.376,4

Umrechnung in Angebot pro Monat

Leistungsbeziehern stehen auf dem Wohnungsmarkt nicht nur die monatlichen Transaktionen an Wohnungen zur Verfügung. Da es im Rahmen des IWU-Konzeptes explizit darauf ankommt, Umzugsmöglichkeiten zu quantifizieren, wird davon ausgegangen, dass sich unangemessen wohnende Leistungsbezieher stichtagsbezogen auch aus dem marktfähigen Leerstand bedienen können. Damit wird auch berücksichtigt, dass – wie in der Realität zu beobachten ist – ein Teil der Leistungsbezieher gar nicht umzieht und dieselbe Wohnung dann im nächsten Monat an einen anderen Leistungsbezieher weitergegeben wird. Bei den davon betroffenen Wohnungen mag es sich um die weniger beliebten Wohnungen handeln, auch diese sind im Rahmen der Zumutbarkeitsgrenzen aber prinzipiell ein anmietbares Angebot.

In seinem Sachverständigen Gutachten vom 11.11.2014 schrieb der Sachverständige Prof. Dr. Tobias Just hierzu im Grundsatz zustimmend: „Letztlich stellen die preisbildenden Transaktionen nur einen kleinen Teil des Wohnungsbestandes dar. Für die Transaktionen kamen Angebot und Nachfrage offenbar zusammen. Dieser Teil gehört folglich zwingend zur Angebotsseite dazu, doch die Transaktionsseite erklärt nicht das gesamte Angebot auf dem Wohnungsmarkt.“⁴⁹ Hinzu kommen diejenigen marktfähigen Wohnungen, die zwar angeboten werden, aber in der gewählten Periode von einem Monat eben nicht vergeben werden.

Um die Transaktionen in verfügbare Angebote umzurechnen, muss also das Verhältnis von Angeboten zu Transaktionen (im Folgenden: A/T) bestimmt werden. Zu dessen Ermittlung gibt es nun zwei grundlegend unterschiedliche Methoden:

⁴⁹ Just 2014, S. 2.

- **Der Mehrfachinseeratefaktor:** Ausgehend von der immobilienökonomischen Theorie gilt folgender Zusammenhang:

$$\text{Durchschnittliche Annoncierungsdauer in Monaten} = \frac{\text{Verfügbare Angebote in einem Monat (A)}}{\text{Transaktionen pro Monat (T)}} = \frac{1}{\text{„Vermittlungsrate“}}^{50}$$

Hier wird nun die durchschnittliche Annoncenlänge in Monaten quantifiziert. Diese wird anhand der Immobilienmetadatenbank immodaten.net abgeleitet, die erfasst, über welchen Zeitraum ein Objekt inseriert wird (zur Beschreibung der Datenquelle siehe Kapitel 5.2). Die Vielzahl der in die Datenbank einfließenden Quellen stellt grundsätzlich sicher, dass ein gutes Abbild des offiziellen Immobilienmarktes entsteht. Selbstverständlich gibt es auch einen inoffiziellen Markt, zum Beispiel durch Vermietung von Wohnungen im Freundeskreis oder durch Aushänge im Supermarkt. Es ist nicht anzunehmen, dass dieser inoffizielle Markt bezüglich der Vermittlungsdauer substantiell vom offiziellen Markt abweicht (bei den Preisen scheint dies nach den Erkenntnissen aus anderen Kommunen der Fall zu sein, aus diesem Grund ist der Mietspiegel bei den Preisdaten der Annoncendatenbank überlegen).

Die Abfrage in der Metadatenbank ergibt für den Zeitraum 01.07.2019 bis 30.06.2020 eine Annoncenzahl von 48.344. Darin enthalten sind die Fallkonstellationen 2,3,4 und 6 in Abbildung 2, die Fallkonstellationen 1 und 5 gelangten gar nicht erst in den Datensatz. Die Daten wurden daraufhin durch das IWU dublettenbereinigt. Als Dublette zählen Einträge in der Datenbank mit weitgehenden Übereinstimmungen bei Wohnfläche, Zimmerzahl, Standort, Preis und Etage. Es verbleiben 23.157 Annoncen.

Abbildung 2: Fallkonstellationen bei der Überlappung von Untersuchungszeitraum und Inserierungsdauer

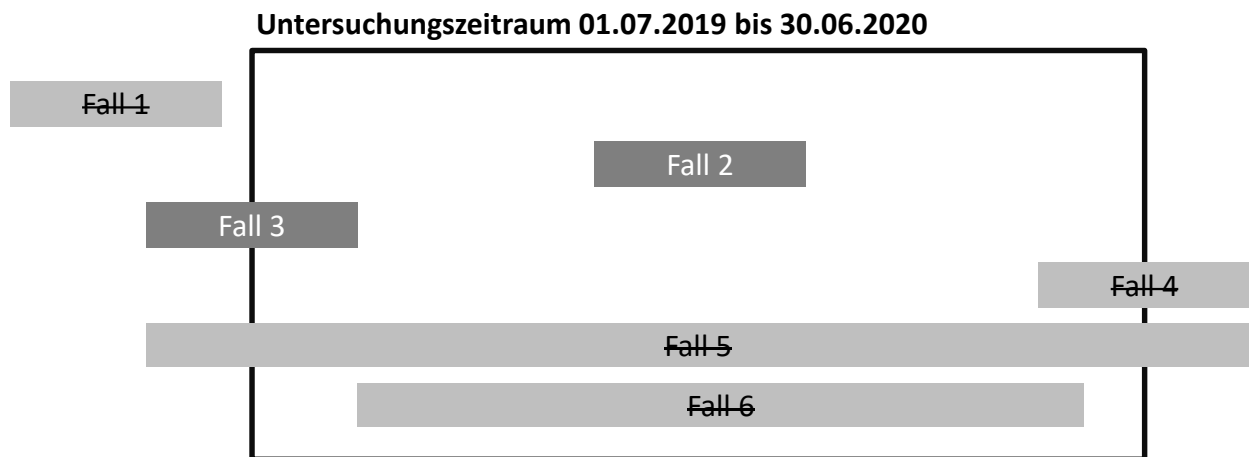


Tabelle 14: Fallzahl der Fallkonstellationen zu Annoncendauerermittlung

Fallkonstellationen in Abbildung 2	Häufigkeit	Prozent	Gültige Prozente	Kumulierte Prozente
Fall 2 (im Untersuchungszeitraum < 6 Monate)	13.190	57,0	57,0	57,0
Fall 3 (vor / im Untersuchungszeitraum < 6 Monate)	1.065	4,6	4,6	61,6
Fall 4 (im / nach dem Untersuchungszeitraum < 6 Monate)	1.258	5,4	5,4	67,0
Fall 6 (> 6 Monate)	7.644	33,0	33,0	100,0
Gesamt	23.157	100,0	100,0	

⁵⁰ Der Zusammenhang wird auch in Mortensen 1982, S. 233 – 258, im Bereich zwischen Formel 5 und 7 beschrieben: Die Vermittlungsrate wird hier als a(n) bezeichnet, n sind die verfügbaren / leeren Wohnungen und b(n) die Fluktuationsquote auf dem Mietmarkt. Die Herleitung des Zusammenhangs erfolgt in Anhang C -.

Bei Annoncenlängen von sechs und mehr Monaten (Fall 6 in Abbildung 2) wird davon ausgegangen, dass es sich hier um strukturellen Leerstand, ein Stellvertreterangebot für mehrere zu vermietende gleichartige Wohnungen oder um nicht existierende Lockvogelangebote handelt. Diese Fälle werden ausgeschlossen.

Die Kappung von Inserierungszeiträumen am Rande des Untersuchungszeitraums würde zu einer Unterschätzung der Länge der Inserierungsdauer führen (Fallkonstellationen 3 und 4 in Abbildung 2). Genauere Ergebnisse werden erzielt, indem die Fallkonstellation 4 ebenfalls ausgeschlossen wird und die Fallkonstellation 3 zusammen mit der ohnehin relevanten Fallkonstellation 2 (zusammen 14.255 Annoncen) mit den vollen Inserierungszeiträumen in die Analyse eingeht.

Zeile N in Tabelle 16 zeigt die Ergebnisse, die sich ähnlich wie in vergleichbaren Auswertungen im Rahmen der früheren KdU-Konzepte und an anderen Standorten nur geringfügig nach Wohnungsgrößenklassen unterscheiden.

- **Der Leerstandsfaktor:** Hier wird davon ausgegangen, dass die verfügbaren Angebote pro Monat (A) (im Sinne einer Anmietbarkeit, weil ein Mietvertrag gekündigt wurde und ein neuer noch nicht abgeschlossen wurde - unabhängig davon, ob die Wohnung zum Stichzeitpunkt tatsächlich physisch leer steht) von der Zahl identisch sein müssen mit dem physischen Leerstand zum Stichmonat, unabhängig davon, ob gerade noch ein Mietvertrag läuft oder nicht. A kann also entweder über die Zahl der gekündigten, aber noch nicht wieder vermieteten Wohnungen oder über die Zahl der tatsächlichen marktfähigen Leerstände quantifiziert werden. Der (leichter zu erhebende) aktuelle marktfähige Leerstand stellt deshalb eine sinnvolle Mengenberechnung für die verfügbaren (d.h. gekündigten und noch nicht wieder vermieteten) Wohnungen dar.⁵¹ Die Häufigkeitsverteilung der Preise und Qualitäten wird weiterhin aus den Transaktionen / Mietspiegeldaten bestimmt (vgl. am Anfang dieses Kapitels unter „Häufigkeitsverteilung der Preise“).⁵² Der mögliche Kritikpunkt, dass die Transaktionen ausschließlich aus dem Leerstand stattfänden, gilt deshalb nicht.

Um die Leerstände zu erheben, wurden im Grundsatz die gleichen Untersuchungen wie 2015, 2017 und 2019 durchgeführt. Sie umfassten eine Befragung des Sozialamts unter den acht größten Dresdner Wohnungsunternehmen (Vonovia und sieben Genossenschaften) sowie eine analoge Befragung von größeren privaten Vermietern durch das Stadtplanungsamt. Wie 2017 und 2019 wurden allerdings keine Preise mehr abgefragt, dafür aber durch eine Fragestellung mit Abfrage von Gesamtmenge und Teilmenge eine klarere Unterscheidung zwischen Leerstand und der Unterkategorie des marktaktiven Leerstands eingeführt. Letzterer umfasst diejenigen Wohnungen des Leerstands, die sich nicht gerade in Sanierung befinden (und damit dem Wohnungsmarkt in den nächsten drei Monaten nicht zur Verfügung stehen). Ausgeschlossen sind zudem Wohnungen mit unzumutbarer Ausstattung (ohne Bad und /oder ohne Sammelheizung). Tabelle 15 zeigt die Ergebnisse der Leerstandserhebung. Tabelle 16 übernimmt diesen Leerstand in Zeile L und errechnet daraus den Leerstandsfaktor als Verhältnis von Angebot zu Transaktionen A/T.

⁵¹ Im Einzelfall gibt es natürlich Abweichungen: In zahlreichen Fällen erfolgt eine Anschlussvermietung. Hier ist die Wohnung eine gewisse Zeit nach der Annoncierung verfügbar, aber nie leer. In anderen Fällen steht die Wohnung (noch) leer, ist aber auf dem Markt nicht mehr verfügbar (weil sie schon vermietet wurde). Beide Effekte gleichen sich aus. Dies gilt zumindest so lange, wie das Verhältnis von Wohnungen und Haushalten gleich ist und Haushalte nicht mehrere Wohnungen gleichzeitig anmieten. Werden in der Umzugsphase kurzfristig parallel zwei Wohnungen angemietet, so sind die Leerstände sogar niedriger als die verfügbaren Angebote auf dem Markt.

⁵² Damit ist die Annahme verbunden, dass sich die länger laufenden Inserate preislich genau wie die Transaktionen aus dem Mietspiegel verhalten. Die 2015 noch mit der Leerstandserhebung durchgeführte grobe Preiserhebung der Leerstände zeigte, dass dies ungefähr stimmt bzw. dass die Leerstände (vermutlich weil es sich um die unattraktiveren Wohnungen handelt) tendenziell sogar leicht billiger sind. Wegen der Anknüpfung an der realistisch transaktionierbaren Qualität des Angebots (und der besseren Qualität bzgl. Fallzahl, Repräsentativität etc.) erscheinen die Mietspiegelpreise geeigneter als die Leerstandserhebungspreise. So wurde dies 2011 bspw. auch für die Leerstände der mittelgroßen und kleinen Vermieter gemacht, denn es lagen hier gar keine genauen Preisdaten vor (vgl. Methodenbericht schlüssiges Konzept 2011, S. 27, die letzten zwei Zeilen).

Tabelle 15: Ergebnisse der Leerstandserhebung

	Private (hochgerechnet)	Institutionelle	Summe	Zum Vergleich: Mietwohnungsbestand	Rechnerische Leerstandsquote
Eignungsklasse 1	738,4	618	1.356,4	56.318,6	2,4%
Eignungsklasse 2	1.150,7	765	1.915,7	86.682,0	2,2%
Eignungsklasse 3	769,2	783	1.552,2	48.246,8	3,2%
Eignungsklasse 4	375,4	323	698,4	35.461,6	2,0%
Eignungsklasse 5	67,7	42	109,7	15.517,5	0,7%
Summe	3.101,3	2.531	5.632,3		
Zum Vergleich: Mietwohnungsbestand	143.857,6	98.369		242.226,6	
Rechnerische Leerstandsquote	2,2%	2,6%			

Bei der Berechnung zeigen sich wie schon bei den Auswertungen zu beiden vorherigen schlüssigen Konzepten sehr unterschiedliche Ergebnisse im Vergleich der beiden Methoden. Dies bezieht sich weniger auf die Gesamtsumme der Angebote (5.632,3 bei der Berechnung über den Leerstandsfaktor und 4.320,1 bei der Berechnung über den Mehrfachinseeratefaktor). Vielmehr zeigen sich die Unterschiede deutlich zwischen den Wohnungsgrößenklassen. Der Leerstandsfaktor ist im Ergebnis in Marktsegmenten mit noch vorhandenem Leerstand höher, der Mehrfachinseeratefaktor ist in Marktsegmenten völlig ohne Leerstand höher.

Bei einer Bewertung, die sich sowohl auf theoretische Überlegungen als auch auf den Vergleich der Rechnergebnisse stützt, sind verschiedene Stärken und Schwächen der beiden Methoden ersichtlich.

So schließt der **Mehrfachinseeratefaktor** womöglich nicht marktfähige Wohnungen zuverlässiger aus. Denn die Marktfähigkeit von Wohnungen ist durchaus nicht festgelegt, sondern ändert sich im Rahmen des Immobilienmarktzyklus. Bei steigender Nachfrage und steigenden Preisen kommen mehr Wohnungen in die Marktfähigkeit hinein (sei es durch kurzfristige Sanierungsmaßnahmen oder eine höhere Toleranz der Nachfrageseite gegenüber schlechter Qualität). Diese theoretische Einschätzung passt durchaus zusammen mit der empirisch geringen Schwankung des Faktors im Immobilienmarktzyklus (d.h. im Vergleich der Berechnungen von 2011 bis 2019). Der Mehrfachinseeratefaktor berücksichtigt somit die Qualität des Angebots und „atmet stärker mit dem Markt“. Zudem hat er den Vorteil, dass er genauso wie die anderen Größen im Immobilienmarktmodell, mit denen er zusammengeführt wird, eine Stromgröße darstellt. Die rechnerische Zusammenfassung einer Bestandsgröße mit einer Stromgröße und damit die stark theoriegeprägte Festlegung, dass immer der komplette Leerstand jeden Monat wieder angeboten wird, kann entfallen. Allerdings werden die Zahlen des Mehrfachinseeratefaktors mutmaßlich auch beeinflusst durch Stellvertreterinseerate, die fehlende Abbildung von Unter-der-Hand-Vergaben ohne Annonce oder die unklaren Auswirkungen der Einführung des Bestellerprinzips bei Maklern auf das Annoncierungsverhalten.⁵³ Dass große Wohnungsunternehmen Beispielwohnungen einstellen, führt zu einer Überschätzung des Mehrfachinseeratefaktors und damit zur Überschätzung des Angebots. Dem wird entgegengewirkt durch eine Kappung der Inseratedauer bei 6 Monaten. Diese Größe beruht auf einer sachverständigen Einschätzung der Autoren.

Beim **Leerstandsfaktor** fließt hingegen die aktuelle Qualität des Angebots über die harten vom BSG vorgegebenen Substandardmerkmale hinaus nicht in die Analyse ein. Es handelt sich also stärker um eine Analyse der potenziell unter der Erwartung eines angespannteren Wohnungsmarktes zusätzlich belegbaren Wohnungen. Die Zahlen sind stark geprägt durch das institutionelle Segment und professionelle private Vermieter. Deren professionelle Bewirtschaftungsstrategie mit dem Ziel der weitestgehenden Vermeidung von Mietausfällen führt insbesondere in angespannten Marktphasen zu einer möglichen Unterschätzung der von unprofessionelleren Privatvermietern angebotenen Wohnungen.

⁵³ Vgl. <http://www.f-und-b.de/beitrag/fb-wohn-index-deutschland-iii-2016-434.html>, Abruf 01.12.2016. Die dort genannte Reduzierung des Annoncenvolumens konnte in Dresden nicht festgestellt werden.

Im Ergebnis zeigt sich, dass beide Methoden Vor- und Nachteile haben. Deshalb werden die beiden Faktoren (Leerstandsfaktor und Mehrfachinseeratefaktor) analog zu den beiden vorherigen schlüssigen Konzepten wohnungsgrößenklassenspezifisch erfasst und gemittelt. Dies ist als bewusster Methodenmix zu interpretieren. Durch mehrere „Messungen“ mit verschiedenen „Messinstrumenten“ wird ein an sich unbekannter und schwer erfassbarer Sachverhalt besser aufgeklärt als durch nur eine Messung bzw. die bei einer Messung möglicherweise entstehenden „Messfehler“ werden durch eine Mittelung in ihrer Auswirkung reduziert. Das Ergebnis der Mittelung zeichnet zudem die Unterschiede der Marktanspannung nach Wohnungsgrößenklassen und Zeitpunkten im Immobilienmarktzyklus nach, ohne die Unterschiede so extrem zu zeichnen, wie es die alleinige Anwendung eines Leerstandsfaktors tun würde. Zeile P in Tabelle 16 zeigt die Ergebnisse, d.h. das wohnungsgrößenklassenspezifische Angebot pro Monat.

Tabelle 16: Umrechnung des Mengengerüsts in Angebot pro Monat

		Eignungsklasse					Summe
		1	2	3	4	5	
K	Transaktionen pro Monat (Tabelle 13)	716,3	808,5	370,2	314,8	166,7	2.376,4
L	Leerstand Bestandsgröße (Quelle: Leerstandserhebung)	1.356,4	1.915,7	1.552,2	698,4	109,7	5.632,3
M	Leerstandsfaktor (WENN(L/K>1;L/K;1))	1,89	2,37	4,19	2,22	1,00	
N	Mehrfachinseeratefaktor	1,70	1,85	1,74	1,91	2,13	
O	Mittelwert aus Leerstandsfaktor und Mehrfachinseeratefaktor	1,80	2,11	2,97	2,07	1,57	
P	Angebot pro Monat (K*O)	1.288,2	1.706,6	1.098,1	650,5	261,2	5.004,7
Q	Analysierte Fallzahl im Mietspiegel	207,4	533,9	225,9	196,6	85,0	1.248,7
R	Gewichtungsfaktor (P/Q)	6,22	3,20	4,86	3,32	3,07	

Bepreisung des Angebots pro Monat

Nun wird die Häufigkeitsverteilung der Preise mit 1.248,7 Fällen und die Menge des Angebots pro Monat in Höhe von rechnerisch 5.004,7 Wohnungen zusammengeführt. Dabei werden die bereits gewichteten Fälle der inflationierten Neuvertragsmieten des Mietspiegels nun als Stichprobe der interessierenden Grundgesamtheit des Angebots pro Monat verstanden. Um die Stichprobe wohnungsgrößenklassenspezifisch auf die Grundgesamtheit hochzurechnen, sind die Gewichtungsfaktoren aus Zeile R in Tabelle 16 notwendig.

Konkurrenz durch andere Nachfrager im niedrigpreisigen Segment

Nun muss berücksichtigt werden, dass nicht alle verfügbaren Wohnungen auch an die Zielgruppen der Leistungsempfänger nach dem SGB II / XII vermietet werden – schließlich konkurrieren bspw. Studierende, Erwerbstätige mit unterdurchschnittlichen Löhnen oder Rentner außerhalb des Grundsicherungssystems um dieselben Wohnungen. Empfängern von Grundsicherung steht somit nur ein gewisser Teil des Wohnungsangebotes zur Verfügung⁵⁴, der näher zu quantifizieren ist. Diese Größe stellt in jedem Fall empirisch eine Herausforderung dar, die in anderen schlüssigen Konzepten auch durch pauschale Annahmen⁵⁵ oder grobe Schätzungen⁵⁶ gelöst wird.

Um eine empirische Einschätzung über den Umfang der Nachfragekonkurrenz in Dresden zu bekommen, wurde die KBU ausgewertet. Sie ist diejenige Datenquelle, welche für Dresden eine ausreichende Fallzahl

⁵⁴ Vgl. Deutscher Verein für öffentliche und private Fürsorge 2011, S. 8 ff.

⁵⁵ Vgl. z.B. die normative Setzung des 20. Perzentils in BSGE B 4 AS 77/12. Unter der (standortabhängig kritisch zu sehenden) Annahme, dass 20 % der Mieten einer Wohnungsgrößenklasse 20 % der Bevölkerung entsprechen, bedeutet dies, dass bei ca. 5 % Leistungsbeziehern davon ausgegangen wird, dass weitere 15 % der Bevölkerung den Nachfragekonkurrenten zuzuordnen sind. Es gibt sich also ein Verhältnis von ca. 1:3 oder eine Vermietungsbereitschaft von 25 %.

⁵⁶ Vgl. BMVBS / BBSR 2013, S. 42. Hier werden neben den Empfängern von Grundsicherungsleistungen die Wohngeldempfänger quantifiziert und weitere 5 - 10 % der Bevölkerung angenommen.

bietet, repräsentativ für den ganzen Mietwohnungsmarkt ist und das Merkmal des Transferleistungsbezugs beinhaltet. Um eine ausreichende Fallzahl zu erhalten, wurde allerdings nicht die Stromgröße (Anzahl der Vermietungen der jüngeren Zeit nach Transferleistungsbezug, Eignungsklasse und Preisniveau) ausgewertet, sondern die Bestandsgröße aller Wohnungen (Bestandsmietverhältnisse nach Transferleistungsbezug, Eignungsklasse und Preisniveau).⁵⁷ Die Berechnung wurde in jeder Eignungsklasse auf das zum Anmietungszeitpunkt angemessene Marktsegment begrenzt, denn es ist davon auszugehen, dass die Anmietungswahrscheinlichkeit innerhalb des angemessenen Segments weitgehend unabhängig von der Höhe der Angemessenheitsgrenze ist.

Tabelle 17 gibt die Ergebnisse wieder. Eine Vermietungsbereitschaft von 25 % bedeutet dabei, dass von 100 preisgünstigen Wohnungen der Eignungsklasse 1, die am Markt vergeben werden, 25 von Transferleistungsempfängern bewohnt werden (und 75 durch deren „Konkurrenten“ am Wohnungsmarkt). Der auffällige Sprung zwischen Eignungsklasse 1 und den weiteren Eignungsklassen ist aus den vorherigen Erhebungen bekannt und darauf zurückzuführen, dass kleine Wohnungen allein durch ihre Wohnfläche viel eher ein einfaches Segment als größere Wohnungen darstellen. Denn große Wohnungen werden nicht nur durch große Haushalte bewohnt, sondern zusätzlich noch durch wohlhabende kleinere Haushalte. Während sich diese Auffälligkeit bei der Eignungsklasse 1 recht stabil über die verschiedenen Erhebungszeitpunkte zeigt, ist insbesondere bei der Eignungsklasse 5 über die verschiedenen Erhebungszeitpunkte eine relativ hohe Volatilität zu verzeichnen. Aus der aktuellen Erhebung resultieren auch für die Eignungsklasse 3 niedrigere und für die Eignungsklasse 4 und 5 höhere Werte. Da innerhalb von wenigen Jahren keine solch drastischen Veränderungen der Vermietungsbereitschaft plausibel sind, sind diese auf erhebungstechnische Schwankungen zurückzuführen, die trotz der Datensatzgewichtung nicht ausgeglichen werden können. Um dieser Volatilität der Erhebungsdaten jedoch Rechnung zu tragen und keine normativen Setzungen vorzunehmen (etwa eine Eignungsklassen übergreifende Festlegung bei 15 %), wird für die einzelnen Eignungsklassen über die Erhebungen 2016, 2018 und 2020 ein Mittelwert der empirischen Werte gebildet.

Tabelle 17: Vermietungsbereitschaft bzw. Nachfragekonkurrenz

	Eignungsklasse				
	1	2	3	4	5
2016	22,4%	17,0%	15,7%	17,6%	5,0%
2018	25,0%	17,9%	11,1%	5,0%	13,3%
2020	26,3%	15,2%	7,0%	19,3%	22,2%
Mittelwert 2016/18/20	24,6%	16,7%	11,3%	14,0%	13,5%

Ergebnistabelle des tatsächlich anmietbaren Angebots

Die nun folgende Tabelle 18 zeigt die Menge der für Transferleistungsempfänger tatsächlich (d.h. nach Berücksichtigung der Nachfragekonkurrenz) anmietbaren Angebote pro Monat nach Preis- und Eignungsklasse. Jede einzelne Zelle errechnet sich wie folgt:

Tabelle 18 Zelle =

Tabelle 11 Zelle

* *Gewichtungsfaktor* *Tabelle 16* Eignungsklasse

* *Faktor Vermietungsbereitschaft / Nachfragekonkurrenz* *Tabelle 17* Eignungsklasse

⁵⁷ Es ist davon auszugehen, dass keine großen Unterschiede zwischen dem Anteil der Transferleistungsempfänger in der Bestands- und der Stromgröße bestehen. Eine parallele Auswertung der Umzüge seit 2008 (mit geringerer Fallzahl und damit größeren unsystematischen Schwankungen) bestätigt dies.

Tabelle 18 bildet nun die Basis für den Abgleich von Angebot und Nachfrage und damit für die Wahl der korrekten Perzentilwerte in den Verteilungen in Tabelle 4.

Tabelle 18: Tatsächlich anmietbares Angebot pro Monat nach Preis- und Eignungsklassen bruttokalt

Mietenstufe			Eignungsklasse				
			1	2	3	4	5
von 0 € bis 200 €	19,9	0,0	0,0	0,0	0,0		
von 201 € bis 220 €	21,1	0,0	0,0	0,0	0,0		
von 221 € bis 240 €	32,5	0,0	0,0	0,0	0,0		
von 241 € bis 260 €	12,2	0,0	0,0	0,0	0,0		
von 261 € bis 280 €	23,5	0,0	0,0	0,0	0,0		
von 281 € bis 300 €	34,2	0,8	0,8	0,0	0,0		
von 301 € bis 320 €	16,8	0,8	0,0	0,0	0,0		
von 321 € bis 340 €	30,9	4,3	0,0	0,0	0,0		
von 341 € bis 360 €	25,3	5,4	0,8	0,0	0,0		
von 361 € bis 380 €	29,0	13,3	0,8	0,0	0,0		
von 381 € bis 400 €	19,5	18,2	0,8	0,0	0,0		
von 401 € bis 420 €	17,5	21,8	3,2	0,0	0,0		
von 421 € bis 440 €	14,1	29,9	6,0	0,0	0,0		
von 441 € bis 460 €	2,4	25,2	6,8	0,0	0,0		
von 461 € bis 480 €	3,6	25,3	5,2	0,0	0,0		
von 481 € bis 500 €	3,6	20,4	8,0	0,0	0,0		
von 501 € bis 520 €	5,8	21,6	11,5	0,4	0,0		
von 521 € bis 540 €	0,0	17,8	14,8	1,4	0,0		
von 541 € bis 560 €	1,2	16,3	8,5	1,4	0,9		
von 561 € bis 580 €	1,2	17,5	12,2	0,4	0,0		
von 581 € bis 600 €	1,2	10,3	9,1	1,4	0,0		
von 601 € bis 620 €	0,0	8,3	4,6	4,1	0,6		
von 621 € bis 640 €	0,0	6,2	7,1	4,5	0,0		
von 641 € bis 660 €	0,0	2,5	6,3	6,2	0,0		
von 661 € bis 680 €	1,2	4,2	3,4	2,8	0,9		
von 681 € bis 700 €	0,0	2,9	1,7	7,0	0,0		
von 701 € bis 720 €	0,0	2,9	0,9	6,0	0,6		
von 721 € bis 740 €	0,0	1,7	3,0	5,8	0,0		
von 741 € bis 760 €	0,0	0,0	0,9	5,0	0,6		
von 761 € bis 780 €	0,0	0,8	1,7	4,0	0,0		
von 781 € bis 800 €	0,0	0,8	1,7	2,9	0,6		
von 801 € bis 820 €	0,0	2,1	0,9	2,2	0,3		
von 821 € bis 840 €	0,0	0,8	0,9	4,6	1,0		
von 841 € bis 860 €	0,0	1,7	0,0	3,9	0,3		
von 861 € bis 880 €	0,0	0,0	1,3	2,2	1,0		
von 881 € bis 900 €	0,0	0,0	0,0	1,4	1,6		
von 901 € bis 920 €	0,0	0,4	0,4	2,9	1,9		
von 921 € bis 940 €	0,0	0,0	0,0	1,4	1,6		
von 941 € bis 960 €	0,0	0,0	0,0	2,9	1,0		
von 961 € bis 980 €	0,0	0,8	0,4	2,5	1,0		
über 981 €	0,0	0,0	0,0	13,7	21,3		
Summe	316,5	285,0	123,7	90,8	35,3		
Summe	851,3						

6.3.3 Häufigkeitsanalyse der zu erwartenden Nachfrage pro Monat

Zur Quantifizierung der Häufigkeiten ist auch auf der Nachfrageseite zu bestimmen, wie viele der Transferleistungsempfänger rechnerisch pro Monat mit einer Wohnung versorgt werden müssen – in Abhängigkeit von der noch zu bestimmenden Angemessenheitsgrenze. Liegt diese niedriger, so entsteht mehr Nachfrage, liegt sie höher, so entsteht weniger. Deshalb sind zunächst alle Bedarfs- und Einstandsgemeinschaften *potenziell* nachfragerrelevant. Die potenzielle Nachfragerrelevanz wird dann zu einer tatsächlichen Nachfragerrelevanz, wenn der Preis über der zu ermittelnden Angemessenheitsgrenze liegt.

Wie auch auf der Angebotsseite werden die Häufigkeitsverteilung der Preise und das Mengengerüst getrennt berechnet und anschließend zusammengeführt, da die Preisinformationen nicht für alle Fälle vorliegen.

Häufigkeitsverteilung der Preise

Zunächst werden deshalb die 19.849 Bedarfsgemeinschaften im SGB II sowie die 3.524 Bedarfsgemeinschaften im SGB XII mit Angaben zur wohnungsbezogenen Miete (siehe Tabelle 5) in den nachfolgenden Aufstellungen in Tabelle 19 und Tabelle 20 nach Preisklassen und Haushaltsgröße dargestellt.

Anschließend werden diesen Häufigkeitsverteilungen die Fallzahlen der zu erwartenden Nachfrage pro Monat gegenübergestellt und durch Gewichtung wird die Zahl der pro Monat potenziell nachfragerrelevanten Fälle errechnet.

Startfallzahl für die Analyse des Mengengerüsts

In Tabelle 19 und Tabelle 20 wurden Fälle mit fehlenden Werten bei den zentralen Größen Haushaltsgröße und Grundmiete aus dem Datensatz entfernt. In Tabelle 7 und Tabelle 8 sind zusätzlich die Fälle ohne Angabe einer Wohnfläche nicht berücksichtigt. Diese Reduzierung der Fallzahl war bei der Analyse der Häufigkeitsverteilung der Preise notwendig und sinnvoll. Bei der Quantifizierung der Häufigkeit von Nachfragern in Abhängigkeit von einer möglichen Angemessenheitsgrenze sind diese Fälle allerdings wichtig – sie sind potenziell nachfragerrelevant, auch wenn nichts Näheres über die tatsächlichen Wohnkosten bekannt ist. Die folgende Analyse des Mengengerüsts startet deshalb mit allen 21.360 1- bis 5-Personen-Bedarfsgemeinschaften im SGB II und 3.625 1- bis 5-Personen-Einstandsgemeinschaften im SGB XII (vgl. Tabelle 5, Übernahme in Tabelle 21). Dies entspricht einer Hochrechnung der Fälle mit fehlenden Werten bei den Preisen bzw. dem Verständnis, dass die Fälle mit Angaben eine repräsentative Stichprobe der Fälle mit und ohne Angaben darstellen. Es wird also angenommen, dass sich die Fälle ohne Angaben bezüglich der Häufigkeitsverteilung der Mieten so verhalten wie der Rest der Bedarfs- und Einstandsgemeinschaften.

Kurzfristfälle im Leistungsbezug im SGB II

Im Bestand an Leistungsempfängern befinden sich Haushalte, die innerhalb der nächsten Monate aus der Hilfsbedürftigkeit herausfallen. Diese werden als Leistungsbezieher nicht nachfragerrelevant.

Die Statistik der Bundesagentur für Arbeit über die Dauer des Leistungsbezugs berücksichtigt, dass die Fluktuationsquote im Leistungsbezug bei Ein-Personen-Haushalten größer ist als in den stärker durch Aufstocker geprägten großen Haushaltsgrößenklassen. Diese verzeichnet im Dezember 2019 für Dresden eine Quote von 12,8 % der Bestandsfälle in Ein-Personen-Haushalten, die in den letzten sechs Monaten neu in den Leistungsbezug gekommen sind, und eine analoge Quote für größere Haushalte in Höhe von 11,2 %. Bei gleich bleibender Fluktuation und gleich bleibender Quote der Leistungsbezieher wird wiederum dieser Anteil der Bedarfsgemeinschaften in den nächsten sechs Monaten aus dem Leistungsbezug ausscheiden und wird deshalb nicht als Nachfrage quantitativ berücksichtigt. Es wird angenommen, dass sich diese Kurzfristfälle gleichmäßig über die Häufigkeitsverteilung der Wohnungsmieten verteilen.

Im SGB XII wird nicht von einer kurzfristigen Fluktuation im Leistungsbezug ausgegangen.

Tabelle 19: SGB II-Bedarfsgemeinschaften nach Mietenstufe und Haushaltsgröße

Mietenstufe				Haushaltsgrößenklasse				
				1	2	3	4	5
von 0 € bis 180 €	793	13	8	.	0			
von 180 € bis 200 €	654	16	5	0	0			
von 201 € bis 220 €	638	28	6	.	.			
von 221 € bis 240 €	836	32	5	.	.			
von 241 € bis 260 €	1.051	45	15	3	.			
von 261 € bis 280 €	1.261	98	16	6	.			
von 281 € bis 300 €	1.172	136	27	8	3			
von 301 € bis 320 €	1.313	279	62	16	10			
von 321 € bis 340 €	1.411	419	112	20	5			
von 341 € bis 360 €	680	576	188	56	15			
von 361 € bis 380 €	437	794	261	85	21			
von 381 € bis 400 €	269	684	265	94	26			
von 401 € bis 420 €	134	367	281	104	44			
von 421 € bis 440 €	74	250	354	172	58			
von 441 € bis 460 €	45	208	296	177	71			
von 461 € bis 480 €	30	132	174	128	51			
von 481 € bis 500 €	21	90	101	147	81			
von 501 € bis 520 €	22	69	85	160	59			
von 521 € bis 540 €	9	37	46	59	41			
von 541 € bis 560 €	3	26	38	36	20			
von 561 € bis 580 €	6	18	24	30	20			
von 581 € bis 600 €	6	13	22	23	32			
von 601 € bis 620 €	.	17	23	22	48			
von 621 € bis 640 €	.	6	14	16	15			
von 641 € bis 660 €	.	4	7	10	19			
von 661 € bis 680 €	4	6	6	9	7			
von 681 € bis 700 €	.	.	8	3	9			
von 701 € bis 720 €	.	4	7	5	6			
von 721 € bis 740 €	0	3	.	.	.			
von 741 € bis 760 €	0	.	.	3	7			
von 761 € bis 780 €	.	.	.	.	.
von 781 € bis 800 €	0	0	.	3	3			
von 801 € bis 820 €	0	0	.	3	.			
von 821 € bis 840 €	0	0	.	.	3			
von 841 € bis 860 €	0	.	.	.	0			
von 861 € bis 880 €	0	0	0	.	.			
von 881 € bis 900 €	0	0	0	0	.			
von 901 € bis 920 €	0	0	.	.	.			
von 921 € bis 940 €	0	0	0	.	0			
von 941 € bis 960 €	0	.	.	0	0			
von 961 € bis 980 €	0	0	.	3	.			
von 981 € bis 1000 €	0	0	.	3	0			
über 1001 €	.	.	5	4	.			
Summe	10.878	4.379	2.477	1.425	690			
Summe	19.849							

Zellen mit einem und zwei Fällern sind aus Datenschutzgründen für die Tabellendarstellung durch „.“ ersetzt – sie gehen aber mit dem Originalwert in die Berechnung ein.

Tabelle 20: SGB XII-Einstandsgemeinschaften nach Preisklassen und Haushaltsgröße

Mietenstufe			Haushaltsgrößenklasse				
			1	2	3	4	5
von	0 €	bis 180 €	168	5	0	0	0
von	180 €	bis 200 €	154	.	0	0	0
von	201 €	bis 220 €	146	.	.	0	0
von	221 €	bis 240 €	203	.	.	0	0
von	241 €	bis 260 €	300	8	0	0	0
von	261 €	bis 280 €	345	13	.	0	0
von	281 €	bis 300 €	292	31	.	0	0
von	301 €	bis 320 €	301	57	3	0	0
von	321 €	bis 340 €	276	90	9	0	0
von	341 €	bis 360 €	157	103	12	0	0
von	361 €	bis 380 €	110	113	10	3	0
von	381 €	bis 400 €	78	88	13	.	0
von	401 €	bis 420 €	52	49	13	5	0
von	421 €	bis 440 €	24	42	14	5	.
von	441 €	bis 460 €	17	28	17	.	6
von	461 €	bis 480 €	8	15	9	4	4
von	481 €	bis 500 €	8	7	10	0	0
von	501 €	bis 520 €	.	5	5	.	.
von	521 €	bis 540 €	3	9	8	.	.
von	541 €	bis 560 €	0	.	3	0	.
von	561 €	bis 580 €	0	.	0	.	.
von	581 €	bis 600 €	0	3	.	0	.
von	601 €	bis 620 €	0	.	.	3	0
von	621 €	bis 640 €	0	0	3	0	.
von	641 €	bis 660 €	0	0	.	0	0
von	661 €	bis 680 €	.	.	.	.	0
von	681 €	bis 700 €	.	.	.	0	0
von	701 €	bis 720 €	0	.	.	.	0
von	721 €	bis 740 €	0	0	.	0	0
von	741 €	bis 760 €	0	.	.	0	0
von	761 €	bis 780 €	0	0	0	0	0
von	781 €	bis 800 €	0	0	0	0	0
von	801 €	bis 820 €	0	0	0	0	0
von	821 €	bis 840 €	0	0	.	0	0
von	841 €	bis 860 €	0	0	0	0	0
von	861 €	bis 880 €	0	.	0	0	0
von	881 €	bis 900 €	0	0	0	0	0
von	901 €	bis 920 €	0	0	0	.	0
von	921 €	bis 940 €	0	0	0	0	0
von	941 €	bis 960 €	0	0	0	0	0
von	961 €	bis 980 €	0	0	0	.	0
von	981 €	bis 1000 €	0	0	0	0	0
über	1001 €		4	0	0	0	0
Summe			2.649	682	145	30	18
Summe					3.524		

Zellen mit einem und zwei Fällen sind aus Datenschutzgründen für die Tabellendarstellung durch „.“ ersetzt – sie gehen aber mit dem Originalwert in die Berechnung ein.

Tabelle 21: Startfallzahl für das Mengengerüst der Nachfrageseite

	Haushaltsgrößenklasse					Summe
	1	2	3	4	5	
SGB II	12.175	4.497	2.522	1.457	709	21.360
SGB XII	2.726	695	154	32	18	3.625
Summe	14.901	5.192	2.676	1.489	727	24.985

Tabelle 22: Abzug von Kurzfristfällen im Leistungsbezug

	Haushaltsgrößenklasse				
	1	2	3	4	5
SGB II	12,8%	11,2%	11,2%	11,2%	11,2%
SGB XII	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%

Tabelle 23: Fallzahlen SGB II / XII nach Ausschluss von Kurzfristfällen

	Haushaltsgrößenklasse					Summe
	1	2	3	4	5	
SGB II	10.616,6	3.993,3	2.239,5	1.293,8	629,6	18.772,9
SGB XII	2.726,0	695,0	154,0	32,0	18,0	3.625,0
Summe	13.342,6	4.688,3	2.393,5	1.325,8	647,6	22.397,9

Überschreiter der angemessenen Bruttokaltmiete

Ein gewisser Teil der Bedarfsgemeinschaften wird immer abstrakt unangemessen wohnen. Dafür gibt es verschiedene Gründe, die gleichzeitig ausschlaggebend dafür sind, ob der Haushalt am Wohnungsmarkt als Nachfrager relevant werden wird:

- Härtefälle (im Folgenden: HF), denen bspw. wegen Alter oder Schwerbehinderung kein Umzug zuzumuten ist (nicht nachfragerrelevant).
- Überschreiter aus Wirtschaftlichkeitsgründen (im Folgenden: WgU), bei denen die Leistungen nicht gekürzt werden, weil ein Umzug für den kommunalen Sozialleistungsträger teurer käme als ein Verbleib in der unangemessenen Wohnung (nicht nachfragerrelevant). Hierunter fällt auch die Gruppe derjenigen Bedarfs- und Einstandsgemeinschaften, welche unangemessene Wohnkosten mit Einsparungen bei den Heizkosten kompensieren und umgekehrt.
- Neufälle oder Fälle mit Änderung der Miethöhe (im Folgenden: KSV wie Kostensenkungsverfahren), die in den ersten sechs Monaten ihres Leistungsbezugs ohne Anwendung der Angemessenheitsgrenze ihre tatsächlichen Unterkunftskosten erstattet bekommen (nachfragerrelevant).⁵⁸
- Abgesenkte Fälle (im Folgenden: abg), die nach Ablauf der Sechs-Monats-Frist nicht umgezogen sind und nun die Differenz zwischen tatsächlichen und anerkannten Wohnkosten aus der Regelleistung, aus Zuverdiensten oder sonstigen Quellen bestreiten (nachfragerrelevant).

Da innerhalb des normalen Datensatzes der SGB-II- / -XII-Empfänger die Aufteilung auf diese vier Gruppen nicht möglich ist, wurde hierfür eine Stichprobenerhebung im Jobcenter und im Sozialamt (jeweils Stichtag 01.04.2020) durchgeführt (vgl. Kapitel 5.2). Grundgesamtheit für die repräsentative Stichprobe bildeten die Fälle, die aktuell unangemessen wohnen. Nun ist in der vorliegenden Untersuchung die neue Angemessenheitsgrenze in diesem Rechenschritt noch unbekannt. Die Gruppen werden allerdings auch bei einer neuen Angemessenheitsgrenze existieren. Verschiebt sie sich bspw. nach oben, dann nimmt die absolute Anzahl

⁵⁸ Zur aktuellen Corona-Sonderregelung vgl. Fußnote 1.

der Überschreiter ab. Es wird im Folgenden davon ausgegangen, dass sich bei einer absoluten Änderung die prozentuale Aufteilung zwischen den Gruppen nicht verändert.⁵⁹

Die Stichprobenerhebung erbringt die in Tabelle 24 eingetragenen Anteile für anerkannte Überschreiter, die nicht nachfragerrelevant sind (HF/WgU). Wie in den vorangegangenen Erhebungen ist deren Anteil im SGB XII besonders hoch. Im Vergleich zu den Auswertungen zum schlüssigen Konzept 2019 / 2020 ist im SGB II ein weiterer Rückgang der Härtefallanerkennnisse bzw. der Anerkennnisse aus Wirtschaftlichkeitsgründen bei den kleinen Haushalten festzustellen, während bei den großen Haushalten der Anteil der anerkannten Überschreiter gewachsen ist.

Nun wird zur Herausrechnung der potenziell nicht mehr nachfragerlevanten Fälle Tabelle 23 in die Unterkategorien der Tabelle 24 aufgeteilt.⁶⁰ Tabelle 25 zeigt als Ergebnis die noch verbleibenden potenziell nachfragerlevanten Fälle nach Abzug nicht nachfragerrelevanter Überschreiter.

Tabelle 24: Überschreiter der angemessenen Bruttokaltmiete

	Haushaltsgrößenklasse					Kommentar
	1	2	3	4	5	
SGB II	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	
davon HF/WgU	35,7%	39,4%	40,9%	43,3%	39,1%	nicht nachfragerlevant
davon abg	37,0%	35,6%	30,0%	31,1%	29,7%	
davon KSV	27,3%	25,0%	29,1%	25,6%	31,3%	
SGB XII	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	
davon HF/WgU	81,1%	84,3%	83,9%	91,7%	100,0%	nicht nachfragerlevant
davon abg	4,0%	3,0%	6,5%	0,0%	0,0%	
davon KSV	14,9%	12,8%	9,7%	8,3%	0,0%	

⁵⁹ Denn während sich Neufälle über den gesamten unangemessenen Bereich verteilen, haben Härtefälle bzw. – mit Abstrichen – abgesenkte Fälle eher hohe Unterkunftskosten und Überschreiter aus Wirtschaftlichkeitsgründen eher niedrige. Generell ist der Anteil der anerkannten Überschreiter knapp oberhalb der Angemessenheitsgrenze besonders hoch. Durch eine Anhebung der Angemessenheitsgrenze fallen insbesondere die Überschreiter aus Wirtschaftlichkeitsgründen neu in den angemessenen Bereich. Gleichzeitig entstehen aber neue Überschreiter aus Wirtschaftlichkeitsgründen im Bereich oberhalb der neuen Angemessenheitsgrenze. Diese sind absolut weniger (und damit prozentual ähnlich viele wie zuvor), weil bei einer Verschiebung der Angemessenheitsgrenze nach oben (an den Rand der annähernd normalverteilten Häufigkeitsverteilung) die Fallzahl generell abnimmt. Gleichzeitig sinkt die absolute Zahl der Härtefälle, da bei einer geringfügigen Überschreitung der Angemessenheitsgrenze der frühere Härtefall als Überschreiter aus Wirtschaftlichkeitsgründen verbucht wird. Die Stichprobenerhebungen 2011, 2013 und 2015 bestätigen dies durch relativ konstante Ergebnisse. Die Ergebnisse 2017 sind nun wegen der Umstellung auf die Gesamtwirtschaftlichkeitsprüfung nicht vergleichbar. Die Ergebnisse 2019 tendieren wieder zum Ausgangsniveau.

⁶⁰ Diese Aufteilung wird auf die ganze Häufigkeitsverteilung angewendet. Dies erfolgt, obwohl die anerkannten Überschreiter eigentlich nur oberhalb der zu ermittelnden Angemessenheitsgrenze auszusortieren wären. Da im Rahmen der Schlussfolgerungen aber das Angebot unterhalb der Angemessenheitsgrenze mit der Nachfrage oberhalb der Angemessenheitsgrenze abgeglichen wird, ist eine zusätzliche Heruntergewichtung auch der Nachfrage unterhalb der Angemessenheitsgrenze irrelevant und ergibt mathematisch das gleiche Ergebnis. Es kann also zur Vereinfachung der Berechnung die ganze nachfrageseitige Häufigkeitsverteilung mit dem Gewichtungsfaktor gewichtet werden.

Tabelle 25: Fallzahlen SGB II / XII nach Abzug nicht nachfragerrelevanter Überschreiter

	Haushaltsgrößenklasse					Summe
	1	2	3	4	5	
SGB II	6.825,0	2.420,2	1.323,4	733,2	383,7	11.685,3
davon abg	3.929,5	1.421,9	671,9	402,5	186,9	6.612,7
davon KSV	2.895,4	998,3	651,5	330,6	196,7	5.072,7
SGB XII	515,6	109,4	24,8	2,7	0,0	652,5
davon abg	109,6	20,7	9,9	0,0	0,0	140,2
davon KSV	406,0	88,7	14,9	2,7	0,0	512,3
Summe	7.340,5	2.529,6	1.348,2	735,8	383,7	12.337,8

Reguläre Umzüge von Transferleistungsempfängern

Transferleistungsempfänger fragen auch dann Wohnungen nach, wenn sie angemessen wohnen. Grund sind jegliche Veränderungen in der Haushaltsstruktur (Geburt eines Kindes, Auszug eines Kindes, Tod eines Ehegatten, Trennung von Partnern o. ä.). Da die durch solche Ereignisse frei gemachten Wohnungen auf der Angebotsseite im Rahmen der normalen Fluktuation des Wohnungsbestandes berücksichtigt sind, muss die Nachfrage auch eingerechnet werden. Im Rahmen dieses Kapitels werden allerdings nur diese Gründe berücksichtigt und nicht die kostensenkungsbedingten Umzüge (diese entstehen durch den Abgleich von Angebot und Nachfrage im weiteren Verlauf dieses Kapitels).

Nicht berücksichtigt werden Haushaltsneugründungen und Haushaltsauflösungen in Folge des Todes des letzten Haushaltsmitglieds sowie neu entstehende Nachfrage durch Neufälle im Leistungsbezug und wegfallende Nachfrage in Folge der Aufnahme einer Arbeit (abgezogen wurden lediglich die bereits behandelten Kurzfristfälle). Im Rahmen der vorgenommenen Stichtagserhebung (die als repräsentativ für den Gültigkeitszeitraum gilt) wird davon ausgegangen, dass sich Zu- und Abgänge in den Bestand der Leistungsempfänger die Waage halten.

Für die Ermittlung der Anzahl regulärer Umzüge von Transferleistungsempfängern wird auf die KBU zurückgegriffen. Die Fluktuationsquote beträgt über alle Haushaltsgrößen der Transferleistungshaushalte 7,56 % p.a. – mit diesem Faktor werden die Fälle aus Tabelle 25 multipliziert. Die nachfrageseitige Fluktuationsquote wird bewusst nicht nach Haushaltsgrößenklassen differenziert.⁶¹ Die regulären Umzüge sind nicht nur potenziell, sondern in jedem Fall nachfragerrelevant – unabhängig von den aktuellen Kosten. Deshalb wird die Zahl der regulären Umzieher später in die höchste Preisklasse in der Nachfragetabelle eingeordnet (die Nachfrage auch bei der allerhöchsten denkbaren Angemessenheitsgrenze bedeutet). Analog müssen die regulären Umzieher allerdings unter der Annahme, dass ein regulärer Umzug statistisch unabhängig vom Preisniveau ist, an ihrem bisherigen Platz in der Häufigkeitsverteilung der Preise entfernt werden, so dass sich die Zahlen der potenziell nachfragerrelevanten Bedarfs- und Einstandsgemeinschaften in den Zeilen SGB II / XII in Tabelle 26 gegenüber den Zahlen in Tabelle 25 reduzieren.

⁶¹ Denn eine Erhebung (in diesem Fall durch die KBU) ist nur rückwirkend möglich. Die Anwendung im Modell erfolgt aber in die Zukunft gerichtet. Da ein wichtiger Grund für Umzüge gerade in der Änderung der Haushaltsgröße liegt, erscheint eine Prognose zukünftiger Umzüge anhand der Analyse zurückliegender Umzüge (mit in der KBU angegebener aktueller, aber nicht der vergangenen Haushaltsgröße) nur unabhängig von der Haushaltsgröße möglich.

Tabelle 26: Fallzahlen SGB II / XII mit separater Ausweisung der regulären Umzüge von Transferleistungsempfängern

	Haushaltsgrößenklasse					Summe
	1	2	3	4	5	
SGB II	6.309,2	2.237,3	1.223,4	677,8	354,7	10.802,4
davon abg	3.632,6	1.314,4	621,1	372,1	172,8	6.113,0
davon KSV	2.676,6	922,9	602,3	305,7	181,9	4.689,4
SGB XII	476,6	101,2	23,0	2,5	0,0	603,2
davon abg	101,3	19,1	9,2	0,0	0,0	129,6
davon KSV	375,3	82,0	13,8	2,5	0,0	473,6
Reguläre Umzüge	554,7	191,1	101,9	55,6	29,0	932,3
Summe	7.340,5	2.529,6	1.348,2	735,8	383,7	12.337,8

Umrechnung in Nachfrage pro Monat

Im Folgenden wird nun die gesamte potenzielle Nachfrage in potenzielle Nachfrage pro Monat umgerechnet. Die Umrechnung ist notwendig, da die Eingangsdaten – ähnlich wie bereits freiwerdende Wohnungen und Leerstände – unterschiedliche Zeitbezüge aufweisen:

- Neuzugänge ins Transferleistungssystem sowie die regulären Umzieher während des Leistungsbezugs sind Stromgrößen, das heißt pro Monat kommt eine relativ geringe Zahl an Neufällen hinzu.
- Altfälle (Bedarfs- und Einstandsgemeinschaften, die seit über 6 Monaten im Leistungsbezug sind), welche trotz Kostensenkungsaufforderung der Vergangenheit nicht umgezogen sind, sind eine Bestandsgröße. Es handelt sich um eine große Zahl, die zwar von Monat zu Monat leicht schwankt, im Zeitablauf aber weitgehend konstant bleibt.

Die Aufteilung des Bestandes an Leistungsbeziehern in die beiden Kategorien Neufälle und Altfälle erfolgt anhand der o.g. Stichprobenerhebung von Jobcenter bzw. Sozialamt (Kategorien KSV = Neufälle und abg = Altfälle).

Bei Neufällen ist die Verteilung auf sechs Monate einleuchtend und konform mit § 22 SGB II.⁶² Dies ist rechnerisch das gleiche Ergebnis wie in dem Fall, bei dem ein Sechstel der Neuzugänge von sechs Monaten versorgt wird. Sechs Monate sind für einen Nachfrager ein sinnvoller Zeitraum zur Entscheidung für einen Umzug, zur Wohnungssuche, zur Anmietung und für den Umzug selbst. Das Intervall ist also auch aus praktischen Überlegungen heraus sachgerecht.

Die Entscheidung, bei den Altfällen ein Zwölf-Monats-Intervall für eine tatsächlich anmietbare Wohnung anzulegen, ist zugegebenermaßen normativ, deckt sich aber mit den Empfehlungen der Bundesregierung bei der Erstellung von Satzungen nach § 22 SGB II.⁶³ Dabei ist zu berücksichtigen, dass es hier auf der Ebene des abstrakten Modells nicht um diejenigen Fälle geht, die in den ersten sechs Monaten im Einzelfall keine Wohnung gefunden haben, sondern um diejenigen Fälle, die eine Weile ihren unangemessen teuren Wohnkonsum aus dem Regel- und Mehrbedarf, aus Zuverdiensten als Aufstocker, aus Vermögensfreibeträgen oder aus anderen Quellen finanziert haben. Das von der Bundesregierung empfohlene Zeitintervall einer Anmietbarkeit alle zwölf Monate erscheint vor dem Hintergrund, dass diese Zielgruppe nur zu einem geringen Anteil wirklich umzieht, angemessen. Diese Empfehlung wird allerdings nur für die Altfälle umgesetzt; die Autoren sehen bei den Neufällen einen Widerspruch zu § 22 SGB II – dort bleibt es bei der tatsächlichen Anmietbarkeit

⁶² Andernfalls würden an einen Neubezieher von Leistungen innerhalb des Intervalls zur Kostensenkung sechs Wohnungen vergeben und er zieht in alle Wohnungen – gleichzeitig, nicht hintereinander. Pro Monat werden rechnerisch also alle Neuzugänge eines Monats versorgt. Für eine grafische Veranschaulichung hierzu siehe Methodenbericht schlüssiges Konzept 2013/2014, S. 49.

⁶³ Vgl. BMVBS / BBSR 2013, S. 47.

innerhalb von sechs Monaten. Da die regulären Umzüge als Stromgröße pro Jahr ermittelt wurden, muss zur Umrechnung auf einen Monat eine Division durch 12 erfolgen.

Tabelle 27 zeigt die Umrechnungsfaktoren von Bestandsgrößen in Stromgrößen pro Monat, Tabelle 28 das Ergebnis der Multiplikation von Tabelle 26 und Tabelle 27.

Tabelle 27: Umrechnungsfaktoren von Bestandsgrößen in Stromgrößen pro Monat

	Faktor zur Umrechnungsfaktor auf einen Monat
abg	1/12
KSV	1/6
Reguläre Umzüge	1/12

Tabelle 28: Potenziell nachfragerrelevante Fallzahlen SGB II / XII pro Monat

	Haushaltsgrößenklasse					Summe
	1	2	3	4	5	
SGB II	748,8	263,4	152,1	82,0	44,7	1.291,0
davon abg	302,7	109,5	51,8	31,0	14,4	509,4
davon KSV	446,1	153,8	100,4	50,9	30,3	781,6
SGB XII	71,0	15,3	3,1	0,4	0,0	89,7
davon abg	8,4	1,6	0,8	0,0	0,0	10,8
davon KSV	62,6	13,7	2,3	0,4	0,0	78,9
Reguläre Umzüge	46,2	15,9	8,5	4,6	2,4	77,7
Summe	866,0	294,5	163,7	87,0	47,1	1.458,4

Bepreisung der potenziellen Nachfrage pro Monat

Die Fälle der Tabelle 19 / Tabelle 20 (Bestandsdatensatz mit Häufigkeitsverteilung der Mieten) werden nun mit dem Mengengerüst der potenziellen Nachfrage pro Monat zusammengeführt. Hierzu wird die Häufigkeitsverteilung der Preise so gewichtet, dass als gewichtete Summe die Fallzahl aus Tabelle 28 resultiert. Die Gewichtungsfaktoren hierfür ergeben sich durch die Division von Tabelle 28 (Sollfallzahl) durch Tabelle 19 / Tabelle 20 (Istfallzahl). Sie sind in Tabelle 29 wiedergegeben.

Tabelle 29: Gewichtungsfaktoren für den SGB II-/XII-Datensatz

	Haushaltsgrößenklasse				
	1	2	3	4	5
SGB II	0,0688	0,0601	0,0614	0,0575	0,0648
SGB XII	0,0268	0,0224	0,0211	0,0137	0,0000

Ergebnistabelle Potenzielle Nachfrage pro Monat

Die Gewichtung der Tabelle 19 / Tabelle 20 mit den Gewichtungsfaktoren aus Tabelle 29 und die anschließende Addition beider Tabellen ergibt die rechtskreisübergreifende potenzielle Nachfrage pro Monat nach Preis- und Haushaltsgrößenklassen.

Tabelle 30 gibt damit an, wie viele Wohnungen rechnerisch pro Monat von Transferleistungsempfängern in Abhängigkeit von der zu ermittelnden Angemessenheitsgrenze nachgefragt werden. Sie bildet damit die Basis für den Abgleich von Angebot und Nachfrage und für die Wahl der korrekten Perzentilwerte in den Häufigkeitsverteilungen in Tabelle 4 bzw. Tabelle 7 und Tabelle 8.

Tabelle 30: Potenzielle Nachfrage pro Monat nach Preis- und Haushaltsgrößenklassen

Mietenstufe				Haushaltsgrößenklasse				
				1	2	3	4	5
von	0 €	bis	180 €	59,1	0,9	0,5	0,1	0,0
von	180 €	bis	200 €	49,1	1,0	0,3	0,0	0,0
von	201 €	bis	220 €	47,8	1,7	0,4	0,1	0,1
von	221 €	bis	240 €	63,0	2,0	0,3	0,1	0,1
von	241 €	bis	260 €	80,4	2,9	0,9	0,2	0,1
von	261 €	bis	280 €	96,1	6,2	1,0	0,3	0,1
von	281 €	bis	300 €	88,5	8,9	1,7	0,5	0,2
von	301 €	bis	320 €	98,5	18,1	3,9	0,9	0,6
von	321 €	bis	340 €	104,5	27,2	7,1	1,2	0,3
von	341 €	bis	360 €	51,0	36,9	11,8	3,2	1,0
von	361 €	bis	380 €	33,0	50,3	16,2	4,9	1,4
von	381 €	bis	400 €	20,6	43,1	16,6	5,4	1,7
von	401 €	bis	420 €	10,6	23,2	17,5	6,0	2,9
von	421 €	bis	440 €	5,7	16,0	22,0	10,0	3,8
von	441 €	bis	460 €	3,6	13,1	18,5	10,2	4,6
von	461 €	bis	480 €	2,3	8,3	10,9	7,4	3,3
von	481 €	bis	500 €	1,7	5,6	6,4	8,5	5,2
von	501 €	bis	520 €	1,5	4,3	5,3	9,2	3,8
von	521 €	bis	540 €	0,7	2,4	3,0	3,4	2,7
von	541 €	bis	560 €	0,2	1,6	2,4	2,1	1,3
von	561 €	bis	580 €	0,4	1,1	1,5	1,7	1,3
von	581 €	bis	600 €	0,4	0,8	1,4	1,3	2,1
von	601 €	bis	620 €	0,1	1,0	1,4	1,3	3,1
von	621 €	bis	640 €	0,1	0,4	0,9	0,9	1,0
von	641 €	bis	660 €	0,1	0,2	0,5	0,6	1,2
von	661 €	bis	680 €	0,3	0,4	0,4	0,5	0,5
von	681 €	bis	700 €	0,1	0,1	0,5	0,2	0,6
von	701 €	bis	720 €	0,1	0,3	0,5	0,3	0,4
von	721 €	bis	740 €	0,0	0,2	0,1	0,1	0,1
von	741 €	bis	760 €	0,0	0,1	0,1	0,2	0,5
von	761 €	bis	780 €	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1
von	781 €	bis	800 €	0,0	0,0	0,1	0,2	0,2
von	801 €	bis	820 €	0,0	0,0	0,1	0,2	0,1
von	821 €	bis	840 €	0,0	0,0	0,1	0,1	0,2
von	841 €	bis	860 €	0,0	0,1	0,1	0,1	0,0
von	861 €	bis	880 €	0,0	0,0	0,0	0,1	0,1
von	881 €	bis	900 €	0,0	0,0	0,0	0,0	0,1
von	901 €	bis	920 €	0,0	0,0	0,1	0,1	0,1
von	921 €	bis	940 €	0,0	0,0	0,0	0,1	0,0
von	941 €	bis	960 €	0,0	0,1	0,1	0,0	0,0
von	961 €	bis	980 €	0,0	0,0	0,1	0,2	0,1
von	981 €	bis	1000 €	0,0	0,0	0,1	0,2	0,0
über	1001 €			0,2	0,1	0,3	0,2	0,1
Summe				819,8	278,6	155,2	82,4	44,7
Summe						1.380,7		
Reguläre Umzüge				46,2	15,9	8,5	4,6	2,4
Summe				866,0	294,5	163,7	87,0	47,1
Summe						1.458,4		

6.3.4 Häufigkeitsabgleich von Angebot und Nachfrage

Die nach den Maßstäben der Verfügbarkeit ermittelte Angemessenheitsgrenze wird im Folgenden so hoch festgelegt, dass in jeder Haushaltsgrößenklasse der nachfragerrelevante Teil der unangemessen Wohnenden innerhalb eines Monats (= Nachfrage pro Monat) genau eine tatsächlich anmietbare angemessene Wohnung (= Angebot pro Monat) findet, d. h. dass die Zahl der über dem Limit liegenden nachfragerrelevanten Haushalte genauso hoch ist wie die Zahl der unter der Angemessenheitsgrenze liegenden Wohnungsangebote (vgl. Kapitel 6.3.1).

Das zur Berechnung angewandte Wohnungsmarktmodell „sucht“ deshalb für jeden unangemessen Wohnenden ein Wohnungsangebot. Grundlage hierfür bilden die in Tabelle 18 und Tabelle 30 wiedergegebenen Häufigkeitsverteilungen.

In Tabelle 31 wird nun durch eine Kumulation der Bestandsfälle aus der Häufigkeitsverteilung in Tabelle 30 errechnet, wie viele der Nachfrager unangemessen wohnen würden, wenn die Angemessenheitsgrenze auf ein bestimmtes Niveau gelegt würde. Mit dieser Berechnung wird die Summe der dunklen Säulen aus Abbildung 1 (untere Häufigkeitsverteilung) in Abhängigkeit von einer möglichen Angemessenheitsgrenze ausgerechnet. Je höher die Angemessenheitsgrenze, desto weniger Fälle werden nachfragerrelevant.

Analog wird in Tabelle 32 durch eine Kumulation der Angebotsfälle aus der Häufigkeitsverteilung in Tabelle 18 errechnet, wie viele Angebote angemessen und verfügbar wären, wenn die Angemessenheitsgrenze auf ein bestimmtes Niveau gelegt würde. Mit dieser Berechnung wird die Summe der dunklen Säulen aus Abbildung 1 (obere Häufigkeitsverteilung) in Abhängigkeit von einer möglichen Angemessenheitsgrenze ausgerechnet. Je höher die Angemessenheitsgrenze, desto mehr Angebote sind angemessen und verfügbar.

Berücksichtigt sind beim Angebot auch die Fälle höherer Eignungsklassen. Dies entspricht einer konsequenten Anwendung der Produkttheorie. Beispielsweise kann eine sehr preisgünstige Drei-Zimmer-Wohnung „angemessener“ für einen Ein-Personen-Haushalt sein als ein teures Ein-Zimmer-Appartement. Der Verteilungsalgorithmus unterstellt, dass ein eignungsklassenspezifisches Wohnungsangebot allen Haushalten offensteht, die in dieser oder darunter liegenden Eignungsklassen zu versorgen sind. Dabei erfolgt die Verteilung des Angebots auf die infrage kommenden Haushaltsgrößen proportional zum Gewicht, das eine Haushaltsgröße relativ zu den anderen infrage kommenden Haushaltsgrößen hat. Bezugspunkt für die Berechnung der Gewichte sind die haushaltsgrößenspezifischen Anzahlen der zu versorgenden Haushalte an der unteren Grenze derjenigen Mietenstufe, in die das zu verteilende Wohnungsangebot fällt. Die Ableitung der Gewichte erfolgt also rein empirisch auf Basis der Annahme, dass der Vermieter nicht nach Haushaltsgröße diskriminiert.

Abbildung 3 zeigt das Prinzip des Abgleichs grafisch: Bei niedrigen Angemessenheitsgrenzen (links auf der x-Achse) gibt es eine hohe Zahl an unangemessen Wohnenden (fallender Graph) und wenig angemessenes Wohnungsangebot (steigender Graph). Bei hohen Angemessenheitsgrenzen (rechts auf der x-Achse) ist es anders herum. Im (durch lineare Interpolation zwischen den Mietenstufen berechneten) Schnittpunkt der beiden Graphen stehen – unter Berücksichtigung aller Korrekturen und Hochrechnungen der vergangenen Kapitel – pro Monat genauso viele angemessene Wohnungen zur Verfügung wie unangemessen wohnende Haushalte versorgt werden müssen. Der Schnittpunkt liegt für die 1-Personen-Haushalte bei 337,74 € und 191 Umziehenden pro Monat. Bei den höheren Nachfrageklassen wird analog verfahren.

Tabelle 31: Nachfrageseite: Kumulation

Mietenstufe		Haushaltsgröße				
		1	2	3	4	5
von 0 €	bis 180 €	866,0	294,5	163,7	87,0	47,1
von 180 €	bis 200 €	806,9	293,7	163,2	86,9	47,1
von 201 €	bis 220 €	757,8	292,6	162,9	86,9	47,1
von 221 €	bis 240 €	710,0	290,9	162,5	86,8	47,0
von 241 €	bis 260 €	647,0	288,9	162,2	86,8	46,9
von 261 €	bis 280 €	566,6	286,1	161,2	86,6	46,9
von 281 €	bis 300 €	470,5	279,9	160,2	86,2	46,8
von 301 €	bis 320 €	382,0	271,0	158,5	85,8	46,6
von 321 €	bis 340 €	283,6	252,9	154,7	84,9	46,0
von 341 €	bis 360 €	179,1	225,7	147,6	83,7	45,6
von 361 €	bis 380 €	128,0	188,8	135,8	80,5	44,7
von 381 €	bis 400 €	95,0	138,5	119,5	75,6	43,3
von 401 €	bis 420 €	74,4	95,4	103,0	70,1	41,6
von 421 €	bis 440 €	63,8	72,2	85,5	64,1	38,8
von 441 €	bis 460 €	58,0	56,3	63,4	54,1	35,0
von 461 €	bis 480 €	54,5	43,1	44,9	43,9	30,4
von 481 €	bis 500 €	52,2	34,9	34,0	36,5	27,1
von 501 €	bis 520 €	50,6	29,3	27,6	28,1	21,9
von 521 €	bis 540 €	49,0	25,0	22,3	18,8	18,0
von 541 €	bis 560 €	48,3	22,6	19,3	15,4	15,4
von 561 €	bis 580 €	48,1	21,0	16,9	13,4	14,1
von 581 €	bis 600 €	47,7	19,9	15,4	11,6	12,8
von 601 €	bis 620 €	47,3	19,1	14,0	10,3	10,7
von 621 €	bis 640 €	47,2	18,0	12,6	9,0	7,6
von 641 €	bis 660 €	47,1	17,6	11,7	8,1	6,6
von 661 €	bis 680 €	47,0	17,4	11,2	7,5	5,4
von 681 €	bis 700 €	46,7	17,0	10,8	7,0	4,9
von 701 €	bis 720 €	46,6	16,9	10,3	6,8	4,4
von 721 €	bis 740 €	46,5	16,6	9,8	6,5	4,0
von 741 €	bis 760 €	46,5	16,4	9,8	6,4	3,9
von 761 €	bis 780 €	46,5	16,3	9,6	6,2	3,5
von 781 €	bis 800 €	46,4	16,2	9,6	6,1	3,4
von 801 €	bis 820 €	46,4	16,2	9,4	5,9	3,2
von 821 €	bis 840 €	46,4	16,2	9,3	5,8	3,1
von 841 €	bis 860 €	46,4	16,2	9,2	5,6	2,9
von 861 €	bis 880 €	46,4	16,1	9,1	5,5	2,9
von 881 €	bis 900 €	46,4	16,0	9,1	5,5	2,8
von 901 €	bis 920 €	46,4	16,0	9,1	5,5	2,7
von 921 €	bis 940 €	46,4	16,0	9,0	5,3	2,6
von 941 €	bis 960 €	46,4	16,0	9,0	5,2	2,6
von 961 €	bis 980 €	46,4	16,0	9,0	5,2	2,6
von 981 €	bis 1000 €	46,4	16,0	8,9	5,0	2,5
Ab 1000 € plus reguläre Umzüge		46,4	16,0	8,8	4,9	2,5

Tabelle 32: Angebotsseite: Kumulation

Mietenstufe		Eignungsklasse				
		1 bis 5	2 bis 5	3 bis 5	4 bis 5	5
von 0 € bis 180 €		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
von 180 € bis 200 €		19,9	0,0	0,0	0,0	0,0
von 201 € bis 220 €		41,0	0,0	0,0	0,0	0,0
von 221 € bis 240 €		73,4	0,0	0,0	0,0	0,0
von 241 € bis 260 €		85,7	0,0	0,0	0,0	0,0
von 261 € bis 280 €		109,1	0,0	0,0	0,0	0,0
von 281 € bis 300 €		144,2	0,5	0,1	0,0	0,0
von 301 € bis 320 €		161,5	0,9	0,1	0,0	0,0
von 321 € bis 340 €		194,6	3,1	0,1	0,0	0,0
von 341 € bis 360 €		222,6	9,0	0,5	0,0	0,0
von 361 € bis 380 €		257,2	22,7	0,8	0,0	0,0
von 381 € bis 400 €		284,4	41,3	1,2	0,0	0,0
von 401 € bis 420 €		312,3	64,7	2,8	0,0	0,0
von 421 € bis 440 €		342,2	97,4	8,4	0,0	0,0
von 441 € bis 460 €		359,6	125,8	15,1	0,0	0,0
von 461 € bis 480 €		379,3	153,7	20,4	0,0	0,0
von 481 € bis 500 €		398,5	178,2	28,4	0,0	0,0
von 501 € bis 520 €		423,5	205,8	40,1	0,4	0,0
von 521 € bis 540 €		443,5	232,0	55,6	1,7	0,0
von 541 € bis 560 €		461,3	253,8	65,3	3,6	0,5
von 561 € bis 580 €		481,7	278,2	77,7	4,0	0,5
von 581 € bis 600 €		496,1	294,2	87,6	5,3	0,5
von 601 € bis 620 €		507,1	307,1	94,8	9,8	0,8
von 621 € bis 640 €		518,4	319,6	104,6	14,3	0,8
von 641 € bis 660 €		527,6	328,8	114,6	20,5	0,8
von 661 € bis 680 €		536,0	336,8	120,1	23,9	1,7
von 681 € bis 700 €		543,2	344,2	126,1	30,9	1,7
von 701 € bis 720 €		549,7	350,9	130,9	37,3	2,4
von 721 € bis 740 €		556,2	357,3	137,3	43,0	2,4
von 741 € bis 760 €		560,0	360,6	141,5	48,4	3,0
von 761 € bis 780 €		564,1	364,6	145,6	52,4	3,0
von 781 € bis 800 €		567,9	368,2	149,4	55,6	3,7
von 801 € bis 820 €		571,4	372,1	151,7	58,0	4,0
von 821 € bis 840 €		575,9	376,3	155,9	63,3	5,0
von 841 € bis 860 €		579,7	380,2	158,5	67,4	5,3
von 861 € bis 880 €		582,4	382,6	161,7	70,2	6,3
von 881 € bis 900 €		584,2	384,1	163,4	72,7	7,9
von 901 € bis 920 €		587,6	387,2	166,6	76,8	9,8
von 921 € bis 940 €		589,4	388,7	168,4	79,3	11,3
von 941 € bis 960 €		591,7	390,7	170,7	82,8	12,3
von 961 € bis 980 €		594,7	393,6	173,2	86,0	13,3
über 981 €		615,5	411,4	183,1	88,3	14,0

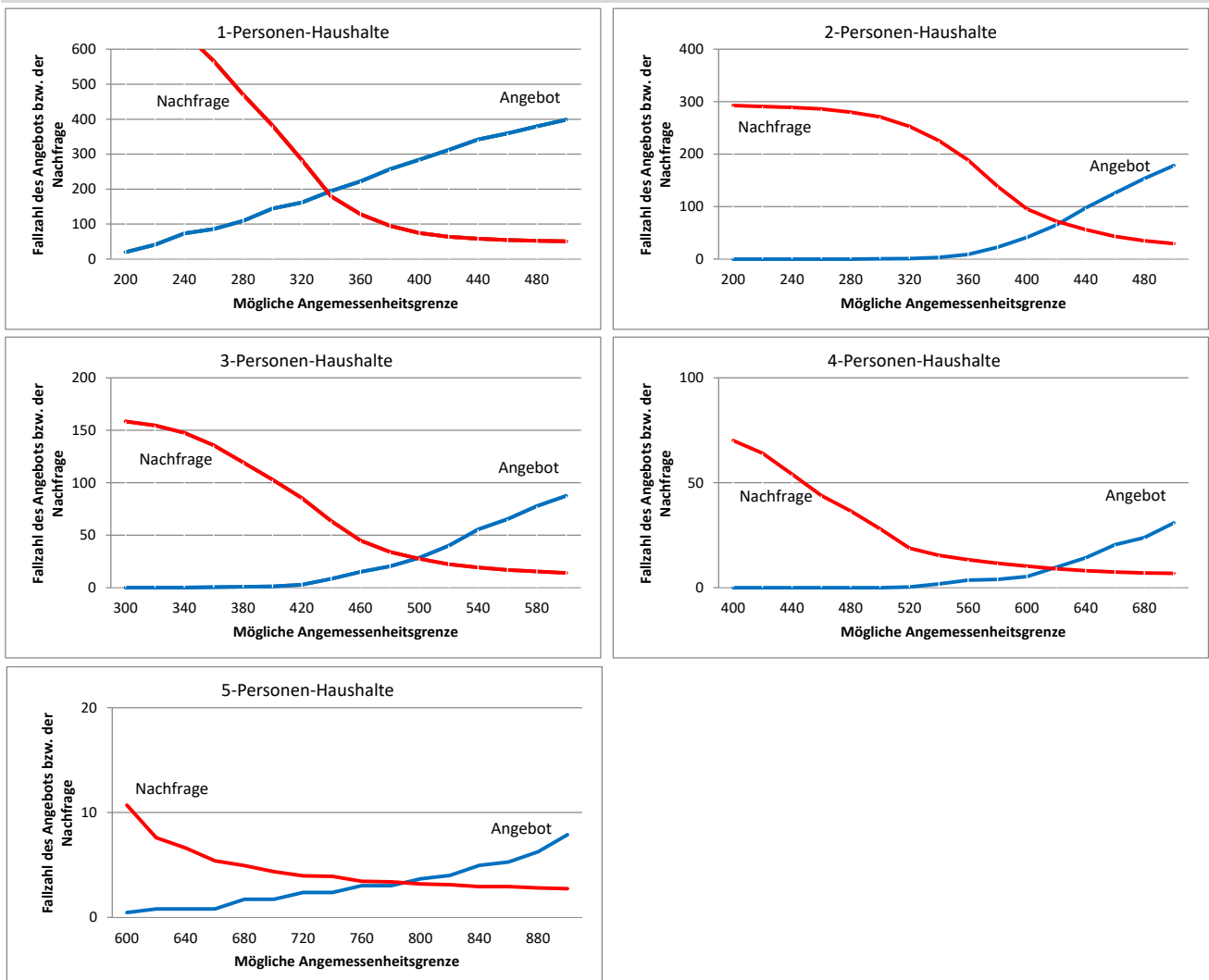
Abbildung 3: Grafischer Abgleich von Angebot und Nachfrage


Tabelle 33 zeigt die ungerundeten Ergebnisse, die dann mit dem Faktor Fläche multipliziert werden und auf volle Cent aufgerundet die Angemessenheitsgrenze ergeben.

Tabelle 33: Quadratmeterbezogene Angemessenheitsgrenzen bruttokalt

Haushaltsgröße in Personen	1	2	3	4	5
in €/m ²	7,51	7,05	6,65	7,26	8,30
Richtwert Fläche in m ²	45	60	75	85	95
Ergebnis in €	337,74	423,10	498,84	617,37	788,61
Rechnerische Zahl der Umzüge pro Monat	191	70	28	9	3

Aufgrund der Rundung der Werte kommt es bei der Multiplikation bzw. Division der ausgewiesenen Werte zu geringfügigen Abweichungen.

6.3.5 Prüfung des Bezugs zum Wohnkonsum von Niedrigeinkommensbeziehern außerhalb der Grundsicherung

Die Bestimmung der Perzentilwerte der Häufigkeitsverteilungen aller Mietspiegelmieten in Tabelle 33 ermöglicht es festzustellen, ob das Ergebnis noch den Lebensumständen von Beziehern von Arbeitseinkommen entspricht und kein Nischensegment speziell für Leistungsbezieher definiert wird. Insbesondere im Falle von substanziellen Leerständen auf dem Wohnungsmarkt (d.h. einer großen Anzahl tatsächlich anmietbarer Wohnungen) muss an dieser Stelle ein Mindestperzentilwert festgelegt werden, um sicherzustellen, dass kein Zirkelschluss hin zu immer niedrigpreisigeren Leerständen und der Abgrenzung eines speziellen Leistungsbeziehermarktes erfolgt.

Die Überprüfung erfolgt anhand des Datensatzes der KBU, der alle Bestandsmieten (und darüber hinaus die hier nicht relevanten Bewohner selbst genutzten Wohneigentums) umfasst. Somit werden die Angemessenheitsgrenzen mit der Mietenstruktur im Bestand abgeglichen.

Einen Hinweis auf die Größe dieses vergleichbaren Umfelds im Vergleich zur Gesamtbevölkerung mag das Verfahren zur Bestimmung der Höhe der Regelleistung (§ 3 f. RBEG) geben. Auch BSGE B 4 AS 77/12 argumentiert ähnlich.

Im RBEG werden nach § 4 die untersten 15 % bei Ein-Personen-Haushalten und 20 % bei den übrigen Haushaltsgrößen als Referenzgruppe verwendet. Aus dieser Gruppe wird jedoch gemittelt, so dass der Perzentilwert der Einkommensbezieher unterhalb der Höhe der Regelleistung deutlich niedriger liegt. Unter Annahme einer Normal- oder Gleichverteilung ergibt sich die Hälfte, also 7,5 bzw. 10 %. Addiert man hierzu den Anteil der Leistungsbezieher an der Bevölkerung bzw. den Bedarfsgemeinschaften (in Dresden 21.883 Bedarfsgemeinschaften im SGB II plus 3.652 Einstandsgemeinschaften im SGB XII geteilt durch 301.086 Mieterhaushalte⁶⁴ ergibt 8,5 %), so ergeben sich ca. 20 % an allen Haushalten / Wohnungen, die angemessen sein müssten, um einen Bezug zu den Wohnverhältnissen von Menschen außerhalb des Transferleistungssegments zu schaffen.

BSGE B 4 AS 77/12 prüft ebenfalls, ob das 20. Perzentil der Quadratmetermieten in der entsprechenden Wohnungsgrößenklasse eingehalten ist. Die in diesem Urteil getroffene Annahme, 20 % der Wohnungen einer Flächengrößenklasse entsprechen 20 % der Haushalte, ist wegen der fehlenden Berücksichtigung des Eigentums und der Multiplikation von zwei Perzentilwerten (für Fläche und Quadratmetermiete) nicht oder nur grob richtig.⁶⁵ Dies ist vor dem Hintergrund der Anwendung der IWU-Methodik in Dresden wie folgt zu werten: Die Abweichungen zwischen 20 % der Wohnungen einer Flächengrößenklasse und 20 % der Haushalte sind in ostdeutschen Universitätsstädten (geringe Eigentumsquote, geringer Wohnflächenkonsum) deutlich geringer als anderswo, so dass diese Frage für Dresden anders als im Extremfall ländlicher Räume mit hoher Eigentumsquote und vergleichsweise hoher Arbeitslosigkeit (z.B. Ostfriesland, Saarland) vergleichsweise irrelevant ist.

Deshalb wird für die Prüfung des Kriteriums „Lebensumstände von anderen Beziehern niedriger Einkommen außerhalb des Transferleistungssegments“ auf die 20 % der Wohnungen einer Flächengrößenklasse zurückgegriffen. Tabelle 34 zeigt eine Auswertung der KBU, wobei bzgl. der Flächengrößenklassen die gleiche Systematik wie im Mietspiegel (vgl. Kapitel 6.1.2) zur Anwendung kommt.

⁶⁴ Vgl. Bevölkerung und Haushalte 2018, S. 93.

⁶⁵ Vgl. v. Malottki 2014.

Tabelle 34: Häufigkeitsverteilung der Bestandsmieten (KBU)

Bruttokaltmiete pro m ²		35-55 m ²	50-70 m ²	65-85 m ²	75-95 m ²	85-105 m ²
Fallzahl	Gültig	709	1.208	780	490	273
	Fehlend	130	223	138	64	27
Mittelwert		8,076	7,753	7,849	8,061	8,535
Standardabweichung		1,349	1,339	1,556	1,673	1,709
Schiefe		0,429	0,404	0,678	0,687	0,508
Kurtosis (Steilheit)		0,768	0,894	1,761	1,371	0,263
Perzentile	5	6,210	5,635	5,533	5,710	6,010
	10	6,520	6,176	6,032	6,125	6,394
	15	6,733	6,452	6,395	6,399	6,816
	20	6,958	6,687	6,627	6,661	7,086
	25	7,135	6,893	6,853	6,916	7,443
	30	7,325	7,066	7,079	7,167	7,613
	35	7,491	7,219	7,213	7,328	7,792
	40	7,636	7,392	7,375	7,547	7,963
	45	7,780	7,531	7,564	7,736	8,163
	50	8,006	7,672	7,743	7,914	8,409
	55	8,140	7,828	7,921	8,094	8,575
	60	8,297	8,009	8,067	8,315	8,748
	65	8,450	8,136	8,270	8,512	8,970
	70	8,626	8,328	8,452	8,678	9,290
	75	8,856	8,537	8,688	8,925	9,491
	80	9,080	8,780	8,940	9,272	9,885
	85	9,375	9,018	9,240	9,667	10,299
90	9,805	9,423	9,750	10,210	11,110	
95	10,666	10,121	10,634	11,242	11,883	

Ordnet man die Angemessenheitsgrenzen pro Quadratmeter aus Tabelle 33 in die Perzentile aus Tabelle 34 ein, so ergeben sich die Ergebnisse in Tabelle 35. Dies zeigt, dass die 20 % so weit überschritten sind, dass kein „Leistungsbeziehermarkt“ ohne Bezug zu den Lebensverhältnissen von Menschen außerhalb des Transferleistungsbezugs besteht. Zugleich ist jedoch erkennbar, dass die Werte im Vergleich zu den vorherigen schlüssigen Konzepten niedriger ausfallen. Die Perzentilwerte fallen je nach Haushaltsgröße unterschiedlich aus, wobei insbesondere bei den Fünf-Personen-Haushalten ein relativ hohes Perzentil erreicht wird.

Tabelle 35: Perzentilwert der Angemessenheitsgrenzen innerhalb der Häufigkeitsverteilung der Bestandsmieten (KBU)

Haushaltsgröße in Personen	1	2	3	4	5
Angemessenheitsgrenze in €/m ²	7,51	7,05	6,65	7,26	8,30
Perzentilwert der Bestandsmieten des zugehörigen Flächenkorridors in der KBU	35,5	29,6	20,5	33,0	47,8

6.3.6 Prüfung der Vermeidung von Segregation

Eine der Bedingungen für die Wahl der Angemessenheitsgrenze ist die Vermeidung von Segregation („Gettoisierung“). Darunter wurden im Rahmen der Gerichtsverfahren, die zur BSGE B 4 AS 9/14 führten, zwei Prüfkriterien verstanden:

1. In allen Teilen Dresdens sollen angemessene Wohnungen verfügbar sein. Selbstverständlich wird der Anteil in manchen Stadtbezirken überproportional, in manchen unterproportional sein. Dies ist auch

nicht anders zu erwarten und dürfte ein im Zeitablauf schwer veränderbares Merkmal einer jeden deutschen Stadt sein.

Wie die Darstellung in Tabelle 36, die auf einer Auswertung des Mietspiegeldatensatzes basiert, zeigt, ist bis auf Loschwitz und Klotzsche in allen Dresdner Stadtbezirken ein substantieller Anteil angemessener Wohnungen anmietbar. Loschwitz und Klotzsche sind erstens in Bezug auf den Gesamtanteil der Wohnungen besonders klein und zweitens sind hier Einfamilienhäuser und Wohneigentum deutlich überproportional vertreten (Anteil der mietspiegelrelevanten Wohnungen an der Gesamtstadt ist kleiner als der Anteil aller Wohnungen), sodass der dort dominierende Wohnungstyp nur begrenzte Möglichkeiten für die Wohnungsversorgung von einkommensschwachen Mieterhaushalten bietet. Damit wird der Wohnungsmarkt des einfachen Segments in Dresden nicht durch das Angebot in diesem Bereich geprägt.⁶⁶

Tabelle 36: Verteilung angemessener Wohnungen über die Stadtbezirke

Stadtbezirk (Kurzbezeichnung ⁶⁷)	Wohnungen in Mehrfamilienhäusern ⁶⁸	Nur mietspiegelrelevante Wohnungen	Nur Wohnungen, die angemessen und geeignet ⁶⁹ sind für Haushalte mit				
			1 Pers.	2 Pers.	3 Pers.	4 Pers.	5 Pers. ⁷⁰
Altstadt	13,07%	16,25%	15,15%	13,84%	11,11%	12,98%	27,12%
Neustadt	9,97%	10,93%	7,49%	6,36%	4,83%	6,25%	0,00%
Pieschen	10,39%	10,55%	5,56%	12,48%	9,66%	9,62%	14,58%
Klotzsche	3,17%	2,74%	4,97%	1,10%	0,00%	0,00%	0,00%
Loschwitz	3,31%	1,99%	1,68%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Blasewitz	17,74%	19,24%	11,03%	20,04%	14,25%	12,98%	14,58%
Leuben	7,14%	5,35%	8,84%	13,25%	6,28%	9,62%	0,00%
Prohlis	9,77%	7,32%	15,91%	11,21%	18,85%	16,34%	14,58%
Plauen	9,84%	8,48%	11,03%	7,30%	9,42%	6,25%	0,00%
Cotta	15,60%	17,16%	18,35%	14,42%	25,60%	25,96%	29,15%
Gesamt	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%

Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis des Mietspiegels. Aufgrund der Rundung in jeder einzelnen Zelle kann es zu Abweichungen zu 100 % kommen.

In allen anderen Stadtbezirken der Stadt Dresden gibt es einen substantiellen Anteil angemessener Wohnungen (vgl. Tabelle 36, die Prozentzahlen in den Spalten addieren sich für ganz Dresden jeweils zu 100 %). Allerdings fällt dies je nach Haushaltsgröße unterschiedlich aus. Während bei kleineren Haushalten nahezu in allen Stadtbezirken ein substantieller Anteil anmietbar ist, ist bei den größeren Haushalten das angemessene und geeignete Angebot lediglich in den Stadtbezirken Altstadt, Pieschen, Blasewitz, Prohlis und Cotta vorhanden. Hier ist jedoch zu berücksichtigen, dass die Aufteilung des Datensatzes in Eignungsklassen und Stadtbezirken zu geringen Fallzahlen insbesondere bei

⁶⁶ Vgl. analog Essen-Kettwig in BSGE B 4 AS 27/09 R Rn. 18.

⁶⁷ Klotzsche umfasst auch die nördlichen Ortschaften, Loschwitz die Ortschaft Schönfeld-Weißig und Cotta die westlichen Ortschaften.

⁶⁸ Bauen und Wohnen 2019, S. 16.

⁶⁹ „Angemessen“ bezieht sich auf die Werte aus Tabelle 33. „Geeignet“ nimmt Bezug auf die Eignungsklassen in Tabelle 10. Hier erfolgt allerdings keine Eignungsgrenze nach oben. Stimmt der Preis, so ist analog zur Produkttheorie auch eine zu große Wohnung geeignet und angemessen. Dadurch, dass geeignete Wohnungen z. B. für 2-Personen-Haushalte erst ab der Angemessenheitsgrenze für 1-Personen-Haushalte starten, wird sichergestellt, dass nicht zwei gleiche Wohnungen für verschiedene Haushaltsgrößenklassen als geeignet eingestuft werden und damit zweimal in der Statistik auftauchen. Das Vorgehen entspricht dem in Kapitel 6.3.4.

⁷⁰ Aufgrund der geringen Fallzahl an großen Mietwohnungen sind die Auswertungen hier mit starken Unsicherheiten behaftet.

Wohnungen für 3 und mehr Personen führt, sodass hier keine belastbaren Aussagen getroffen werden können.

Grundsätzlich wird es nie gelingen, eine vollständige Gleichverteilung zu erreichen. Grund für die unterschiedliche Verteilung der angemessenen Wohnungen ist bereits die baualtersklassenspezifisch unterschiedliche Verteilung der Wohnungstypen (Einfamilienhäuser und Geschosswohnungsbau, Miete und Eigentum, Großwohnungen und Kleinwohnungen) über den Stadtraum.

2. Es soll nicht zu substantziellen Umzugsbewegungen in Folge der Angemessenheitsgrenzen kommen. Die leicht unterschiedliche Verteilung der Wohnungen zwischen den Stadtbezirken erklärt sich auch dadurch, dass bereits aktuell eine gewisse sozialräumliche Differenzierung besteht und diese prägend für den Wohnungsmarkt des einfachen Segments ist. Dies wird als zulässig angesehen, solange keine substantziellen Umzugsbewegungen in bestimmte Bezirke erfolgen müssen. Tabelle 37 zeigt die relativ starke Übereinstimmung zwischen der räumlichen Verteilung der Leistungsbezieher und der räumlichen Verteilung der angemessenen Wohnungen. Leicht überproportionale Anteile an Bedarfsgemeinschaften (z. B. in der Neustadt) lassen sich auch durch Umzüge in andere Stadtteile (z. B. Blasewitz oder Leuben mit überproportional vielen angemessenen Wohnungen und im Vergleich dazu unterproportional vielen Bedarfsgemeinschaften) lösen. Im auch durch Plattenbau geprägten Stadtbezirk Prohlis und mit Einschränkungen in Cotta gibt es anteilig mehr Bedarfsgemeinschaften als angemessene Wohnungen. Bei Kapazitätsengpässen müsste es rein rechnerisch dann einzelne Umzüge nach Blasewitz oder Leuben geben.

Dies zeigt, dass im Rahmen der vom IWU berechneten Angemessenheitsgrenzen keine Umzugsbewegungen notwendig sind, die zu einer weiteren gesamtstädtischen Entmischung führen. Die Angemessenheitsgrenzen sorgen zumindest dafür, dass die sozialräumliche Ungleichverteilung nicht verschärft wird.

Tabelle 37: Aufteilung von angemessenen Wohnungen und Leistungsempfängern auf die Stadtbezirke

Stadtbezirk ⁷¹	Angemessen und geeignet ⁷² für Haushalte für					Bedarfsgemeinschaften SGB II mit				
	1-Pers.	2-Pers.	3-Pers.	4-Pers.	5-Pers. ⁷³	1-Pers.	2-Pers.	3-Pers.	4-Pers.	5- und mehr-Pers.
Altstadt	15,15%	13,84%	11,11%	12,98%	27,12%	13,0%	12,8%	13,0%	16,5%	17,6%
Neustadt	7,49%	6,36%	4,83%	6,25%	0,00%	9,7%	8,4%	10,3%	6,8%	5,0%
Pieschen	5,56%	12,48%	9,66%	9,62%	14,58%	10,0%	12,6%	12,1%	9,4%	6,2%
Klotzsche	4,97%	1,10%	0,00%	0,00%	0,00%	2,7%	2,0%	1,7%	1,5%	1,5%
Loschwitz	1,68%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	2,2%	1,8%	1,3%	1,0%	0,8%
Blasewitz	11,03%	20,04%	14,25%	12,98%	14,58%	10,0%	12,0%	11,2%	6,5%	5,0%
Leuben	8,84%	13,25%	6,28%	9,62%	0,00%	5,6%	7,7%	5,9%	6,1%	3,6%
Prohlis	15,91%	11,21%	18,85%	16,34%	14,58%	16,1%	13,9%	15,0%	17,8%	19,6%
Plauen	11,03%	7,30%	9,42%	6,25%	0,00%	9,2%	8,1%	9,6%	14,4%	22,2%
Cotta	18,35%	14,42%	25,60%	25,96%	29,15%	19,5%	20,5%	19,9%	20,1%	18,7%
unbekannt						2,1%	0,3%			
Gesamt	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%

Quelle: Berechnung des IWU auf Basis des Mietspiegels, Kommunale Statistikstelle. Aufgrund der Rundung in jeder einzelnen Zelle kann es bei einer spaltenweisen Aufsummierung zu leichten Abweichungen von 100 % kommen.

⁷¹ Siehe Fußnote 67.

⁷² Siehe Fußnote 69.

⁷³ Siehe Fußnote 70.

Die Resultate sind insofern als zulässig im Sinne der Rechtsprechung des BSG zu beurteilen.

Als alternative Überprüfung zum obigen Punkt 1. wurde der Algorithmus zur Messung von Segregation aus dem Urteil des LSG Bayern L 16 AS 127/10 Rn. 214 ff. (nach OpenJur) herangezogen. Es handelt sich dabei um die Über- und Unterrepräsentation von angemessenen und geeigneten Wohnungen im jeweiligen Stadtbezirk im Vergleich zum Anteil der geeigneten und angemessenen Wohnungen in der Gesamtstadt. Zeigt der Wert 1,0 an, entspricht der Anteil angemessener und geeigneter Wohnungen in einem Stadtbezirk dem Anteil der angemessenen und geeigneten Wohnungen der Stadt Dresden. Bis zu einem Wert von 1,0 sind unterproportional viele angemessene und geeignete Wohnungen in einem bestimmten Stadtbezirk vorhanden, über 1,0 entsprechend überproportional.

Wie in Tabelle 38 nachzuvollziehen, gibt es in den Eignungsklassen für 2-, 3-, 4- und 5-Personenhaushalte leicht mehr Stadtbezirke mit Unterrepräsentationen als mit Überrepräsentation. Dies spricht für eine gewisse Konzentration auf bestimmte Stadtbezirke. Allerdings sind die überrepräsentierten Gebiete je nach Wohnungsgrößenklasse zum Teil verschieden. Damit ist gewährleistet, dass Leistungsbezieher noch ausreichend Auswahl und Autonomie der Standortwahl besitzen, während gleichzeitig eine großräumige Entmischung in arme und reiche Stadtbezirke – vom Sonderfall Loschwitz abgesehen – nicht zu erkennen ist.⁷⁴

Tabelle 38: Unter- und Überrepräsentation angemessener und geeigneter Wohnungen nach Stadtbezirken

Stadtbezirk (Kurzbezeichnung) ⁷⁵	Nur Wohnungen, die angemessen und geeignet ⁷⁶ sind für Haushalte mit				
	1 Pers.	2 Pers.	3 Pers.	4 Pers.	5 Pers.
Altstadt	0,93	0,85	0,68	0,80	1,67
Neustadt	0,68	0,58	0,44	0,57	0,00
Pieschen	0,53	1,18	0,92	0,91	1,38
Klotzsche	1,82	0,40	0,00	0,00	0,00
Loschwitz	0,85	0,00	0,00	0,00	0,00
Blasewitz	0,57	1,04	0,74	0,67	0,76
Leuben	1,65	2,48	1,17	1,80	0,00
Prohlis	2,17	1,53	2,58	2,23	1,99
Plauen	1,30	0,86	1,11	0,74	0,00
Cotta	1,07	0,84	1,49	1,51	1,70
Gesamt	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00

Quelle: Berechnung des IWU auf Basis des Mietspiegels, Kommunale Statistikstelle.

6.3.7 Abschließende Bewertung und Sensitivitätsanalyse

Die vorliegende Untersuchung auf Basis der Daten der Stadt Dresden und der Auswertungen des IWU nimmt für sich in Anspruch, eine deutlich marktnähere Ableitung der Angemessenheitsgrenzen durchgeführt zu haben, als es eine normative Festlegung auf Basis von normativ gewählten Wohnwertmerkmalen aus dem qualifizierten Mietspiegel oder ein Rückgriff auf nicht direkt am Markt ausgerichtete Werte wie die Wohngeldtabelle zu leisten vermag. Dennoch waren an einzelnen Stellen Plausibilitätsannahmen notwendig, wobei diese so konservativ getroffen wurden, dass eine Benachteiligung der Leistungsempfänger verhindert wird.

Angesichts der Plausibilitätsannahmen mag sich die Frage stellen, wie belastbar die mit Hilfe des Wohnungsmarktmodells errechneten Ergebnisse sind.

⁷⁴ Es sei außerdem kurz darauf verwiesen, dass die hier erfassten Wohnungen in Zwei- und Mehrfamilienhäusern des gesamten Mietwohnungsmarktes (257.463 Wohnungen, vgl. Tabelle 12) eine deutlich größere Anzahl umfassen als die gut 10.000 Belegrechtswohnungen der Stadt Dresden vorwiegend in den Beständen der Vonovia.

⁷⁵ Siehe Fußnote 67.

⁷⁶ Siehe Fußnote 69.

Um dies beurteilen zu können, wurden Sensitivitätstests durchgeführt, d. h. Tests, wie sich das Ergebnis bei der Modifikation von nicht vollständig abgesicherten Eingangsgrößen verändert. Dabei zeigt sich, dass folgende empirischen Fragen nur einen sehr geringen Einfluss auf das Ergebnis haben:

- Die Frage, wie der unzumutbare Wohnungsstandard definiert wird
- Die Frage, ob auf der Angebotsseite in geringem Umfang auch Wohngemeinschaften zugelassen sind
- Die Frage, ob fehlende Werte bei den Leistungsbeziehern oder den kalten Nebenkosten richtig hochgerechnet wurden
- Die Frage der Grenzziehung bei Plausibilitätsprüfungen
- Die Frage, ob Mikrozensus oder KBU für die Berechnung der Nachfragekonkurrenz verwendet werden
- Die Frage, ob der Mehrfachinsefefaktor nach Größenklassen ausdifferenziert wird
- Die Kurzfristfälle im Leistungsbezug

Der Grund für den geringen Einfluss liegt meist in folgendem Zusammenhang: Die Angemessenheitsgrenzen liegen bei allen Haushaltsgrößen nicht in Nischensegmenten, sondern „mitten im Markt“. Durch geringe Modifikationen der Angemessenheitsgrenzen werden große Änderungen der Zahl der Angebote bzw. der Nachfrager ausgelöst. Geringen Preisänderungen stehen hohe Mengenänderungen gegenüber. Analog haben Änderungen der Zahl der Anbieter oder der potenziellen Nachfrager nur relativ geringe Preisänderungen zur Folge. Etwas anderes gilt, wenn es nicht nur um die Zahl der potenziellen Nachfrager, sondern direkt um die Zahl der tatsächlichen Nachfrager geht. Aus diesem Grund hat die Zahl der anerkannten Überschreiter und der regulären Umzüge einen vergleichsweise großen Einfluss auf das Ergebnis.

Bei der Ermittlung der Nachfragekonkurrenz und der Aufteilung des Angebots auf die Teilmärkte haben geringe Änderungen in Prozentpunkten vergleichsweise große Änderungen der Mengenverhältnisse zur Folge (reduziert sich die Größe eines Marktsegments von 20 % auf 15 % des Gesamtmarkts, so wird das Segment um 25 % kleiner). Dies spricht dafür, der zeitlichen Stabilität der Datenquelle und der Vermeidung von Stichprobenunsicherheiten hier besondere Beachtung zu schenken. Deshalb fiel hier bereits 2015 die Entscheidung, die GWZ zu verwenden.

Von eher großem Einfluss ist auch die Diskussion um Mehrfachinsefefaktor oder Leerstandsfaktor in Kapitel 6.3.2. Vor dem Hintergrund des theoretisch klaren Sachverhalts und zwei vom Ergebnis her deutlich differierender Methoden wurde hier analog zu den beiden vorherigen schlüssigen Konzepten gemittelt.

6.4 Nachrichtliche Bestimmung einer nettokalten Referenzmiete

Maßgeblich für die Bewilligung der Kosten der Unterkunft ist grundsätzlich die Bruttokaltmiete. Im Falle von Neueinzügen steht diese jedoch noch nicht fest – vielmehr müssen sowohl der Mieter als auch der kommunale Sozialleistungsträger die Höhe der kalten Nebenkosten abschätzen. Die Vorauszahlungen, die an den Vermieter zu leisten sind, können hierfür einen Anhaltspunkt bieten. In der Praxis lässt sich aber vielfach feststellen, dass Nebenkostenvorauszahlungen zu niedrig angesetzt werden. Durch die nachrichtliche Ausweisung von nettokalten Richtwerten kann der kommunale Sozialleistungsträger Anmietungen ablehnen, bei denen offensichtlich ist, dass es zu Nebenkostennachzahlungen kommen wird. Dies dient letztendlich auch dem Schutz des Leistungsempfängers. Bei Teilinklusive mieten ist hier im Einzelfall eine besonders sorgfältige Betrachtung nötig.

Hierzu dienen die folgenden Orientierungswerte, die es ermöglichen, die angemessene Bruttokaltmiete auf die beiden Teilpositionen Nettokaltmiete und kalte Nebenkosten aufzuteilen.

Da die Auswertung des Mietspiegeldatensatzes nur eine geringe Korrelation zwischen Nettokaltmiete und kalten Nebenkosten ergeben hat und somit die Nebenkosten eher unabhängig von dem Niveau der Nettokaltmiete zu betrachten ist (vgl. Kapitel 6.1.1), wurde der Mittelwert der kalten Nebenkosten bei der Aufteilung der Kostenanteile zugrunde gelegt.

Tabelle 39: Nachrichtliche nettokalte Angemessenheitsgrenzen

Haushaltsgröße in Personen	1	2	3	4	5
Bruttokalte Angemessenheitsgrenze in €/m ²	7,51	7,05	6,65	7,26	8,30
davon rechnerische Nettokaltmiete in €/m ²	6,23	5,82	5,42	6,02	7,07
davon rechnerisch kalte Nebenkosten in €/m ²	1,28	1,23	1,23	1,24	1,23
Flächenrichtwert in m ²	45	60	75	85	95
Bruttokalte Angemessenheitsgrenze in €	337,74	423,10	498,84	617,37	788,61
davon rechnerische Nettokaltmiete in €	280,35	349,20	406,50	511,70	671,65
davon rechnerisch kalte Nebenkosten in €	57,60	73,80	92,25	105,40	116,85

Aufgrund der Rundung der Werte kommt es bei der Multiplikation bzw. Division der ausgewiesenen Werte zu geringfügigen Abweichungen.

7 Einordnung der Ergebnisse

Die Ergebnisse der Berechnung, die je nach Haushalts- bzw. Wohnungsgröße zu unterschiedlichen Quadratmetermieten, Veränderungsraten gegenüber dem schlüssigen Konzept 2019/2020 und Perzentilen der Häufigkeitsverteilung der Mieten führt (vgl. Tabelle 40), erklären sich primär aus der veränderten Anzahl nachfragender Haushalte, die Leistungen nach SGB II oder XII beziehen, sowie einer im Vergleich vor zwei Jahren höheren Anzahl monatlich verfügbarer Wohnungen. Dem steht wiederum ein weiter ansteigendes Preisniveau entgegen:

Der Bestand an Leistungsempfängern nach SGB II ist im zugrundeliegenden Betrachtungszeitraum um über 4.000 Haushalte zurückgegangen, was insgesamt (1- bis 5-Personenhaushalte) einem Rückgang von 17 % entspricht. Für diesen Rückgang ist die Entwicklung bei den kleineren Haushalten mit bis zu drei Personen prägend, während die Anzahl der 5-Personenhaushalte stagniert. Die Anzahl der Leistungsempfänger nach SGB XII ist wiederum von jeher auf einem niedrigeren Niveau und hat sich nur geringfügig verändert. Für die Berechnung der Angemessenheitsgrenzen ist die Anzahl der zu versorgenden Haushalte von zentraler Bedeutung, da sie für die Quantifizierung des für die Versorgung notwendigen Angebots maßgeblich ist. So führt ein Rückgang an Leistungsempfängern unter sonst gleichen Bedingungen zu niedrigeren Angemessenheitsgrenzen.

Hinsichtlich des Angebots sind sowohl das aktuelle Mietpreisniveau als auch die Anzahl der verfügbaren Wohnungen entscheidend. Das durchschnittliche Mietpreisniveau ist durch eine weitere Steigerung gekennzeichnet. Im Kontext der Bestimmung der Angemessenheitsgrenzen werden nur die inflationierten Neuverträge, die das Mietniveau der letzten 12 Monate darstellen, ausgewertet. Im Vergleich zur vorherigen Mietspiegelerhebung in 2018 gemittelt über die verschiedenen Wohnflächenkorridore sind die Neuvertragsmieten um 8,7 % gestiegen. Dabei ist zu beachten, dass die Preissteigerung bei größeren Wohnungen höher ausfällt als bei kleineren Wohnungen. Bei kleineren Wohnungen (Wohnflächenkorridor 35 bis 55 Quadratmeter) liegt die Steigerung des Mittelwerts bei 5,3 %. Bei großen Wohnungen (Wohnflächenkorridor 85 bis 105 Quadratmeter) ist der Mittelwert um 10,5 % gestiegen.

Für die Bestimmung des erforderlichen Angebots ist zudem die Anzahl der anmietbaren Wohnungen maßgeblich, auf die dann die anhand der Mietspiegelerhebung bestimmte Preisstruktur übertragen wird. In diesem Kontext zeigt sich anhand einer wie bisher durchgeführten Erhebung, dass aktuell eine deutliche Zunahme des Leerstands bei kleinen Wohnungen zu verzeichnen ist, wodurch auch das monatlich verfügbare Angebot im Vergleich zur Analyse vor zwei Jahren höher ausfällt.

Das Jahr 2020 war durch die Corona-Pandemie gekennzeichnet. Welche Auswirkungen sich durch diese Pandemie auf das Angebot an Wohnungen und auf die Anzahl der Leistungsberechtigten im SGB II und SGB XII im Laufe des Jahres ergaben, konnte im Rahmen der Richtwertermittlung nicht berücksichtigt werden. Die Richtwertermittlung basiert auf stichtagsbezogenen Daten. Wesentliche Zeitpunkte waren der 31. Dezember 2019, zu dem der Bestandsdatensatz der SGB II-Bezieher ausgewertet wurde, der 1. April 2020 als Stichtag

für die Mietspiegeldaten und der Monat Mai 2020 für die Leerstandserhebung. Die Stichtage lagen zum Teil vor Einsetzen der Pandemie, zum Teil entfielen sie auf die ersten Monate der Pandemie. Während von einem Einfluss der Pandemie auf die schriftlich erhobenen Mietspiegeldaten nicht auszugehen ist, lassen sich pandemiebedingte Einflüsse bei der Leerstandserhebung im Monat Mai 2020 weder belegen noch ausschließen.

Tabelle 40: Zur Information: Vergleichswerte

Haushaltsgröße in Personen	1	2	3	4	5
Ergebnis in €	337,74	423,10	498,84	617,37	788,61
Bisherige Angemessenheitsgrenzen 2019/20	378,39	444,51	518,76	603,63	775,54
Anstieg in Euro	-40,65	-21,41	-19,92	13,74	13,07
Anstieg in Prozent	-10,74%	-4,82%	-3,84%	2,28%	1,69%
Zum Vergleich: Wohngeldtabelle 2020, Stufe III	426	516	614	716	818

Die anhand verschiedener lokaler Datenquellen ermittelten Angemessenheitsgrenzen spiegeln das aktuelle und lokale Mietniveau bzw. die Versorgungslage in der Landeshauptstadt Dresden wider. Sie liegen unter den mit der Wohngeldreform 2020 angehobenen Höchstbeträgen des Wohngeldes, die auf bundesweiten Auswertungen beruhen.

Anhang A - Statistisches Glossar

Angebotsmieten: Preisangebote einer potenziellen Vertragspartei, i.d.R. des Vermieters. In der Praxis sind nur publizierte Angebotsmieten (v.a. in Internetportalen oder Zeitungen) sowie die Angebote großer institutioneller Vermieter auswertbar. Damit handelt es sich um eine Teilmenge der Neuvertragsmieten, wobei das Angebot auch nicht dem tatsächlich vereinbarten Preis entsprechen muss.

Aggregatdaten, auch Makrodaten: Zusammenfassung von Individualdaten durch z.B. Durchschnittsbildung, Summenbildung, etc.

Arithmetisches Mittel: -> Durchschnitt

Auswahlsatz: Die Wahrscheinlichkeit, mit der eine oder mehrere Elemente einer Grundgesamtheit in eine Zufallsstichprobe gelangen.

Bestandsmieten: Tatsächlich gezahlte Mieten in bestehenden Mietverhältnissen zu einem Stichtag

Durchschnitt: -> Mittelwert

Funktionswert: Wert, der einer unabhängigen Variablen x durch eine Funktion zugeordnet wird. Er wird in der Praxis oft mit y bezeichnet („ y -Achse“).

Gewichtung: Berücksichtigung der Bedeutung eines Falls oder Faktors. Beim gewichteten -> Mittelwert werden die Einzelfälle mit ihrem Gewichtungsfaktor multipliziert. In geschichteten Stichprobenbefragungen (-> Schichtung) wird unterschiedlichen Rückläufen (oder auch einem unterschiedlichen Anteil an befragten Fällen nach Schichten) dadurch Rechnung getragen, dass in schwach besetzten Schichten die vorhandenen Fälle stärker gewichtet werden.

Grundmiete: Vereinbarte Mietzahlung des Mieters an den Vermieter ohne die in der jeweiligen Vertragskonstellation vereinbarten umzulegenden Nebenkosten. Ist – wie in den meisten Fällen – eine Nettokaltmiete vereinbart, so entspricht die Grundmiete der Nettokaltmiete. Im Falle von Teilklausivmieten sind einzelne Nebenkostenarten in der Grundmiete enthalten, so dass diese höher als die Nettokaltmiete ist.

Häufigkeitsverteilung: eine Methode zur statistischen Beschreibung von Daten (Merkmalswerten, hier z.B. wohnungsbezogene Mieten, Mieten pro Quadratmeter oder Wohnflächen). Mathematisch gesehen ist eine Häufigkeitsverteilung eine Funktion, die zu jedem vorgekommenen Wert angibt, wie häufig dieser Wert vorkommt. Man kann eine solche Verteilung als Tabelle, als Grafik oder näherungsweise über eine Funktionsgleichung (z.B. die Normalverteilung) beschreiben.

Hedonische Bereinigung: Statistisches Verfahren, um den Einfluss der (i.d.R. steigenden) Produktqualität auf die Preisentwicklung bei der Errechnung eines Preisindex herauszurechnen. Bei Wohnungen wird hier insbesondere der Tatsache Rechnung getragen, dass die erhobenen Stichproben (oder Annoncenvollerhebungen) in den unterschiedlichen Perioden durch unterschiedliche Zusammensetzung nach Ausstattung oder Baualter geprägt sein können.

Heteroskedastizität: Unterschiedliche Streuung / Varianz einer Variable in Abhängigkeit von einer anderen Variable. Bei Stichproben kann dies dazu führen, dass Standardtestverfahren nicht mehr aussagekräftig sind.

Imputation: Verfahren zum Ersatz fehlender Angaben durch z.B. Mittelwerte oder regressionsanalytisch berechnete Schätzwerte.

Individualdaten, auch Mikrodaten: Daten, die einem individuellen Merkmalsträger (z.B. einer Person oder einem Haushalt) zugeordnet sind.

Klumpenstichprobe: Form der Zufallsstichprobe, bei der innerhalb (oft geografisch definierter) Teileinheiten der Grundgesamtheit eine Vollerhebung durchgeführt wird.

Konfidenzintervall, auch Vertrauensbereich oder Vertrauensintervall: Intervall, das die Präzision einer Niveauschätzung (z.B. eines Mittelwertes oder Quantils) einer Häufigkeitsverteilung angibt. Das Konfidenzintervall ist der Bereich, der bei unendlicher Wiederholung eines Zufallsexperiments mit einer gewissen Wahrscheinlichkeit (dem Konfidenzniveau) die wahre Lage des Parameters einschließt.

Linksschief: Häufung der Messwerte rechts des Durchschnittes. -> Modalwert und -> Median sind größer als der Mittelwert.

Median: Der Median halbiert eine Häufigkeitsverteilung, d.h. eine nach der Größe geordnete Liste von Fällen. Oberhalb sowie unterhalb des Medians liegt die Hälfte aller Fälle. Er ist damit identisch mit dem 50. Perzentil (-> Perzentil). Bei -> rechtsschiefen Verteilungen ist der Mittelwert größer als der Median, bei -> linksschiefen Verteilungen ist es umgekehrt.

Mittelwert, auch Durchschnitt oder arithmetisches Mittel: Die Summe aller Werte dividiert durch die Anzahl aller Werte. In das gewichtete Mittel (-> Gewichtung) gehen die Werte entsprechend ihrer Bedeutung ein.

Modalwert oder Modus: Der am häufigsten vorkommende Wert einer Häufigkeitsverteilung.

N: Übliche Notation für die Fallzahl eines Datensatzes.

Neuvertragsmieten: Bestandsmieten, die innerhalb eines eingegrenzten Zeitraums vor dem Erhebungsstichtag aufgrund eines neu abgeschlossenen Mietvertrags abgeschlossen wurden. Der Zeitraum kann sich auf die jüngste Vergangenheit beziehen (6 Monate in BMVBS 2013) oder am Mietrecht orientieren (4 Jahre in Börstinghaus 2015: 1731).

Ortsübliche Vergleichsmiete: Maßgeblicher Mietbegriff für eine einseitige Erhöhung der Miete in bestehenden Vertragsverhältnissen nach § 558 BGB. Umfasst die in den letzten vier Jahren abgeschlossenen Neuvertragsmieten sowie die in den letzten vier Jahren erhöhten Bestandsmieten. Kann durch Mietspiegel abgebildet werden.

Quantil: siehe Perzentil

Quintil: siehe Perzentil

Perzentile: Wird eine Menge von Merkmalsträgern nach dem Merkmal (z.B. Wohnflächen oder Quadratmetermieten) aufsteigend sortiert, so gibt das p-te Perzentil an, dass mindestens p% der Beobachtungen unterhalb dieses Wertes liegen. Das 50. Perzentil (auch 50%-Quantil) ist der -> Median. Das 20. Perzentil (auch 20%-Quantil) wird auch als unterstes Quintil bezeichnet (vgl. Bley Müller 2012, 23). Teilweise wird der Begriff allerdings mehrdeutig bzw. falsch (vgl. Simons 2015) verwandt und bezeichnet auch die Menge der Fälle bis zum untersten Quintil. Das Regelbedarfsermittlungsgesetz spricht nicht vom untersten Quintil, denn es geht dort um einen Mittelwert aus der Menge der Fälle des untersten Fünftels und nicht um das 20. Perzentil, d.h. die Oberkante der Menge. Dieser Mittelwert liegt niedriger als das unterste Quintil.

Rechtsschief: Häufung der Messwerte links des Durchschnittes. -> Modalwert und -> Median sind kleiner als der Mittelwert.

Redressement: Verfahren zur Gewichtung von Fällen an eine aus einer externen Datenquelle abgeleiteten Randverteilung.

Repräsentativität: Repräsentativität ist kein statistischer Fachbegriff. In Marktforschung und Alltagssprache wird darunter verstanden, dass aus Ergebnissen einer Stichprobe Rückschlüsse auf die Grundgesamtheit gezogen werden können. Bedingungen hierfür sind v.a. Zufälligkeit der Ziehung und Erwartungstreue (vgl. Cischinsky et al. 2014). Vollerhebungen sind automatisch „repräsentativ“.

Regressionsanalyse: Analyseverfahren zur Berechnung eines funktionalen Zusammenhangs zweier oder mehrerer Merkmale, oft anhand von -> Individualdaten.

Schichtung: Überschneidungsfreie Unterteilung der Grundgesamtheit anhand sinnvoll bestimmter Strukturmerkmale in mehrere Gruppen, denen jeweils ein geeigneter Teilstichprobenumfang zugeordnet wird. Bei einer Stichprobenbefragung kann durch Schichtung eine Verzerrung des Rücklaufs kontrolliert werden und ggf. durch -> Gewichtung der Fälle gegengesteuert werden.

Schiefe: Maß für die Asymmetrie einer Verteilung im Vergleich zur Normalverteilung.

Spannenoberwert: Im Mietspiegel wird als solcher üblicherweise das 83,3. Perzentil verwendet, vereinzelt auch das 90. Perzentil. Die Spanne zwischen Spannenunterwert und Spannenoberwert umfasst somit 2/3 bzw. 4/5 der Fälle und bildet zivilrechtlich den Bereich der Ortsüblichkeit.

Standardabweichung: Maß für die Streubreite der Werte um den Mittelwert. Sie ergibt sich aus der Wurzel der -> Varianz.

Stichprobe: Teilmenge einer Grundgesamtheit, die nach einem Stichprobenkonzept gezogen wird und möglichst -> repräsentativ ist. Ist der Aufwand zu groß, um die gesamte Grundgesamtheit zu analysieren, können

durch eine Analyse der Stichprobe unter der Inkaufnahme von Stichprobenunsicherheiten Erkenntnisse gewonnen werden.

Streugrößen: Maßzahlen, die angeben, wie stark die Beobachtungen um den Mittelwert streuen. Z.B. Varianz, Standardabweichung, Spannweite etc.

Validität: Belastbarkeit der Auswertungen, insbesondere die Frage, ob die gewählten Messgrößen den zu messenden Sachverhalt korrekt wiedergeben. Zusammen mit Objektivität (Unabhängigkeit vom Messenden) und der Reliabilität (Reproduzierbarkeit) bildet die Validität die zentrale Anforderung an empirisches Arbeiten.

Varianz: Maß für die Streubreite der Werte um den -> Mittelwert. Die Varianz berechnet sich aus der Summe der quadrierten Differenzen der einzelnen Messwerte mit dem Mittelwert geteilt durch die Anzahl aller Messwerte.

Wohnungsbezogene Miete: Miete der gesamten Wohnung in €, der Begriff wird v.a. zur Abgrenzung von der Quadratmetermiete (in €/m²) verwendet.

Anhang B - Literaturverzeichnis

Dokumentationen zu den Datenquellen bzw. schlüssigen Konzepten der Vorjahre:

[Bauen und Wohnen 2019] Landeshauptstadt Dresden, Kommunale Statistikstelle (Hg.): Bauen und Wohnen 2019, Dresden, 2019.

[Bevölkerung und Haushalte 201] Landeshauptstadt Dresden, Kommunale Statistikstelle (Hg.): Statistische Mitteilungen. Bevölkerung und Haushalte 2018. Dresden, 2018.

[Dienstanweisung 2018] Landeshauptstadt Dresden, Geschäftsbereich Arbeit, Soziales, Gesundheit und Wohnen: Dienstanweisung für die Erbringung der Leistungen für Unterkunft und Heizung. 5. Auflage vom 21.12.2018, redaktionell ergänzt am 11.01.2019. In: https://www.dresden.de/media/pdf/sozialamt/Dienstanweisung_fuer_die_Erbringung_der_Leistungen_fuer_Unterkunft_und_Heizung.pdf

[Mietspiegelgutachten 2020] Neitzel, Michael; Austrup, Simon: Mietspiegel Dresden 2021. Gutachten zur Erstellung. Bochum, 2020.

[Methodenbericht schlüssiges Konzept 2011] v. Malottki, C.: Methodenbericht zur Ermittlung von Richtwerten für angemessene Kosten der Unterkunft nach SGB II und SGB XII in der Landeshauptstadt Dresden. Darmstadt, 14.10.2011.

[Methodenbericht schlüssiges Konzept 2013 / 2014] v. Malottki, C.: Methodenbericht zur Ermittlung von Richtwerten für angemessene Kosten der Unterkunft nach SGB II und SGB XII in der Landeshauptstadt Dresden 2013 und 2014. Darmstadt, 27.03.2013.

[Richtlinie gebundener Mietwohnraum (RL gmW)] 2016] Sächsisches Staatsministerium des Inneren: Richtlinie zur Förderung der Schaffung von mietpreis- und belegungsgebundenen Mietwohnraum. In: Sächsisches Amtsblatt Nr. 49/2016 vom 8. Dezember 2016, Seite 1471.

Sekundärliteratur:

Berlit, U.-D.: § 22. In: Münder, Johannes (Hg.): Sozialgesetzbuch II. Grundsicherung für Arbeitssuchende. Lehr- und Praxiskommentar. 2. Auflage, Berlin, 2007.

Bleymüller, Josef: Statistik für Wirtschaftswissenschaftler, München, 2012.

Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Stadtentwicklung / Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (Hg.): Arbeitshilfe zur Bestimmung der angemessenen Aufwendungen der Unterkunft im Rahmen kommunaler Satzungen, Berlin 2013.

Börstinghaus, U.: § 558 BGB. In *Schmidt-Futterer: Mietrecht, Kommentar*, 10. Aufl. 2011.

CDU, CSU und SPD: Deutschlands Zukunft gestalten. Koalitionsvertrag. Berlin, 2013.

Cischinsky, H.; von Malottki, C.; Rodenfels, M.; Vaché, M.: „Repräsentativität“ im Mietspiegel – Stichprobenmethodische Anforderungen an qualifizierte und grundsicherungsrelevante Mietspiegel; in: Wohnungswirtschaft und Mietrecht, 67. Jg., Heft 5, Mai 2014, S. 239 – 250.

Deutscher Verein für öffentliche und private Fürsorge: Empfehlungen zur Ausführung einer Satzungsermächtigung bei den Kosten der Unterkunft und Heizung im SGB II und XII. Berlin, 21.06.2011.

Heising, P.: Wie leitet man richtige Richtwerte her? Zur Herleitung von Angemessenheitskriterien für Kosten der Unterkunft (KdU) gemäß SGB II, Bonn, Empirica-Paper Nr. 195, 2010.

Huschens, S.: Statistik und Sozialrecht, Dresden, 2015, online verfügbar unter: <http://wwwpub.zih.tu-dresden.de/~huschens/Sozialrecht.html>, Abruf 01.06.2016.

Just, T.: Gutachten zum methodischen Vorgehen des IWU zur Ermittlung von Richtwerten für die Angemessenheitsgrenzen der Unterkunft. Eltville / Regensburg, 11.11.2014.

Knickrehm, S.: Aktuelles aus dem Bereich: Kosten von Unterkunft und Heizung nach § 22 SGB II – Stand November 2009. In: Das SGB II in der Praxis der Sozialgerichte – Bilanz und Perspektiven. Hrsg.: Spellbrink, W. – Stuttgart, 2010, S. 79 - 110 (S. 90).

Klerks, U.: Aktuelle Probleme der Unterkunftskosten nach dem SGB II. In: NZS 2008, S. 624-634.

Krauß, K.: Die Neuordnung der Kosten der Unterkunft und Heizung – eine erste Stellungnahme aus richterlicher Sicht. In: Sozialrecht aktuell 4 / 2011, S. 144 – 148.

v. Malottki, C.: Empirische Aspekte bei der Bestimmung von Angemessenheitsgrenzen der Kosten der Unterkunft, infoalso – Informationen zum Arbeitslosenrecht und Sozialhilferecht 3 / 2012, 99-108.

v. Malottki, C.: Die empirisch-statistische Bestimmung der Angemessenheitsgrenze durch Sachverständige – verfahrensrechtliche Voraussetzungen und inhaltliche Ausgestaltung, in: Deutscher Sozialgerichtstag (Hrsg.), Sozialrecht – Tradition und Zukunft. 4. Deutscher Sozialgerichtstag 2012, Stuttgart u.a. 2013, S. 99-128.

v. Malottki, C.: Schlüssiges Konzept und Statistik. Zur Rechtsprechung des Bundessozialgerichts und des Bayerischen Landessozialgerichts zum „schlüssigen Konzept“ für die Landeshauptstadt München. In: infoalso - Informationen zum Arbeitslosenrecht und Sozialhilferecht 3 / 2014.

v. Malottki, C.; Berner, B.: Grundsicherungsrelevante Mietspiegel unter Berücksichtigung der Verfügbarkeit – am Beispiel des Kreises Offenbach. Nachrichtendienst des Deutschen Vereins für öffentliche und private Fürsorge 08/2010, S. 349 – 354.

v. Malottki, C.; Krapp, M.-C.; Kirchner, J.; Egner, B.: Ermittlung der existenzsichernden Bedarfe für die Kosten der Unterkunft und Heizung in der Grundsicherung für Arbeitsuchende nach dem Zweiten Buch Sozialgesetzbuch (SGB II) und in der Sozialhilfe nach dem Zwölften Buch Sozialgesetzbuch (SGB XII). Endbericht mit Materialband. BMAS-Forschungsbericht 478, Berlin, 2017.

Mortensen, D. T.: Matching Process as a Noncooperative Bargaining Game, in: John McCall, ed: The Economics of Information and Uncertainty, UMI, 1982, S. 233 – 258

Simons, H.; Weiden, L.: Mietgutachten Sachsen. Endbericht im Auftrag des Sächsischen Staatsministeriums des Innern. Berlin, 2014.

Anhang C - Herleitung des Zusammenhangs: Durchschnittliche Annoncierungsdauer in Monaten = Verfügbare Angebote in einem Monat / Transaktionen pro Monat

Zunächst setzt sich die Zahl der Transaktionen pro Monat T rechnerisch zusammen aus der Nachfrage nach Angeboten, die in verschiedenen zeitlichen Abständen (in Monaten) vor dem aktuellen Monat m begonnen wurden zu inserieren.

$$T = T_{m-0} + T_{m-1} + T_{m-2} + \dots + T_{m-x}$$

Die Zahl der am Markt verfügbaren Angebote pro Monat M wiederum setzt sich zusammen aus Angeboten verschiedener Laufzeit, jeweils bestimmt durch Startmonat und Endmonat (Zeitpunkt der Transaktion):

$$M = M_{m,m} + (M_{m-1,m} + M_{m,m+1}) + (M_{m-2,m} + M_{m-1,m+1} + M_{m,m+2}) + \dots + (M_{m-x,m} + \dots + M_{m,m+x})$$

Dabei entspricht jeweils der erste Summand einer Klammer einer Transaktion. Im Falle eines repräsentativen Monats und bei Gültigkeit des Gesetzes der großen Zahlen können die weiteren Laufzeiten als Vielfache der Transaktionen geschrieben werden:

$$M = T_{m-0} + 2 \cdot T_{m-1} + 3 \cdot T_{m-2} + \dots + (x+1) \cdot T_{m-x}$$

Damit ist das gesuchte Verhältnis M/T :

$$\frac{M}{T} = \frac{T_{m-0} + 2 \cdot T_{m-1} + 3 \cdot T_{m-2} + \dots + (x+1) \cdot T_{m-x}}{T_{m-0} + T_{m-1} + T_{m-2} + \dots + T_{m-x}}$$

Die Formel entspricht exakt derjenigen der Berechnung der durchschnittlichen Laufzeit von Annoncen (Summe der Laufzeiten in Monaten geteilt durch Zahl der Annoncen).

Es sei nochmals darauf hingewiesen, dass bei dieser Gleichsetzung ein analysierter Monat als repräsentativ für alle denkbaren Monate verstanden wird. Die Auswertung mehrerer Monate verringert damit die statistische Unsicherheit.