

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 2024**

Eine Untersuchung im Auftrag der Landeshauptstadt Dresden

Darmstadt, den 13.12.2023

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

Mitarbeit: Galina Nuss

## Inhalt

<b>1 Anlass.....</b>	<b>3</b>
<b>2 Zur Neuaufstellung und Fortschreibung schlüssiger Konzepte .....</b>	<b>3</b>
2.1 Anlass oder Periodizität von Neuaufstellungen und Fortschreibungen.....	3
2.2 Art der Fortschreibung .....	4
<b>3 Analyse der Fortschreibungsindikatoren.....</b>	<b>6</b>
3.1 Festlegung des Fortschreibungskonzepts.....	6
3.2 Festlegung der Erhebungszeiträume und Entwicklung eines Preisindexes.....	7
3.2.1 Datenaufbereitung und -auswertung der Angebotsmieten .....	7
3.2.2 Datenaufbereitung der Bestandsmieten der Leistungsempfänger nach dem SGB II / XII .....	8
3.2.3 Datenauswertung der Bestandsmieten der Leistungsempfänger nach dem SGB II / XII.....	10
3.2.4 Quantitative Entwicklung der nachfragerrelevanten Haushalte .....	11
3.2.5 Fortschreibungsfaktoren .....	13
<b>4 Fortgeschriebene Angemessenheitsgrenzen .....</b>	<b>14</b>
<b>5 Nachrichtliche Bestimmung einer nettokalten Referenzmiete.....</b>	<b>14</b>

## Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Nettokalte Angebotsmieten und Betriebskosten	8
Tabelle 2: Fehlende Werte bei zentralen Größen	9
Tabelle 3: Fallzahlen des quadratmeterbezogenen Untersuchungsdatensatzes SGB XII	10
Tabelle 4: Durchschnittliche Kostenstrukturen im SGB-II-Bestand in € pro m <sup>2</sup> (Mieterhaushalte)	10
Tabelle 5: Durchschnittliche Kostenstrukturen im SGB-XII-Bestand in € pro m <sup>2</sup> (Mieterhaushalte)	10
Tabelle 6: Fallzahlenentwicklung im SGB II	12
Tabelle 7: Fallzahlenentwicklung im SGB XII	12
Tabelle 8: Preiseffekte der quantitativen Entwicklung der nachfragerrelevanten Haushalte	13
Tabelle 9: Entwicklung der Mieten in €/m <sup>2</sup> in den untersuchten Quellen	13
Tabelle 10: Preiseffekte von Mengenwachstum und Inflation	14
Tabelle 11: Ergebnisse der Fortschreibung	14
Tabelle 12: Nachrichtliche nettokalte Angemessenheitsgrenzen	15

# 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. Die Richtwerte wurden auf Grundlage des Gutachtens zur Fortschreibung vom 30.11.2022 an die aktuellen Rahmenbedingungen angepasst. Mit dem hier vorliegenden Gutachten werden die Grundlagen für eine erneute 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 bei 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 können 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. Wegen § 20 Abs. 1a SGB II gilt diese Regelung auch für den Geltungsbereich des SGB II. 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.<sup>1</sup>

### **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“.<sup>2</sup> Die Rechtsprechung hat bislang noch nicht geklärt, ob diese Begründung auch für die Fortschreibung von Angemessenheitsgrenzen einschlägig ist.

Die Autoren halten die – vermietedorientierte – 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 Verbraucherpreisindex 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.<sup>3</sup> Er bezieht sich auf mittelgroße Wohnungen um 70 m<sup>2</sup> und kleine Einfamilienhäuser mit 100 m<sup>2</sup> 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.

---

<sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> 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).

<sup>3</sup> 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, solange 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.

### **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. Während bei der Fortschreibung der Richtwerte zum Jahr 2023 angebotsseitig ein neuer Mietspiegeldatensatz ausgewertet und im Vergleich zu anderen Fortschreibungsprojekten somit auf eine besonders gute Datengrundlage zurückgegriffen werden konnte, liegen im nun relevanten Betrachtungszeitraum keine aktuelleren Mietspiegeldaten vor, sodass ein auf Angebotsmieten basierender Index genutzt wurde.

## **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 Neuvertrags- bzw. der Angebotsmieten.
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.<sup>4</sup>

Für Punkt 1 und 2 werden eigene Indices aus den Angebotsmieten der empirica-systeme Marktdatenbank und den SGB-II-Bestandsdaten der Bundesagentur für Arbeit bzw. der SGB-XII-Bestandsdaten des Sozialamts ermittelt. Da die Validität von Betriebskosteninformationen bei Angebotsmietdatenbanken als problematisch einzuschätzen ist, weil die in Immobilienportalen aufgeführten Angaben möglicherweise systematisch zu niedrig angesetzt sind, wurden zu den nettokalten Werten der Angebotsmieten die durchschnittlichen kalten Betriebskostenwerte für die Landeshauptstadt Dresden aus den SGB-II-Bestandsdaten der Bundesagentur für Arbeit addiert. Bei Punkt 3 werden die Fallzahlen der Leistungsbezieher analysiert, deren Auswirkungen auf die Angemessenheitsgrenze im fortgeschriebenen 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.

Bei der angebotsseitigen Preisentwicklung werden die Stichmonate April 2022 und Juni 2023 gewählt. Auch die kalten Betriebskostenanteile gemäß SGB II werden anhand dieser Stichmonate ermittelt.

Für die Erfassung der nachfrageseitigen Preisentwicklung werden die SGB-II- und SGB-XII-Bestandsdaten vom 31.06.2022 mit den Werten vom 30.06.2023 verglichen.

### **3.2.1 Datenaufbereitung und -auswertung der Angebotsmieten**

Da ein aktueller Mietspiegeldatensatz nicht vorliegt, wurde seitens der Landeshauptstadt Dresden die empirica-systeme-Datenbank ausgewertet, auf deren Basis entsprechende nettokalten Kennzahlen ermittelt wurden. In Tabelle 1 sind die entsprechenden Kennzahlen sowie die aus der SGB-II-Statistik der Bundesagentur für Arbeit abgeleiteten kalten Betriebskostenanteile ausgewiesen.

---

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

**Tabelle 1: Nettokalte Angebotsmieten und Betriebskosten**

	Flächenkorridore				
	35-55 m <sup>2</sup>	50-70 m <sup>2</sup>	65-85 m <sup>2</sup>	75-95 m <sup>2</sup>	85-105 m <sup>2</sup>
<b>April / Juni 2022</b>					
<b>Nettokaltmiete</b>	8,50	8,29	8,61	8,66	9,95
<b>Kalte Betriebskosten</b>	1,63	1,58	1,62	1,71	1,89
<b>Bruttokaltmiete</b>	10,13	9,87	10,23	10,37	11,84
<b>Juni 2023</b>					
<b>Nettokaltmiete</b>	8,87	8,53	9,01	9,32	10,24
<b>Kalte Betriebskosten</b>	1,81	1,76	1,76	1,86	1,98
<b>Bruttokaltmiete</b>	10,68	10,29	10,77	11,18	12,22
<b>Entwicklung</b>					
	5,4%	4,3%	5,3%	7,8%	3,2%

Quelle: Nettokaltmiete: empirica-systeme Marktdatenbank, April 2022 / Juni 2023. Kalte Betriebskosten: BA-Statistik „Wohn- und Kostensituation SGB II (Monatszahlen)“, Kreis Dresden, Stadt, Tabelle 1b Miete, Juni 2022 und Juni 2023.

### 3.2.2 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 Landeshauptstadt Dresden vom Juni 2023 per Fernrechnen ausgewertet. Auch hier wurden nur Mieterhaushalte berücksichtigt, da selbstnutzende Eigentümer für die Nachfrage am Mietwohnungsmarkt keine Rolle spielen.<sup>5</sup> Die Datenaufbereitung der SGB-XII-Daten erfolgte analog zu der des Datensatzes 2022 wie im Gutachten 2023 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 SGB XII-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 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.

<sup>5</sup> 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.



Es verbleiben 4.294 Haushalte von Einstandsgemeinschaften im SGB XII.

**Plausibilitätsprüfungen**

Bei den Häufigkeitsverteilungen der Preise besteht das Ziel der Plausibilitätsprüfungen nur darin, unplausible Ausreißerwerte 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 angegebene Mieten unter 50 € und über 5.000 €, angegebene warme oder kalte Betriebskosten von 0 € und über 1.000 € sowie angegebene Wohnflächen kleiner 10 Quadratmeter und größer 300 Quadratmeter. Sie werden in fehlende Werte umkodiert.

**Fehlende Werte bei zentralen Größen**

Haushalte von Einstandsgemeinschaften 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 3.2.4).

Beim SGB-XII-Bestand fehlt bei einem relativ großen Teil der Fälle die Angabe einer Wohnfläche (aber nicht der Miete). 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 2 dokumentiert. Tabelle 3 zeigt die Aufteilung des quadratmeterbezogenen Untersuchungsdatensatzes auf die Haushaltsgrößenklassen.

<b>Tabelle 2: Fehlende Werte bei zentralen Größen</b>				
	<b>Startfallzahl</b>	<b>Davon HG-Größe bis 5 Personen</b>	<b>Davon mit vollständigen Angaben zur Bruttokaltmiete</b>	<b>Davon mit vollständigen Angaben zur Bruttokaltmiete pro Quadratmeter</b>
<b>SGB XII</b>	4.311	4.294	4.248	1.250

Quelle: SGB-XII-Datensätze des Sozialamts.

**Tabelle 3: Fallzahlen des quadratmeterbezogenen Untersuchungsdatensatzes SGB XII**

	Haushaltsgrößenklasse					Summe
	1	2	3	4	5	
<b>SGB XII</b>	874	300	55	17	4	<b>1.250</b>

Quelle: SGB-XII-Datensätze des Sozialamts.

### 3.2.3 Datenauswertung der Bestandsmieten der Leistungsempfänger nach dem SGB II / XII

In Tabelle 4 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 4: Durchschnittliche Kostenstrukturen im SGB-II-Bestand in € pro m<sup>2</sup> (Mieterhaushalte)**

	Größe der Haushaltsgemeinschaft in Personen				
	1	2	3	4	5
<b>Juni 2022</b>					
<b>Nettokaltmiete</b>	6,99	6,77	6,63	6,84	6,85
<b>Kalte Betriebskosten</b>	1,63	1,58	1,62	1,71	1,89
<b>Bruttokaltmiete</b>	8,62	8,35	8,25	8,55	8,74
<b>Juni 2023</b>					
<b>Nettokaltmiete</b>	7,34	6,93	6,86	6,80	6,96
<b>Kalte Betriebskosten</b>	1,81	1,76	1,76	1,86	1,98
<b>Bruttokaltmiete</b>	9,15	8,69	8,62	8,66	8,94

Quelle: BA-Statistik „Wohn- und Kostensituation SGB II (Monatszahlen)“, Kreis Dresden, Stadt, Tabelle 1b Miete, Juni 2022 und Juni 2023.

In Tabelle 5 sind die wie oben beschrieben ermittelten durchschnittlichen Bruttokaltmieten nach Haushaltsgröße im SGB-XII-Bestand für die definierten Stichtage dargestellt.

**Tabelle 5: Durchschnittliche Kostenstrukturen im SGB-XII-Bestand in € pro m<sup>2</sup> (Mieterhaushalte)**

	Größe der Haushaltsgemeinschaft in Personen				
	1	2	3	4	5
<b>Juni 2022</b>					
<b>Bruttokaltmiete</b>	7,98	7,83	7,86	8,08	7,54
<b>Juni 2023</b>					
<b>Bruttokaltmiete</b>	8,28	8,12	8,29	8,93	7,61

Quelle: SGB-XII-Datensätze des Sozialamts.

### 3.2.4 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 fortgeschriebenen Rechenmodells des IWU-Gutachtens 2021 simuliert werden.

In Tabelle 6 ist die Fallzahlentwicklung im SGB-II-Bestand dargestellt. Auch hier wird auf die Statistik der BA zurückgegriffen. Während sich die vorherigen Auswertungen der BA-Statistik auf Fälle beziehen, bei denen Informationen zu den Unterkunftskosten vorliegen, werden bei der Analyse der quantitativen Entwicklung der nachfragerrelevanten Haushalte jedoch auch Fälle berücksichtigt, die als Fälle mit sonstiger Unterkunft oder als Fälle ohne Angaben zur Unterkunftsart in der BA-Statistik ausgewiesen werden. Da für einige haushaltsgrößen-spezifische Zellen aufgrund geringer Fallzahlen Letztere nicht ausgewiesen werden, wurde im Fall von nur einer betroffenen („gesperrten“) Zelle die fehlende Fallzahl direkt durch Differenzbildung berechnet. Waren dagegen mehrere haushaltsgrößen-spezifische Zellen von Sperrungen betroffen, wurden die fehlenden Fallzahlen geschätzt.<sup>6</sup> Es ist zu beachten, dass die in Tabelle 6 ausgewiesenen Gesamtfallzahlen für die beiden Fallgruppen „Fälle mit sonstiger Unterkunftsart“ und „Fälle ohne Angaben zur Unterkunftsart“ auch Haushalte mit mehr als 5 Personen beinhalten. Das entsprechende Berechnungs- bzw. Schätzverfahren wurde für beide Zeitbezüge angewandt.

Im SGB II sind für alle berücksichtigten Haushaltsgrößenklassen sinkende Fallzahlen zu beobachten, wobei insbesondere bei den 2-Personen-Haushalten die Anzahl im Betrachtungszeitraum verhältnismäßig stark abgenommen hat. Im SGB XII zeigt sich hingegen ein deutlicher Anstieg, der prozentual insbesondere bei 4- und 5-Personen-Haushalten beträchtlich ausfällt, sich aber absolut betrachtet auf niedrigem Niveau bewegt.

---

<sup>6</sup> Dabei wurde durch die Subtraktion der bekannten haushaltsgrößen-spezifischen Fallzahlen von der Gesamtfallzahl zunächst diejenige Fallzahl ermittelt, die auf die gesperrten Zellen entfällt. Die Aufteilung dieser Fallzahl auf die gesperrten Zellen erfolgte sodann proportional zu den bekannten haushaltsgrößen-spezifischen Anzahlen aller Fälle ohne Unterkunftsart Miete.

**Tabelle 6: Fallzahlenentwicklung im SGB II**

	Größe der Haushaltsgemeinschaft in Personen					
	Insgesamt (1 bis 5 Personen)	1	2	3	4	5
<b>Juni 2022</b>						
Fälle mit Unterkunftsart Miete	20.490	11.009	4.483	2.654	1.556	788
Fälle mit sonstiger Unterkunftsart	16*	8	5,5**	2,5**	0	0
Fälle ohne Angaben zur Unterkunftsart	2.107*	1.396	423	197	52**	27
<b>Juni 2022 insgesamt (gerundet)</b>	<b>22.601</b>	<b>12.413</b>	<b>4.912</b>	<b>2.853</b>	<b>1.608</b>	<b>815</b>
<b>Juni 2023</b>						
Fälle mit Unterkunftsart Miete	20.723	11.121	4.534	2.725	1.530	813
Fälle mit sonstiger Unterkunftsart	12*	8	2,6**	0,8**	0,6**	0
Fälle ohne Angaben zur Unterkunftsart	1.146*	1.034	66	22	12	7**
<b>Juni 2023 insgesamt (gerundet)</b>	<b>21.876</b>	<b>12.163</b>	<b>4.603</b>	<b>2.748</b>	<b>1.543</b>	<b>820</b>
<b>Entwicklung</b>	-3,2%	-2,0%	-6,3%	-3,7%	-4,1%	0,6%

Quelle: BA-Statistik „Wohn- und Kostensituation SGB II (Monatszahlen)“, Dresden, Tabelle 1b Miete, Juni 2022 und Juni 2023.

\* Fallzahl beinhaltet auch Haushalte mit mehr als 5 Personen.

\*\* geschätzte/selbst berechnete Anzahl

**Tabelle 7: Fallzahlenentwicklung im SGB XII**

	Größe der Haushaltsgemeinschaft in Personen					
	Insgesamt (1 bis 5 Personen)	1	2	3	4	5
<b>Juni 2022</b>	3.733	2.705	782	177	47	22
<b>Juni 2023</b>	4.294	2.930	982	245	97	40
<b>Entwicklung</b>	15,0%	8,3%	25,6%	38,4%	106,4%	81,8%

Quelle: SGB-XII-Statistik des Sozialamts.

Die so ermittelten Mengensteigerungsraten nach Haushaltsgrößenklassen werden hinsichtlich ihrer Relevanz für die Angemessenheitsgrenzen untersucht, indem deren Auswirkungen im fortgeschriebenen 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 Mengenänderungen aus. Zudem ist zu berücksichtigen, dass zwar unterschiedliche Entwicklungen zwischen den Rechtskreisen SGB II und XII festzustellen sind, im SGB XII aber deutlich geringere Fallzahlen zu verzeichnen sind, sodass diese in der Simulierung der Preiseffekte einen geringeren Einfluss auf die Angemessenheitsgrenzen haben. Die Ergebnisse dieser Analyse sind in Tabelle 8 dargestellt.

**Tabelle 8: Preiseffekte der quantitativen Entwicklung der nachfragerlevanten Haushalte**

	Größe der Haushaltsgemeinschaft in Personen					
	Insgesamt (1 bis 5 Personen)	1	2	3	4	5
<b>Mengenänderung SGB II</b>	-3,2%	-2,0%	-6,3%	-3,7%	-4,1%	0,6%
<b>Mengenänderung SGB XII</b>	15,0%	8,3%	25,6%	38,4%	106,4%	81,8%
<b>Preiseffekt des Mengenwachstums</b>		-0,1%	-0,3%	-0,2%	-0,2%	0,0%

Quelle: eigene Berechnung.

### 3.2.5 Fortschreibungsfaktoren

Auf Basis der Auswertung in Kapitel 3.2.1 und Kapitel 3.2.3 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 9) eine Gewichtung gemäß der Anteile an den SGB-II- und SGB-XII-Fällen insgesamt vorgenommen.<sup>7</sup>

**Tabelle 9: Entwicklung der Mieten in €/m<sup>2</sup> in den untersuchten Quellen**

	Größe der Haushaltsgemeinschaft in Personen				
	1	2	3	4	5
<b>Nachfrage (Bestandsmieten)</b>					
<b>Juni 2022</b>	8,51	8,28	8,23	8,54	8,71
<b>Juni 2023</b>	8,98	8,59	8,59	8,68	8,88
<b>Entwicklung</b>	5,6%	3,8%	4,4%	1,6%	1,9%
<b>Angebot (Neuvertragsmieten)</b>					
<b>April 2022</b>	10,13	9,87	10,23	10,37	11,84
<b>Juni 2023</b>	10,68	10,29	10,77	11,18	12,22
<b>Entwicklung</b>	5,4%	4,3%	5,3%	7,8%	3,2%
<b>Mittelung</b>					
<b>Preiseffekt der Mietentwicklung</b>	5,5%	4,0%	4,9%	4,7%	2,6%

Quelle: Nachfrageseite: SGB-II-Statistik der BA und SGB-XII-Statistik des Grundsicherungsträgers, fallzahlgewichtet. Angebotsseite: Nettokalte Werte auf Basis von empirica-systeme Marktdatenbank. Betriebskostenwerte auf Basis der SGB-II-Statistik der BA. Eigene Berechnungen.

Da die im IWU-Gutachten 2021 bzw. im Fortschreibungsgutachten 2023 behandelten nachfrageseitigen Mieten mit einem Bestandsmietindex fortzuschreiben wären und die Neuvertragsmieten mit einem Neuvertragsmietindex, wird dem Einfluss der beiden Marktseiten Rechnung getragen, indem die beiden Indices gemittelt

<sup>7</sup> Der gewichtete Mittelwert wird gebildet, indem die Fallzahl der jeweiligen Haushaltsgrößenklasse (SGB II 1-PHH: 12.413) mit dem entsprechenden statistischen Mittelwert der bruttokalten Quadratmetermiete (8,62 €) multipliziert (Ergebnis: 107.000,06) und analog der entsprechende Wert für das SGB XII (Fallzahl 1-PHH: 2.705; gerundeter Mittelwert der bruttokalten Quadratmetermiete 7,98 €) ermittelt wird (gerundetes Ergebnis mit ungerundetem Mittelwert: 21.594,83). Die Summe der beiden Werte wird durch die Gesamtanzahl der Fälle im SGB II und XII (1-PHH: 15.118) geteilt (gewichtetes Ergebnis für 1-PHH: 8,51 €).

werden. Die Mittelung ergibt je nach Größenklasse eine Preissteigerungsrate für die bruttokalten Mietkosten zwischen 2,6 und 5,5 %.

Die Preiseffekte des Mengenwachstums (Tabelle 8) werden dann haushaltsgrößenspezifisch zu den Preiseffekten der Mietentwicklung (Tabelle 9) addiert.

**Tabelle 10: Preiseffekte von Mengenwachstum und Mietentwicklung**

	Größe der Haushaltsgemeinschaft in Personen				
	1	2	3	4	5
<b>Preiseffekt des Mengenwachstums</b>	-0,1%	-0,3%	-0,2%	-0,2%	0,0%
<b>Preiseffekt der Mietentwicklung</b>	5,5%	4,0%	4,9%	4,7%	2,6%
<b>Summe</b>	5,4%	3,7%	4,6%	4,6%	2,6%
<b>Fortschreibungsfaktor Bruttokaltmiete</b>	1,054	1,037	1,046	1,046	1,026

Quelle: eigene Berechnung.

## 4 Fortgeschriebene Angemessenheitsgrenzen

Tabelle 11 zeigt die Ergebnisse der Multiplikation der im Gutachten 2023 fortgeschriebenen Richtwerte mit den bruttokalten Fortschreibungsfaktoren aus Tabelle 10.

**Tabelle 11: Ergebnisse der Fortschreibung**

	Größe der Haushaltsgemeinschaft in Personen				
	1	2	3	4	5
<b>2023</b>					
<b>Bruttokalte Angemessenheitsgrenze in €/m<sup>2</sup></b>	7,78	7,47	7,05	7,73	8,91
<b>Flächenrichtwert in m<sup>2</sup></b>	45	60	75	85	95
<b>Bruttokalte Angemessenheitsgrenze absolut in €</b>	349,98	448,44	528,59	657,44	846,66
<b>Fortschreibungsfaktor Bruttokaltmiete</b>					
<b>Fortschreibungsfaktor Bruttokaltmiete</b>	1,054	1,037	1,046	1,046	1,026
<b>2024</b>					
<b>Bruttokalte Angemessenheitsgrenze in €/m<sup>2</sup></b>	8,20	7,75	7,38	8,09	9,14
<b>Flächenrichtwert in m<sup>2</sup></b>	45	60	75	85	95
<b>Bruttokalte Angemessenheitsgrenze absolut in €</b>	368,93	464,93	553,14	687,43	868,68

Dadurch, dass in der Tabelle nur gerundete Werte ausgewiesen werden, jedoch mit ungerundeten Werten gerechnet wurde, entstehen geringfügige Abweichungen, wenn versucht wird, die ausgewiesenen Angemessenheitsgrenzen anhand der Tabellenangaben nachzurechnen.

## 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 Teilinklusionen 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 ein aktueller Mietspiegel datensatz nicht ausgewertet werden konnte, basiert die Bestimmung der rechnerischen Nettokaltmiete auf der Auswertung der Betriebskostenentwicklung in der Landeshauptstadt Dresden gemäß der SGB-II-Statistik der Bundesagentur für Arbeit.

**Tabelle 12: Nachrichtliche nettokalte Angemessenheitsgrenzen**

	Größe der Haushaltsgemeinschaft in Personen				
	1	2	3	4	5
<b>Bruttokalte Angemessenheitsgrenze in €/m<sup>2</sup></b>	8,20	7,75	7,38	8,09	9,14
davon rechnerische Nettokaltmiete in €/m <sup>2</sup>	6,73	6,33	6,04	6,71	7,78
davon rechnerisch kalte Betriebskosten in €/m <sup>2</sup>	1,47	1,41	1,34	1,37	1,36
Flächenrichtwert in m <sup>2</sup>	45	60	75	85	95
<b>Bruttokalte Angemessenheitsgrenze absolut in €</b>	368,93	464,93	553,14	687,43	868,68
davon rechnerische Nettokaltmiete absolut in €	302,95	380,04	452,92	570,73	739,42
davon rechnerisch kalte Betriebskosten absolut in €	65,98	84,89	100,22	116,70	129,26

Dadurch, dass in der Tabelle nur gerundete Werte ausgewiesen werden, jedoch mit ungerundeten Werten gerechnet wurde, entstehen geringfügige Abweichungen, wenn versucht wird, die ausgewiesenen Tabellenwerte anhand anderer Tabellenangaben nachzurechnen.