

Methodenbericht zur Ermittlung von Richtwerten für angemessene Kosten der Unterkunft nach SGB II und SGB XII in der Landeshauptstadt Dresden 2025 und 2026

Eine Untersuchung im Auftrag der Landeshauptstadt Dresden

Darmstadt, den 18.02.2025

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

Methodenbericht zur Ermittlung von Richtwerten für angemessene Kosten der Unterkunft nach SGB II und SGB XII in der Landeshauptstadt Dresden 2025 und 2026

Autoren: Dr. Max-Christopher Krapp
Dr. Holger Cischinsky
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.....	11
5.3	Aufgabe und Grenzen eines statistischen Modells zur Bestimmung der abstrakten Referenzmiete.....	15
5.4	Günstigerrechnung im Falle statistischer Unsicherheit	15
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	24
6.3.1	Das IWU-Konzept zur Ableitung der Ergebnisse	24
6.3.2	Häufigkeitsanalyse von Wohnungsangeboten pro Monat	26
6.3.3	Häufigkeitsanalyse der zu erwartenden Nachfrage pro Monat.....	37
6.3.4	Häufigkeitsabgleich von Angebot und Nachfrage.....	47
6.3.5	Prüfung des Bezugs zum Wohnkonsum von Niedrigeinkommensbeziehern außerhalb der Grundsicherung	50
6.3.6	Prüfung der Vermeidung von Segregation	50
6.4	Nachrichtliche Bestimmung einer nettokalten Referenzmiete	53
7	Einordnung der Ergebnisse	54
Anhang A -	Statistisches Glossar.....	56
Anhang B -	Literaturverzeichnis	58
Anhang C -	Herleitung des Zusammenhangs: Durchschnittliche Annoncierungsdauer in Monaten = Verfügbare Angebote in einem Monat / Transaktionen pro Monat.....	59

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Definition der Angemessenheitsgrenzen anhand der tatsächlichen Anmietbarkeit in ausreichender Häufigkeit	25
Abbildung 2: Fallkonstellationen bei der Überlappung von Untersuchungszeitraum und Inserierungsdauer	31

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Gewichtung des Mietspiegeldatensatzes	17
Tabelle 2: Inflationierung der Neuvertragsmieten	19
Tabelle 3: Fallkonstellationen der Umrechnung von Nettokalt- in Bruttokaltmieten	19
Tabelle 4: Quadratmeterbezogene Auswertung der inflationierten Mietspiegel-Neuvertragsmieten nach Perzentilen (jeweils in €/m ² bruttokalt)	21
Tabelle 5: Haushalte in Unterbringungseinrichtungen nach Haushaltsgröße	22
Tabelle 6: Fehlende Werte bei zentralen Größen	23
Tabelle 7: Fallzahlen des quadratmeterbezogenen Untersuchungsdatensatzes SGB II / XII	23
Tabelle 8: Quadratmeterbezogene Auswertung der Bestandsmieten im Untersuchungsdatensatz SGB II nach Perzentilen (jeweils in €/m ² bruttokalt)	24
Tabelle 9: Quadratmeterbezogene Auswertung der Bestandsmieten im Untersuchungsdatensatz SGB XII nach Perzentilen (jeweils in €/m ² bruttokalt)	24
Tabelle 10: Aufteilung der Mietspiegelstichprobe nach Zimmerzahlen und Wohnflächenklassen	28
Tabelle 11: Definition von Eignungsklassen	28
Tabelle 12: Mietspiegel-Neuvertragsmieten bruttokalt nach Preis- und Eignungsklassen	29
Tabelle 13: Mengengerüst des Wohnungsmarktes Dresden	30
Tabelle 14: Quantifizierung der Transaktionen pro Monat	30
Tabelle 15: Fallzahl der Fallkonstellationen zu Annoncendauerermittlung	32
Tabelle 16: Ergebnisse der Leerstandserhebung	33
Tabelle 17: Umrechnung des Mengengerüsts in Angebot pro Monat	34
Tabelle 18: Vermietungsbereitschaft bzw. Nachfragekonkurrenz	35
Tabelle 19: Tatsächlich anmietbares Angebot pro Monat nach Preis- und Eignungsklassen bruttokalt	36
Tabelle 20: SGB II-Bedarfsgemeinschaften nach Mietenstufe und Haushaltsgröße	38
Tabelle 21: SGB XII-Einstandsgemeinschaften nach Preisklassen und Haushaltsgröße	39
Tabelle 22: Startfallzahl für das Mengengerüst der Nachfrageseite (ohne Fälle in Unterbringungseinrichtungen) und Abzug Kurzfristfälle	40
Tabelle 23: Fallzahlen SGB II / XII mit separater Ausweisung der regulären Umzüge von Transferleistungsempfängern	41
Tabelle 24: Überschreiter der angemessenen Bruttokaltmiete	43
Tabelle 25: Fallzahlen SGB II / XII nach Abzug nicht nachfragerrelevanter Überschreiter	43
Tabelle 26: Umrechnungsfaktoren von Bestandsgrößen in Stromgrößen pro Monat	44
Tabelle 27: Potenziell nachfragerrelevante Fallzahlen SGB II / XII pro Monat	44
Tabelle 28: Hochrechnungsfaktoren für den SGB II-/XII-Datensatz	45
Tabelle 29: Potenzielle Nachfrage pro Monat nach Preis- und Haushaltsgrößenklassen	46
Tabelle 30: Nachfrageseite: Kumulation	48
Tabelle 31: Angebotsseite: Kumulation	49

Tabelle 32:	Quadratmeterbezogene Angemessenheitsgrenzen bruttokalt	50
Tabelle 33:	Perzentilwert der Angemessenheitsgrenzen innerhalb der Häufigkeitsverteilung der inflationierten Neuvertragsmiete (Mietspiegel)	50
Tabelle 34:	Verteilung angemessener und geeigneter Wohnungen über die Stadtbezirke	51
Tabelle 35:	Aufteilung von angemessenen Wohnungen und Leistungsempfängern auf die Stadtbezirke	52
Tabelle 36:	Unter- und Überrepräsentation angemessener und geeigneter Wohnungen nach Stadtbezirken	53
Tabelle 37:	Nachrichtliche nettokalte Angemessenheitsgrenzen	53
Tabelle 38:	Vergleich der neuen mit den bisherigen Angemessenheitsgrenzen	55

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

1 Rechtsgrundlagen und Anwendungsbereich

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

- Bedarfsgemeinschaften mit Bezug des Bürgergelds im Rahmen der Grundsicherung für Arbeitsuchende nach dem Zweiten Buch des Sozialgesetzbuchs (SGB II)
- Einstandsgemeinschaften mit Leistungsbezug im Rahmen der Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung sowie von Hilfe zum Lebensunterhalt nach dem Zwölften Buch des Sozialgesetzbuchs (SGB XII)

Dabei werden Bedarfs- und Einstandsgemeinschaften 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 Letztere 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.

Gemäß § 22 Abs. 1 Satz 2 SGB II und § 35 Abs. 1 Satz 2 SGB XII gilt für die Anerkennung von Unterkunftsleistungen eine einjährige Karenzzeit, während der die tatsächlichen Aufwendungen anerkannt werden. Nach Ablauf der Karenzzeit werden Bedarfs- und Einstandsgemeinschaften mit Wohnkosten oberhalb der zu bestimmenden Angemessenheitsgrenzen in der Regel zur Kostensenkung aufgefordert. Die Kostensenkung kann durch Umzug, aber bspw. auch durch Untervermietung oder Verhandlungen mit der Vermieterin / dem Vermieter erfolgen. Geschieht dies nicht, können auch keine Härtefallgründe geltend gemacht werden und gelingt auch nicht der Nachweis der fehlenden Verfügbarkeit einer angemessenen Wohnung, so werden nach einer Übergangszeit von in der Regel längstens sechs Monaten die anzuerkennenden KdU bzw. KdH auf das Niveau der Angemessenheitsgrenze abgesenkt.

Der Bundesgesetzgeber hat die Bestimmung und Begründung der Angemessenheitsgrenzen den örtlichen Trägern, d.h. Kreisen und kreisfreien Städten, überantwortet. Zum einen tragen diese – abgesehen von einem Bundeszuschuss – die Leistungen im SGB II, 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.

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 dass 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 Ermittlung der abstrakten Angemessenheitsgrenze gemacht hat, erfolgten die relevanten Rahmensetzungen durch die Rechtsprechung. Das BSG hat seit 2006 das sogenannte „schlüssige Konzept“ mit formalen und teils auch inhaltlichen Anforderungen an die Bestimmung der Angemessenheitsgrenze¹ 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 Im Folgenden ist mit dem Begriff „Angemessenheitsgrenze“ stets die abstrakte Angemessenheitsgrenze gemeint.

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 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 Eigentümerinnen und Eigentümer von selbstgenutztem Wohnraum.

2 Anlass der Berechnung und Gültigkeitszeitraum

Der qualifizierte Mietspiegel der Landeshauptstadt Dresden ist die wichtigste Datengrundlage für die Ableitung der Angemessenheitsgrenzen. Mit der Neuerhebung für den qualifizierten Mietspiegel 2025 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 01.04.2024 (Mietzahlung des Monats April) durchgeführt. Der Gültigkeitszeitraum des Dresdner Mietspiegels 2025 reicht in seiner Geltung als qualifizierter Mietspiegel vom 01.01.2025 bis 31.12.2026. 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 Förderrichtlinie des Sächsischen Staatsministeriums für Regionalentwicklung zur Förderung der Schaffung von mietpreis- und belegungsgebundenem Mietwohnraum (Förderrichtlinie gebundener Mietwohnraum – FRL gMW) vom 20. Dezember 2023².

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 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.

² www.revosax.sachsen.de/vorschrift/20406

Die Wohnlagenkarte des Mietspiegels³ 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,⁴ erfolgt die Selektion der Neuvertragsmieten und eine Inflationsierung 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 Fachdiskurs⁵ 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 Mietspiegels⁶ 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.⁷ *„Legt der Grundsicherungsträger seiner Datenerhebung nur die Wohnungen so genannten einfachen Standards zu Grunde (...), ist*

³ Die Wohnlagekarte steht auf dresden.de zur Verfügung: https://stadtplan.dresden.de?TH=SPA_MIETSPIEGEL_AKTUELL_WL

⁴ Vgl. Börstinghaus 2011, Rn. 138 ff.

⁵ 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.

⁶ Vgl. Z.B. BSGE B 4 AS 27/09 R Rn. 29

⁷ Vgl. LSG Bayern, L 16 AS 127/10, Rn. 147-149

*als Angemessenheitsgrenze der Spannenoberwert⁸, d. h. der obere Wert der ermittelten Mietpreisspanne zugrunde zu legen.*⁹

- **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. Perzentil¹⁰ 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.“¹¹
- **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 Kappungsgrenze¹² bzw. das als solches ausgewählte Perzentil aus den Mengenverhältnissen von Angebot und Nachfrage auf dem Mietwohnungsmarkt ableitet.

Das bisherige Dresdner Konzept fällt schwerpunktmäßig in die dritte Kategorie. 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 Marktdrittteilung einfach – mittel – gehoben).¹³

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.

Angesichts der grundsätzlichen Bestätigung des Dresdner „schlüssigen Konzepts“ durch das LSG Sachsen¹⁴ und BSGE B 4 AS 9/14 wird das bisherige in Reaktion auf Erkenntnisse im Rahmen der Rechtsprechung mehrfach angepasste „schlüssige Konzept“ beibehalten und sachgerecht weiterentwickelt.

⁸ Zur Definition des Spannenoberwerts siehe Glossar

⁹ BSGE B 4 AS 18/09 R Rn. 21

¹⁰ Zur Erläuterung der statistischen Fachbegriffe siehe Anhang A -.

¹¹ BSGE B 4 AS 77/12 R, Rn. 37. Kritisch dazu: v. Malottki 2014.

¹² Knickrehm 2010, S. 90.

¹³ Vgl. z. B. LSG Schleswig-Holstein L 10 AS 15/06; LSG Nordrhein-Westfalen L 9 AS 58/08.

¹⁴ Vgl. LSG Sachsen L 7 AS AS 1167/15.

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.“¹⁵

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,¹⁶ auch wenn sie quasi grob pauschaliert angenommen wird.¹⁷

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.¹⁸

- **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.“¹⁹

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.

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:

¹⁵ BSGE B 4 AS 19/11 R Rn. 33

¹⁶ z.B. BSGE B 14 AS 106/10 R, Rn. 26; BSGE B 4 AS 77/12 Rn. 38

¹⁷ Vgl. v. Malottki 2013

¹⁸ 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).

¹⁹ BSGE B 4 AS 30/08 R Rd. Nr. 17

„Zudem birgt die Verweisung auf bestimmte Bauklassen verdeckt die Gefahr einer Gettoisierung. So lange 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.“²⁰

Erstmals hat das LSG Bayern einen Algorithmus zur qualifizierten Begutachtung 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.“²¹* 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 Nachfrage²² 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.

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:²³

²⁰ BSGE B 14 AS 50/10 R Rn. 28

²¹ LSG Bayern L 16 AS 127/10, Rn. 218

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

²³ vgl. z. B. BSGE B 4 AS 18/09 R Rn. 19

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.²⁴

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.

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:

²⁴ Vgl. Knickrehm 2010, S. 90

- Der Datensatz des qualifizierten Mietspiegels der Stadt Dresden, eine Stichprobenbefragung von Mieterinnen/Mietern und Vermieterinnen/Vermieter der nach § 558 BGB in den letzten sechs Jahren neu abgeschlossenen oder erhöhten Mietverträge mit 4.051 Fällen (vgl. Kapitel 6.1). 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 2024 erhoben.
- Der Bestandsdatensatz der Dresdner Bedarfs- bzw. Einstandsgemeinschaften in Mietwohnungen mit Leistungsbezug nach dem SGB II (22.248 Bedarfsgemeinschaften) bzw. dem SGB XII (4.319 Einstandsgemeinschaften außerhalb von Einrichtungen mit Anspruch auf KdU) (vgl. Kapitel 6.2). Es handelt sich um Stichmonatsdaten der Leistungsbezieher zum Dezember 2023. 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) 3.956 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 2024 erhoben.
- Gebäude- und Wohnungszählung (GWZ) 2022: Eine Sonderauswertung der GWZ für Dresden ermöglicht es, das Mengengerüst der relevanten Mietwohnungen zu bestimmen und nach Eignungsklassen zu unterteilen.
- 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 2024.
- Die der Stadt Dresden zur Verfügung stehende empirica-Preisdatenbank: Hierbei handelt es sich um eine Immobilienannoncen-Metadatenbank, die auf einer automatischen Abfrage von Immobilienannoncen im Internet basiert. Die Annoncen über Dresdner Mietwohnungen des Zeitraums 01.06.2023 bis 30.05.2024 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 15.702 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 2023.
- Eine Stichprobenerhebung des Jobcenters (SGB II, 505 Fälle, Stichtag 31.08.2024) und des Sozialamts (SGB XII, 396 Fälle, Stichtag 31.08.2024) unter Leistungsempfängern mit überhöhten Unterkunftskosten, 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 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 2019 bis April 2024 werden zudem inflationiert, um das aktuelle Neuvertragsmietniveau wiederzugeben (vgl. Kapitel 6.1).

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.²⁵ 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

²⁵ v. Malottki 2012, S. 99-108.

- 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.²⁶

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 auf der Grundlage eines statistisch-ökonomischen Modells gegenübergestellt.

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.“²⁷

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 Auswirkungen auf das Ergebnis hat²⁸ 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

²⁶ Vgl. Dienstanweisung für die Erbringung der Leistungen für Unterkunft und Heizung, http://www.dresden.de/media/pdf/sozialamt/Dienstanweisung_fuer_die_Erbringung_der_Leistungen_fuer_Unterkunft_und_Heizung.pdf

²⁷ Just 2014, S. 1.

²⁸ Zum Begriff der noch hinnehmbaren Unsicherheit vgl. auch die Rechtsprechung des BSG zum Regelbedarf in BSGE B 14 AS 153/11 R Rn. 73.

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. notgedrungenerweise leicht zurückliegende empirische Erhebungen zurückgreift und die daraus resultierenden Ergebnisse für zukünftige Gültigkeitszeiträume angewendet werden.²⁹ 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 der Vermieterin / 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.

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.³⁰

²⁹ Vgl. Just 2014, S. 12.

³⁰ Zu dieser Diskussion vgl. v. Malottki 2014.

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 Mietspiegeldatensatz 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 Auswahlsätze 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 2024). 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.³¹ 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 4.051.

Tabelle 1: Gewichtung des Mietspiegeldatensatzes

	Mietspiegelrelevante Grundgesamtheit	Ergebnisstichprobe	Gewichtungs- faktor
	Anteilsverhältnis		
Wohnungen der Genossenschaften / Vonovia	51,1%	24,2%	2,114
Wohnungen anderer (privater) Vermieter	48,9%	75,8%	0,645

Quelle: Mietspiegelgutachten 2024, eigene Darstellung.

³¹ Vgl. Cischinsky et al. 2014 und BSGE B 14 AS 50/10 R Rn. 32

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. 391 Fälle haben keine Heizung oder verfügen über Einzelöfen.³² 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 (ungewichtet) 3.660 bzw. (gewichtet) 3.800,8 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 27,98 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.³³

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 dem Stichtag des qualifizierten Mietspiegels (ab Mai 2018) 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 2.241 Fälle (58,3 %, Mittelwert der Nettokaltmiete ca. 6,77 €/m²).³⁴ Es verbleiben 1.560 Fälle (41,7 %, Mittelwert der Nettokaltmieten 7,94 €/m² gegenüber 7,35 €/m² im Jahr 2021).

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 Mieterinnen und 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 2024 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 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 15 % zwischen dem ersten und dem sechsten Jahr. Die

³² Zum Ausschluss von Wohnungen ohne Zentralheizung wurde in der Projektgruppe Dresdner Mietspiegel am 5.09.2024 beraten.

³³ 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.

³⁴ 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 mietrechtliche Begrenzungen bei Mieterhöhungen geprägt werden. Es werden 386 Fälle, die innerhalb der 6-Jahresspanne angepasste Neuvertragsmieten darstellen, ausgesondert. Zudem werden 63 Fälle ausgeschlossen, die nicht in der 6-Jahres-Spanne liegen.

Mieten der sechs zurückliegenden Jahre werden deshalb auf das Preisniveau der Neuvertragsmieten des Jahres 2023 / 2024 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	8,3265	359	1,0000
1	8,1122	401	1,0264
2	7,8323	293	1,0631
3	7,7578	220	1,0733
4	7,7253	144	1,0778
5	7,2512	142	1,1483
Insgesamt	7,9450	1.560	

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 2025 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.

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 1,5918 €/m ² , Heizkosten 1,8534 €/m ²)	1.049	Addition von Nettokaltmiete und kalten Nebenkosten in jedem Einzelfall
2	Nur kalte NK einzeln gegeben	40	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	469	Aufteilung der Gesamtnebenkosten in jedem Einzelfall auf kalte Nebenkosten und Heizkosten im Verhältnis 1,5918:1,8534 ³⁵
5	Nur Nettokaltmiete ohne jegliche Nebenkosten gegeben	2	Imputation der mittleren kalten Nebenkosten pro Quadratmeter
6	Sonstiges	0	-
	Gesamtsumme	1.560	

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 0,018 (2021: 0,096; 2019: 0,10; 2017: 0,004)). Billige Wohnungen haben demnach weder besonders hohe noch besonders niedrige kalte Nebenkosten.

³⁵ Die Auswertungen zeigen, dass kalte Nebenkosten nur unwesentlich geringer streuen als warme Nebenkosten. Dies spricht dafür, hier nicht pauschal 1,5918 €/m² für die kalten Nebenkosten anzusetzen und den „Rest“ als Heizkosten zu werten, sondern im Verhältnis aufzuteilen. Beim pauschalen Ansatz von 1,5918 €/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.

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.

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.³⁶

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.³⁷

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 der kleinsten Wohnungsgrößenklasse zur nächstgrößeren Klasse, 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.

³⁶ 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.

³⁷ Siehe Glossar bzw. Fußnote 10.

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	468	671	405	237	114
	Fehlend	0	0	0	0	0
Mittelwert		9,64	9,59	9,81	10,04	11,08
Standardabweichung		1,41	1,46	1,74	1,94	2,22
Schiefe		1,03	1,26	1,06	0,89	0,51
Kurtosis		2,40	3,36	1,60	0,92	0,41
Minimum		6,13	6,16	6,16	6,40	6,40
Maximum		16,35	16,85	16,56	17,88	18,15
Perzentile	5	7,73	7,49	7,45	7,46	7,48
	10	8,00	7,98	7,92	7,76	8,44
	15	8,25	8,40	8,36	8,21	8,99
	20	8,51	8,57	8,52	8,44	9,26
	25	8,72	8,65	8,68	8,62	9,63
	30	8,86	8,81	8,83	8,96	9,79
	35	9,11	8,98	9,08	9,18	10,00
	40	9,22	9,14	9,18	9,29	10,33
	45	9,37	9,23	9,33	9,54	10,62
	50	9,45	9,35	9,50	9,71	10,95
	55	9,62	9,50	9,61	9,93	11,10
	60	9,80	9,63	9,85	10,09	11,39
	65	9,95	9,85	10,05	10,46	11,74
	70	10,17	10,01	10,39	10,73	12,03
	75	10,41	10,25	10,66	11,09	12,45
	80	10,56	10,52	10,96	11,64	12,86
	85	10,82	10,89	11,44	11,94	13,58
	90	11,38	11,39	12,10	12,83	14,11
	95	12,22	12,21	13,30	13,94	15,36

Die Summe der Fallzahlen ergibt nicht 1.560 Fälle, da hier sich überschneidende Wohnflächenkorridore ausgewertet werden und sehr kleine genauso wie sehr große Wohnungen unberücksichtigt bleiben.

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 2023 mit 22.248 Fällen sowie der Datensatz der SGB-XII-Einstandsgemeinschaften vom Dezember 2023 mit 4.319 Fällen. Es wurden nur Mieterhaushalte berücksichtigt, da selbstnutzende Eigentümer für die Nachfrage am Mietwohnungsmarkt keine Rolle spielen.³⁸

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,

³⁸ Im Rahmen des SGB XII konnten nicht sämtliche selbstnutzenden Eigentümer aufgrund fehlender Kennzeichnung entfernt werden. Da diese Haushalte eine Grundmiete von 0 € aufweisen, wurden sie im Rahmen der weiteren Plausibilisierung als Fälle ohne vollständige Informationen behandelt.

zur Deckung ihres Bedarfs auf die Anmietung einer tatsächlich angebotenen und ihr zugänglichen Wohnung angewiesen ist.

Separierung von Haushalten in Unterbringungseinrichtungen

Aufgrund des aktuell höheren Aufkommens von Geflüchteten im Leistungsbezug wird der Anteil von Fällen in Unterbringungseinrichtungen (UE), die also nur in einer temporär adäquaten Unterkunft untergebracht und im regulären Mietwohnungsmarkt zu versorgen sind, bei der Bestimmung der Angemessenheitsrichtwerte gesondert berücksichtigt. Daher wurden die Fälle in Unterbringungseinrichtungen in den Bestandsdaten identifiziert, indem die erfassten Kosten mit einer seitens der Landeshauptstadt Dresden bereitgestellten Liste mit Gebührensätzen abgeglichen wurden. Da eine entsprechende Identifikation von Fällen im SGB XII aufgrund einer abweichenden Datenlage nicht möglich war, wurde die Anzahl der Fälle durch das Sozialamt der Landeshauptstadt Dresden gesondert ermittelt. Die entsprechenden Fallzahlen sind Tabelle 5 zu entnehmen.

Tabelle 5: Haushalte in Unterbringungseinrichtungen nach Haushaltsgröße

	SGB II						SGB XII					
	1	2	3	4	5	6+	1	2	3	4	5	6+
Haushalte nicht in UE	11.696	4.545	2.641	1.483	762	497	2.854	1.024	257	110	34	22
Haushalte in UE	522	22	25	12	13	30	16	2	0	0	0	0
Insgesamt	12.218	4.567	2.666	1.495	775	527	2.870	1.026	257	110	34	22

Die im SGB II-Datensatz identifizierten Haushalte in Unterbringungseinrichtungen wurden aufgrund ihrer spezifischen, marktuntypischen Kostenstruktur separiert und von den weiteren Auswertungen der Mietniveaus (vgl. Kapitel 6.2.2) ausgeschlossen. Bei der Häufigkeitsanalyse werden die Fälle in Unterbringungseinrichtungen als gesonderte Nachfrage berücksichtigt (vgl. Kapitel 6.3.3), da diese Fälle unabhängig von ihrer Kostenstruktur nachfragerrelevant sind.

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.³⁹

Mit zunehmender Haushaltsgröße nimmt ohnehin die Bedeutung der Umstände des Einzelfalls zu. Dies impliziert, dass bereits bei Fünf-Personen-Haushalten in viel mehr Fällen eine intensivere Einzelfallprüfung notwendig ist als bei Ein-Personen-Haushalten.

In den weiteren Auswertungen verbleiben 21.127 Bedarfsgemeinschaften und 4.297 Einstandsgemeinschaften. Diese Fallzahlen stellen gleichzeitig die Startgröße für die Quantifizierung der potenziellen Nachfrage zuzüglich der zuvor separierten Haushalte in Unterbringungseinrichtungen dar (siehe Kapitel 6.3.3 bzw. Tabelle 22).

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 etwa das arithmetische Mittel, werden nur extreme Fälle in fehlende Werte umkodiert. Dies betrifft (Absolut-)Mieten unter 50 € und über 5.000 €, wohnungsbezogene warme oder kalte Nebenkosten von 0 € und über 1.000 €, Wohnflächen kleiner 10 Quadratmeter und größer 300 Quadratmeter. Sie werden umkodiert in fehlende Werte.

³⁹ Da, wie in Kapitel 6.3.2 dargelegt, jedoch keine Anmietungswahrscheinlichkeit für Fünf-Personen-Haushalte ermittelt werden konnte, wird für die Haushaltsgruppe keine Angemessenheitsgrenzen ausgewiesen.

Fehlende Werte bei zentralen Größen

Bedarfsgemeinschaften mit fehlenden Werten oder Nullwerten bei den zentralen Parametern Grundmiete und kalte Nebenkosten werden aus der Preisanalyse der wohnungsbezogenen Mieten herausgenommen. Darüber hinaus werden Fälle mit fehlenden Angaben oder Nullwerten bei der Wohnfläche herausgenommen, da für die keine Quadratmetermieten berechnet werden können.

Bei fehlenden Angaben zu 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 Unterbringungseinrichtungen erfolgt oder
- es sich um selbstnutzende Eigentümer handelt, die bis dato noch nicht aus der Datengrundlage entfernt wurden.

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 Einberechnung hingegen noch nicht notwendig, da innerhalb des Datensatzes alle Fälle den gleichen Faktor bekommen würden. Hierfür wird der ungewichtete Untersuchungsdatensatz aus den in Tabelle 6 angegebenen Fällen mit Angaben zur Größe der Wohnungen (19.274 / 1.165) verwendet.

Insbesondere im SGB XII fehlt beim überwiegenden Teil der Fälle die Angabe der Wohnfläche (aber nicht die der Miete). Grund hierfür ist die Tatsache, dass es sich bei den betroffenen Einstandsgemeinschaften um Teilhaushalte handelt (bspw. Menschen mit Behinderung im Haushalt der Eltern), bei denen die Miete nach dem Kopfteilprinzip aufgeteilt wird. Die Fälle sind von ihrer wohnungsbezogenen Miete her unauffällig. Damit ist davon auszugehen, dass ein Verzicht auf diese Fälle die quadratmeterbezogene Auswertung nicht verzerrt. Die verschiedenen Fallzahlen sind in Tabelle 6 dokumentiert. Tabelle 7 zeigt die Aufteilung des quadratmeterbezogenen Untersuchungsdatensatzes auf die Haushaltsgrößenklassen.

Tabelle 6: Fehlende Werte bei zentralen Größen

	Haushalte, die nicht in Unterbringungseinrichtungen untergebracht sind	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	21.624	21.127	19.474	19.274
SGB XII	4.301	4.297	4.248	1.165

Tabelle 7: Fallzahlen des quadratmeterbezogenen Untersuchungsdatensatzes SGB II / XII

	Haushaltsgrößenklasse				
	1	2	3	4	5
SGB II	10.159	4.355	2.571	1.447	742
SGB XII	808	285	47	20	3
Summe	10.967	4.640	2.618	1.467	745

6.2.2 Datenauswertung

Ähnlich wie in Kapitel 6.1.2 wird nun eine Auswertung der 19.274 Quadratmetermieten im SGB II und der 1.165 Quadratmetermieten im SGB XII in 20 m² breiten Flächenkorridoren um die jeweiligen Richtwerte vorgenommen. Tabelle 8 und Tabelle 9 zeigen die Ergebnisse.

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

	alle	Wohnfläche				
		35-55 m ²	50-70 m ²	65-85 m ²	75-95 m ²	85-105 m ²
Anzahl mit vollständigen Angaben	19.274	7.316	7.237	3.458	2.138	448
Mittelwert	9,03	8,79	8,29	8,14	8,09	8,08
Standardabweichung	2,89	1,45	1,30	1,41	1,39	1,98
Schiefe	7,35	0,89	0,41	-0,17	-0,12	0,05
Minimum	0,84	3,33	2,54	0,99	0,99	0,95
Maximum	85,21	21,40	20,56	15,47	15,47	16,25
Perzentile						
	10	7,01	7,21	6,82	6,51	5,59
	20	7,60	7,73	7,36	7,20	6,71
	30	8,00	8,12	7,70	7,61	7,51
	40	8,32	8,43	8,02	7,92	7,93
	50	8,63	8,71	8,28	8,20	8,31
	60	8,97	9,00	8,53	8,46	8,51
	70	9,38	9,34	8,84	8,72	8,82
	80	9,97	9,77	9,20	9,09	9,21
	90	11,06	10,42	9,79	9,65	10,12

Die Summe der Fallzahlen der einzelnen Wohnflächenkorridore ergibt nicht 19.274 Bedarfsgemeinschaften, da hier sich überschneidende Wohnflächenkorridore ausgewertet werden und sehr kleine genauso wie sehr große Wohnungen unberücksichtigt bleiben.

Tabelle 9: Quadratmeterbezogene Auswertung der Bestandsmieten im Untersuchungsdatensatz SGB XII nach Perzentilen (jeweils in €/m² bruttokalt)

	alle	Wohnfläche				
		35-55 m ²	50-70 m ²	65-85 m ²	75-95 m ²	85-105 m ²
Anzahl mit vollständigen Angaben	1.165	575	445	155	84	26
Mittelwert	8,41	8,54	7,76	7,02	6,78	6,07
Standardabweichung	2,36	2,00	1,45	1,45	1,73	2,59
Schiefe	2,84	6,28	0,69	-0,59	-0,46	0,25
Minimum	2,26	4,76	2,89	2,48	2,26	2,26
Maximum	37,90	37,90	17,28	10,23	11,40	11,40
Perzentile						
	10	6,25	6,76	6,22	4,93	2,70
	20	6,97	7,37	6,73	5,94	3,28
	30	7,44	7,78	7,14	6,38	3,98
	40	7,84	8,10	7,47	6,84	5,15
	50	8,15	8,37	7,82	7,19	5,82
	60	8,52	8,63	8,10	7,50	7,14
	70	8,90	8,92	8,32	7,90	7,67
	80	9,57	9,46	8,68	8,21	8,86
	90	10,68	10,31	9,24	8,77	9,72

Die Summe der Fallzahlen der einzelnen Wohnflächenkorridore ergibt nicht 1.165 Einstandsgemeinschaften, da hier sich überschneidende Wohnflächenkorridore ausgewertet werden und sehr kleine genauso wie sehr große Wohnungen unberücksichtigt bleiben.

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 8 und Tabelle 9 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 Niedrigeinkommensbezieherinnen und
- Vermeidung von Segregation

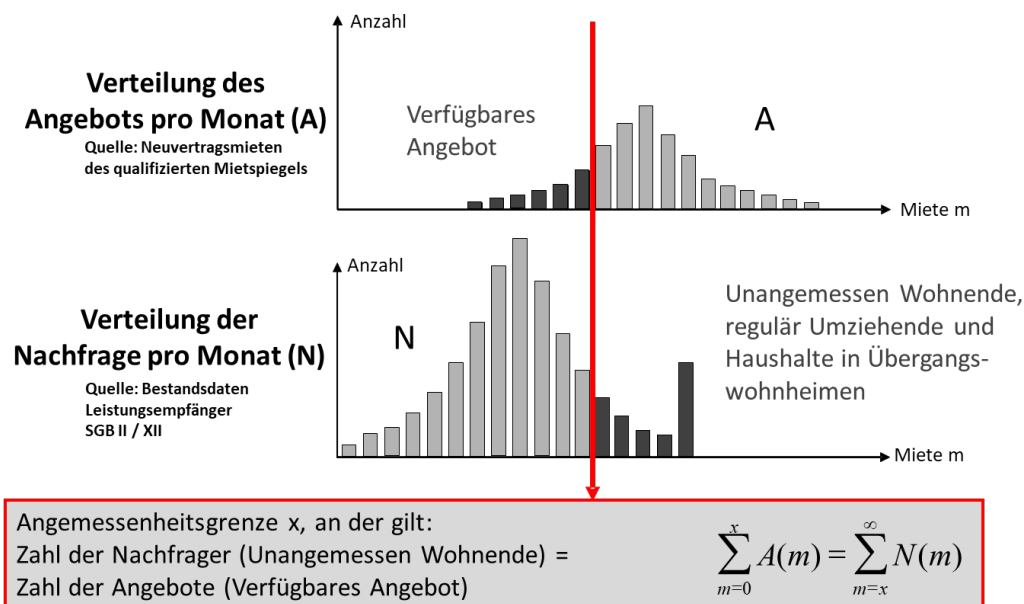
zu erfüllen. Da wie bereits beschrieben die ausreichende Häufigkeit die am schwierigsten zu erfüllende Bedingung darstellt, geringere Wertungsspielräume zulässt und zugleich deutlich rechenintensiver ist, wird die Angemessenheitsgrenze im Folgenden anhand dieser Anforderung berechnet. Die Orientierung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

Anders als in anderen KdU-Konzepten⁴⁰ 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.“⁴¹

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).

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



⁴⁰ Vgl. BSGE B 4 AS 77/12 R und BMVBS / BBSR (Hg.) 2013

⁴¹ 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.

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.⁴² 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 angemessenen Wohnung zu versorgen sind.⁴³ Je höher die Angemessenheitsgrenze steigt und damit zunehmend über den tatsächlichen Unterkunftskosten der Überschreiter liegt, desto weniger Haushalte werden nachfragerrelevant. 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)⁴⁴ 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

⁴² 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).

⁴³ 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 8 und Tabelle 9 für die Quadratmetermieten, bei wohnungsbezogenen Mieten weist die Verteilung eine noch größere Schiefe auf).

⁴⁴ 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.

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 die GWZ 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 angebotenen 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 (beispielsweise darf ein 1-Personen-Haushalt 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 Bestimmung von zumutbaren Flächen würde deshalb in einem Zirkelschluss die aktuelle Wohnsituation festschreiben.

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

- Zumutbarkeit der Fläche: Eine Wohnung für eine Person ist flächenmäßig zumutbar, sobald sie im Mietspiegel erfasst ist (ab 25 m²).⁴⁵ 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 haben, 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-Wohnflächenhöchstgrenzen⁴⁶ gegeben ist. Denn auf dem freien Markt gibt es verhältnismäßig wenige 4-Zimmer-Wohnungen bis 85 m², sie sind in der Regel größer (vgl. Tabelle 10 für Dresden, der Zusammenhang gilt aber deutschlandweit).
- Zumutbarkeit nach der Ausstattung: Diese wurde bereits in Kapitel 6.1.1 sichergestellt.

⁴⁵ Vgl. hierzu auch BSGE B 4 AS 9/14 R

⁴⁶ 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.

Tabelle 10: Aufteilung der Mietspiegelstichprobe nach Zimmerzahlen und Wohnflächenklassen

Wohnflächenklasse	Zimmerzahl						Gesamtsumme
	1	2	3	4	5	6	
bis einschl. 45 m ²	93,25%	12,41%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	12,68%
46 m ² bis einschl. 60 m ²	5,41%	68,11%	10,40%	0,28%	0,00%	5,64%	29,50%
61 m ² bis einschl. 75 m ²	1,14%	16,83%	58,52%	12,29%	3,09%	18,99%	31,85%
76 m ² bis einschl. 85 m ²	0,00%	2,09%	21,05%	34,11%	3,47%	5,64%	13,55%
86 m ² und mehr	0,19%	0,55%	10,03%	53,32%	93,43%	69,73%	12,42%
Gesamtsumme	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%

Quelle: Mietspiegel. Die Auswertung bezieht sich auf alle gewichteten Mietspiegelfälle nach Ausschluss der unzumutbaren Wohnungen und vor Ausschluss der Altverträge (vgl. Kapitel 6.1). Da die Tabelle nur auf zwei Nachkommastellen gerundete Prozentangaben ausweist, ist es möglich, dass die spaltenweise Aufsummierung der so gerundeten Prozentangaben von 100 % abweicht.

Jede Wohnung wird nun der höchstmöglichen Eignungsklasse zugeordnet (vgl. Tabelle 11). Im weiteren Verlauf 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 Berechnungsalgorithmus verhindert, dass eine Wohnung doppelt als Angebot quantifiziert wird (vgl. Kapitel 6.3.4).

Tabelle 11: Definition von Eignungsklassen

Wohnflächenklasse	Zimmerzahl						Gesamtsumme
	1	2	3	4	5	6	
bis einschl. 45 m ²	310,90	171,05	0,00	0,00	0,00	0,00	Eignungsklasse 1
46 m ² bis einschl. 60 m ²	18,04	938,55	162,72	1,27	0,00	0,64	Eignungsklasse 2
61 m ² bis einschl. 75 m ²	3,82	231,89	915,17	55,63	1,91	2,14	Eignungsklasse 3
76 m ² bis einschl. 85 m ²	0,00	28,85	329,17	154,38	2,14	0,64	Eignungsklasse 4
86 m ² und mehr	0,64	7,63	156,88	241,33	57,60	7,87	Eignungsklasse 5

Häufigkeitsverteilung der Preise

Neben den Eignungsklassen werden Preisklassen von 20 € Klassenbreite gebildet. Die 1.559,7 gewichteten und inflationierten Neuvertragsmieten des Mietspiegels teilen sich wie in Tabelle 12 dargestellt auf die Preis- und Eignungsklassen auf.

Dabei ist zu berücksichtigen, dass der Datensatz intern zwar repräsentativ gewichtet ist, die Fallzahl der Stichprobe (1.559,7) aber noch nichts aussagt über die Fallzahl der Zielgröße, d.h. das Angebot pro Monat. Während es sich hier also um eine Preisanalyse handelt, erfolgt im Weiteren noch eine Mengenanalyse und erst im letzten Schritt werden diese Analyseteile zusammengeführt und das monatliche Angebot quantifiziert und bepreist.

Tabelle 12: Mietspiegel-Neuvertragsmieten bruttokalt nach Preis- und Eignungsklassen

Mietenstufe				Eignungsklasse				
				1	2	3	4	5
von	0 €	bis	180 €	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
von	181 €	bis	200 €	0,6	0,0	0,0	0,0	0,0
von	201 €	bis	220 €	3,4	0,0	0,0	0,0	0,0
von	221 €	bis	240 €	23,6	0,0	0,0	0,0	0,0
von	241 €	bis	260 €	22,7	0,0	0,0	0,0	0,0
von	261 €	bis	280 €	19,0	0,0	0,0	0,0	0,0
von	281 €	bis	300 €	15,8	0,6	0,0	0,0	0,0
von	301 €	bis	320 €	17,5	2,1	0,0	0,0	0,0
von	321 €	bis	340 €	17,1	2,1	0,0	0,0	0,0
von	341 €	bis	360 €	17,5	0,6	0,0	0,0	0,0
von	361 €	bis	380 €	19,0	18,2	0,0	0,0	0,0
von	381 €	bis	400 €	18,7	31,9	0,0	0,0	0,0
von	401 €	bis	420 €	21,8	21,0	1,3	0,0	0,0
von	421 €	bis	440 €	10,6	41,0	4,9	0,0	0,0
von	441 €	bis	460 €	18,1	53,0	13,5	0,0	0,0
von	461 €	bis	480 €	6,6	42,5	7,1	0,0	0,0
von	481 €	bis	500 €	4,5	50,4	12,9	0,0	0,0
von	501 €	bis	520 €	5,1	52,9	8,6	2,1	0,0
von	521 €	bis	540 €	3,2	58,4	22,5	0,0	0,0
von	541 €	bis	560 €	2,1	31,7	32,9	4,9	0,6
von	561 €	bis	580 €	1,9	40,8	32,3	4,3	0,0
von	581 €	bis	600 €	1,3	39,6	26,3	4,3	0,0
von	601 €	bis	620 €	1,3	17,6	32,5	10,5	0,0
von	621 €	bis	640 €	0,0	19,3	21,1	6,8	0,0
von	641 €	bis	660 €	0,0	23,0	16,0	14,1	0,0
von	661 €	bis	680 €	0,6	13,4	20,9	1,9	0,0
von	681 €	bis	700 €	0,0	16,0	16,8	6,0	0,6
von	701 €	bis	720 €	0,0	7,6	12,3	16,7	0,6
von	721 €	bis	740 €	0,6	7,0	10,2	5,1	2,8
von	741 €	bis	760 €	0,0	11,7	4,5	11,5	0,6
von	761 €	bis	780 €	0,0	3,8	5,7	3,2	0,0
von	781 €	bis	800 €	0,0	7,0	8,9	14,7	0,6
von	801 €	bis	820 €	0,0	4,5	5,1	8,3	2,8
von	821 €	bis	840 €	0,0	1,3	2,5	9,8	4,9
von	841 €	bis	860 €	0,0	1,9	3,8	2,5	0,6
von	861 €	bis	880 €	0,0	2,5	1,3	4,5	0,0
von	881 €	bis	900 €	0,0	0,6	3,4	7,0	1,3
von	901 €	bis	920 €	0,0	4,7	1,3	6,6	1,9
von	921 €	bis	940 €	0,0	0,6	1,3	2,5	0,0
von	941 €	bis	960 €	0,0	0,0	0,6	2,5	1,9
von	961 €	bis	980 €	0,0	0,6	2,5	7,0	1,3
von	981 €	bis	1.000 €	0,0	0,6	0,6	2,5	5,3
von	1.001 €	bis	1.020 €	0,0	0,6	0,6	4,5	3,2
von	1.021 €	bis	1.040 €	0,0	0,6	0,6	6,4	1,3
von	1.041 €	bis	1.060 €	0,0	1,3	0,6	4,5	1,9
von	1.061 €	bis	1.080 €	0,0	0,0	0,6	6,4	3,8
von	1.081 €	bis	1.100 €	0,0	0,6	0,6	3,8	2,5
von	1.101 €	bis	1.120 €	0,0	0,0	0,0	3,8	1,9
von	1.121 €	bis	1.140 €	0,0	0,0	0,0	1,9	8,1
von	1.141 €	bis	1.160 €	0,0	0,0	1,9	1,3	0,6
von	1.161 €	bis	1.180 €	0,0	0,0	0,0	2,5	3,2
von	1.181 €	bis	1.200 €	0,0	0,0	0,0	2,5	1,9
von	1.201 €	bis	1.220 €	0,0	0,0	0,0	1,3	1,3
von	1.221 €	bis	1.240 €	0,0	0,0	0,0	1,9	2,5
von	1.241 €	bis	1.260 €	0,0	0,0	0,0	1,3	1,9
von	1.261 €	bis	1.280 €	0,0	0,0	0,0	1,9	4,1
von	1.281 €	bis	1.300 €	0,0	0,6	0,0	0,6	1,3
von	1.301 €	bis	1.320 €	0,0	0,0	0,0	0,6	4,7
von	1.321 €	bis	1.340 €	0,0	0,0	0,0	1,9	2,5
von	1.341 €	bis	1.360 €	0,0	0,0	0,0	0,6	1,9
von	1.361 €	bis	1.380 €	0,0	0,0	0,0	0,0	3,8
von	1.381 €	bis	1.400 €	0,0	0,0	0,0	0,0	4,5
von	1.401 €	bis	1.420 €	0,0	0,0	0,0	0,6	2,5
von	1.421 €	bis	1.440 €	0,0	0,0	0,0	0,6	2,5
von	1.441 €	bis	1.460 €	0,0	0,0	0,0	0,6	1,9
von	1.461 €	bis	1.480 €	0,0	0,0	0,0	0,0	0,6
über	1.481 €			0,0	0,0	0,0	4,5	30,1
Summe				252,6	634,5	338,6	213,4	120,6
Gesamtsumme						1.559,7		

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 13 und Tabelle 14 wiedergegeben. Die Umrechnung erfolgt eignungsklassenspezifisch und besteht aus mehreren Schritten:

Anhand der Gebäude- und Wohnungszählung (GWZ) im Rahmen des Zensus 2022 werden die in Dresden insgesamt vorhandenen Mietwohnungen in Zwei- und Mehrfamilienhäusern sowie in Wohnheimen ermittelt (Ergebnis: 252.415 Wohnungen). Anschließend wird eine Quote für den rechnerischen Anteil für Wohnheime, qualitativen und flächenmäßigen Substandard ermittelt und zum Abzug gebracht. Der Substandard wurde dabei in einer Sonderauswertung beim Statistischen Bundesamt abgefragt. Im Rahmen der GWZ wurde der insgesamt rückläufige Anteil des qualitativen Substandards jedoch nur teilweise erfasst, da zwar Information zu Substandard-Heizungen, nicht aber zu Substandard-Sanitäranlagen (fehlendes Bad oder WC) erhoben wurden. Daher wurde der Anteil der Substandard-Sanitäranlagen konservativ geschätzt. Da hier ein prozentualer Gesamtanteil für Wohnheime und Substandard berechnet und auf das aktuelle Gebäuderegister übertragen werden, resultiert als Ergebnis die nicht-natürliche Zahl von 239.846,6, die ungerundet in die weitere Berechnung eingeht.

Nun wird die Zahl der Wohnungen auf die fünf Eignungsklassen aufgeteilt. Auch hier wurde auf eine Sonderauswertung der GWZ im Rahmen des Zensus 2022 zurückgegriffen. Tabelle 14 zeigt in Zeile D die Ergebnisse.

Nun wird die Fluktuation pro Monat berechnet. Für die Bestimmung von jährlichen Fluktuationsquoten ist die KBU am besten geeignet. Hier wird der Anteil der neu abgeschlossenen Mietverträge an allen Mietverträgen in der KBU-Stichprobe bestimmt. Tabelle 14 zeigt in Zeile F die errechneten Fluktuationsquoten pro Jahr und in Zeile G die Transaktionen pro Monat.

Tabelle 13: Mengengerüst des Wohnungsmarktes Dresden

A	Mietwohnungen in Zwei- und Mehr-Familienhäusern und Wohnheimen (Quelle Zensus 2022)	252.415,0
B	Quote zur Herausrechnung von Wohnheimen, qualitativem und flächenmäßigem Substandard (Quelle Zensus 2022)	95,0%
C	Relevante Mietwohnungen in Zwei- und Mehrfamilienhäusern	239.846,7

Tabelle 14: Quantifizierung der Transaktionen pro Monat

	Eignungsklasse					Summe
	1	2	3	4	5	
C	Relevante Mietwohnungen in Zwei- und Mehrfamilienhäusern					239.846,7
D	Anteile Eignungsklassen (Quelle Zensus-Sonderauswertung 2022)					
	28,2%	37,1%	14,8%	13,7%	6,2%	
E	Bestand nach Eignungsklassen (C*D)					239.846,7
	67.569,4	88.942,9	35.599,1	32.842,2	14.893,1	
F	Fluktuationsquote der Mietwohnungen, Quelle KBU					
	15,5%	10,9%	7,5%	9,9%	10,4%	
G	Transaktionen pro Monat (E*F/12)					2.303,2
	872,2	809,0	221,9	270,6	129,5	

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. 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 Sachverständigengutachten 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.“⁴⁷ 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:

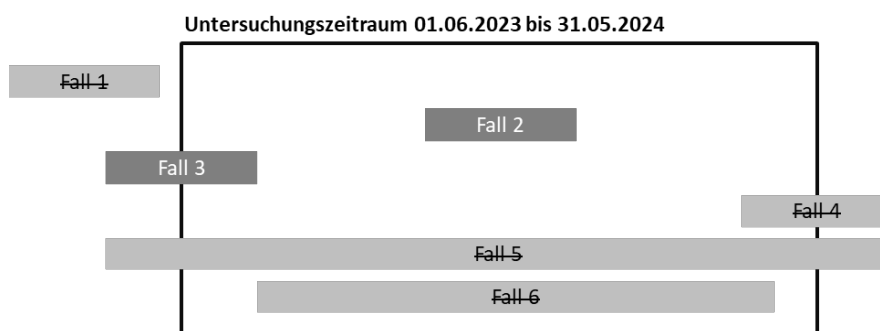
- **Der Mehrfachinseeratefaktor:** Ausgehend von der immobilienökonomischen Theorie gilt folgender Zusammenhang:

$$\text{Durchschnittliche Annoncierungsdauer in Monaten} = \frac{\text{Verfügbare Angebote in einem Monat (A)}}{\text{Transaktionen pro Monat (T)}} = \frac{1}{\text{„Vermittlungsrate“}}^{48}$$

Hier wird nun die durchschnittliche Annoncenlänge in Monaten quantifiziert. Diese wird anhand der empirica-Preisdatenbank 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 empirica-Preisdatenbank ergibt für den Zeitraum 01.06.2023 bis 31.05.2024 eine Annoncenzahl von 15.702. Darin enthalten sind die Fallkonstellationen 2, 3 und 6 in Abbildung 2, die Fallkonstellationen 1, 4 und 5 gelangten gar nicht erst in den Datensatz.

Abbildung 2: Fallkonstellationen bei der Überlappung von Untersuchungszeitraum und Inserierungsdauer



⁴⁷ Just 2014, S. 2.

⁴⁸ 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-.

Tabelle 15: Fallzahl der Fallkonstellationen zu Annoncendauerermittlung

Fallkonstellationen in Abbildung 2	Häufigkeit	Prozent	Gültige Prozente	Kumulierte Prozente
Fall 2 (im Untersuchungszeitraum < 6 Monate)	12.903	82,2	82,2	82,2
Fall 3 (vor / im Untersuchungszeitraum < 6 Monate)	1.534	9,8	9,8	91,9
Fall 6 (> 6 Monate)	1.265	8,1	8,1	100,0
Gesamt	15.702	100,0	100,0	

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 „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 14.437 Annoncen) mit den vollen Inserierungszeiträumen in die Analyse eingeht. Zeile J in Tabelle 17 zeigt die Ergebnisse.

Der Leerstandsfaktor: Hier wird davon ausgegangen, dass die Zahl der 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) der des physischen Leerstands zum Stichmonat entsprechen muss, unabhängig davon, ob die physisch leerstehenden Wohnungen noch mietvertraglich gebunden sind. 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.⁴⁹ Die Häufigkeitsverteilung der Preise und Qualitäten wird weiterhin aus den Transaktionen / Mietspiegeldaten bestimmt (vgl. am Anfang dieses Kapitels unter „Häufigkeitsverteilung der Preise“).⁵⁰ 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 bei den vorherigen schlüssigen Konzepten durchgeführt. Sie umfassten eine Befragung des Sozialamts unter den acht größten Dresdner Wohnungsunternehmen (Vonovia und sieben Genossenschaften) sowie eine analoge Befragung von größeren privaten Vermieterinnen und Vermietern durch das Stadtplanungsamt. Wie schon seit 2017 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 16 zeigt

⁴⁹ 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.

⁵⁰ 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).

die Ergebnisse der Leerstandserhebung. Tabelle 17 übernimmt diesen Leerstand in Zeile H und errechnet daraus den Leerstandsfaktor als Verhältnis von Angebot zu Transaktionen A/T.

Tabelle 16: Ergebnisse der Leerstandserhebung

	Private (hochgerechnet)	Institutionelle	Summe	Zum Vergleich: Mietwohnungsbestand	Rechnerische Leerstandsquote
Eignungsklasse 1	44,4	354	398,4	67.569,4	0,6%
Eignungsklasse 2	150,8	505	655,8	88.942,9	0,7%
Eignungsklasse 3	71,0	547	618,0	35.599,1	1,7%
Eignungsklasse 4	71,0	241	312,0	32.842,2	0,9%
Eignungsklasse 5	17,7	22	39,7	14.893,1	0,3%
Summe	354,8	1.669	2.023,8		
Zum Vergleich: Mietwohnungsbestand	136.545,7	103.301		239.846,7	
Rechnerische Leerstandsquote	0,3%	1,6%			

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 (2.740,6 bei der Berechnung über den Leerstandsfaktor und 4.440,9 bei der Berechnung über den Mehrfachinsefatefaktor). Vielmehr zeigen sich die Unterschiede deutlich zwischen den Wohnungsgrößenklassen. Der Leerstandsfaktor ist im Ergebnis in Marktsegmenten mit noch vorhandenem Leerstand höher, der Mehrfachinsefatefaktor ist in Marktsegmenten völlig ohne Leerstand höher.

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

So schließt der **Mehrfachinsefatefaktor** 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 Mehrfachinsefatefaktor 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 Mehrfachinsefatefaktors mutmaßlich auch beeinflusst durch Stellvertreterinsefate, die fehlende Abbildung von Unter-der-Hand-Vergaben ohne Annonce oder die unklaren Auswirkungen der Einführung des Bestellerprinzips bei Maklern auf das Annoncierungsverhalten.⁵¹ Dass große Wohnungsunternehmen Beispielwohnungen einstellen, führt zu einer Überschätzung des Mehrfachinsefatefaktors 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.

⁵¹ 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 Mehrfachinsektfaktor) 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 L in Tabelle 17 zeigt die Ergebnisse, d.h. das wohnungsgrößenklassenspezifische Angebot pro Monat.

Tabelle 17: Umrechnung des Mengengerüsts in Angebot pro Monat

		Eignungsklasse					Summe
		1	2	3	4	5	
G	Transaktionen pro Monat ()	872,2	809,0	221,9	270,6	129,5	2.303,2
H	Leerstand Bestandsgröße (Quelle: Leerstandserhebung)	398,4	655,8	618,0	312,0	39,7	3.334,9
I	Leerstandsfaktor (WENN(H/G>1;H/G;1))	1,00	1,00	2,78	1,15	1,00	
J	Mehrfachinsektfaktor	1,82	1,97	2,00	2,05	2,01	
K	Mittelwert aus Leerstandsfaktor und Mehrfachinsektfaktor	1,41	1,49	2,39	1,60	1,51	
L	Angebot pro Monat (G*K)	1.228,5	1.203,3	530,9	433,2	194,9	3.590,7
M	Analysierte Fallzahl im Mietspiegel	252,6	634,5	338,6	213,4	120,6	1.559,7
N	Gewichtungsfaktor (L/M)	4,86	1,90	1,57	2,03	1,62	

Bepreisung des Angebots pro Monat

Nun wird die Häufigkeitsverteilung der Preise mit 1.559,7 Fällen und die Menge des Angebots pro Monat in Höhe von rechnerisch 3.590,7 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 N in Tabelle 17 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 Verfügung⁵², der näher zu quantifizieren ist. Diese Größe stellt in jedem Fall empirisch eine Herausforderung dar, die in anderen schlüssigen Konzepten auch durch pauschale Annahmen⁵³ oder grobe Schätzungen⁵⁴ 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 bietet, repräsentativ für den ganzen Mietwohnungsmarkt ist und das Merkmal des Transferleistungsbezugs

⁵² Vgl. Deutscher Verein für öffentliche und private Fürsorge 2011, S. 8 ff.

⁵³ 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 %.

⁵⁴ Vgl. BMVBS / BBSR 2013, S. 42. Hier werden neben den Empfängern von Grundsicherungsleistungen die Wohngeldempfänger quantifiziert und weitere 5 - 10 % der Bevölkerung angenommen.

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).⁵⁵ 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 18 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 lässt sich fallzahlbedingt keine Anmietungswahrscheinlichkeit für Eignungsklasse 5 ermitteln. Aufgrund dieses Erkenntnisausfalls und der zentralen Bedeutung für die Quantifizierung des verfügbaren Angebots werden im Weiteren keine Richtwerte für 5-Personenhaushalte berechnet.

Tabelle 18: Vermietungsbereitschaft bzw. Nachfragekonkurrenz

	Eignungsklasse				
	1	2	3	4	5
Anteil an Transferleistungshaushalte vermieteter Wohnungen	29,5%	18,9%	11,1%	17,6%	-

Ergebnistabelle des tatsächlich anmietbaren Angebots

Die nun folgende Tabelle 19 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 19 Zelle =

Tabelle 12 Zelle

** Gewichtungsfaktor Tabelle 17 Eignungsklasse*

** Faktor Vermietungsbereitschaft / Nachfragekonkurrenz Tabelle 18 Eignungsklasse*

Tabelle 19 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.

⁵⁵ 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 19: Tatsächlich anmietbares Angebot pro Monat nach Preis- und Eignungsklassen bruttokalt

Mietenstufe				Eignungsklasse				
				1	2	3	4	5
von	0 €	bis	180 €	0,0	0,0	0,0	0,0	-
von	181 €	bis	200 €	0,9	0,0	0,0	0,0	-
von	201 €	bis	220 €	4,9	0,0	0,0	0,0	-
von	221 €	bis	240 €	33,8	0,0	0,0	0,0	-
von	241 €	bis	260 €	32,6	0,0	0,0	0,0	-
von	261 €	bis	280 €	27,3	0,0	0,0	0,0	-
von	281 €	bis	300 €	22,7	0,2	0,0	0,0	-
von	301 €	bis	320 €	25,1	0,8	0,0	0,0	-
von	321 €	bis	340 €	24,5	0,8	0,0	0,0	-
von	341 €	bis	360 €	25,1	0,2	0,0	0,0	-
von	361 €	bis	380 €	27,2	6,5	0,0	0,0	-
von	381 €	bis	400 €	26,9	11,4	0,0	0,0	-
von	401 €	bis	420 €	31,2	7,5	0,2	0,0	-
von	421 €	bis	440 €	15,3	14,7	0,9	0,0	-
von	441 €	bis	460 €	26,0	19,0	2,4	0,0	-
von	461 €	bis	480 €	9,5	15,2	1,2	0,0	-
von	481 €	bis	500 €	6,4	18,1	2,2	0,0	-
von	501 €	bis	520 €	7,3	18,9	1,5	0,8	-
von	521 €	bis	540 €	4,6	20,9	3,9	0,0	-
von	541 €	bis	560 €	3,1	11,4	5,7	1,8	-
von	561 €	bis	580 €	2,7	14,6	5,6	1,5	-
von	581 €	bis	600 €	1,8	14,2	4,6	1,5	-
von	601 €	bis	620 €	1,8	6,3	5,7	3,8	-
von	621 €	bis	640 €	0,0	6,9	3,7	2,4	-
von	641 €	bis	660 €	0,0	8,2	2,8	5,1	-
von	661 €	bis	680 €	0,9	4,8	3,6	0,7	-
von	681 €	bis	700 €	0,0	5,7	2,9	2,1	-
von	701 €	bis	720 €	0,0	2,7	2,1	6,0	-
von	721 €	bis	740 €	0,9	2,5	1,8	1,8	-
von	741 €	bis	760 €	0,0	4,2	0,8	4,1	-
von	761 €	bis	780 €	0,0	1,4	1,0	1,1	-
von	781 €	bis	800 €	0,0	2,5	1,6	5,3	-
von	801 €	bis	820 €	0,0	1,6	0,9	3,0	-
von	821 €	bis	840 €	0,0	0,5	0,4	3,5	-
von	841 €	bis	860 €	0,0	0,7	0,7	0,9	-
von	861 €	bis	880 €	0,0	0,9	0,2	1,6	-
von	881 €	bis	900 €	0,0	0,2	0,6	2,5	-
von	901 €	bis	920 €	0,0	1,7	0,2	2,4	-
von	921 €	bis	940 €	0,0	0,2	0,2	0,9	-
von	941 €	bis	960 €	0,0	0,0	0,1	0,9	-
von	961 €	bis	980 €	0,0	0,2	0,4	2,5	-
von	981 €	bis	1.000 €	0,0	0,2	0,1	0,9	-
von	1.001 €	bis	1.020 €	0,0	0,2	0,1	1,6	-
von	1.021 €	bis	1.040 €	0,0	0,2	0,1	2,3	-
von	1.041 €	bis	1.060 €	0,0	0,5	0,1	1,6	-
von	1.061 €	bis	1.080 €	0,0	0,0	0,1	2,3	-
von	1.081 €	bis	1.100 €	0,0	0,2	0,1	1,4	-
von	1.101 €	bis	1.120 €	0,0	0,0	0,0	1,4	-
von	1.121 €	bis	1.140 €	0,0	0,0	0,0	0,7	-
von	1.141 €	bis	1.160 €	0,0	0,0	0,3	0,5	-
von	1.161 €	bis	1.180 €	0,0	0,0	0,0	0,9	-
von	1.181 €	bis	1.200 €	0,0	0,0	0,0	0,9	-
von	1.201 €	bis	1.220 €	0,0	0,0	0,0	0,5	-
von	1.221 €	bis	1.240 €	0,0	0,0	0,0	0,7	-
von	1.241 €	bis	1.260 €	0,0	0,0	0,0	0,5	-
von	1.261 €	bis	1.280 €	0,0	0,0	0,0	0,7	-
von	1.281 €	bis	1.300 €	0,0	0,2	0,0	0,2	-
von	1.301 €	bis	1.320 €	0,0	0,0	0,0	0,2	-
von	1.321 €	bis	1.340 €	0,0	0,0	0,0	0,7	-
von	1.341 €	bis	1.360 €	0,0	0,0	0,0	0,2	-
von	1.361 €	bis	1.380 €	0,0	0,0	0,0	0,0	-
von	1.381 €	bis	1.400 €	0,0	0,0	0,0	0,0	-
von	1.401 €	bis	1.420 €	0,0	0,0	0,0	0,2	-
von	1.421 €	bis	1.440 €	0,0	0,0	0,0	0,2	-
von	1.441 €	bis	1.460 €	0,0	0,0	0,0	0,2	-
von	1.461 €	bis	1.480 €	0,0	0,0	0,0	0,0	-
über	1.481 €			0,0	0,0	0,0	1,6	-
Summe				362,4	227,2	59,0	76,4	-
Gesamtsumme						755,9		

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 Estandsgemeinschaften *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 19.474 Bedarfsgemeinschaften im SGB II sowie die 4.248 Bedarfsgemeinschaften im SGB XII mit Angaben zur wohnungsbezogenen Miete (siehe Tabelle 6) in den nachfolgenden Aufstellungen in Tabelle 20 und Tabelle 21 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.

Tabelle 20: SGB II-Bedarfsgemeinschaften nach Mietenstufe und Haushaltsgröße

Mietenstufe				Haushaltsgrößenklasse				
				1	2	3	4	5
von	0 €	bis	180 €	39	3	0	0	0
von	181 €	bis	200 €	54	3	0	0	0
von	201 €	bis	220 €	151	4	0	0	0
von	221 €	bis	240 €	298	7	3	3	.
von	241 €	bis	260 €	514	18	5	0	0
von	261 €	bis	280 €	584	16	3	0	0
von	281 €	bis	300 €	568	24	.	.	.
von	301 €	bis	320 €	702	24	3	.	0
von	321 €	bis	340 €	842	34	3	.	0
von	341 €	bis	360 €	963	65	8	.	0
von	361 €	bis	380 €	919	104	11	.	.
von	381 €	bis	400 €	777	187	34	8	0
von	401 €	bis	420 €	756	258	33	.	.
von	421 €	bis	440 €	676	302	52	10	3
von	441 €	bis	460 €	578	436	87	17	4
von	461 €	bis	480 €	424	452	134	32	8
von	481 €	bis	500 €	382	356	161	57	10
von	501 €	bis	520 €	269	408	303	92	13
von	521 €	bis	540 €	220	362	276	76	17
von	541 €	bis	560 €	145	295	295	86	20
von	561 €	bis	580 €	91	190	178	87	17
von	581 €	bis	600 €	76	175	152	98	35
von	601 €	bis	620 €	60	140	172	85	40
von	621 €	bis	640 €	45	115	137	142	56
von	641 €	bis	660 €	29	86	116	99	47
von	661 €	bis	680 €	26	77	89	116	57
von	681 €	bis	700 €	13	58	64	83	56
von	701 €	bis	720 €	13	44	64	77	55
von	721 €	bis	740 €	10	32	49	68	50
von	741 €	bis	760 €	7	26	21	30	35
von	761 €	bis	780 €	13	24	20	27	22
von	781 €	bis	800 €	5	9	19	25	37
von	801 €	bis	820 €	3	10	13	21	31
von	821 €	bis	840 €	3	13	10	9	20
von	841 €	bis	860 €	.	4	12	9	20
von	861 €	bis	880 €	0	6	6	8	13
von	881 €	bis	900 €	3	.	9	15	6
von	901 €	bis	920 €	.	3	5	6	6
von	921 €	bis	940 €	3	3	7	10	13
von	941 €	bis	960 €	0	3	5	8	7
von	961 €	bis	980 €	0	6	5	6	9
von	981 €	bis	1.000 €	3	4	4	5	3
von	1.001 €	bis	1.020 €	0	0	.	6	6
von	1.021 €	bis	1.040 €	0	.	0	.	3
von	1.041 €	bis	1.060 €	.	0	.	.	.
von	1.061 €	bis	1.080 €	.	.	.	0	7
von	1.081 €	bis	1.100 €	0	0	.	3	3
von	1.101 €	bis	1.120 €	0	3	.	3	.
von	1.121 €	bis	1.140 €	0	0	0	0	0
von	1.141 €	bis	1.160 €	.	0	0	.	0
von	1.161 €	bis	1.180 €	0	0	.	.	.
von	1.181 €	bis	1.200 €	.	.	3	0	0
von	1.201 €	bis	1.220 €	.	3	.	.	0
von	1.221 €	bis	1.240 €	.	0	0	0	3
von	1.241 €	bis	1.260 €	.	0	0	0	0
von	1.261 €	bis	1.280 €	0	0	.	.	0
von	1.281 €	bis	1.300 €	0	.	0	.	.
von	1.301 €	bis	1.320 €	0	0	.	.	.
von	1.321 €	bis	1.340 €	0	0	0	0	.
von	1.341 €	bis	1.360 €	0	0	0	0	0
von	1.361 €	bis	1.380 €	.	0	0	.	0
von	1.381 €	bis	1.400 €	0	.	.	0	0
von	1.401 €	bis	1.420 €	0	0	0	0	.
von	1.421 €	bis	1.440 €	.	.	0	0	0
von	1.441 €	bis	1.460 €	0	0	0	.	0
von	1.461 €	bis	1.480 €	0	0	.	.	0
über	1.481 €			.	.	5	3	0
Summe				10.278	4.401	2.592	1.455	748
Gesamtsumme						19.474		

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: SGB XII-Einstandsgemeinschaften nach Preisklassen und Haushaltsgröße

Mietenstufe				Haushaltsgrößenklasse				
				1	2	3	4	5
von	0 €	bis	180 €	14	0	0	0	0
von	181 €	bis	200 €	12	0	0	0	0
von	201 €	bis	220 €	26	0	0	0	0
von	221 €	bis	240 €	61	3	0	0	0
von	241 €	bis	260 €	85	3	0	0	0
von	261 €	bis	280 €	112	.	0	0	0
von	281 €	bis	300 €	151	.	0	0	0
von	301 €	bis	320 €	186	4	0	0	0
von	321 €	bis	340 €	223	7	.	0	0
von	341 €	bis	360 €	289	18	.	2	0
von	361 €	bis	380 €	298	27	.	0	0
von	381 €	bis	400 €	260	34	.	0	0
von	401 €	bis	420 €	245	63	.	0	0
von	421 €	bis	440 €	214	85	4	.	0
von	441 €	bis	460 €	185	98	9	3	0
von	461 €	bis	480 €	122	111	9	4	0
von	481 €	bis	500 €	91	121	11	.	0
von	501 €	bis	520 €	76	110	30	9	0
von	521 €	bis	540 €	54	86	14	3	0
von	541 €	bis	560 €	28	42	25	5	3
von	561 €	bis	580 €	24	31	15	4	0
von	581 €	bis	600 €	23	27	29	6	.
von	601 €	bis	620 €	10	29	18	6	0
von	621 €	bis	640 €	6	28	18	11	4
von	641 €	bis	660 €	8	23	17	14	3
von	661 €	bis	680 €	4	18	12	5	3
von	681 €	bis	700 €	3	4	7	4	.
von	701 €	bis	720 €	4	11	7	3	3
von	721 €	bis	740 €	.	10	10	6	5
von	741 €	bis	760 €	0	9	.	6	4
von	761 €	bis	780 €	0	0	.	.	.
von	781 €	bis	800 €	.	3	0	.	0
von	801 €	bis	820 €	.	.	.	3	.
von	821 €	bis	840 €	.	3	3	.	3
von	841 €	bis	860 €	2	.	0	0	0
von	861 €	bis	880 €	.	0	0	0	0
von	881 €	bis	900 €	.	.	.	0	0
von	901 €	bis	920 €	.	0	0	0	0
von	921 €	bis	940 €	0
von	941 €	bis	960 €	0	0	0	.	0
von	961 €	bis	980 €	0	0	.	0	0
von	981 €	bis	1.000 €	0	0	.	0	0
von	1.001 €	bis	1.020 €	0	0	0	0	0
von	1.021 €	bis	1.040 €	0	.	0	0	0
von	1.041 €	bis	1.060 €	0	0	.	0	0
von	1.061 €	bis	1.080 €	0	.	0	0	0
von	1.081 €	bis	1.100 €	0	.	0	.	0
von	1.101 €	bis	1.120 €	0	0	0	0	0
von	1.121 €	bis	1.140 €	0	0	0	0	0
von	1.141 €	bis	1.160 €	.	0	0	.	0
von	1.161 €	bis	1.180 €	0	0	0	0	0
von	1.181 €	bis	1.200 €	0	.	0	0	0
von	1.201 €	bis	1.220 €	0	0	0	0	0
von	1.221 €	bis	1.240 €	0	0	0	0	0
von	1.241 €	bis	1.260 €	0	0	0	0	0
von	1.261 €	bis	1.280 €	0	0	0	0	0
von	1.281 €	bis	1.300 €	0	0	0	0	0
von	1.301 €	bis	1.320 €	0	0	0	0	0
von	1.321 €	bis	1.340 €	0	0	0	0	0
von	1.341 €	bis	1.360 €	0	0	.	0	0
von	1.361 €	bis	1.380 €	0	0	0	0	0
von	1.381 €	bis	1.400 €	0	0	0	0	0
von	1.401 €	bis	1.420 €	0	0	0	0	0
von	1.421 €	bis	1.440 €	.	0	0	0	0
von	1.441 €	bis	1.460 €	0	0	0	0	0
von	1.461 €	bis	1.480 €	0	0	0	0	0
über	1.481 €			0	0	0	0	0
Summe				2.827	1.022	257	108	34
Gesamtsumme						4.248		

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

Startfallzahl für die Analyse des Mengengerüsts

In Tabelle 20 und Tabelle 21 wurden Fälle mit fehlenden Werten bei den zentralen Größen Haushaltsgröße und Grundmiete aus dem Datensatz entfernt. In Tabelle 8 und Tabelle 9 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 21.127 1- bis 5-Personen-Bedarfsgemeinschaften im SGB II und 4.279 1- bis 5-Personen-Einstandsgemeinschaften im SGB XII (vgl. Tabelle 6, Übernahme in Tabelle 22). 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 Verweildauerstatistik der Bundesagentur für Arbeit über die Dauer des Leistungsbezugs berücksichtigt, dass die Fluktuationsquote im Leistungsbezug bei Ein-Personen-Haushalten häufig größer ist als in den stärker durch Aufstocker geprägten großen Haushaltsgrößenklassen. Diese verzeichnet im Dezember 2023 für Dresden eine Quote von 1,2 % der Bestandsfälle in Ein-Personen-Haushalten, die bis zu sechs Monaten im Leistungsbezug waren, und eine analoge Quote für größere Haushalte in Höhe von ebenfalls 1,2 %. Bei gleichbleibender Fluktuation und gleichbleibender Quote der leistungsbeziehenden Haushalte wird wiederum dieser Anteil der Bedarfsgemeinschaften in den nächsten sechs Monaten aus dem Leistungsbezug ausscheiden und wird deshalb nicht als Nachfrage quantitativ berücksichtigt. Die Annahme hier ist, dass es sich um „arbeitsmarktnahe“ Fälle handelt, die sich ihrem Status bewusst sind und aufgrund ihres erwarteten Ausscheidens nicht am Wohnungsmarkt aktiv werden. 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 22: Startfallzahl für das Mengengerüst der Nachfrageseite (ohne Fälle in Unterbringungseinrichtungen) und Abzug Kurzfristfälle

	Haushaltsgrößenklasse					
	1	2	3	4	5	Summe
	Startfallzahl für das Mengengerüst der Nachfrageseite (ohne Fälle in Unterbringungseinrichtungen)					
SGB II	11.696	4.545	2.641	1.483	762	21.127
SGB XII	2.854	1.024	257	110	34	4.279
Summe	14.550	5.569	2.898	1.593	796	25.406
	Quote Kurzfristfälle					
SGB II	1,2%	1,2%	1,2%	1,2%	1,2%	
SGB XII	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	
	Fallzahl nach Abzug der Kurzfristfälle					
SGB II	11.555,6	4.490,5	2.609,3	1.465,2	752,9	20.873,5
SGB XII	2.854,0	1.024,0	257,0	110,0	34,0	4.279,0
Summe	14.409,6	5.514,5	2.866,3	1.575,2	786,9	25.152,5

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 Stichtagerhebung (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 12,5 % p.a. – mit diesem Faktor werden die Fälle aus Tabelle 22 multipliziert. Die nachfrageseitige Fluktuationsquote wird bewusst nicht nach Haushaltsgrößenklassen differenziert.⁵⁶ 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 23 gegenüber den Zahlen in Tabelle 25 reduzieren.

Tabelle 23: Fallzahlen SGB II / XII mit separater Ausweisung der regulären Umzüge von Transferleistungsempfängern

	Haushaltsgrößenklasse					Summe
	1	2	3	4	5	
	Fallzahl nach Abzug der Kurzfristfälle					
SGB II	11.555,6	4.490,5	2.609,3	1.465,2	752,9	20.873,5
SGB XII	2.854,0	1.024,0	257,0	110,0	34,0	4.279,0
Summe	14.409,6	5.514,5	2.866,3	1.575,2	786,9	25.152,5
	Quote reguläre Umzüge pro Jahr					
SGB II	12,5%	12,5%	12,5%	12,5%	12,5%	
SGB XII	12,5%	12,5%	12,5%	12,5%	12,5%	
	reguläre Umzüge pro Monat					
SGB II	120,8	46,9	27,3	15,3	7,9	218,1
SGB XII	29,8	10,7	2,7	1,1	0,4	44,7
	Fallzahl nach Abzug der regulären Umzüge					
SGB II	11.434,9	4.443,5	2.582,0	1.449,9	745,0	20.655,3
SGB XII	2.824,2	1.013,3	254,3	108,9	33,6	4.234,3
Summe	14.259,1	5.456,8	2.836,3	1.558,8	778,6	24.889,6

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:

⁵⁶ 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.

- 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.
- Fälle, die neu im Leistungsbezug sind und für die die mit der Bürgergeldreform neu etablierte Karenzzeit von 12 Monaten gilt (im Folgenden: Karenzzeit) und die ihre tatsächlichen Unterkunftskosten erstattet bekommen (nicht nachfragerrelevant).
- Fälle, bei denen ein Kostensenkungsverfahren läuft (im Folgenden: KSV), die in den entsprechenden sechs Monaten ohne Anwendung der Angemessenheitsgrenze ihre tatsächlichen Unterkunftskosten erstattet bekommen. Im Rahmen der Kostensenkungsverfahren bzw. der Einzelfallprüfung werden erfahrungsgemäß in bestimmten Fällen jedoch auch höhere Kosten (HF und WgU) anerkannt. Um den nachfragerrelevanten Anteil, deren anerkannte Kosten nach Ablauf des Kostensenkungsverfahrens voraussichtlich abgesenkt werden, abzuschätzen, wird auf die entsprechende Anerkennungsquoten zurückgegriffen.
- Abgesenkte Fälle, 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 Gruppen nicht vollständig möglich ist, wurde hierfür eine Stichprobenerhebung im Jobcenter und im Sozialamt (jeweils Stichtag 31.08.2024) durchgeführt (vgl. Kapitel 5.2). Grundgesamtheit für die repräsentative Stichprobe bildeten die Fälle, die aktuell unangemessen wohnen. Die Stichprobenerhebung erbringt die in Tabelle 24 eingetragenen Anteile für die verschiedenen Fallgruppen, einschließlich der anerkannten Überschreiter, die nicht nachfragerrelevant sind (HF, WgU und Karenzfälle). Durch die Etablierung der Karenzzeit verändert sich die Struktur der Auswertung, sodass ein Vergleich mit vorherigen Stichprobenerhebungen schwierig ist.

Nun wird zur Herausrechnung der potenziell nicht mehr nachfragerrelevanten Fälle Tabelle 25 in die Unterkategorien der Tabelle 24 aufgeteilt. Die potenziell nachfragerrelevanten Fälle werden berechnet, indem die nichtanerkannte Gruppe 2 und die voraussichtlich nicht anerkannte Gruppe 3 addiert wird. Die voraussichtlich nicht anerkannte Gruppe 3 wird bestimmt, indem die Fälle mit laufenden Kostensenkungsverfahren (Gruppe 2) mit der Quote der nichtanerkannten Fälle (1 - Anerkennungsquote) multipliziert wird. Tabelle 25 zeigt als Ergebnis die noch verbleibenden potenziell nachfragerrelevanten Fälle nach Abzug nicht nachfragerrelevanter Überschreiter.

Tabelle 24: Überschreiter der angemessenen Bruttokaltmiete

	Haushaltsgrößenklasse				
	1	2	3	4	5
SGB II					
Anteil Gruppe 1: Angemessen Wohnende	58,7%	47,8%	58,8%	75,6%	90,8%
Anteil Gruppe 2: Abgesenkte Kosten	7,2%	9,8%	4,6%	3,0%	2,1%
Anteil Gruppe 3: Laufendes Kostensenkungsverfahren	5,7%	6,9%	8,1%	3,0%	1,1%
Anteil Gruppe 4: Kostenanerkennung aus Wirtschaftlichkeitsgründen / Härtefälle	21,4%	27,4%	20,9%	13,8%	4,3%
Anteil Gruppe 5: Karenzzeit	7,0%	8,1%	7,6%	4,6%	1,7%
SGB XII					
Anteil Gruppe 1: Angemessen Wohnende	52,5%	50,1%	50,1%	50,1%	50,1%
Anteil Gruppe 2: Abgesenkte Kosten	3,8%	3,7%	3,7%	3,7%	3,7%
Anteil Gruppe 3: Laufendes Kostensenkungsverfahren	10,4%	15,4%	15,4%	15,4%	15,4%
Anteil Gruppe 4: Kostenanerkennung aus Wirtschaftlichkeitsgründen / Härtefälle	27,4%	27,7%	27,7%	27,7%	27,7%
Anteil Gruppe 5: Karenzzeit	6,0%	3,1%	3,1%	3,1%	3,1%

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

	Haushaltsgrößenklasse				
	1	2	3	4	5
SGB II					
Anerkennungsquote bei überhöhten KdU (Gruppe 4 / Gruppen 2+4)	74,7%	73,6%	81,8%	82,1%	66,7%
Potenziell nachfragerrelevant (Nichtanerkannte Gruppe 2 + Voraussichtlich nicht anerkannte Gruppe 3)	992,4	516,7	158,1	51,6	18,7
SGB XII					
Anerkennungsquote bei überhöhten KdU (Gruppe 4 / Gruppen 2+4)	87,8%	88,2%	88,2%	88,2%	88,2%
Potenziell nachfragerrelevant (Nichtanerkannte Gruppe 2 + Voraussichtlich nicht anerkannte Gruppe 3)	142,8	55,8	14,0	6,0	1,9

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, die nach Ablauf der Karenzzeit in ein Kostensenkungsverfahren übergehen und voraussichtlich nicht anerkannt werden (Neufälle), sowie die regulären Umzieher während des Leistungsbezugs sind Stromgrößen, das heißt pro Monat kommt eine relativ geringe Zahl an Neufällen hinzu.
- Altfälle, 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.

Bei Neufällen ist die Verteilung auf sechs Monate einleuchtend und konform mit § 22 SGB II.⁵⁷ Dies ist rechnerisch das gleiche Ergebnis wie in dem Fall, bei dem ein Sechstel der Neuzugänge von sechs Monaten

⁵⁷ 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

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.⁵⁸ 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 Schonvermögen 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 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 26 zeigt die Umrechnungsfaktoren von Bestandsgrößen in Stromgrößen pro Monat, Tabelle 27 das Ergebnis der Multiplikation von Tabelle 23 und Tabelle 26.

Tabelle 26: Umrechnungsfaktoren von Bestandsgrößen in Stromgrößen pro Monat

	Faktor zur Umrechnungsfaktor auf einen Monat
Altfälle (Fälle mit abgesenkten Kosten)	1/12
Neufälle (voraussichtlich nicht anerkannte Fälle in KSV)	1/6
Reguläre Umzüge	1/12
Fälle in Unterbringungseinrichtungen	1/6

Tabelle 27: Potenziell nachfragerrelevante Fallzahlen SGB II / XII pro Monat

	Haushaltsgrößenklasse					Summe
	1	2	3	4	5	
SGB II						
Potenzielle Nachfrage durch Kostensenkungsaufforderungen	96,5	49,8	16,4	5,0	1,8	169,5
Reguläre Umzüge	120,8	46,9	27,3	15,3	7,9	218,2
Fälle in Unterbringungseinrichtungen	87,0	3,7	4,2	2,0	2,2	99,1
Summe	304,3	100,4	47,9	22,3	11,9	486,8
SGB XII						
Potenzielle Nachfrage durch Kostensenkungsaufforderungen	14,9	6,2	1,6	0,7	0,2	23,6
Reguläre Umzüge	29,8	10,7	2,7	1,1	0,4	44,7
Fälle in Unterbringungseinrichtungen	2,7	0,3	0,0	0,0	0,0	3,0
Summe	47,4	17,2	4,3	1,8	0,6	71,3

Bepreisung der potenziellen Nachfrage pro Monat

Die Bepreisung der potenziellen Nachfrage pro Monat erfolgt in zwei Schritten. In einem ersten Schritt werden zunächst die Fälle, die nach Tabelle 20 und Tabelle 21 nach Mietenstufen differenziert wurden (Bestandsdatensatz mit Häufigkeitsverteilung der Mieten), nun mit dem Mengengerüst der Nachfrage zusammengeführt bzw. gewichtet. Hierdurch wird also berücksichtigt, dass die Bestandsdaten mit Mieteninformation von dem bei der Bepreisung zu berücksichtigenden Mengengerüst (Fallzahl nach Abzug der regulären Umzüge) abweichen. Folglich wird zunächst die Häufigkeitsverteilung der Preise so gewichtet, dass als gewichtete Summe die Fallzahlen aus Tabelle 23 resultieren. Die Gewichtungsfaktoren hierfür ergeben sich durch die

eines Monats versorgt. Für eine grafische Veranschaulichung hierzu siehe Methodenbericht schlüssiges Konzept 2013/2014, S. 49.

⁵⁸ Vgl. BMVBS / BBSR 2013, S. 47.

Division von Tabelle 23 (Sollfallzahl) durch Tabelle 20 / Tabelle 21 (Istfallzahl). Sie sind in Tabelle 28 wiedergegeben.

Tabelle 28: Hochrechnungsfaktoren für den SGB II-/XII-Datensatz

	Haushaltsgrößenklasse				
	1	2	3	4	5
SGB II	1,1126	1,0097	0,9962	0,9965	0,9960
SGB XII	0,9990	0,9915	0,9895	1,0079	0,9895

In einem zweiten Schritt der Bepreisung der potenziellen Nachfrage pro Monat werden die gewichteten Bestandsdaten mit Mietinformationen auf die nachfragerrelevanten Fälle reduziert. Es wird davon ausgegangen, dass sich die nachfragerrelevanten Haushalte durch besonders hohe Kosten auszeichnen. Daher werden gemäß dem ermittelten Anteil die teuersten Fälle in der Häufigkeitsverteilung der Mietstufen ermittelt und die übrigen Fälle – aufgrund ihrer Kostenstruktur sind das nicht-nachfragerrelevante Fälle – werden aus der Häufigkeitsverteilung gelöscht. Im Ergebnis werden insgesamt 192,2 Fälle zuzüglich der regulären Umzüge und der Fälle in Unterbringungseinrichtungen (insgesamt 557,8 Fälle) rechnerisch versorgt.

Ergebnistabelle Potenzielle Nachfrage pro Monat

Tabelle 29 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 8 und Tabelle 9.

Tabelle 29: Potenzielle Nachfrage pro Monat nach Preis- und Haushaltsgrößenklassen

Mietenstufe				Haushaltsgrößenklasse				
				1	2	3	4	5
von 0 €	bis 180 €			0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
von 181 €	bis 200 €			0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
von 201 €	bis 220 €			0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
von 221 €	bis 240 €			0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
von 241 €	bis 260 €			0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
von 261 €	bis 280 €			0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
von 281 €	bis 300 €			0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
von 301 €	bis 320 €			0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
von 321 €	bis 340 €			0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
von 341 €	bis 360 €			0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
von 361 €	bis 380 €			0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
von 381 €	bis 400 €			0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
von 401 €	bis 420 €			0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
von 421 €	bis 440 €			0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
von 441 €	bis 460 €			0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
von 461 €	bis 480 €			0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
von 481 €	bis 500 €			0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
von 501 €	bis 520 €			0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
von 521 €	bis 540 €			0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
von 541 €	bis 560 €			0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
von 561 €	bis 580 €			0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
von 581 €	bis 600 €			0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
von 601 €	bis 620 €			0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
von 621 €	bis 640 €			0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
von 641 €	bis 660 €			0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
von 661 €	bis 680 €			0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
von 681 €	bis 700 €			8,7	0,0	0,0	0,0	0,0
von 701 €	bis 720 €			18,5	0,0	0,0	0,0	0,0
von 721 €	bis 740 €			13,1	0,0	0,0	0,0	0,0
von 741 €	bis 760 €			7,8	0,0	0,0	0,0	0,0
von 761 €	bis 780 €			14,5	0,0	0,0	0,0	0,0
von 781 €	bis 800 €			7,6	0,0	0,0	0,0	0,0
von 801 €	bis 820 €			4,3	0,0	0,0	0,0	0,0
von 821 €	bis 840 €			4,3	2,0	0,0	0,0	0,0
von 841 €	bis 860 €			4,2	6,0	0,0	0,0	0,0
von 861 €	bis 880 €			1,0	6,0	0,0	0,0	0,0
von 881 €	bis 900 €			4,3	4,0	0,0	0,0	0,0
von 901 €	bis 920 €			2,1	3,0	0,0	0,0	0,0
von 921 €	bis 940 €			3,3	4,0	0,0	0,0	0,0
von 941 €	bis 960 €			0,0	3,0	0,0	0,0	0,0
von 961 €	bis 980 €			0,0	6,0	0,0	0,0	0,0
von 981 €	bis 1.000 €			3,3	4,0	0,0	0,0	0,0
von 1.001 €	bis 1.020 €			0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
von 1.021 €	bis 1.040 €			0,0	2,0	0,0	0,0	0,0
von 1.041 €	bis 1.060 €			1,1	0,0	0,0	0,0	0,0
von 1.061 €	bis 1.080 €			1,1	3,0	0,0	0,0	0,0
von 1.081 €	bis 1.100 €			0,0	1,0	0,0	0,0	0,0
von 1.101 €	bis 1.120 €			0,0	3,0	1,9	0,0	0,0
von 1.121 €	bis 1.140 €			0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
von 1.141 €	bis 1.160 €			2,1	0,0	0,0	0,0	0,0
von 1.161 €	bis 1.180 €			0,0	0,0	1,0	0,0	0,0
von 1.181 €	bis 1.200 €			2,2	2,0	3,0	0,0	0,0
von 1.201 €	bis 1.220 €			1,1	3,0	1,0	0,0	0,0
von 1.221 €	bis 1.240 €			1,1	0,0	0,0	0,0	0,0
von 1.241 €	bis 1.260 €			1,1	0,0	0,0	0,0	0,0
von 1.261 €	bis 1.280 €			0,0	0,0	1,0	0,0	0,0
von 1.281 €	bis 1.300 €			0,0	1,0	0,0	0,0	0,0
von 1.301 €	bis 1.320 €			0,0	0,0	1,0	0,0	0,0
von 1.321 €	bis 1.340 €			0,0	0,0	0,0	0,0	1,0
von 1.341 €	bis 1.360 €			0,0	0,0	1,0	0,0	0,0
von 1.361 €	bis 1.380 €			1,1	0,0	0,0	0,6	0,0
von 1.381 €	bis 1.400 €			0,0	1,0	2,0	0,0	0,0
von 1.401 €	bis 1.420 €			0,0	0,0	0,0	0,0	1,0
von 1.421 €	bis 1.440 €			2,1	1,0	0,0	0,0	0,0
von 1.441 €	bis 1.460 €			0,0	0,0	0,0	1,0	0,0
von 1.461 €	bis 1.480 €			0,0	0,0	1,0	1,0	0,0
über 1.481 €				1,1	1,0	5,0	3,0	0,0
Summe				111,4	56,0	17,9	5,6	2,0
Gesamtsumme						192,9		
Reguläre Umzüge				150,6	57,6	30,0	16,5	8,2
UE-Fälle				89,7	4,0	4,2	2,0	2,2
Summe				351,6	117,6	52,0	24,1	12,4
Gesamtsumme						557,8		

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 19 und Tabelle 29 wiedergegebenen Häufigkeitsverteilungen.

In Tabelle 30 wird nun durch eine Kumulation der Bestandsfälle aus der Häufigkeitsverteilung in Tabelle 29 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 31 durch eine Kumulation der Angebotsfälle aus der Häufigkeitsverteilung in Tabelle 19 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.

Tabelle 30: Nachfrageseite: Kumulation

Mietenstufe				Haushaltsgrößenklasse				
				1	2	3	4	5
von	0 €	bis	180 €	351,6	117,6	52,0	24,1	12,4
von	181 €	bis	200 €	351,6	117,6	52,0	24,1	12,4
von	201 €	bis	220 €	351,6	117,6	52,0	24,1	12,4
von	221 €	bis	240 €	351,6	117,6	52,0	24,1	12,4
von	241 €	bis	260 €	351,6	117,6	52,0	24,1	12,4
von	261 €	bis	280 €	351,6	117,6	52,0	24,1	12,4
von	281 €	bis	300 €	351,6	117,6	52,0	24,1	12,4
von	301 €	bis	320 €	351,6	117,6	52,0	24,1	12,4
von	321 €	bis	340 €	351,6	117,6	52,0	24,1	12,4
von	341 €	bis	360 €	351,6	117,6	52,0	24,1	12,4
von	361 €	bis	380 €	351,6	117,6	52,0	24,1	12,4
von	381 €	bis	400 €	351,6	117,6	52,0	24,1	12,4
von	401 €	bis	420 €	351,6	117,6	52,0	24,1	12,4
von	421 €	bis	440 €	351,6	117,6	52,0	24,1	12,4
von	441 €	bis	460 €	351,6	117,6	52,0	24,1	12,4
von	461 €	bis	480 €	351,6	117,6	52,0	24,1	12,4
von	481 €	bis	500 €	351,6	117,6	52,0	24,1	12,4
von	501 €	bis	520 €	351,6	117,6	52,0	24,1	12,4
von	521 €	bis	540 €	351,6	117,6	52,0	24,1	12,4
von	541 €	bis	560 €	351,6	117,6	52,0	24,1	12,4
von	561 €	bis	580 €	351,6	117,6	52,0	24,1	12,4
von	581 €	bis	600 €	351,6	117,6	52,0	24,1	12,4
von	601 €	bis	620 €	351,6	117,6	52,0	24,1	12,4
von	621 €	bis	640 €	351,6	117,6	52,0	24,1	12,4
von	641 €	bis	660 €	351,6	117,6	52,0	24,1	12,4
von	661 €	bis	680 €	351,6	117,6	52,0	24,1	12,4
von	681 €	bis	700 €	351,6	117,6	52,0	24,1	12,4
von	701 €	bis	720 €	342,9	117,6	52,0	24,1	12,4
von	721 €	bis	740 €	324,4	117,6	52,0	24,1	12,4
von	741 €	bis	760 €	311,3	117,6	52,0	24,1	12,4
von	761 €	bis	780 €	303,5	117,6	52,0	24,1	12,4
von	781 €	bis	800 €	289,1	117,6	52,0	24,1	12,4
von	801 €	bis	820 €	281,5	117,6	52,0	24,1	12,4
von	821 €	bis	840 €	277,2	117,6	52,0	24,1	12,4
von	841 €	bis	860 €	272,8	115,6	52,0	24,1	12,4
von	861 €	bis	880 €	268,6	109,6	52,0	24,1	12,4
von	881 €	bis	900 €	267,6	103,6	52,0	24,1	12,4
von	901 €	bis	920 €	263,3	99,6	52,0	24,1	12,4
von	921 €	bis	940 €	261,2	96,6	52,0	24,1	12,4
von	941 €	bis	960 €	257,8	92,6	52,0	24,1	12,4
von	961 €	bis	980 €	257,8	89,6	52,0	24,1	12,4
von	981 €	bis	1.000 €	257,8	83,6	52,0	24,1	12,4
von	1.001 €	bis	1.020 €	254,5	79,6	52,0	24,1	12,4
von	1.021 €	bis	1.040 €	254,5	79,6	52,0	24,1	12,4
von	1.041 €	bis	1.060 €	254,5	77,6	52,0	24,1	12,4
von	1.061 €	bis	1.080 €	253,4	77,6	52,0	24,1	12,4
von	1.081 €	bis	1.100 €	252,3	74,6	52,0	24,1	12,4
von	1.101 €	bis	1.120 €	252,3	73,6	52,0	24,1	12,4
von	1.121 €	bis	1.140 €	252,3	70,6	50,1	24,1	12,4
von	1.141 €	bis	1.160 €	252,3	70,6	50,1	24,1	12,4
von	1.161 €	bis	1.180 €	250,1	70,6	50,1	24,1	12,4
von	1.181 €	bis	1.200 €	250,1	70,6	49,1	24,1	12,4
von	1.201 €	bis	1.220 €	247,9	68,6	46,1	24,1	12,4
von	1.221 €	bis	1.240 €	246,8	65,6	45,1	24,1	12,4
von	1.241 €	bis	1.260 €	245,7	65,6	45,1	24,1	12,4
von	1.261 €	bis	1.280 €	244,6	65,6	45,1	24,1	12,4
von	1.281 €	bis	1.300 €	244,6	65,6	44,1	24,1	12,4
von	1.301 €	bis	1.320 €	244,6	64,6	44,1	24,1	12,4
von	1.321 €	bis	1.340 €	244,6	64,6	43,1	24,1	12,4
von	1.341 €	bis	1.360 €	244,6	64,6	43,1	24,1	11,4
von	1.361 €	bis	1.380 €	244,6	64,6	42,1	24,1	11,4
von	1.381 €	bis	1.400 €	243,5	64,6	42,1	23,5	11,4
von	1.401 €	bis	1.420 €	243,5	63,6	40,1	23,5	11,4
von	1.421 €	bis	1.440 €	243,5	63,6	40,1	23,5	10,4
von	1.441 €	bis	1.460 €	241,4	62,6	40,1	23,5	10,4
von	1.461 €	bis	1.480 €	241,4	62,6	40,1	22,5	10,4
über	1.481 €			241,4	62,6	39,1	21,5	10,4
Reguläre Umzüge				150,6	57,6	30,0	16,5	8,2
UE-Fälle				89,7	4,0	4,2	2,0	2,2

Tabelle 31: 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	181 €	bis	200 €	0,9	0,0	0,0	0,0	0,0
von	201 €	bis	220 €	5,8	0,0	0,0	0,0	0,0
von	221 €	bis	240 €	39,6	0,0	0,0	0,0	0,0
von	241 €	bis	260 €	72,2	0,0	0,0	0,0	0,0
von	261 €	bis	280 €	99,5	0,0	0,0	0,0	0,0
von	281 €	bis	300 €	122,3	0,1	0,0	0,0	0,0
von	301 €	bis	320 €	148,0	0,3	0,0	0,0	0,0
von	321 €	bis	340 €	173,0	0,4	0,0	0,0	0,0
von	341 €	bis	360 €	198,3	0,5	0,0	0,0	0,0
von	361 €	bis	380 €	230,4	2,1	0,0	0,0	0,0
von	381 €	bis	400 €	265,8	5,0	0,0	0,0	0,0
von	401 €	bis	420 €	302,8	7,0	0,0	0,0	0,0
von	421 €	bis	440 €	329,6	10,8	0,1	0,0	0,0
von	441 €	bis	460 €	371,4	24,4	0,6	0,0	0,0
von	461 €	bis	480 €	393,1	40,4	1,0	0,0	0,0
von	481 €	bis	500 €	414,5	60,0	1,7	0,0	0,0
von	501 €	bis	520 €	437,4	80,5	2,3	0,1	0,0
von	521 €	bis	540 €	460,3	104,1	3,5	0,1	0,0
von	541 €	bis	560 €	477,0	120,6	6,8	0,4	0,0
von	561 €	bis	580 €	495,4	140,0	13,4	0,9	0,0
von	581 €	bis	600 €	511,9	158,3	19,1	1,4	0,0
von	601 €	bis	620 €	524,7	170,8	27,3	2,6	0,0
von	621 €	bis	640 €	533,9	181,8	32,6	3,3	0,0
von	641 €	bis	660 €	545,2	195,0	38,9	4,9	0,0
von	661 €	bis	680 €	552,6	202,7	43,0	5,2	0,0
von	681 €	bis	700 €	560,3	211,8	47,5	5,9	0,0
von	701 €	bis	720 €	567,7	219,8	53,8	9,0	0,1
von	721 €	bis	740 €	573,2	225,0	57,2	11,3	0,3
von	741 €	bis	760 €	579,3	232,3	60,9	15,5	0,4
von	761 €	bis	780 €	581,6	235,1	62,7	16,6	0,4
von	781 €	bis	800 €	587,6	242,0	68,0	22,0	0,4
von	801 €	bis	820 €	591,5	246,4	71,3	25,4	0,8
von	821 €	bis	840 €	594,8	250,0	74,9	29,8	2,1
von	841 €	bis	860 €	596,4	251,8	76,2	30,8	2,3
von	861 €	bis	880 €	598,1	253,8	77,6	32,4	2,3
von	881 €	bis	900 €	600,3	256,0	80,1	35,1	2,6
von	901 €	bis	920 €	603,4	259,4	82,2	37,8	3,1
von	921 €	bis	940 €	604,2	260,3	83,0	38,7	3,1
von	941 €	bis	960 €	605,1	261,1	84,0	39,9	3,6
von	961 €	bis	980 €	607,3	263,1	86,4	42,7	3,9
von	981 €	bis	1.000 €	608,9	264,6	87,9	44,5	5,3
von	1.001 €	bis	1.020 €	610,6	266,1	88,8	44,6	5,3
von	1.021 €	bis	1.040 €	612,5	267,7	89,7	44,8	5,3
von	1.041 €	bis	1.060 €	614,2	269,2	90,4	44,9	5,3
von	1.061 €	bis	1.080 €	616,3	270,9	91,5	45,1	5,3
von	1.081 €	bis	1.100 €	617,8	272,2	92,3	45,2	5,4
von	1.101 €	bis	1.120 €	618,9	273,1	92,9	45,3	5,4
von	1.121 €	bis	1.140 €	620,6	274,3	93,8	45,5	5,4
von	1.141 €	bis	1.160 €	621,2	274,8	94,1	45,5	5,5
von	1.161 €	bis	1.180 €	622,3	275,6	94,7	45,6	5,5
von	1.181 €	bis	1.200 €	623,2	276,3	95,2	45,7	5,5
von	1.201 €	bis	1.220 €	623,7	276,7	95,4	45,8	5,5
von	1.221 €	bis	1.240 €	624,5	277,3	95,9	45,8	5,5
von	1.241 €	bis	1.260 €	625,1	277,7	96,2	45,9	5,5
von	1.261 €	bis	1.280 €	626,2	278,5	96,7	46,0	5,6
von	1.281 €	bis	1.300 €	626,7	279,0	96,9	46,1	5,6
von	1.301 €	bis	1.320 €	627,6	279,6	97,3	46,1	5,6
von	1.321 €	bis	1.340 €	628,5	280,3	97,8	46,2	5,6
von	1.341 €	bis	1.360 €	628,9	280,6	98,0	46,3	5,7
von	1.361 €	bis	1.380 €	629,6	281,0	98,3	46,3	5,7
von	1.381 €	bis	1.400 €	630,3	281,6	98,6	46,4	5,7
von	1.401 €	bis	1.420 €	630,8	282,0	98,9	46,5	5,7
von	1.421 €	bis	1.440 €	631,4	282,4	99,1	46,5	5,8
von	1.441 €	bis	1.460 €	631,9	282,7	99,3	46,6	5,8
von	1.461 €	bis	1.480 €	632,0	282,8	99,4	46,6	5,8
über	1.481 €			638,0	287,2	102,2	47,1	6,0

Tabelle 32 zeigt die Ergebnisse des Häufigkeitsabgleichs.

Tabelle 32: Quadratmeterbezogene Angemessenheitsgrenzen bruttokalt

Haushaltsgröße in Personen	1	2	3	4
in €/m ²	10,01	9,29	9,54	9,57
Richtwert Fläche in m ²	45	60	75	85
Ergebnis in €	450,50	557,64	715,73	813,85
Rechnerische Zahl der Umzüge pro Monat	352	118	52	24

Da die Tabelle nur auf zwei Nachkommastellen gerundete Werte ausweist, jedoch mit ungerundeten Werten gerechnet wurde, lassen sich ausgewiesene Tabellenwerte unter ausschließlicm Rückgriff auf andere ausgewiesene Tabellenwerte unter Umständen nicht exakt nachrechnen.

6.3.5 Prüfung des Bezugs zum Wohnkonsum von Niedrigeinkommensbeziehern außerhalb der Grundsicherung

Der Abgleich der Werte in Tabelle 32 mit den Neuvertragsmieten des Mietspiegeldatensatzes ermöglicht es festzustellen, ob das Ergebnis noch den Lebensumständen von Haushalten außerhalb der Grundsicherung bzw. mit Bezug von Arbeitseinkommen entspricht und kein Nischensegment speziell für leistungsbeziehende Haushalte definiert wird. Insbesondere im Falle von substantiellen 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 der Neuvertragsmieten im Mietspiegeldatensatz. Somit werden die Angemessenheitsgrenzen mit der Mietenstruktur im verfügbaren Segment 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. Hinsichtlich der Anmietung von Wohnraum bietet sich jedoch der Anteil der Umzüge von Haushalten mit Transferleistungsbezug an allen Umzügen als grundlegender Maßstab an. Zur Vermeidung eines Nischensegments wird der entsprechend empirisch ermittelte Anteil verdoppelt. Gemäß der jüngsten KBU-Auswertung liegt dieser Referenzwert bei innerhalb des letzten Jahres abgeschlossenen Verträgen bei 12,5 % (vgl. Tabelle 23), sodass ein Schwellenwert von 25 % resultiert.

Gemäß der Auswertung des Mietspiegeldatensatz, der lediglich die inflationierten Neuvertragsmietverhältnisse beinhaltet (vgl. Tabelle 4), zeigt sich, dass die Perzentilwerte zwischen 46,0 und 66,4 liegen und der Schwellenwert von 25 % des Angebots deutlich überschritten wird.

Tabelle 33: Perzentilwert der Angemessenheitsgrenzen innerhalb der Häufigkeitsverteilung der inflationierten Neuvertragsmiete (Mietspiegel)

Haushaltsgröße in Personen	1	2	3	4
Angemessenheitsgrenze in €/m ²	10,01	9,29	9,54	9,57
Perzentilwert der inflationierten Neuvertragsmieten (Mietspiegel) des zugehörigen Flächenkorridors	66,4	47,6	52,0	46,0

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 34, die auf einer Auswertung des Mietspiegeldatensatzes basiert, zeigt, ist bis auf Loschwitz und Klotzsche in allen Dresdner Stadtbezirken ein substanzieller Anteil angemessener und geeigneter 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 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.⁵⁹

Tabelle 34: Verteilung angemessener und geeigneter Wohnungen über die Stadtbezirke

Stadtbezirk (Kurzbezeichnung ⁶⁰)	Wohnungen in Mehrfamilienhäusern ⁶¹	Nur Neuverträge (ohne erhöhte Altverträge)	Nur Wohnungen, die angemessen und geeignet sind für Haushalte mit ⁶²			
			1 Pers.	2 Pers.	3 Pers.	4 Pers. ⁶³
Altstadt	11,92%	17,14%	16,26%	17,96%	18,87%	16,63%
Neustadt	9,54%	8,89%	6,02%	4,99%	5,53%	5,67%
Pieschen	9,94%	8,96%	7,98%	8,03%	12,80%	4,25%
Klotzsche	4,92%	2,24%	2,91%	1,59%	0,26%	6,19%
Loschwitz	5,18%	2,41%	1,00%	1,09%	1,05%	4,25%
Blasewitz	16,03%	17,54%	13,84%	17,62%	16,45%	17,52%
Leuben	6,96%	7,13%	7,74%	10,23%	6,34%	10,44%
Prohlis	10,18%	8,06%	13,53%	8,51%	9,32%	4,25%
Plauen	9,56%	12,01%	12,34%	14,10%	13,57%	13,27%
Cotta	15,76%	15,62%	18,37%	15,88%	15,80%	17,52%
Gesamt	100%	100%	100%	100%	100%	100%

Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis des Mietspiegels. Da die Tabelle nur auf zwei Nachkommastellen gerundete Prozentangaben ausweist, ist es möglich, dass die spaltenweise Aufsummierung der so gerundeten Prozentangaben von 100 % abweicht.

Auf alle anderen Stadtbezirke der Stadt Dresden entfallen jeweils substanzielle Anteile angemessener und geeigneter Wohnungen (vgl. Tabelle 34). Allerdings fällt dies je nach Haushaltsgröße unterschiedlich aus. Während bei kleineren Haushalten nahezu alle Stadtbezirke substanzielle Anteile angemessener und geeigneter Wohnungen aufweisen, gilt das bei Wohnungen für größere Haushalte nicht mehr in gleichem Maße. Hier ist jedoch zu berücksichtigen, dass die Aufteilung des Datensatzes in Eignungsklassen und Stadtbezirken zu geringen Fallzahlen insbesondere bei Wohnungen für 3 und mehr Personen führt, sodass hier keine belastbaren Aussagen getroffen werden können.

2. Es soll nicht zu substanziellen Umzugsbewegungen in Folge der Angemessenheitsgrenzen kommen. Tabelle 35 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

⁵⁹ Vgl. analog Essen-Kettwig in BSGE B 4 AS 27/09 R Rn. 18.

⁶⁰ Klotzsche umfasst auch die nördlichen Ortschaften, Loschwitz die Ortschaft Schönhof-Weißig und Cotta die westlichen Ortschaften.

⁶¹ Bauen und Wohnen 2022, S. 16.

⁶² „Angemessen“ bezieht sich auf die Werte aus Tabelle 32, „geeignet“ nimmt Bezug auf die Eignungsklassen in Tabelle 11. 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.

⁶³ Aufgrund der geringen Fallzahl an großen Mietwohnungen sind die Auswertungen hier mit starken Unsicherheiten behaftet.

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 35: Aufteilung von angemessenen Wohnungen und Leistungsempfängern auf die Stadtbezirke

Stadtbezirk ⁶⁴	Angemessen und geeignet ⁶⁵ für Haushalte für...				Bedarfsgemeinschaften SGB II mit...		
	1-Pers.	2-Pers.	3-Pers.	4-Pers. ⁶⁶	1-Pers.	2-Pers.	3-Pers.
Altstadt	16,26%	17,96%	18,87%	16,63%	14,65%	15,26%	16,34%
Neustadt	6,02%	4,99%	5,53%	5,67%	10,47%	8,05%	7,16%
Pieschen	7,98%	8,03%	12,80%	4,25%	9,51%	9,83%	7,97%
Klotzsche	2,91%	1,59%	0,26%	6,19%	2,25%	2,14%	1,39%
Loschwitz	1,00%	1,09%	1,05%	4,25%	2,21%	1,78%	1,25%
Blasewitz	13,84%	17,62%	16,45%	17,52%	10,40%	11,35%	8,67%
Leuben	7,74%	10,23%	6,34%	10,44%	5,82%	7,94%	6,11%
Prohlis	13,53%	8,51%	9,32%	4,25%	16,78%	17,19%	19,50%
Plauen	12,34%	14,10%	13,57%	13,27%	7,68%	7,86%	11,05%
Cotta	18,37%	15,88%	15,80%	17,52%	17,85%	17,80%	19,63%
unbekannt					2,37%	0,79%	0,94%
Gesamt	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%

Quelle: Berechnung des IWU auf Basis des Mietspiegels, Kommunale Statistikstelle. Da die Tabelle nur auf zwei Nachkommastellen gerundete Prozentangaben ausweist, ist es möglich, dass die spaltenweise Aufsummierung der so gerundeten Prozentangaben von 100 % abweicht.

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 36 nachzuvollziehen, gibt es in den Eignungsklassen für 2- und 4-Personenhaushalte leicht mehr Stadtbezirke mit Unterrepräsentationen als mit Überrepräsentation. Dies spricht für eine gewisse Konzentration der angemessenen und geeigneten Wohnungen auf bestimmte Stadtbezirke. Allerdings sind die überrepräsentierten Gebiete je nach Wohnungsgrößenklasse zum Teil verschieden. Damit ist gewährleistet, dass Leistungsbezieher noch ausreichend Auswahl und Autonomie bei der Standortwahl besitzen, während gleichzeitig eine großräumige Entmischung in arme und reiche Stadtbezirke nicht zu erkennen ist.

⁶⁴ Siehe Fußnote 60.

⁶⁵ Siehe Fußnote 62.

⁶⁶ Siehe Fußnote 63.

Tabelle 36: Unter- und Überrepräsentation angemessener und geeigneter Wohnungen nach Stadtbezirken

Stadtbezirk (Kurzbezeichnung) ⁶⁷	Nur Wohnungen, die angemessen und geeignet ⁶⁸ sind für Haushalte mit			
	1 Pers.	2 Pers.	3 Pers.	4 Pers.
Altstadt	0,95	1,05	1,10	0,97
Neustadt	0,68	0,56	0,62	0,64
Pieschen	0,89	0,90	1,43	0,47
Klotzsche	1,30	0,71	0,12	2,76
Loschwitz	0,42	0,45	0,44	1,77
Blasewitz	0,79	1,00	0,94	1,00
Leuben	1,09	1,43	0,89	1,46
Prohlis	1,68	1,05	1,16	0,53
Plauen	1,03	1,17	1,13	1,11
Cotta	1,18	1,02	1,01	1,12
Gesamt	1,00	1,00	1,00	1,00

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

6.4 Nachrichtliche Bestimmung einer nettokalten Referenzmiete

Maßgeblich für die Bewilligung der Kosten der Unterkunft ist grundsätzlich die Bruttokaltmiete, die also auch die kalten Nebenkosten beinhaltet. Für eine Abschätzung der kalten Nebenkosten auf Angemessenheit können die Vorauszahlungen, die an den Vermieter zu leisten sind, 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 die Anerkennung der Unterkunftskosten ablehnen, bei denen offensichtlich ist, dass es zu Nebenkostennachzahlungen kommen wird. Dies dient letztendlich auch dem Schutz des Leistungsempfängers. Bei Teilinklusionmieten 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 37: Nachrichtliche nettokalte Angemessenheitsgrenzen

Haushaltsgröße in Personen	1	2	3	4
Bruttokalte Angemessenheitsgrenze in €/m ²	10,01	9,29	9,54	9,57
davon rechnerische Nettokaltmiete in €/m ²	8,42	7,75	8,05	8,04
davon rechnerisch kalte Nebenkosten in €/m ²	1,59	1,54	1,49	1,53
Flächenrichtwert in m ²	45	60	75	85
Bruttokalte Angemessenheitsgrenze in €	450,50	557,64	715,73	813,85
davon rechnerische Nettokaltmiete in €	378,90	465,00	603,75	683,40
davon rechnerisch kalte Nebenkosten in €	71,55	92,40	111,75	130,05

Da die Tabelle nur auf zwei Nachkommastellen gerundete Werte ausweist, jedoch mit ungerundeten Werten gerechnet wurde, lassen sich ausgewiesene Tabellenwerte unter ausschließlicm Rückgriff auf andere ausgewiesene Tabellenwerte unter Umständen nicht exakt nachrechnen.

⁶⁷ Siehe Fußnote 60.

⁶⁸ Siehe Fußnote 62.

7 Einordnung der Ergebnisse

Im Rahmen der Neuermittlung von Richtwerten für angemessene Kosten der Unterkunft wurden verschiedene Datenquellen aktualisiert, um die Versorgungssituation möglichst aktuell abzubilden. Die steigenden Angemessenheitsrichtwerte reflektieren nicht nur die Mietenentwicklung, wie sie im Rahmen der Mietspiegelerstellung analysiert wird, sondern auch die Anzahl der tatsächlich verfügbaren Wohnungen sowie die Kostenstruktur und die quantitative Entwicklung der zu versorgenden Haushalte im SGB II und SGB XII. Somit werden im Gegensatz zum Mietspiegel im Konzept zur Bestimmung der Angemessenheitsrichtwerte Angebots- und Nachfragestrukturen parallel analysiert.

Der starke Anstieg der Angemessenheitsrichtwerte ist entsprechend das Ergebnis von verschiedenen Einflussfaktoren. Während in vorherigen Gutachten ein sehr deutlicher Rückgang des großen Bestandes an Haushalten im SGB II und eine geringfügige Veränderung des Bestandes an Haushalten im SGB XII festgestellt wurde, fällt der Gesamtbestand an Haushalten im SGB II und im SGB XII im Vergleich zur vorherigen Neuermittlung von Angemessenheitsrichtwerten ähnlich hoch aus. Jedoch zeigen sich erstens neue Strukturen der Überschreitung der Angemessenheitsrichtwerte, die auch durch die Einführung der Karenzzeitregelung im Rahmen der Bürgergeldreform geprägt werden. Diese Überschreitungsstrukturen sind für die ermittelte Nachfrage zentral. Zweitens wurden die Personen in Unterbringungseinrichtungen der Stadt Dresden – vornehmlich geflüchtete Personen – in der Analyse gesondert berücksichtigt, indem eine rechnerische Versorgung dieses Personenkreises unabhängig von den aktuellen Kostenstrukturen angelegt ist. Drittens wurde eine im Vergleich zur letzten Neuermittlung der Angemessenheitsrichtwerte höhere Fluktuation der Haushalte im SGB II/SGB XII-Leistungsbezug festgestellt, sodass von mehr Haushalten auszugehen ist, die unabhängig von Kostensenkungsverfahren umziehen und somit Wohnraum nachfragen. Dies führt insgesamt zu dem Ergebnis, dass die Anzahl der zu versorgenden Haushalte zugenommen hat.

Angebotsseitig ist zu beachten, dass sowohl das aktuelle Mietpreisniveau als auch die Anzahl der verfügbaren Wohnungen entscheidend ist. Im Kontext der Bestimmung der Angemessenheitsrichtwerte wird nur das Neuvertragsmietniveau analysiert, ältere Bestandmietverhältnisse, bei denen die Miete angepasst wurde, werden nicht berücksichtigt. Die entsprechenden Steigerungsraten unterscheiden sich zwischen den verschiedenen Wohnflächenklassen und fallen bei kleinen Wohnungen für 1- und 2-Personenhaushalten mit ca. 6 % höher als die durchschnittliche Steigerung der ortsüblichen Vergleichsmiete laut qualifiziertem Mietspiegel aus. Hinsichtlich der Anzahl der verfügbaren Wohnungen ist auf Basis einer durch die Landeshauptstadt Dresden durchgeführten Leerstandserhebung eine deutliche Verringerung des Leerstandes im Vergleich zur letzten Neuermittlung zu konstatieren, wodurch das monatlich verfügbare Angebot, das sich aus leerstehenden Wohnungen speist, geringer ausfällt. Auf Basis einer Sonderauswertung der Kommunalen Bürgerumfrage ist abzuleiten, dass sich die Nachfragekonkurrenz, d.h. der Anteil der Wohnungen, der für Haushalte im Transferleistungsbezug als konkret anmietbar angesetzt wird, im Vergleich zur vorherigen Neuermittlung ähnlich darstellt. Für 5-Personenhaushalte war die Datenbasis in der Kommunalen Bürgerumfrage jedoch nicht ausreichend, sodass für diese Haushaltsgröße keine statistisch belastbaren Angemessenheitsrichtwerte berechnet werden konnten. Die Ergebnisse der angebotsseitigen Auswertungen werden zudem von den jüngst veröffentlichten Daten der Gebäude- und Wohnungszählung im Rahmen des Zensus (GWZ) 2022 geprägt, wonach die Anzahl der relevanten Wohnungen insgesamt gewachsen ist, das anteilige Angebot insbesondere für 3-Personenhaushalte im Vergleich zu den vorherigen GWZ-Daten von 2011 jedoch knapper ausfällt.

Die anhand verschiedener lokaler Datenquellen ermittelten Angemessenheitsgrenzen spiegeln das aktuelle und lokale Mietniveau bzw. die Versorgungslage in der Landeshauptstadt Dresden wider.

Tabelle 38: Vergleich der neuen mit den bisherigen Angemessenheitsgrenzen

Haushaltsgröße in Personen	1	2	3	4
Ergebnis in €	450,50	557,64	715,73	813,85
Bisherige Angemessenheitsgrenzen 2024 in €	368,93	464,93	553,14	687,43
Anstieg in €	81,57	92,71	162,59	126,42
Anstieg in Prozent	22,11%	19,94%	29,39%	18,39%

Vor dem Hintergrund der stark steigenden Angemessenheitsrichtwerte ist klarzustellen, dass diese den Grundsicherungsstellen zur Einschätzung angemessener Unterkunftskosten unter Berücksichtigung der aktuellen Versorgungssituation dienen. Die Angemessenheitsrichtwerte stellen keine Richtwerte für die rechtmäßige Miethöhe einzelner Wohnungen dar. Diese ergibt sich allein aus dem Mietrecht (ggf. unter Heranziehung des qualifizierten Mietspiegels).

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. Bleymüller 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: Analysemethode 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:

[*Dienstanweisung 2023*] Landeshauptstadt Dresden, Geschäftsbereich Arbeit, Soziales, Gesundheit und Wohnen: Dienstanweisung für die Erbringung der Leistungen für Unterkunft und Heizung. 7. Auflage vom 22.12.2023, redaktionelle Anpassung vom 13.06.2024, http://www.dresden.de/media/pdf/sozialamt/Dienstanweisung_fuer_die_Erbringung_der_Leistungen_fuer_Unterkunft_und_Heizung.pdf

[*Mietspiegelgutachten 2024*] ALP Institut für Wohnen und Stadtentwicklung: Dokumentation zum Dresdner Mietspiegel 2025. Hamburg 2024.

[*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.

[*Förderrichtlinie gebundener Mietwohnraum (FRL gmW)*] 2023] Sächsisches Staatsministerium für Regionalentwicklung: Förderrichtlinie zur Förderung der Schaffung von mietpreis- und belegungsgebundenen Mietwohnraum. www.revosax.sachsen.de/vorschrift/20406

Sekundärliteratur:

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

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

Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Stadtentwicklung (BMVBS) / Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBSR) (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.

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.

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.

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.; 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.