

Rheinstraße 65
64295 Darmstadt
Germany

Fon: +49(0)6151/2904-0
Fax: +49(0)6151/2904-97

info@iwu.de
www.iwu.de

Methodenbericht zur Fortschreibung von Richtwerten für angemessene Kosten der Unterkunft nach SGB II und SGB XII in der Landeshauptstadt Dresden 2023

Eine Untersuchung im Auftrag der Landeshauptstadt Dresden

Darmstadt, den 30.11.2022

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

Mitarbeit: Galina Nuss

Inhalt

1 Anlass	3
2 Zur Neuaufstellung und Fortschreibung schlüssiger Konzepte	3
2.1 Anlass oder Periodizität von Neuaufstellungen und Fortschreibungen.....	3
2.2 Art der Fortschreibung	4
3 Analyse der Fortschreibungsindikatoren	6
3.1 Festlegung des Fortschreibungskonzepts	6
3.2 Festlegung der Erhebungszeiträume und Entwicklung eines Preisindexes	7
3.2.1 Datenaufbereitung der Neuvertragsmieten auf Basis des qualifizierten Mietspiegels.....	7
3.2.2 Datenauswertung der Neuvertragsmieten auf Basis des qualifizierten Mietspiegels	10
3.2.3 Datenaufbereitung der Bestandsmieten der Leistungsempfänger nach dem SGB II / XII.....	11
3.2.4 Datenauswertung der Bestandsmieten der Leistungsempfänger nach dem SGB II / XII	13
3.2.5 Quantitative Entwicklung der nachfragerrelevanten Haushalte	14
3.2.6 Fortschreibungsfaktoren	16
4 Fortgeschriebene Angemessenheitsgrenzen	17
5 Nachrichtliche Bestimmung einer nettokalten Referenzmiete	17

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Gewichtung des Mietspiegeldatensatzes	8
Tabelle 2: Inflationierung der Neuvertragsmieten	9
Tabelle 3: Fallkonstellationen der Umrechnung von Nettokalt- in Bruttokaltmieten	10
Tabelle 4: Quadratmeterbezogene Auswertung der inflationierten Mietspiegel-Neuvertragsmieten nach Perzentilen (jeweils in €/m ² bruttokalt)	11
Tabelle 5: Fehlende Werte bei zentralen Größen	13
Tabelle 6: Fallzahlen des quadratmeterbezogenen Untersuchungsdatensatzes SGB XII	13
Tabelle 7: Durchschnittliche Kostenstrukturen im SGB-II-Bestand in € pro m ² (Mieterhaushalte)	13
Tabelle 8: Durchschnittliche Kostenstrukturen im SGB-XII-Bestand in € pro m ² (Mieterhaushalte)	14
Tabelle 9: Fallzahlenentwicklung im SGB II	15
Tabelle 10: Fallzahlenentwicklung im SGB XII	15
Tabelle 11: Preiseffekte der quantitativen Entwicklung der nachfragerrelevanten Haushalte	16
Tabelle 12: Entwicklung der Mieten in €/m ² in den untersuchten Quellen	16
Tabelle 13: Preiseffekte von Mengenwachstum und Inflation	17
Tabelle 14: Ergebnisse der Fortschreibung	17
Tabelle 15: Nachrichtliche nettokalte Angemessenheitsgrenzen	18

1 Anlass

Mit seinem Methodenbericht vom 10.03.2021 hat das Institut Wohnen und Umwelt (IWU) ein Gutachten zur Ermittlung von Richtwerten für angemessene Kosten der Unterkunft nach SGB II und SGB XII in der Landeshauptstadt Dresden vorgelegt. Mit dem hier vorliegenden Gutachten werden die Grundlagen für eine Fortschreibung der Richtwerte beschrieben, welche steigenden Wohnkosten und der Entwicklung der Grundsicherungsempfängerzahlen Rechnung trägt.

2 Zur Neuaufstellung und Fortschreibung schlüssiger Konzepte

2.1 Anlass oder Periodizität von Neuaufstellungen und Fortschreibungen

Die Rahmenbedingungen der Existenzsicherung ergeben sich auch im Bereich der Unterkunft aus der Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichts (BVerfG):

„Zur Konkretisierung des Anspruchs hat der Gesetzgeber alle existenznotwendigen Aufwendungen folgerichtig in einem transparenten und sachgerechten Verfahren nach dem tatsächlichen Bedarf, also realitätsgerecht, zu bemessen. Hierzu hat er zunächst die Bedarfsarten sowie die dafür aufzuwendenden Kosten zu ermitteln und auf dieser Basis die Höhe des Gesamtbedarfs zu bestimmen. Das Grundgesetz schreibt ihm dafür keine bestimmte Methode vor; er darf sie vielmehr im Rahmen der Tauglichkeit und Sachgerechtigkeit selbst auswählen. Abweichungen von der gewählten Methode bedürfen allerdings der sachlichen Rechtfertigung.“ (BVerfG 1 BvL 1/09, Rn. 139)

„Das dergestalt gefundene Ergebnis ist zudem fortwährend zu überprüfen und weiter zu entwickeln, weil der elementare Lebensbedarf eines Menschen grundsätzlich nur in dem Augenblick befriedigt werden kann, in dem er besteht. Der Gesetzgeber hat daher Vorkehrungen zu treffen, auf Änderungen der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen, wie zum Beispiel Preissteigerungen oder Erhöhungen von Verbrauchsteuern, zeitnah zu reagieren, um zu jeder Zeit die Erfüllung des aktuellen Bedarfs sicherzustellen (...).“ (BVerfG 1 BvL 1/09, Rn.140, vgl. auch 1 BvL 10/12, Rn. 82-84)

Dabei besteht das grundsätzliche Problem, dass sich jede Art statistischer Untersuchung gezwungenermaßen auf einen zurückliegenden Zeitraum bezieht. Daraus entstehen drei Arten der Verzögerung der Abbildung des bedarfsdeckenden Preisniveaus:

- Um bei der Bestimmung von Neuvertragsmieten bzw. bei der Auswertung von Angebotsmieten ausreichende Fallzahlen zu generieren, muss ein u.U. längerer Auswertungszeitraum gewählt werden.
- Durch den Zeitbedarf für die Auswertung vergeht vom Start der Datenanalyse bis zur Inkraftsetzung als Größe der Bedarfsbemessung Zeit, welche den empirisch ermittelten Bedarf veralten lässt.
- Während des Gültigkeitszeitraums einer Größe der Bedarfsbemessung steigen die Preise u.U. weiter, so dass sich am Ende des Zeitraums eine andere Situation ergeben mag als am Anfang.

Bei den Unterkunftskosten bestehen gegenüber dem Regelbedarf zudem folgende zentrale Besonderheiten:

1. Wohnungsmärkte verlaufen meist zyklisch. Dadurch gibt es mehrjährige Phasen mit sehr stabilen Preisen (z.B. von ca. 2002 bis ca. 2009) und Phasen mit stärkeren Preisanstiegen (mit regionalen Unterschieden ca. seit 2009). Dadurch sind Regelungen zur Fortschreibung mit unterschiedlichen Ausgangsbedingungen konfrontiert.
2. Nur ein kleiner Teil der Leistungsbezieher mietet tatsächlich neue Wohnungen an. Die Mehrzahl wohnt im Bestand, wobei die Mietpreise im bestehenden Vertragsverhältnis im Einzelfall relativ selten, dann aber in größeren Sprüngen an die Preisentwicklung angepasst werden (§§ 557 – 560 BGB). Dies spricht für Einzelfallausnahmen bzw. sorgfältige Wirtschaftlichkeitsprüfungen, damit eine kurzfristige Unangemessenheit von Wohnungen wegen unterschiedlicher Erhöhungsintervalle bei

Angemessenheitsgrenzen und tatsächlichen Mieten im Einzelfall nicht zu einer massiven Steigerung der Zahl von Haushalten mit ungedeckten Bedarfen führt.

3. Während die Frage nach der ausreichenden Menge tatsächlich angemessener Wohnungen nach der Rechtsprechung des Bundessozialgerichts zumindest in Grundzügen auf der so genannten abstrakten Ebene Berücksichtigung finden sollte und im Konzept des IWU berücksichtigt ist, kann damit eine Verfügbarkeit im Einzelfall dennoch nicht garantiert werden, denn die Wohnraumversorgung erfolgt auf dem privatwirtschaftlich organisierten Immobilienmarkt, wo eine Anmietung auch bei gegebener abstrakter Häufigkeit von angemessenen Wohnungen wegen Diskriminierung oder schlicht aus Zufall scheitern kann. Aus diesem Grund ist der abstrakten Angemessenheitsprüfung noch die konkrete Prüfung nachgelagert – auch wenn hier die Beweislast der erfolglosen Wohnungssuche bei grundsätzlicher Existenz mindestens einer Wohnung auf den Leistungsbezieher übergehen kann. Dies spricht dafür, dass eine Preisanpassung auf der abstrakten Ebene auch in größeren Zeiträumen erfolgen kann. Die abstrakte Ebene ist mit einem permanenten Nachvollziehen des Preisniveaus am ohnehin recht intransparenten Immobilienmarkt überfordert.

Eine Positionierung des Gesetzgebers oder der höchstrichterlichen Rechtsprechung zum Thema der Länge des Zeitraums bis zur Anpassung der Werte existiert noch nicht. Folgende Rückgriffe in verwandten Regelungen wären möglich:

- Bei Satzungen für die Kosten der Unterkunft nach § 22a ff. SGB II gilt: „Die Kreise und kreisfreien Städte müssen die durch Satzung bestimmten Werte für die Unterkunft mindestens alle zwei Jahre und die durch Satzung bestimmten Werte für die Heizung mindestens jährlich überprüfen und gegebenenfalls neu festsetzen“ (§ 22c Abs. 2 SGB II). Dabei wird einerseits eine periodische Prüfung festgelegt, gleichzeitig muss diese aber nicht zu einer Neufestsetzung führen. Neben schematischen periodischen Elementen könnten hier also auch anlassbezogene Elemente (z.B. wegen einer Veränderung des Wohnungsmarktes, durch Flüchtlingszuwanderung o.ä.) erkannt werden.
- Im Mietrecht gilt: „Der qualifizierte Mietspiegel ist im Abstand von zwei Jahren der Marktentwicklung anzupassen. Dabei kann eine Stichprobe oder die Entwicklung des vom Statistischen Bundesamt ermittelten Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland zugrunde gelegt werden. Nach vier Jahren ist der qualifizierte Mietspiegel neu zu erstellen“ (§ 558d Abs. 2 BGB). Hier gilt eine schematische periodische Regelung, die allerdings in der Praxis dadurch aufgeweicht wird, dass bei fehlender Fortschreibung eines qualifizierten Mietspiegels dieser als einfacher Mietspiegel weiter existiert und mangels guter Alternativen oft trotzdem zum Einsatz kommt.
- Beim Regelbedarf koppelt § 28 SGB XII die Neufestsetzung an die Neuerhebung der Einkommens- und Verbrauchsstichprobe, welche alle fünf Jahre erhoben wird. Für die Zwischenzeit schreibt § 28 a SGB XII eine jährliche Fortschreibung mit einem Mischindex vor. Der vom Statistischen Bundesamt berechnete Mischindex bildet im Verhältnis 70 zu 30 die Preisentwicklung regelbedarfsrelevanter Güter und Dienstleistungen wie auch die bundesdurchschnittliche Entwicklung der Nettolöhne und -gehälter je beschäftigten Arbeitnehmer ab. Innerhalb eines Jahres erfolgt keine Anpassung. Hier gibt es also eine schematische periodische Regelung.

Sowohl das Mietrecht als auch der Regelbedarf unterscheiden zwischen der selteneren (d.h. alle vier bzw. fünf Jahre stattfindenden) Neuerhebung / Neuerstellung und der häufigeren vereinfachten Fortschreibung (alle zwei Jahre bzw. jedes Jahr).

2.2 Art der Fortschreibung

Bei einer Fortschreibung – die also keine komplette Neuerstellung eines schlüssigen Konzeptes darstellt – gibt es wiederum eine Vielfalt an möglichen Methoden.

Nach § 558d Abs. 2 BGB kann die Fortschreibung eines qualifizierten Mietspiegels alternativ als Indexfortschreibung oder durch eine (kleinere) Stichprobe erfolgen. Hinter der Möglichkeit der Indexfortschreibung steht die Annahme, dass Wohnungsmärkte und insbesondere das Verhalten von Wohnungsteilmärkten

gegenüber dem gesamten Wohnungsmarkt einer gewissen Trägheit unterliegen, so dass genaue Erhebungen auch im Vier-Jahres-Zeitraum sachgerecht und hinreichend sind. Die Fortschreibung über eine kleinere Stichprobe hat gegenüber dem Index den Nachteil, dass aufgrund der geringeren Fallzahl zusätzliche statistische Unsicherheiten entstehen, welche bei den räumlich nicht fokussierten Erhebungen des Statistischen Bundesamtes so nicht gegeben sind. Dafür können räumliche Sonderentwicklungen abgebildet werden.

Im Falle der Indexfortschreibung stellt sich die Frage nach dem richtigen Index. Hier stehen mehrere Indices zur Verfügung.¹

Verbraucherpreisindex bzw. den Verbraucherpreisindex konstituierende Teilindices

Im Mietrecht ist in § 558d Abs. 2 BGB festgelegt, dass bei einer Indexierung der Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland (der sogenannte Verbraucherpreisindex) zugrunde zu legen ist. In kritischer Perspektive hat Börstinghaus angemerkt, dass diese Festlegung eher dem Ziel einer finanziellen Absicherung für Vermieter entspreche: „Diese Art der Fortschreibung hat weniger etwas damit zu tun, dass der Mietspiegel den tatsächlich gezahlten Mieten angepasst wird, sondern bewirkt letztendlich nur, wie eine Indexmiete, eine Geldwertsicherung“.² Die Rechtsprechung hat bislang noch nicht geklärt, ob diese Begründung auch für die Fortschreibung von Angemessenheitsgrenzen einschlägig ist.

Die Autoren halten die – vermietetorientierte – mietrechtliche Begründung für den Verbraucherpreisindex im Grundsicherungsrecht für nicht sachlich zutreffend, weswegen sachlich näheren (Teil-)Indices grundsätzlich der Vorzug gegeben werden sollte. Im Rahmen der Ermittlung des Verbraucherpreindex durch die Statistischen Ämter stehen verschiedene Indices für die einzelnen Kostenblöcke zur Verfügung:

- Die Statistischen Ämter der Länder ermitteln einen Nettokaltmietindex. Die Arbeitshilfe des BMVBS schlägt die Verwendung dieses Indexes vor.³ Er bezieht sich auf mittelgroße Wohnungen um 70 m² und kleine Einfamilienhäuser mit 100 m² Wohnfläche. Der Index liegt auch auf Ebene der größeren Bundesländer vor. Allerdings stellt die Länderebene nur einen bedingten Zugewinn gegenüber der Bundesebene dar. In vielen Bundesländern existieren ebenfalls unterschiedliche Wohnungsmarktstrukturen und Preisniveaudynamiken.
- Ein Index der kalten Betriebskosten liegt ebenfalls auf Bundesebene sowie in manchen Ländern vor (Verwendungszwecke 0441-0444, die einzelnen Teilpositionen sind die wichtigsten Betriebskostenarten).
- Heizkosten werden über die Verwendungszwecke 0452-0455 abgebildet. Hier erfolgt die Differenzierung nach Energieträgern, so dass theoretisch für verschiedene Energieträger verschiedene Indices gebildet werden können.

In der Kombination der Teilindices lässt sich ein Mischindex auch für Bruttokaltmieten und Bruttowarmmieten errechnen. Die Mischung aus Bundes- und Landesindex muss ggf. toleriert werden, denkbar wären auch Sonderauswertungen nach bestimmten Regionstypen. Die Kombination der Teilindices erscheint sachgerechter als die Übertragung eines Index für Nettokaltmieten auf die beiden anderen Mietbegriffe.

Der nettokalte Teilindex ist jedoch ein Index für Bestandsmieten und nicht für Neuvertrags- oder Angebotsmieten. Kurzfristige Änderungen des Immobilienmarktes werden im Index nicht abgebildet.

¹ Die folgenden Ausführungen sind leicht verändert übernommen aus: v. Malottki, Christian et al.: 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). BMAS-Forschungsbericht 478, Berlin, 2017, S. 194 ff.

² Börstinghaus, Ulf P. 2015: § 558 – § 558d, in Blank, Hubert (Hrsg.): Mietrecht. Großkommentar des Wohn- und Gewerberaummietrechts (Schmidt-Futterer), 12., neu bearbeitete Auflage, München: C.H. Beck, S. 1673-2047 (S. 1987).

³ Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS) 2013: Arbeitshilfe zur Bestimmung der angemessenen Aufwendungen der Unterkunft im Rahmen kommunaler Satzungen, Berlin, S. 56.

Da die Höhe der Betriebskosten nicht mit dem Alter des Mietvertrags korreliert, sind die Indices für kalte und warme Betriebskosten für isolierte Betriebskostenfortschreibungen sowohl im Bestand als auch im Angebot zu empfehlen, so lange die Zeiträume nicht zu groß sind.

SGB-II-Statistik

Zur Ermittlung von Angemessenheitsgrenzen kann auch auf Daten von Wohnkosten aus der SGB-II-Statistik zurückgegriffen werden, die von der Bundesagentur für Arbeit monatlich ausgewiesen werden. Auf Grundlage dieser Daten lässt sich prinzipiell ein Index erstellen, bei dem auch Unterschiede nach Haushaltgrößenklasse und regionalem Bezug möglich wären. Die Verwendung dieses Indexes macht allerdings nur für diejenigen Konzeptteile Sinn, in denen SGB-II-Mieten einfließen. Eine alleinige Verwendung von SGB-II-Mieten kann zu Zirkelschlusseffekten führen.

Angebotsmieten

Die Tatsache, dass Angebotsmieten vergleichsweise aktuell und räumlich hochauflösend sind, ermöglicht es, hieraus einen Preisindex zu konstruieren und mit diesem fortzuschreiben. Problematisch wird es allerdings, wenn mit zu geringen Fallzahlen gearbeitet wird. Bei der Wahl der Zeiträume und der räumlichen Teileinheiten ist deshalb auf ausreichende Fallzahlen zu achten. Verfahren der hedonischen Bereinigung können verhindern, dass der ermittelte Preis durch die Transaktion unterschiedlicher Marktsegmente in verschiedenen Perioden verzerrt wird.

Neuvertragsmieten

Durch eigens durchgeführte Primärerhebungen wie etwa Mietspiegelerhebungen können Neuvertragsmieten ermittelt werden, was nicht nur den Vorteil hat, dass so die tatsächlich abgeschlossenen Mietverträge und nicht öffentlich inserierte Angebote erfasst werden. Primärerhebungen wie etwa Mietspiegelerhebungen haben darüber hinaus den Anspruch, den freifinanzierten Wohnungsmarkt repräsentativ abzubilden, was bei qualifizierten Mietspiegeln wie im Kontext der Landeshauptstadt Dresden eine besondere Kontrolle der wissenschaftlichen Methodik bei der Datengenerierung impliziert.

Bis auf den Verbraucherpreisindex als Gesamtindex sind alle Indices im Prinzip geeignet, sie geben nur über unterschiedliche Sachverhalte Auskunft. Die meisten Methoden zur Ableitung von Angemessenheitsgrenzen analysieren und bewerten genauso wie die IWU-Methodik im Gutachten 2021 Bestands- und Neuvertragsmieten grundsätzlich getrennt. In diesem Fall sollten kongruenterweise Bestandsmietindices nur zur Fortschreibung von Bestandsmieten genutzt werden und Neuvertragsmietindices zur Fortschreibung von Neuvertragsmieten. Die Auswertungen im Rahmen der Fortschreibung für die Landeshauptstadt Dresden zeichnen sich dadurch aus, dass angebotsseitig ein neuer Mietspiegeldatensatz ausgewertet und im Vergleich zu anderen Fortschreibungsprojekten somit auf eine besonders gute Datengrundlage zurückgegriffen werden kann. Keine Verwendung finden der Verbraucherpreisindex einschließlich seiner Teilindices und auch nicht ein auf Angebotsmieten basierender Index.

3 Analyse der Fortschreibungsindikatoren

3.1 Festlegung des Fortschreibungskonzepts

Die hier gewählte Fortschreibung stellt eine erweiterte Indexfortschreibung dar. Dabei wird nicht die Angemessenheitsgrenze mit einem einzigen Preisindex fortgeschrieben, sondern die Preisentwicklung wird aus den folgenden drei Teilelementen abgeleitet:

1. Die Erhöhung der Marktpreise, d.h. die Erhöhung der Neuvertragsmieten.
2. Die Erhöhung der Preise im Bestand, d.h. die Erhöhung der Mieten der Leistungsbezieher.

3. Die Entwicklung der Nachfragemenge, die ggf. einen anderen Anteil des Wohnungsmarktes erfordert, der als angemessen eingestuft wird.⁴

Für Punkt 1 und 2 werden eigene Indices aus den Mietspiegelerhebungen der Landeshauptstadt Dresden und den SGB-II-Bestandsdaten der Bundesagentur für Arbeit bzw. der SGB-XII-Bestandsdaten des Sozialamts ermittelt. Bei Punkt 3 werden die Fallzahlen der Leistungsbezieher analysiert, deren Auswirkungen auf die Angemessenheitsgrenze im Rechenmodell des Gutachtens von 2021 simuliert und die resultierende Preisänderung mit den Angemessenheitsgrenzen verrechnet. Wegen der unterschiedlichen Entwicklungen nach Haushaltsgrößenklassen erfolgt hier eine entsprechende Differenzierung.

3.2 Festlegung der Erhebungszeiträume und Entwicklung eines Preisindex

Die IWU-Methodik zur Ableitung von Angemessenheitsgrenzen analysiert und bewertet Bestands- und Angebotsmieten getrennt. Deshalb werden im Folgenden auch die Indices angebots- und bestandsseitig parallel analysiert. Die Festlegung der Erhebungszeiträume bzw. des Zeitintervalls für die Indexstichtage orientiert sich wie oben skizziert am Zweijahreszeitraum. Da aber für das vereinfachte Verfahren der Fortschreibung eine deutlich schnellere Bearbeitung möglich und ein geringer Datenumfang notwendig ist, kann der Erhebungszeitraum angepasst und ein jüngerer Referenzzeitpunkt gewählt werden, um die jüngere Integration der Geflüchteten ins Leistungssystem zu berücksichtigen.

Bei der angebotsseitigen Preisentwicklung werden die im Rahmen der Erhebungen für den qualifizierten Mietspiegel gewonnen Informationen verglichen (Stichmonat April 2022 und April 2020). Analog zum IWU-Gutachten von 2021 wurden die gleichen Schritte der Datenaufbereitung durchgeführt, um eine vergleichbare Datenbasis mit Bezug zu Neuvertragsmieten zugrunde zu legen.

Für die Erfassung der Preisentwicklung werden die SGB-II- und SGB-XII-Bestandsdaten vom 31.06.2022 mit den im IWU-Gutachten von 2021 zugrundeliegenden Referenzzeitpunkte verglichen (SGB II: 31.12.2019; SGB XII: 31.03.2020).

3.2.1 Datenaufbereitung der Neuvertragsmieten auf Basis des qualifizierten Mietspiegels

Im Folgenden werden die Aufbereitung und Auswertung der Neuvertragsmieten auf Basis des qualifizierten Mietspiegels 2023 dargestellt. Die Ergebnisse der analogen Arbeitsschritte auf Basis des qualifizierten Mietspiegels 2021 sind dem IWU-Gutachten von 2021 zu entnehmen.

Repräsentative Gewichtung des Mietspiegeldatensatzes

Der Dresdner Mietspiegel basiert auf einer disproportional geschichteten 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 Auswahlen bewusst unterschiedlich festgelegt wurden. Dadurch wird für die mietrechtliche 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 Bestand der Genossenschaften/Vonovia, zum anderen Gebäude im Bestand anderer (privater) Vermieter (vgl. hierzu detailliert das Mietspiegelgutachten 2022). 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 unterschiedlich große Zufallsstichproben gezogen. Der aus der Erhebung resultierende Datensatz bzw. die

⁴ Die Angebotsmenge ist wegen des geringen Mietwohnungsneubaus im Vergleich zur Nachfrageseite sehr stabil und wird deshalb nicht fortgeschrieben.

einzelnen Stichprobenfälle wurden dann so gewichtet, dass die beiden Teilmengen der Stichprobe in gleichem Anteil wie in der mietspiegelrelevanten Grundgesamtheit vertreten sind.⁵ Tabelle 1 zeigt die hierzu notwendigen Gewichtungsfaktoren. Sie sind so bemessen, dass die ungewichtete und die gewichtete Fallzahl des Datensatzes gleich sind. Sie beträgt jeweils 3.552.

Tabelle 1: Gewichtung des Mietspiegeldatensatzes

	Mietspiegelrelevante Grundgesamtheit	Ergebnisstichprobe	Gewichtungsfaktor
	Anteilsverhältnis		
Wohnungen der Genossenschaften / Vonovia	48,6%	28,2%	1,722
Wohnungen anderer (privater) Vermieter	51,4%	71,8%	0,716

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. 209 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) 3.400,6 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 6,4 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.⁶

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 2016) 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 1.824,8 Fälle (53,4 %, Mittelwert der Nettokaltmiete ca. 6,52 €/m²).⁷ Es verbleiben 1.575,8 Fälle (46,6 %, Mittelwert der Nettokaltmieten 7,62 €/m² gegenüber 7,35 €/m² im Jahr 2021).

⁵ Vgl. Cischinsky et al. 2014 und BSGE B 14 AS 50/10 R Rn. 32

⁶ 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.

⁷ 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-

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 das aktuelle Preisniveau analysiert werden soll, werden die erhobenen Neuverträge in Abhängigkeit von ihrem Vertragsabschlussjahr so inflationiert, dass das Preisniveau von April 2022 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 2021 / 2022 ein dresden-spezifischer Index aus dem Mietspiegel selbst konstruiert. Dabei wird der Mietspiegeldatensatz in sechs Teilmengen unterteilt, die jeweils Neuabschlüsse eines Jahres (von Mai bis April des Folgejahres) umfassen. Dabei zeigt sich ein Preisanstieg von 9,7 % zwischen dem ersten und dem sechsten Jahr. Die Mieten der sechs zurückliegenden Jahre werden deshalb auf das Preisniveau der Neuvertragsmieten des Jahres 2021 / 2022 inflationiert. Tabelle 2 zeigt die dafür anzuwendenden Inflationierungsfaktoren.

Tabelle 2: Inflationierung der Neuvertragsmieten

Miete existiert in dieser Höhe seit... Jahren (abgerundet)	Mittlere Miete in €/m ²	Fallzahl (ungeachtet)	Inflationierungsfaktor
0	7,9742	330	1,0000
1	7,6891	388	1,0371
2	7,6522	316	1,0421
3	7,3457	233	1,0856
4	7,3982	172	1,0779
5	7,2700	137	1,0969
Insgesamt	7,6226	1.576	

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 Betriebskosten erhoben wurden. Dieses Vorgehen wurde bei den folgenden Erhebungen und damit auch der aktuellen Erhebung für den Mietspiegel 2023 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 Betriebskosten notwendig. Dabei lassen sich die Angaben zu den Betriebskosten 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 der Nettokaltmiete (je m²) und den kalten Betriebskosten (je m²) gibt (Pearson-Korrelationskoeffizient von 0,084 (2021: 0,096, 2019: 0,10)). Günstige Wohnungen haben demnach weder besonders hohe noch besonders niedrige kalte Betriebskosten.

Jahresspanne) mehr angepasste Neuvertragsmieten bei der Erhebung erfasst werden und diese wie auch andere Altverträge durch mietrechtliche Begrenzungen bei Mieterhöhungen geprägt werden. Es werden 294,1 Fälle, die innerhalb der 6-Jahresspanne angepasste Neuvertragsmieten darstellen, ausgesondert. Zudem werden 17,9 Fälle ausgeschlossen, die nicht in der 6-Jahres-Spanne liegen.

Die kalten Betriebskosten 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 Betriebskosten. Die Bruttokaltmiete pro Quadratmeter ergibt sich, indem die Bruttokaltmiete durch die Wohnfläche dividiert wird.

Tabelle 3: Fallkonstellationen der Umrechnung von Nettokalt- in Bruttokaltmieten

	Fallkonstellation	Fallzahl	Verfahren zur Errechnung einer Bruttokaltmiete
1	Kalte und warme Betriebskosten einzeln gegeben (Mittelwerte: kalte Betriebskosten 1,3658 €/m ² , Heizkosten 1,1135 €/m ²)	1.081	Addition von Nettokaltmiete und kalten Betriebskosten in jedem Einzelfall
2	Nur kalte Betriebskosten einzeln gegeben	31	Addition von Nettokaltmiete und kalten Betriebskosten in jedem Einzelfall
3	Nur warme Betriebskosten einzeln gegeben	0	Imputation der mittleren kalten Betriebskosten pro Quadratmeter
4	Kalte und warme Betriebskosten in Betriebskostensumme gegeben	464	Aufteilung der Gesamtbetriebskosten in jedem Einzelfall auf kalte Betriebskosten und Heizkosten im Verhältnis 1,3658:1,1135 ⁸
5	Nur Nettokaltmiete ohne jegliche Betriebskosten gegeben	0	Imputation der mittleren kalten Betriebskosten pro Quadratmeter
6	Sonstiges	0	-
	Gesamtsumme	1.576	

3.2.2 Datenauswertung der Neuvertragsmieten auf Basis des qualifizierten Mietspiegels

Die folgende deskriptive Auswertung der Häufigkeitsverteilung der (bruttokalten) Quadratmetermieten aus dem Mietspiegel folgt den Flächenrichtwerten der Wohnflächenhöchstgrenzen gemäß der Richtlinie des Sächsischen Staatsministeriums des Innern zur Förderung der Schaffung von mietpreis- und belegungsgebundenem Mietwohnraum (RL gebundener Mietwohnraum – RL gMW) vom 29. April 2021.⁹

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.¹⁰ 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. 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

⁸ Die Auswertungen zeigen, dass kalte Betriebskosten nur unwesentlich geringer streuen als warme Betriebskosten. Dies spricht dafür, hier nicht pauschal 1,3658 €/m² für die kalten Betriebskosten anzusetzen und den „Rest“ als Heizkosten zu werten, sondern im Verhältnis aufzuteilen. Beim pauschalen Ansatz von 1,3658 €/m² würde die Streuung der Häufigkeitsverteilung der kalten Betriebskosten und damit auch der Bruttokaltmiete unterschätzt, was zu fehlerhaften Perzentilen führen würde. Eine anteilige 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.

⁹ <https://www.revosax.sachsen.de/vorschrift/17055-RL-gebundener-Mietwohnraum>

¹⁰ Vgl. BSGE B 4 AS 77/12 R. Auf regressionsanalytische Verfahren wurde aufgrund der Zielgröße (Perzentil- anstelle von Mittelwerten) und der bei quadratmeterbezogenen Wohnungsmieten bekannten Heteroskedastizität (unterschiedliche Streuung je nach Wohnungsgröße) verzichtet.

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.

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	470	693	398	236	119
	Fehlend	0	0	0	0	0
Mittelwert		9,08	9,04	9,51	9,87	10,28
Standardabweichung		1,24	1,35	1,60	1,81	1,91
Schiefe		1,57	1,41	1,04	0,92	0,65
Kurtosis		5,52	4,29	1,69	1,05	0,51
Minimum		6,23	5,72	6,01	6,41	5,05
Maximum		16,65	16,65	16,06	16,76	16,76
Perzentile	5	7,43	7,20	7,33	7,49	7,92
	10	7,76	7,49	7,65	7,79	8,17
	15	7,95	7,84	8,01	8,16	8,42
	20	8,15	8,08	8,26	8,31	8,62
	25	8,29	8,30	8,42	8,62	8,78
	30	8,45	8,39	8,65	8,74	9,09
	35	8,55	8,47	8,77	8,90	9,44
	40	8,67	8,60	8,92	9,13	9,61
	45	8,79	8,69	9,11	9,37	9,96
	50	8,90	8,82	9,26	9,60	10,15
	55	9,04	8,94	9,42	9,83	10,31
	60	9,15	9,08	9,60	10,13	10,47
	65	9,30	9,24	9,82	10,38	10,60
	70	9,43	9,44	10,06	10,58	10,86
	75	9,65	9,67	10,35	10,74	11,20
	80	9,97	9,87	10,64	11,15	11,66
	85	10,19	10,19	10,89	11,46	12,49
90	10,44	10,65	11,54	12,33	13,14	
95	11,02	11,54	12,76	13,36	14,05	

Die Summe der Fallzahlen ergibt nicht 1.576 Fälle, da hier sich überschneidende und nicht lückenlose Wohnflächenkorridore ausgewertet werden.

3.2.3 Datenaufbereitung 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 nachfragenden Haushalte erstellt. Dies erfolgt in Bruttokaltmieten pro Quadratmeter.

Da beim SGB-II-Bestand zur Ermittlung der Kostenentwicklung mit der laufenden BA-Statistik gearbeitet wurde und entsprechende Kennzahlen direkt übernommen werden konnten, war eine weitere Datenaufbereitung nicht erforderlich.

Für den SGB-XII-Bestand wurde ein Datensatz des Sozialamts der LHD von Juni 2022 per Fernrechner ausgewertet. Auch hier wurden nur Mieterhaushalte berücksichtigt, da selbstnutzende Eigentümer für die Nachfrage am Mietwohnungsmarkt keine Rolle spielen.¹¹ Die Datenaufbereitung der SGB-XII-Daten erfolgte analog des Datensatzes 2019 wie im Gutachten 2021 beschrieben in folgenden Arbeitsschritten:

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. Haushalte mit mehr als fünf Mitgliedern werden 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 3.733 Einstandsgemeinschaften im SGB XII.

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 Mittelwerte, werden nur extreme Fälle in fehlende Werte umkodiert. Dies betrifft tatsächliche Mieten unter 50 € und über 5.000 €, tatsächliche warme oder kalte Betriebskosten von 0 € und über 1.000 € sowie Wohnflächen kleiner 10 Quadratmeter und größer 300 Quadratmeter. Sie werden in fehlende Werte umkodiert.

Fehlende Werte bei zentralen Größen

Bedarfsgemeinschaften mit fehlenden Werten oder Nullwerten bei den zentralen Parametern Nettokaltmiete und kalte Betriebskosten 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 ausgesonderte selbstnutzende Eigentümerhaushalte vorliegen.

Die Entfernung stellt sicher, dass bei der Preisanalyse keine verzerrten Mittelwerte bzw. Perzentilwerte analysiert werden. Die Fälle sind bei der Häufigkeitsanalyse aber trotzdem potenziell nachfragerrelevant und werden deshalb dort berücksichtigt (vgl. Kapitel 3.2.5).

¹¹ Im Rahmen des SGB XII konnten aufgrund fehlender Kennzeichnung nicht sämtliche selbstnutzenden Eigentümer ausgesondert werden. Da diese Haushalte eine Nettokaltmiete von 0 € aufweisen, wurden sie im Rahmen der weiteren Plausibilisierung als Fälle ohne vollständige Informationen behandelt.

Beim SGB-XII-Bestand fehlt bei 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 Personen	Davon mit vollständigen Angaben zur Bruttokaltmiete	Davon mit vollständigen Angaben zur Bruttokaltmiete pro Quadratmeter
SGB XII	3.749	3.733	3.692	1.324

Quelle: SGB-XII-Datensätze des Sozialamts.

Tabelle 6: Fallzahlen des quadratmeterbezogenen Untersuchungsdatensatzes SGB XII

	Haushaltsgrößenklasse					Summe
	1	2	3	4	5	
SGB XII	945	310	57	7	5	1.324

Quelle: SGB-XII-Datensätze des Sozialamts.

3.2.4 Datenauswertung der Bestandsmieten der Leistungsempfänger nach dem SGB II / XII

In Tabelle 7 sind die durchschnittlichen Nettokaltmieten, kalten Betriebskosten sowie die Bruttokaltmieten im Rechtskreis SGB II für die zuvor definierten Stichtage dargestellt. Der veröffentlichte Datensatz der BA unterscheidet nur nach Haushaltsgrößen. Wohnflächenkorridore können nicht gebildet werden.

Tabelle 7: Durchschnittliche Kostenstrukturen im SGB-II-Bestand in € pro m² (Mieterhaushalte)

	Größe der Haushaltsgemeinschaft in Personen				
	1	2	3	4	5
Dezember 2019					
Nettokaltmiete	6,75	6,27	6,25	6,41	6,46
Kalte Betriebskosten	1,58	1,53	1,62	1,68	1,79
Bruttokaltmiete	8,33	7,8	7,87	8,09	8,25
Juni 2022					
Nettokaltmiete	6,99	6,77	6,63	6,84	6,85
Kalte Betriebskosten	1,63	1,58	1,62	1,71	1,89
Bruttokaltmiete	8,62	8,35	8,25	8,55	8,74

Quelle: BA-Statistik „Wohn- und Kostensituation SGB II (Monatszahlen)“, Kreis Dresden, Stadt, Tabelle 1b Miete, Dezember 2019 und Juni 2022.

In Tabelle 8 sind die durchschnittlichen Bruttokaltmieten nach Haushaltsgröße im SGB-XII-Bestand für die definierten Stichtage dargestellt.

Tabelle 8: Durchschnittliche Kostenstrukturen im SGB-XII-Bestand in € pro m² (Mieterhaushalte)

	Größe der Haushaltsgemeinschaft in Personen				
	1	2	3	4	5
März 2020					
Bruttokaltmiete	7,58	7,61	7,52	8,04	6,73
Juni 2022					
Bruttokaltmiete	7,98	7,83	7,86	8,08	7,54

Quelle: SGB-XII-Datensätze des Sozialamts.

3.2.5 Quantitative Entwicklung der nachfragerrelevanten Haushalte

Die Analyse der quantitativen Entwicklung der nachfragerrelevanten Haushalte ist erforderlich, weil bei einem Anstieg der Zahl der Transferleistungshaushalte u.U. mehr Wohnraum zu deren Versorgung zur Verfügung stehen muss. Die Auswirkungen eines Anstiegs oder eines Absinkens der Fallzahlen auf die Höhe der Angemessenheitsgrenzen sind jedoch nicht linear, da zwei zusätzliche Effekte interagieren. Zum einen ist zu beachten, dass zusätzliche Transferleistungshaushalte nicht in gleicher Höhe die Anzahl der zu versorgenden Haushalte verändern, da diese nur zu einem gewissen Teil nachfragerrelevant werden (vgl. hierzu auch Kapitel 6.3.3 im IWU-Gutachten 2021). Zum anderen interagieren die Fallzahlenentwicklungen der einzelnen Haushaltsgrößenklassen. Da im Rahmen der Produkttheorie unterschiedlich große Haushalte zum Teil um gleiche eignungsklassenspezifische Wohnungsangebote konkurrieren, wirken sich veränderte Fallzahlen in einer Haushaltsgrößenklasse auch auf die Versorgungsbedingungen der anderen Haushaltsgrößenklassen aus (vgl. hierzu auch Kapitel 6.3.4 im IWU-Gutachten 2021). Vor diesem Hintergrund ergeben sich bei veränderten Fallzahlen komplexe Interaktionseffekte, die unter Verwendung des Rechenmodells des IWU-Gutachtens 2021 simuliert werden.

In Tabelle 9 ist die Fallzahlentwicklung im SGB-II-Bestand dargestellt. Auch hier wird auf die Statistik der BA zurückgegriffen. Während jedoch der bei der Preisanalyse verwendete Report nur die Fälle mit Mietinformationen beinhaltet, wurden bei der Bestimmung der Fallzahlentwicklung auch Fälle aufgenommen, die im Kreisreport der BA als Fälle mit sonstiger Unterkunft oder ohne Angaben zur Unterkunftsart ausgewiesen wurden. Bei der Gegenüberstellung der Fallzahlen Dezember 2019 und Juni 2022 ist der deutliche Anstieg bei den Fällen ohne Angabe zur Unterkunftsart auffällig, was auf die neu hinzukommende Gruppe der Geflüchteten zurückzuführen ist, die zum Teil in dieser Kategorie zu finden ist. Um die Gesamtzahl dieser zusätzlichen Haushalte auf die unterschiedlichen Haushaltsgrößenklassen zu verteilen, wurde die Haushaltsgrößenstruktur der Geflüchteten laut Bericht des Sozialamts verwendet. Mangels alternativer Informationen wurde diese Haushaltsstruktur auch bei der Aufteilung der Fälle mit sonstiger Unterkunft oder ohne Angaben zur Unterkunftsart für Dezember 2019 genutzt.

Im SGB II ist für alle berücksichtigten Haushaltsgrößenklassen ein Steigen der Anzahl an Bedarfsgemeinschaften zu beobachten, wobei insbesondere bei den 5-Personen-Haushalten die Anzahl im Betrachtungszeitraum verhältnismäßig stark zugenommen hat. Im SGB XII ist zwar insgesamt ebenfalls ein Anstieg der Anzahl an Einstandsgemeinschaften zu verzeichnen. Allerdings ist bei den 1-Personen-Haushalten ein leichter Rückgang zu beobachten. Bei der Einordnung dieser divergierenden Entwicklungen sind jedoch die geringeren Fallzahlen im SGB XII gegenüber dem SGB II zu beachten.

Tabelle 9: Fallzahlenentwicklung im SGB II

	Größe der Haushaltsgemeinschaft in Personen					
	Insgesamt (1 bis 5 Personen)	1	2	3	4	5
Dezember 2019						
Fälle mit Unterkunftsart Miete	20.489	11.380	4.445	2.510	1.450	704
Fälle mit sonstiger Unterkunftsart	17					
Fälle ohne Angaben zur Unterkunftsart	856					
Haushaltsstruktur Geflüchteter		59%	26%	8%	2%	5%
Aufteilung nach Haushaltsgröße		515	227	70	17	44
Dezember 2019 Insgesamt	21.362	11.895	4.672	2.580	1.467	748
Juni 2022						
Fälle mit Unterkunftsart Miete	20.490	11.009	4.483	2.654	1.556	788
Fälle mit sonstiger Unterkunftsart	16					
Fälle ohne Angaben zur Unterkunftsart	2.107					
Haushaltsstruktur Geflüchteter		59%	26%	8%	2%	5%
Aufteilung nach Haushaltsgröße		1.253	552	170	42	106
Juni 2022 Insgesamt	22.613	12.262	5.035	2.824	1.598	894
Entwicklung	5,9%	3,1%	7,8%	9,5%	8,9%	19,6%

Quelle: BA-Statistik „Wohn- und Kostensituation SGB II (Monatszahlen)“, Dresden, Tabelle 1b Miete, Dezember 2019 und Juni 2022. BA-Statistik „Kreisreport Grundsicherung SGB II (Monatszahlen)“, Dresden, Tabelle 2.4, Dezember 2019 und Juni 2022. Lagebericht des Sozialamts zur Unterbringung geflüchteter Personen aus der Ukraine am 17.10.2022.

Tabelle 10: Fallzahlenentwicklung im SGB XII

	Größe der Haushaltsgemeinschaft in Personen					
	Insgesamt (1 bis 5 Personen)	1	2	3	4	5
März 2020	3.625	2.726	695	154	32	18
Juni 2022	3.733	2.705	782	177	47	22
Entwicklung	3,0%	-0,8%	12,5%	14,9%	46,9%	22,2%

Quelle: SGB-XII-Statistik des Sozialamts.

Die so ermittelten Mengensteigerungsraten nach Haushaltsgrößenklassen werden hinsichtlich ihrer Relevanz für die Angemessenheitsgrenzen untersucht, in dem deren Auswirkungen im Rechenmodell des IWU-Gutachtens 2021 simuliert werden. Auf diesem Wege wird die durchschnittlich je Haushaltsgröße resultierende Preisänderung ermittelt. Aufgrund der Wechselwirkungen zwischen den Wohnungsmarktsegmenten infolge der Produkttheorie fallen die Preiseffekte nicht linear zu den Mengenänderung aus. Die Ergebnisse dieser Analyse sind in Tabelle 11 dargestellt.

Tabelle 11: Preiseffekte der quantitativen Entwicklung der nachfragerlevanten Haushalte

	Größe der Haushaltsgemeinschaft in Personen					
	Insgesamt (1 bis 5 Personen)	1	2	3	4	5
Mengenänderung SGBII	5,9%	3,1%	7,8%	9,5%	8,9%	19,6%
Mengenänderung SGBXII	3,0%	-0,8%	12,5%	14,9%	46,9%	22,2%
Preiseffekt des Mengenwachstums		0,1%	0,6%	0,8%	0,6%	2,4%

Quelle: eigene Berechnung.

3.2.6 Fortschreibungsfaktoren

Auf Basis der Auswertung in Kapitel 3.2.2 und Kapitel 3.2.4 werden zur Ermittlung der Preisentwicklung die berechneten Mittelwerte verglichen. Um zu berücksichtigen, dass sich die Entwicklung bei den SGB-II- und den SGB-XII-Fällen unterschiedlich darstellt, wurde bei der Bestimmung der Mietentwicklung (vgl. Tabelle 12) eine Gewichtung gemäß der Anteile an den SGB-II- und SGB-XII-Fällen insgesamt vorgenommen.

Da die im IWU-Gutachten 2021 behandelten nachfrageseitigen Mieten mit einem Bestandsmietenindex fortzuschreiben wären und die Neuvertragsmieten mit einem Neuvertragsmietindex, wird dem Einfluss der beiden Marktseiten Rechnung getragen, indem die beiden Indices gemittelt werden. Die Mittelung ergibt je nach Größenklasse eine Preissteigerungsrate für die bruttokalten Mietkosten zwischen 3,5 und 5,9 %.

Tabelle 12: Entwicklung der Mieten in €/m² in den untersuchten Quellen

	Größe der Haushaltsgemeinschaft in Personen				
	1	2	3	4	5
Nachfrage (Bestandsmieten)					
Dezember 2019 / März 2020	8,19	7,77	7,85	8,09	8,21
Juni 2022	8,50	8,28	8,23	8,54	8,71
Entwicklung	3,9%	6,5%	4,8%	5,5%	6,1%
Angebot (Neuvertragsmieten)					
April 2020	8,80	8,66	9,00	9,28	9,90
April 2022	9,08	9,04	9,51	9,87	10,28
Entwicklung	3,1%	4,4%	5,6%	6,3%	3,9%
Mittelung					
Preiseffekt der Mietentwicklung	3,5%	5,4%	5,2%	5,9%	5,0%

Quelle: Nachfrageseite: SGB-II-Statistik der BA und SGB-XII-Statistik des Grundsicherungsträgers, fallzahlgewichtet.
Angebotsseite: Mietspiegelerhebung der Landeshauptstadt Dresden 2018 und 2022. Eigene Berechnungen.

Die Preiseffekte des Mengenwachstums (Tabelle 11) werden dann haushaltsgrößenklassenspezifisch zu den Preiseffekten der Mietentwicklung (Tabelle 12) addiert.

Tabelle 13: Preiseffekte von Mengenwachstum und Inflation

	Größe der Haushaltsgemeinschaft in Personen				
	1	2	3	4	5
Preiseffekt des Mengenwachstums	0,1%	0,6%	0,8%	0,6%	2,4%
Preiseffekt der Mietentwicklung	3,5%	5,4%	5,2%	5,9%	5,0%
SUMME	3,6%	6,0%	6,0%	6,5%	7,4%
Fortschreibungsfaktor Bruttokaltmiete	1,036	1,060	1,060	1,065	1,074

Quelle: eigene Berechnung.

4 Fortgeschriebene Angemessenheitsgrenzen

Tabelle 14 zeigt die Ergebnisse der Multiplikation der im Gutachten 2021 ermittelten Angemessenheitsgrenzen mit den bruttokalten Fortschreibungsfaktoren aus Tabelle 13.

Tabelle 14: Ergebnisse der Fortschreibung

	Größe der Haushaltsgemeinschaft in Personen				
	1	2	3	4	5
2021 / 2022					
Bruttokalte Angemessenheitsgrenze in €/m ²	7,51	7,05	6,65	7,26	8,30
Flächenrichtwert in m ²	45	60	75	85	95
Bruttokalte Angemessenheitsgrenze absolut in €	337,74	423,10	498,84	617,37	788,61
Fortschreibungsfaktor Bruttokaltmiete					
Fortschreibungsfaktor Bruttokaltmiete	1,036	1,060	1,060	1,065	1,074
2023					
Bruttokalte Angemessenheitsgrenze in €/m ²	7,78	7,47	7,05	7,73	8,91
Flächenrichtwert in m ²	45	60	75	85	95
Bruttokalte Angemessenheitsgrenze absolut in €	349,98	448,44	528,59	657,44	846,66

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

5 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 Betriebskosten abschätzen. Die Vorauszahlungen, die an den Vermieter zu leisten sind, können hierfür einen Anhaltspunkt bieten. In der Praxis lässt sich aber vielfach feststellen, dass Betriebskostenvorauszahlungen zu niedrig angesetzt werden. Durch die nachrichtliche Ausweisung von nettokalten Richtwerten kann der kommunale Sozialleistungsträger Anmietungen ablehnen, bei denen offensichtlich ist, dass es zu Betriebskostennachzahlungen kommen wird. Dies dient letztendlich auch dem Schutz des Leistungsempfängers. Bei Teilklausivmieten 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 Betriebskosten aufzuteilen. Da die Auswertung des Mietspiegeldatensatzes wie schon im Gutachten 2021 nur eine geringe Korrelation zwischen Nettokaltmiete und kalten Betriebskosten ergeben hat und somit die Betriebskosten eher unabhängig von dem Niveau der Nettokaltmiete zu betrachten sind, wurde der wohnflächenklassenspezifische Mittelwert der kalten Betriebskosten bei der Aufteilung der Kostenanteile zugrunde gelegt.

Tabelle 15: Nachrichtliche nettokalte Angemessenheitsgrenzen

	Größe der Haushaltsgemeinschaft in Personen				
	1	2	3	4	5
Bruttokalte Angemessenheitsgrenze in €/m²	7,78	7,47	7,05	7,73	8,91
davon rechnerische Nettokaltmiete in €/m ²	6,40	6,14	5,69	6,33	7,53
davon rechnerisch kalte Betriebskosten in €/m ²	1,38	1,33	1,36	1,40	1,38
Flächenrichtwert in m ²	45	60	75	85	95
Bruttokalte Angemessenheitsgrenze absolut in €	349,98	448,44	528,59	657,44	846,66
davon rechnerische Nettokaltmiete absolut in €	287,88	368,64	426,59	538,44	715,56
davon rechnerisch kalte Betriebskosten absolut in €	62,10	79,80	102,00	119,00	131,10

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