

## **Ermittlung von Richtwerten für Angemessenheits- grenzen der Kosten der Unterkunft für die Stadt Dresden**

24.10.2011

Institut Wohnen und Umwelt GmbH  
Rheinstraße 65  
64295 Darmstadt

Projektleiter:

Dr. Christian v. Malottki  
Tel: 06151-2904-62 / -44  
E-Mail: [c.v.malottki@iwu.de](mailto:c.v.malottki@iwu.de)

Weitere Bearbeiter:

Roland Alles  
Stephanie Pedlow

# Inhalt

<b>Inhalt .....</b>	<b>2</b>
<b>Tabellenverzeichnis .....</b>	<b>3</b>
<b>Abbildungsverzeichnis .....</b>	<b>3</b>
<b>Abkürzungsverzeichnis .....</b>	<b>4</b>
<b>1 Einführung .....</b>	<b>5</b>
1.1 Anlass und Zielsetzung des Gutachtens.....	5
1.2 Rechtliche Anforderungen.....	5
1.3 Verwendete Datenquellen.....	7
1.4 Fachlicher Ansatz der Schlussfolgerung aus den Daten .....	8
1.5 Überblick über die Rechenschritte zur Quantifizierung von Angebot und Nachfrage.....	10
1.6 Stichtag und Gültigkeitsdauer der Angemessenheitsgrenzen .....	12
<b>2 Bestimmung der angemessenen Wohnfläche.....</b>	<b>12</b>
<b>3 Festlegung des räumlichen Vergleichsmaßstabs.....</b>	<b>13</b>
<b>4 Datenerhebung, -aufbereitung und -auswertung von Neuvertragsmieten auf Basis des qualifizierten Mietspiegels und Quantifizierung des Angebots pro Monat .....</b>	<b>13</b>
4.1 Ziel der Analyse und Qualitätsmaßstäbe nach BSGE B 4 AS 50/09 R .....	13
4.2 Selektions- und Rechenschritte .....	15
4.3 Standardisierung auf Bruttokaltmieten .....	16
4.4 Deskriptive Auswertung der Quadratmetermieten .....	18
4.5 Häufigkeitsanalyse von Wohnungsangeboten.....	20
4.6 Konkurrenz durch andere Nachfrager im niedrigpreisigen Segment.....	28
4.7 Ergebnistabelle Angebot .....	29
<b>5 Datenerhebung, -aufbereitung und -auswertung der Bestandsmieten im einfachen Segment auf Basis der Daten der Leistungsempfänger nach dem SGB II / XII und Quantifizierung der Nachfrage pro Monat .....</b>	<b>31</b>
5.1 Ziel der Analyse und Qualitätsmaßstäbe nach BSGE B 4 AS 50/09 R .....	31
5.2 Selektions- und Rechenschritte .....	32
5.3 Deskriptive Auswertung der Quadratmetermieten .....	33
5.4 Häufigkeitsanalyse der Nachfrage .....	34
5.5 Ergebnistabelle Nachfrage .....	37
<b>6 Schlussfolgerungen .....</b>	<b>39</b>
6.1 Abgleich von Angebot und Nachfrage unter Berücksichtigung der Verfügbarkeit.....	39
6.2 Ergebnis für Absolutmieten .....	43
6.3 Ergebnis für angemessene Quadratmetermieten auf Basis der VwV Wohnflächenhöchstgrenzen.....	43
6.4 Ergebnis für angemessene Wohnflächen und Quadratmetermieten auf empirischer Basis in Dresden.....	44
6.5 Abschließende Bewertung und Sensitivitätsanalyse .....	46
6.6 Nachrichtliche Ausweisung von Nettokaltmieten .....	46
<b>7 Vergleichsberechnung: Durchschnittswert des Mietspiegels.....</b>	<b>47</b>
<b>8 Berechnung rückwirkender Richtwerte .....</b>	<b>49</b>
<b>Anhang A: Nachweis der ausreichenden Fallzahl .....</b>	<b>50</b>
<b>Anhang B: Statistisches Glossar.....</b>	<b>51</b>
<b>Anhang C: Literaturverzeichnis .....</b>	<b>52</b>

## Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Fallkonstellationen der Betriebskostenimputation .....	16
Tabelle 2:	Quadratmeterbezogene Auswertung der Mietspiegel-Neuvertragsmieten nach Perzentilen (jeweils in €/m <sup>2</sup> bruttokalt) .....	18
Tabelle 3:	Aufteilung des Marktes nach Zimmerzahlen und Wohnflächenklassen, Quelle: Mietspiegel .....	21
Tabelle 4:	Definition von Eignungsklassen .....	21
Tabelle 5:	Neuvertragsmieten bruttokalt nach Preis- und Eignungsklassen .....	22
Tabelle 6:	Umrechnung in Angebot pro Monat .....	24
Tabelle 7:	Leerstandserhebung des Sachgebiets Wohnungsfürsorge und Umrechnung in strukturellen Leerstand .....	25
Tabelle 8:	Mikrozensus-Auswertung zum Anteil der an Leistungsempfänger vermieteten Wohnungen in sächsischen und thüringischen Großstädten (geglättet) .....	29
Tabelle 9:	Verfügbares Angebot pro Monat nach Preis- und Eignungsklassen bruttokalt .....	30
Tabelle 10:	Selektions- und Rechenschritte .....	33
Tabelle 11:	Quadratmeterbezogene Auswertung der Bestandsmieten SGB II nach Perzentilen (jeweils in €/m <sup>2</sup> bruttokalt) .....	34
Tabelle 12:	SGB II-Bedarfsgemeinschaften nach Preisklassen und Haushaltsgröße .....	35
Tabelle 13:	Hochrechnung des SGB XII .....	36
Tabelle 14:	Nachfrage pro Monat nach Preis- und Haushaltsgrößenklassen .....	38
Tabelle 15:	Nachfrageseite: Kumulation .....	40
Tabelle 16:	Angebotsseite: Kumulation .....	41
Tabelle 17:	Absolute Angemessenheitsgrenzen bruttokalt (2010) .....	43
Tabelle 18:	Quadratmeterbezogene Angemessenheitsgrenzen bruttokalt nach VwV Wohnflächenhöchstgrenzen (2010) .....	44
Tabelle 19:	Quadratmeterbezogene Angemessenheitsgrenzen bruttokalt auf empirischer Basis (2010) .....	45
Tabelle 20:	Nachrichtliche Nettokalte Angemessenheitsgrenzen (2010) .....	47
Tabelle 21:	Nachrichtlich: Berechnungsschiene Durchschnitt des Mietspiegels .....	49
Tabelle 22:	Bruttokalte Angemessenheitsgrenzen (2008) .....	50
Tabelle 23:	Fallzahl .....	51

## Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Definition der Angemessenheitsgrenzen anhand der Verfügbarkeit .....	9
Abbildung 2:	Aufbau des Wohnungsmarktmodells (eigene Darstellung) .....	11
Abbildung 3:	Histogramme der Mietspiegel-Neuvertragsmieten (jeweils in €/m <sup>2</sup> bruttokalt) für die fünf Wohnungsgrößenklassen .....	19
Abbildung 4:	Marktgleich am Beispiel der 1-Personen-Haushalte .....	42
Abbildung 5:	Wahl der relevanten Mietspiegelzellen für die alternative Durchschnittsberechnung .....	48

## Abkürzungsverzeichnis

BGB	Bürgerliches Gesetzbuch
BMVBS	Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung
BSG	Bundessozialgericht
BSGE	Bundessozialgerichtsentscheidung
IWU	Institut Wohnen und Umwelt
KBU	Kommunale Bürgerumfrage
KDH	Kosten der Heizung
KDU	Kosten der Unterkunft
Rdnr.	Randnummer
SächsAGSGB	Sächsisches Gesetz zur Ausführung des Sozialgesetzbuches
SGB	Sozialgesetzbuch
VwV	Verwaltungsvorschrift

# 1 Einführung

## 1.1 Anlass und Zielsetzung des Gutachtens

Durch aktuelle Urteile der Sozialgerichte entstand bei der Stadt Dresden die Notwendigkeit, die Berechnung ihres schlüssigen Konzeptes zur Bestimmung angemessener Kosten der Unterkunft (KDU) und Heizung (KDH) zu überarbeiten. Mit dieser Aufgabe trat die Stadt Dresden an das Institut Wohnen und Umwelt heran.

Die folgenden Berechnungen ermitteln auf Basis des qualifizierten Mietspiegels der Stadt sowie des Verhältnisses zwischen den Häufigkeiten angemessener verfügbarer Wohnungen und unangemessen wohnender – und somit versorgungsbedürftiger – Bedarfs- bzw. Einstandsgemeinschaften einen Richtwert für abstrakt angemessene Brutto- bzw. Nettokaltmieten. Die Analyse der Heizkosten bzw. die Frage nach evtl. Querbeziehungen zwischen KDU und KDH in Abhängigkeit von der energetischen Qualität von Gebäuden bzw. Wohnungen wird mit dieser Untersuchung noch nicht behandelt.

## 1.2 Rechtliche Anforderungen

Das BSG geht bei der Ermittlung von Richtwerten grundsätzlich von den vier Schritten aus: Angemessene Wohnfläche – örtlicher Vergleichsraum – abstrakter Richtwert – konkrete Verfügbarkeit. Die angemessene Wohnfläche und der örtliche Vergleichsraum werden in Kapitel 2 und 3 bestimmt. Der abstrakte Richtwert wird in Kapitel 4 - 7 berechnet.

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 wird hier eine abstrakte Verfügbarkeit bzw. Häufigkeit angemessener Wohnungen bereits bei der Festlegung der Richtwerte berücksichtigt, so dass – abgesehen von besonderen Bedingungen des Einzelfalls – für nahezu alle konkreten Fälle ausreichend angemessene und zumutbare Wohnungen zur Verfügung stehen werden. Dies ersetzt nicht die Einzelfallprüfung, aber es erleichtert sie.

Für dieses Vorgehen finden sich mehrere Anknüpfungspunkte. So fordert BERLIT<sup>1</sup>, dass die Richtwerte „gewährleisten, dass nach der Struktur des örtlichen Wohnungsbestandes alle Hilfeempfänger tatsächlich die Möglichkeit haben, mit den als angemessen bestimmten Beträgen eine (...) Unterkunft anmieten zu können.“ § 22 a (2) SGB II koppelt die Einführung einer Pauschale an die Voraussetzung, dass „auf dem örtlichen Wohnungsmarkt ausreichend freier Wohnraum verfügbar ist“.<sup>2</sup> Dies ist entsprechend nachzuweisen. Aber auch außerhalb der Pauschalierung integriert die Rechtsprechung zunehmend Elemente der Häufig-

---

<sup>1</sup> Berlit, Uwe-Dietmar: § 22. In: Münder, Johannes (Hg.): Sozialgesetzbuch II. Grundsicherung für Arbeitssuchende. Lehr- und Praxiskommentar. 2. Auflage, Berlin, 2007, S. 360.

<sup>2</sup> Für eine Interpretation siehe: 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, S. 8 ff.

keits- bzw. Verfügbarkeitsanalyse in die Ermittlung der abstrakten Richtwerte. So fordert BSGE B 14 AS 106/10 R Rdnr. 30:

„[Der Ablehnung einer objektiven Unmöglichkeit, eine Wohnung zu finden] schließt sich der erkennende Senat zumindest dann an, wenn:

- Ein qualifizierter Mietspiegel, der in einem wissenschaftlich gesicherten Verfahren aufgestellt wurde, der Bestimmung des angemessenen Quadratmetermietpreises für die Kaltmiete zugrunde liegt
- und
  - entweder der Durchschnittswert dieses Mietspiegels angewandt wird [im Folgenden als Berechnungsschiene A bezeichnet]
  - oder dem Mietspiegel Aussagen zur Häufigkeit von Wohnungen mit dem angemessenen Quadratmeterpreis entnommen werden können [im Folgenden als Berechnungsschiene B bezeichnet].

Denn dann kann davon ausgegangen werden, dass es in ausreichendem Maße Wohnungen zu der abstrakt angemessenen Leistung für die Unterkunft gibt.“

Die Frage, wie viele Wohnungen es gibt, muss sich grundsätzlich auf Neuvertragsmieten beziehen, denn unangemessen wohnende Transferleistungsempfänger müssen sich auf dem aktuellen Markt versorgen. Der Durchschnitt des qualifizierten Mietspiegels (der eine Mischung aus Bestands- und Neuvertragsmieten darstellt) ist in entspannten Wohnungsmarktsegmenten mit zahlreichen Angeboten und einem Neuvertragsmietniveau, welches nur geringfügig über dem qualifizierten Mietspiegel liegt, ein sehr hoher Wert. Zudem unterscheidet sich die Marktlage, d.h. das Verhältnis von Anbietern und Nachfragern und die Konkurrenz durch andere Nachfragergruppen im niedrigpreisigen Segment, erheblich nach Wohnungsgrößenklassen. Diese Unterschiede gibt der Durchschnittswert des Mietspiegels nicht wieder. Deshalb wird die Berechnungsschiene A aus dem genannten Urteil zur Verifizierung der Ergebnisse in Kapitel 7 durchgeführt, aber letztendlich nicht verwendet.

Berechnungsschiene B fordert Aussagen zur Häufigkeit angemessener Wohnungen. Es wird davon ausgegangen, dass es sich hierbei nicht nur um eine formale Forderung nach der Dokumentation von – vielleicht auch nur geringen – Häufigkeiten einer letztendlich doch normativ (und nicht empirisch) festgelegten abstrakten Angemessenheitsgrenze handelt, sondern auch inhaltliche Anforderungen an den Häufigkeitsbegriff zu stellen sind. Damit wird de facto aber eine Angemessenheitsgrenze gefordert, die mit ausreichend freiem und angemessenem Wohnraums verbunden ist und die sich der Ermittlungsgenauigkeit des § 22 a (2) SGB II annähert. Die Berechnungen werden in Kapitel 4-6 durchgeführt.

BSGE B 4 AS 50/09 R formuliert den folgenden Katalog an Anforderungen an ein schlüssiges Konzept zur Ermittlung des abstrakten Richtwerts (im Folgenden als Qualitätskatalog bezeichnet):

1. Datenerhebung im Vergleichsraum
2. Definition des Gegenstands der Beobachtung; Differenzierung nach Wohnungsstandard; Standardisierung auf Brutto- bzw. Nettomieten; Differenzierung nach der Wohnungsgröße.
3. Angaben über den Beobachtungszeitraum
4. Festlegung der Datenquellen

5. Repräsentativität
6. Validität der Datenerhebung
7. Einhaltung mathematisch-statistischer Grundsätze bei der Datenauswertung
8. Angaben über die gezogenen Schlüsse

Die Punkte 1 – 7 werden für die beiden verwendeten Datenquellen (qualifizierter Mietspiegel und Bestandsdaten der Leistungsempfänger nach dem SGB II / XII) jeweils zu Beginn des entsprechenden Kapitels 4 bzw. 5 dokumentiert.

Der achte Punkt der Schlussfolgerungen ist letztlich das Kernelement eines schlüssigen Konzeptes. Der fachliche Ansatz hierfür wird in Kapitel 1.4 erläutert. Die Berechnungen werden in Kapitel 6 durchgeführt.

### 1.3 Verwendete Datenquellen

Insgesamt stützt sich die Untersuchung auf zwei zentrale Datensätze:

- Der Datensatz des qualifizierten Mietspiegels der Stadt Dresden mit 4.528 Wohnungen in Kapitel 4. Genutzt werden die Informationen über Mieten, Nebenkosten, Wohnflächen, Zimmerzahlen und die Wohnwertmerkmale der Wohnungen. Selektiert werden Neuvertragsmieten. Die Verteilung dieser Mieten gibt zum einen ein repräsentatives Abbild des aktuellen Mietwohnungsmarktes wieder. Zum anderen kann mit dem Datensatz eine Häufigkeitsanalyse der pro Monat auf den Markt kommenden Angebote durchgeführt werden.
- Der Bestandsdatensatz der Dresdener Bedarfs- bzw. Einstandsgemeinschaften mit Leistungsbezug nach dem SGB II (33.352 Bedarfsgemeinschaften) bzw. dem SGB XII (2.889 Einstandsgemeinschaften) in Kapitel 5. Genutzt werden die Informationen über Mieten, Nebenkosten, Wohnflächen und Haushaltsgrößen. 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.

Zusätzlich werden unterstützend zum Mietspiegel weitere Datenquellen herangezogen:

- Verbraucherpreisindex: Mit diesen Informationen werden die Neuvertragsmieten der letzten Jahre (vgl. Kapitel 4.2) inflationiert bzw. die Angemessenheitsgrenzen für eine rückwirkende Anwendung deflationiert (vgl. Kapitel 8).
- Kommunale Bürgerumfrage (KBU) mit 4.534 Fällen: Sie umfasst anders als der qualifizierte Mietspiegel auch Wohneigentum, Einfamilienhäuser und Wohnungen, deren Miete in den letzten vier Jahren nicht angepasst oder neu vereinbart wurde. Die Daten werden zur Umrechnung von Nettokalt- auf Bruttokaltmieten und der Abschätzung der Größe und Fluktuation verschiedener Wohnungsmarktsegmente verwendet (vgl. Kapitel 4.3 und 4.5). Die KBU erfasst das ganze Stadtgebiet von Dresden. Durch Gewichtung der Fälle nach Alter, Haushaltsgröße und Stadtbezirk wird eine repräsentative Stichprobe erreicht.<sup>3</sup>

---

<sup>3</sup> Zu den Details vgl. Landeshauptstadt Dresden (Hg.): Kommunale Bürgerumfrage – Hauptaussagen. Dresden, 2010, S. 10.

- Amtliche Statistik: Mit den Informationen über den Wohnungsbestand wird das gesamte pro Monat auf den Markt kommende Angebot hochgerechnet (vgl. Kapitel 4.5).
- Leerstandserhebungen der Stadt Dresden: Verfügbare und zumutbare Leerstände sind im qualifizierten Mietspiegel nicht berücksichtigt. Hierzu liegen Erhebungen verschiedener städtischer Ämter vor (vgl. Kapitel 4.5).
- Mikrozensus: Über ihn wird die Konkurrenz anderer Nachfragergruppen im einfachen Segment simuliert (vgl. Kapitel 4.6).

## 1.4 Fachlicher Ansatz der Schlussfolgerung aus den Daten

Für die Schlussfolgerungen und die Berücksichtigung der Häufigkeit von Wohnungen greift das IWU auf sein mit dem Kreis Offenbach entwickeltes Konzept zur Erstellung eines grundsicherungsrelevanten Mietspiegels<sup>4</sup> zurück, modifiziert es aber vor dem Hintergrund des in Dresden vorliegenden qualifizierten Mietspiegels, der einer Annoncenerhebung aufgrund der Vermeidung von Dubletten und der Dokumentation tatsächlicher Vertragsabschlüsse überlegen ist.

Anknüpfungspunkt ist die Rechtsprechung des BSG zu möglichen Schlussfolgerungen außerhalb des (gewichteten) arithmetischen Mittels:

"Legt der Grundsicherungsträger seiner Datenerhebung nur die Wohnungen so genannten einfachen Standards zu Grunde (...), ist als Angemessenheitsgrenze der SPANNENOBERTWERT, d.h. der obere Wert der ermittelten Mietpreisspanne zugrunde zu legen."<sup>5</sup> Die Bestandsmieten der Leistungsempfänger nach dem SGB II / XII, die in Kapitel 5 ausgewertet werden, stellen eine solche Datenerhebung im einfachen Segment dar.

„Werden die Mieten sämtlicher Wohnungen einer bestimmten Größenordnung der Ermittlung zugrunde gelegt, kann eine „Kappung“ erfolgen, um Wohnungen des gehobenen Standards auszuscheiden; die Wahl der KAPPUNGSGRENZE bedarf allerdings einer überprüfbaren Begründung.“<sup>6</sup> Der in Kapitel 4 verwendete qualifizierte Mietspiegel stellt eine solche Datenerhebung über den Gesamtmarkt dar.

Zu klären ist nun, wie Spannenoberwert und Kappungsgrenze in den beiden Häufigkeitsverteilungen des Mietspiegels und der Bestandsdaten definiert werden und wie die beiden Rechenwege (Spannenoberwert und Kappungsgrenze) in Übereinstimmung gebracht werden. Entscheidend ist also die Wahl der korrekten Perzentilwerte<sup>7</sup> der zwei (bzw. nach Berücksichtigung der Wohnungs- / Haushaltsgröße zehn) Häufigkeitsverteilungen.

Das Kernelement ist die Einbeziehung der Verfügbarkeit von Wohnungen bzw. der Häufigkeiten von Angeboten und Nachfragern PRO MONAT bereits hier auf der abstrakten Ebene. Als Spannenoberwert bzw. Kappungsgrenze wird in den jeweiligen Verteilungen dasjenige

---

<sup>4</sup> Für Details siehe v. Malottki, C.; Berner, B.: Grundsicherungsrelevante Mietspiegel unter Berücksichtigung der Verfügbarkeit - am Beispiel des Kreises Offenbach. Nachrichtendienst des Deutschen Vereins für öffentliche und private Fürsorge 08/2010, S. 349 – 354.

<sup>5</sup> BSGE B 4 AS 18/09 R Rdnr. 21

<sup>6</sup> Knickrehm, S.: Aktuelles aus dem Bereich: Kosten von Unterkunft und Heizung nach § 22 SGB II – Stand November 2009. In: Das SGB II in der Praxis der Sozialgerichte – Bilanz und Perspektiven. Hrsg.: Spellbrink, W. – Stuttgart, 2010, S. 79 - 110 (S. 90).

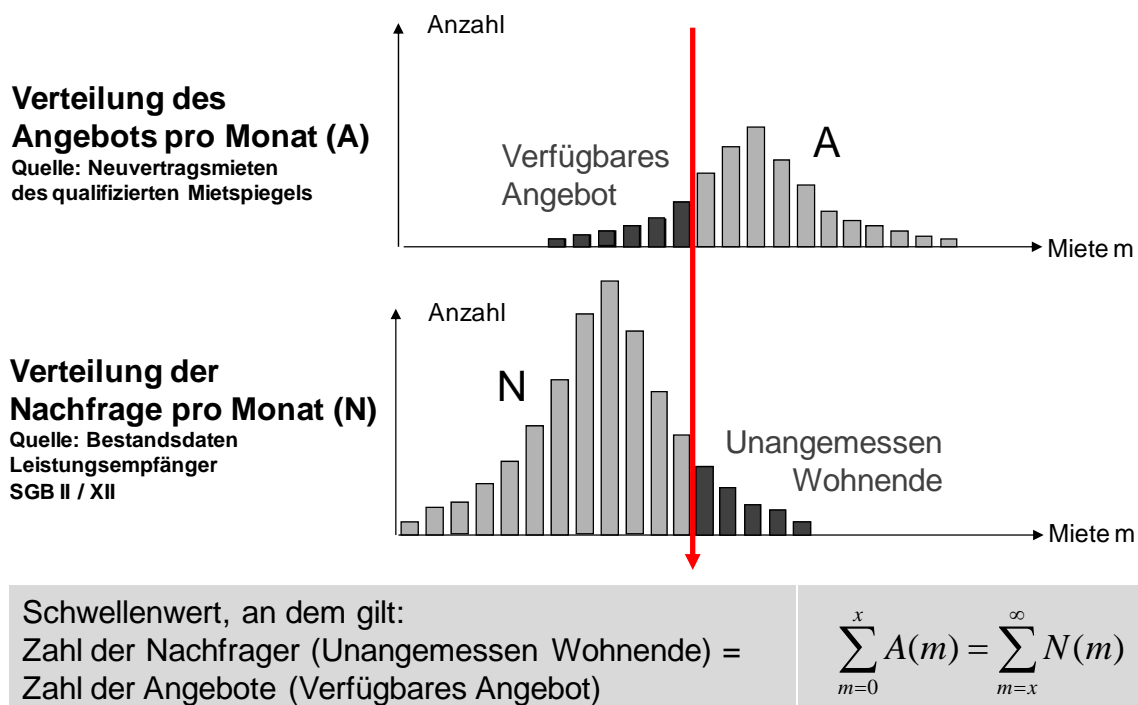
<sup>7</sup> Ein Perzentil ist ein statistisches Maß, welches die Häufigkeitsverteilung teilt. Bspw. befinden sich bei einem 30%-Perzentil 30 % der Werte der Verteilung unter dem Perzentilwert und 70 % oberhalb. Das 50%-Perzentil heißt auch Median.



Perzentil definiert, bei dem das einfache Segment angebotsseitig möglichst klein ist, aber dennoch so groß, dass eine bedarfsdeckende Versorgung der dann unangemessen Wohnenden in den Bestandsdaten auf dem Wohnungsmarkt quantitativ möglich ist.

*Die nach den Maßstäben der Verfügbarkeit ermittelte Angemessenheitsgrenze wird deshalb so hoch festgelegt, dass in jeder Haushaltsgrößenklasse der nachfragerrelevante Teil der unangemessen Wohnenden innerhalb eines Monats (= Nachfrage pro Monat) 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 Verfügbarkeit**



Das Wohnungsmarktmodell „sucht“ also für jeden unangemessen Wohnenden ein Wohnungsangebot.

Die obere Häufigkeitsverteilung in Abbildung 1 quantifiziert das Angebot pro Monat in Abhängigkeit vom Preisniveau. Sie wird errechnet aus den Neuvertragsmieten des Mietspiegels. Die dunklen Säulen bzw. der Ausdruck  $\sum_{m=1}^x A(m)$  quantifizieren das – für Leistungsempfänger nach dem SGB II / XII verfügbare und zumutbare – Angebot an Wohnungen unterhalb der Angemessenheitsgrenze.<sup>8</sup> Je höher die Angemessenheitsgrenze, desto mehr Angebote an Wohnungen sind angemessen und verfügbar.

<sup>8</sup> Diese diskrete Berechnung entspricht im stetigen Fall dem Ergebnis **des Integrals von Null bis zur Angemessenheitsgrenze** – in Abhängigkeit von der Angemessenheitsgrenze. Auf die Modellierung einer stetigen Funktion wurde verzichtet, da Wohnungsmieten (der gesamte Markt) nicht normalverteilt,

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, die entsteht, weil Haushalte über den Angemessenheitsgrenzen eine angemessene Wohnung suchen.<sup>9</sup> Je höher die Angemessenheitsgrenze, desto weniger Haushalte werden nachfragerrelevant.

Mathematisch gesprochen wird die Angemessenheitsgrenze  $x$  bestimmt aus der Gleichung:

$$\sum_{m=x}^{\infty} N(m) = \sum_{m=1}^x A(m)$$

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.

An die Analyse sind folgende Anforderungen zu stellen:

- Die Analyse muss nach Haushaltsgröße differenzieren. Denn für jede Haushaltsgröße ist ein unterschiedliches Angebot relevant. Es ergeben sich für Haushaltsgrößen von einer bis fünf Personen also nicht zwei Häufigkeitsverteilungen, sondern zehn. Der Wohnungsmarkt für größere Haushalte kann mangels Fallzahlen nicht valide bewertet werden. Hier ist eine Einzelfallprüfung notwendig.
- Die Analyse muss jeweils unzumutbare Wohnungen ausschließen. Unzumutbarkeit kann entweder durch einen zu geringen Ausstattungsstandard entstehen (vgl. Kapitel 4.2) oder durch eine zu geringe Wohnungsgröße / Raumzahl. Um letzterem Rechnung zu tragen, werden Eignungsklassen gebildet (vgl. Kapitel 4.5).
- Die Analyse darf keine normative Voreinschränkung beim Wohnungsstandard oder bei der Wohnungsgröße nach oben machen. Durch die Produkttheorie steht es einem Leistungsempfänger frei, eine zu große Wohnung mit schlechterer Ausstattung oder eine zu kleine Wohnung mit gehobener Ausstattung oder (wenn er sie im Einzelfall findet) eine große Wohnung mit gehobener Ausstattung zu zufälligerweise angemessener Absolutmiete anzumieten. So lange die Wohnung zumutbar ist, ist deshalb bei der Häufigkeitsanalyse (jeweils Kapitel 4.5 und 5.4) nur der absolute Preis (und nicht der Quadratmeterpreis oder die Wohnfläche) maßgeblich.

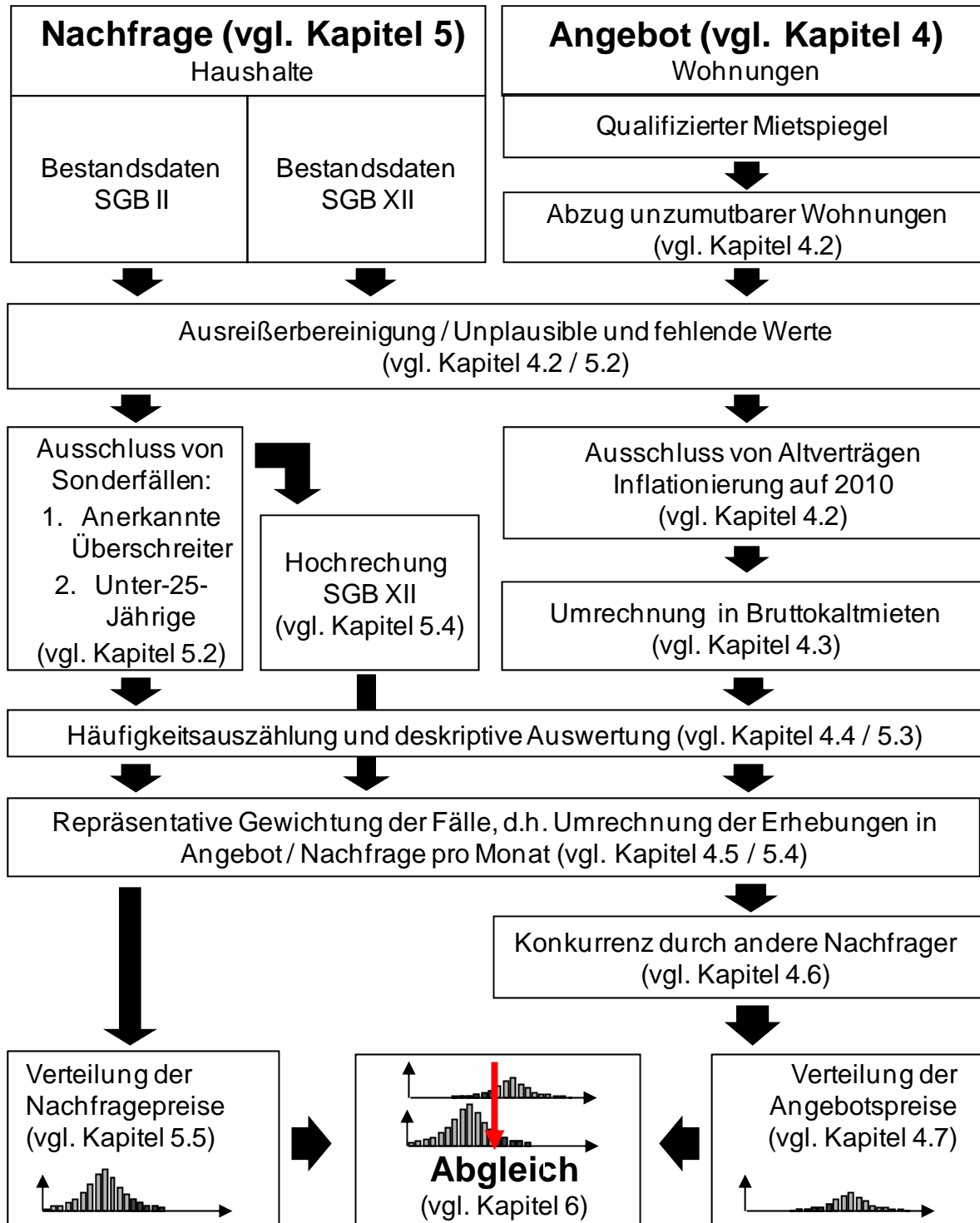
## 1.5 Überblick über die Rechenschritte zur Quantifizierung von Angebot und Nachfrage

Zur korrekten Quantifizierung der genannten Häufigkeitsverteilungen sind zahlreiche Rechenschritte nötig, die in Abbildung 2 überblicksartig dargestellt sind und in den folgenden Kapiteln umgesetzt werden.

---

sondern rechtsschief sind (vgl. Tabelle 2) und somit durch die diskrete Variante schneller genaue Ergebnisse erzielt werden können.

<sup>9</sup> Dieser diskreten Berechnung entspricht im stetigen Fall dem Ergebnis **des Integrals von der Angemessenheitsgrenze bis unendlich** – in Abhängigkeit von der Angemessenheitsgrenze. Auf die Modellierung einer stetigen Funktion wurde verzichtet, da Bestandsmieten im einfachen Segment nicht normalverteilt, sondern linksschief sind (vgl. Tabelle 11) und somit durch die diskrete Variante schneller genaue Ergebnisse erzielt werden können.

**Abbildung 2: Aufbau des Wohnungsmarktmodells (eigene Darstellung)**


An dieser Stelle sei darauf hingewiesen, dass während der Berechnung – soweit nicht anders angegeben – nicht gerundet wird. Damit werden Verzerrungen des Ergebnisses durch wiederholtes Auf- oder Abrunden verhindert. Alle Zwischenergebnisse in Kapitel 4 und 5 sind

zur Darstellung des Rechenwegs nachrichtlich gerundet angegeben. Beim separaten Nachvollziehen einzelner Rechenschritte auf Basis nachrichtlich gerundeten Zwischenergebnisse können deshalb Rundungsdifferenzen zum korrekten Ergebnis auftreten.

## 1.6 Stichtag und Gültigkeitsdauer der Angemessenheitsgrenzen

Die Gültigkeitsdauer der Angemessenheitsgrenzen richtet sich nach den zugrunde liegenden Datenquellen.

Die Mietspiegelbefragung wurde vom 18.01.2010 bis 31.03.2010 durchgeführt. Die Gültigkeitsdauer des Mietspiegels reicht vom 01.12.2010 bis 30.11.2012. Danach erfolgt eine Fortschreibung. Die Gültigkeit der im vorliegenden Gutachten ermittelten Angemessenheitsgrenzen erstreckt sich deshalb analog zum qualifizierten Mietspiegel von 01.12.2010 bis 30.11.2012.

Die Bestandsdaten der Leistungsempfänger nach dem SGB II datieren vom 31.12.2010. Die Kommunale Bürgerumfrage datiert aus dem August 2010. Damit ist für beide Datenquellen eine zeitliche Nähe zum Beginn der Gültigkeit des Mietspiegels sichergestellt. Die Bestandsdaten der Leistungsempfänger nach dem SGB XII datieren vom 31.12.2009. Sie dienen allerdings nur der Hochrechnung der Fallzahl (vgl. Kapitel 5.4).

In Kapitel 8 erfolgt eine Rückrechnung der Angemessenheitsgrenzen auf den Zeitraum von 01.12.2008 bis 30.11.2010.

Analog zu § 22 c (2) SGB II sollte eine Neufestsetzung der Angemessenheitsgrenzen der Kosten der Unterkunft zum 01.12.2012 erfolgen. Analog zu § 558 d (2) BGB kann dies durch eine Indexfortschreibung oder durch eine Verwendung eines durch Befragung neu ermittelten qualifizierten Mietspiegels geschehen.

## 2 Bestimmung der angemessenen Wohnfläche

Als angemessene Wohnfläche werden (noch) gemäß der BSG-Rechtsprechung die Werte von Landeswohnraumförderungsbestimmungen verwendet. In Sachsen gibt es hierfür die Verwaltungsvorschrift des Sächsischen Staatsministeriums für Soziales und Verbraucherschutz zur Regelung von Wohnflächenhöchstgrenzen zu § 18 SächsAGSGB (VwV Wohnflächenhöchstgrenzen) vom 7. Juni 2010. Sie sieht folgende Wohnflächenrichtwerte vor:

- 45 m<sup>2</sup> für einen Ein-Personen-Haushalt
- 60 m<sup>2</sup> für einen Zwei-Personen-Haushalt
- 75 m<sup>2</sup> für einen Drei-Personen-Haushalt
- 10 m<sup>2</sup> für jede weitere Person

Die Satzungsermächtigung in § 22 b (1) SGB II rückt von diesen starren Flächengrenzen ab, da der Wohnungskonsum von Haushalten mit niedrigem Einkommen regional sehr unterschiedlich ist. Inwiefern bei Verabschiedung einer Satzung durch die Stadt Dresden hier ein Konflikt zwischen § 22 b (1) SGB II und der VwV Wohnflächenhöchstgrenzen auftritt, soll hier nicht diskutiert werden. Es ist für das Ergebnis auch unerheblich. Denn die Flächenwerte spielen zwar bei der Berechnung der Perzentilwerte für quadratmeterbezogene Mieten eine Rolle, nicht aber bei der Festlegung der Angemessenheitsgrenze auf Basis der Verfügbar-

keit. Diese erfolgt – da die Produkttheorie eine gegenseitige Kompensation von Fläche und anderen Wohnwertmerkmalen vorsieht – mit Absolutmieten.

Kapitel 6.2 enthält deshalb einen empirisch basierten Vorschlag zur Ableitung eigener Flächengrenzen für die Stadt Dresden.

### **3 Festlegung des räumlichen Vergleichsmaßstabs**

BSGE B 14 AS 50/10 R legt als maßgeblichen Vergleichsraum zur Bestimmung der angemessenen KdU das gesamte Stadtgebiet von Berlin zu Grunde. In diesem Urteil sind die relevanten Kriterien zur Bestimmung des maßgeblichen Vergleichsraumes unter Rdnr. 24 dargelegt. Diese Rechtsprechung wurde vom BSG in weiteren Entscheidungen bestätigt und von den unteren Gerichten, insbesondere auch dem Sozialgericht Dresden sowie dem LSG Chemnitz umgesetzt. Danach wurde bislang der maßgebliche Vergleichsraum für das Stadtgebiet Dresden nicht auf verschiedene Stadtteile eingeschränkt.

Analog zu BSGE B 14 AS 50/10 R Rdnr. 24 zeigt die Wohnlagenkarte des Mietspiegels<sup>10</sup>, dass einfachere und gehobenere Lagen über das ganze Stadtgebiet hinweg verteilt sind. Durch den öffentlichen Nahverkehr sind alle Dresdner Stadtteile so angebinden, dass Fahrzeiten entstehen, die erwerbstätigen Pendlern zuzumuten sind.

Somit kann davon ausgegangen werden, dass für die Stadt Dresden zur Bestimmung der angemessenen KdU das gesamte Stadtgebiet als maßgeblicher Vergleichsraum zu Grunde gelegt werden kann. Innerhalb dieses Gebiets sind Umzüge zumutbar. Alle folgenden Datenerhebungen umfassen das gesamte Stadtgebiet.

## **4 Datenerhebung, -aufbereitung und -auswertung von Neuvertragsmieten auf Basis des qualifizierten Mietspiegels und Quantifizierung des Angebots pro Monat**

### **4.1 Ziel der Analyse und Qualitätsmaßstäbe nach BSGE B 4 AS 50/09 R**

Die folgende Auswertung der Neuvertragsmieten des qualifizierten Mietspiegels hat zwei Ziele:

- Mit den Neuvertragsmieten aus dem qualifizierten Mietspiegel wird zum einen ein repräsentatives Abbild des aktuellen Wohnungsmarktes analysiert. Dies erfolgt in Bruttokaltmieten pro Quadratmeter.
- Zum anderen kann in einer Kombination aus den Neuvertragsmieten, der Fluktuationsquote aus der Kommunalen Bürgerumfrage sowie dem Wohnungsbestand aus der Amtlichen Statistik eine Häufigkeitsanalyse des pro Monat auf den Markt kommenden Angebotes durchgeführt werden. Dies dient dem Häufigkeitsabgleich von Angebot und Nachfrage in Kapitel 6. Wegen der Produkttheorie ist hier die absolute Bruttokaltmiete maßgeblich.

---

<sup>10</sup> Landeshauptstadt Dresden (Hg.): Dresdner Mietspiegel 2010, S. 14 f.

Der qualifizierte Mietspiegel<sup>11</sup> erfüllt hierfür die Qualitätsanforderungen der BSGE B 4 AS 50/09 R:

1. Die Datenerhebung erfolgt im ganzen Vergleichsraum Dresden
2. Bei der Analyse der Neuvertragsmieten ist der komplette Markt der Gegenstand der Beobachtung. Eine Voreinschränkung auf ein einfaches oder einfacheres Segment findet im Grundsatz nicht statt. Allerdings klammert der qualifizierte Mietspiegel vermietete Einfamilienhäuser aus. Diese dürften für die Versorgung des einfachen Segmentes aber von äußerst untergeordneter Bedeutung sein.

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 und keine normative 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 nur zwischen den Kosten für Unterkunft und Heizung unterscheidet und in der Vermietungspraxis nicht immer eine klare Trennlinie zwischen Grundmiete und kalten Nebenkosten besteht, erfolgt der Häufigkeitsabgleich in Kapitel 6 auf Basis von Bruttokaltmieten. Hierfür wird in Kapitel 4.3 umgerechnet.

Der qualifizierte Mietspiegel gibt die Wohnungsgröße an und ermöglicht somit die notwendige Differenzierung der Referenzmieten nach der Wohnungsgröße.

3. Die Datenerhebung für den qualifizierten Mietspiegel wurde vom 18.01.2010 bis 31.03.2010 durchgeführt. Die Gültigkeitsdauer des qualifizierten Mietspiegels reicht von 01.12.2010 bis 30.11.2012. Diese Gültigkeitsdauer wird für die Angemessenheitsgrenzen übernommen (vgl. Kapitel 0).
4. Der Mietspiegel bildet eine der beiden zentralen Datenquellen. Daneben erfolgt die Hinzuziehung der Bestandsmieten im einfachen Segment (Quelle: Bestandsdaten der Leistungsempfänger nach dem SGB II / XII, vgl. Kapitel 5).
5. Der qualifizierte Mietspiegel stellt eine repräsentative Erhebung der ortsüblichen Vergleichsmieten dar. Im Datensatz sind schichtspezifische Gewichtungsfaktoren integriert, welche dem unterschiedlichen Rücklauf nach Baualtersklassen Rechnung tragen.<sup>12</sup> Alle folgenden Berechnungen erfolgen deshalb gewichtet.

Zu Beginn der Auswertungen umfasst der Datensatz 4.528 Fälle. Damit wird die erforderliche Fallzahl der Empfehlungen des Bundesbauministeriums zur Erstellung von Mietspiegeln<sup>13</sup> von 3.000 bis 5.000 Wohnungen eingehalten. Der Nachweis der ausreichenden Fallzahl zur Bestimmung der Angemessenheitsgrenze erfolgt in Anhang A.

---

<sup>11</sup> Für die Dokumentation der Methodik siehe: Glatter, J.; Brusckke, M.; Sitte, C.: Methodenbericht Dresdener Mietspiegel 2010. Dresden, 2010.

<sup>12</sup> Vgl. Glatter, J.; Brusckke, M.; Sitte, C.: Methodenbericht Dresdener Mietspiegel 2010. Dresden, 2010, S. 16. Der Faktor von 1,372 wird aufgeteilt in einen Faktor 1,29 für die Baujahre 1946 – 1969 und einen Faktor 1,42 für die Baujahre 1970 – 1990.

<sup>13</sup> Vgl. Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen: Hinweise zur Erstellung von Mietspiegeln. Berlin, 2002, S. 38.

6. Validität bedeutet, dass die Daten auch die zu messende Größe, d.h. in diesem Fall die aktuellen Neuvertragsmieten repräsentieren. Da in den Mietspiegel nach dem BGB auch ältere Verträge eingehen, die hier nach dem SGB II zu messende Größe aber die Neuvertragsmieten sind, werden in Kapitel 4.2 Altverträge aus dem Datensatz ausgeschlossen. Dadurch muss für alle Auswertungen auf den Datensatz zurückgegriffen werden, der dem Mietspiegel zugrunde liegt (im Folgenden: Mietspiegeldatensatz) und nicht auf die veröffentlichte Mietspiegeltabelle. Die Neuvertragsmieten der Jahre 2006 – 2009 werden zudem inflationiert, um das aktuelle Neuvertragsniveau wiederzugeben (vgl. Kapitel 4.2).
7. Alle Auswertungen des Mietspiegels erfolgen gewichtet. Da die Mietspiegeltabelle<sup>14</sup> Wohnflächengruppen bildet, welche die Richtwerte der VwV Wohnflächenhöchstgrenzen teilweise nur am Rande abbildet, liegt hier ein weiterer Grund vor, weswegen der Mietspiegeldatensatz verwendet wird und nicht die Mietspiegeltabelle
8. Die Schlussfolgerungen aus den Mietspiegeldaten in Kombination mit den Bestandsdaten werden in Kapitel 6 angegeben.

## 4.2 Selektions- und Rechenschritte

### Ausschluss unzumutbarer Wohnungen

Während die Angemessenheitsgrenze eine preisliche Grenze nach oben vorgibt, wird eine Grenze nach unten durch unzumutbare Wohnungsstandards gesetzt. Im Folgenden werden Fälle mit unzureichender Ausstattung ausgeschlossen. Unzureichende Wohnungsgrößen werden bei der Einsortierung der Wohnungen in Eignungsklassen in Kapitel 4.5 behandelt.

Aus dem Datensatz werden diejenigen Wohnungen entfernt, die nicht über eine Sammelheizung und ein Bad verfügen. Dabei handelt es sich um 49 Wohnungen nur ohne Sammelheizung, um 5 Wohnungen nur ohne Bad und um 22 Wohnungen ohne Bad und Sammelheizung (zusammen 76 Fälle oder 1,6 %). Es verbleiben 4.452 Fälle.

### Ausschluss unplausibler Fälle

Der Datensatz wurde daraufhin untersucht, inwiefern unplausible oder fehlende Werte die Ableitung einer Quadratmetermiete nicht möglich oder nicht sinnvoll machen. Ausgeschlossen wurden sowohl Fälle, die keine Wohnfläche UND keine Zimmerzahl angegeben haben, als auch Fälle mit folgenden Bedingungen:

- 1 Zimmer und Wohnfläche über 80 m<sup>2</sup>
- 2 Zimmer und Wohnfläche über 100 m<sup>2</sup>
- 3 Zimmer und Wohnfläche über 130 m<sup>2</sup>
- 4 Zimmer und Wohnfläche über 160 m<sup>2</sup>

Dies betrifft 10 Fälle. Es verbleiben somit 4.442 Fälle.

In einem Fall wurde eine fehlende Angabe bei der Wohnfläche durch den Mittelwert der Wohnfläche bei Wohnungen mit der entsprechenden Zimmerzahl geschätzt.

---

<sup>14</sup>

Vgl. Landeshauptstadt Dresden (Hg.): Dresdner Mietspiegel 2010, S. 17.



### 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 mietspiegelrelevanten Verträge zur weiteren Analyse verwendet, sondern nur diejenigen, die in den letzten vier Jahren vor Erstellung des qualifizierten Mietspiegels (ab März 2006) abgeschlossen wurden. Damit soll eine Verzerrung durch nach § 557 - § 559 BGB erhöhte Altverträge vermieden werden, die zwar in die ortsübliche Vergleichsmiete eingehen, aber nicht das aktuelle Angebot am Markt spiegeln. Ausgeschlossen werden deshalb 1.204 Fälle. Es verbleiben 3.238 Fälle.

Eine Einschränkung der Repräsentativität ist damit nicht verbunden. Selbst wenn hier bspw. bestimmte Baualtersklassen überproportional ausgeschlossen würden, so bedeutet dies, diese Baualtersklassen derzeit (bspw. durch die aktuelle Altersstruktur der Mieter) in untergeordneter Menge das (hier repräsentativ zu erfassende) Wohnungsangebot darstellen.

### Inflationierung von Verträgen der Vorjahre

Da bei der Häufigkeitsanalyse das aktuelle Preisniveau analysiert werden soll, werden die erhobenen Fälle in Abhängigkeit von ihrem Vertragsabschlussjahr so inflationiert, dass das Preisniveau von 2010 erreicht wird. Der Mietpreisindex im Verbraucherpreisindex für das Land Sachsen ergibt folgende Faktoren, mit denen die Grundmiete multipliziert wird:

- Für das Jahr 2006: 1,009
- Für das Jahr 2007: 1,007
- Für das Jahr 2008: 1,005
- Für das Jahr 2009: 1,002

## 4.3 Standardisierung auf Bruttokaltmieten

Im qualifizierten Mietspiegel sind grundsätzlich Nettokaltmieten gegeben. Da einige Verträge aber auch Teilinklusive beinhalten, hat der Mietspiegelfragebogen in bestimmten Konstellationen auch (kalte und warme) Nebenkosten abgefragt. Für die folgende Auswertung sind Bruttokaltmieten (d.h. Nettokaltmieten plus kalte Nebenkosten) notwendig.

Im Datensatz kommen folgende Fallkonstellationen 1 – 3 in folgenden Häufigkeiten vor:

**Tabelle 1: Fallkonstellationen der Betriebskostenimputation**

	Häufigkeit	Prozent
1. Grundmiete und Nebenkosten (kalt und warm) gegeben	858	26,5
2. Grundmiete und Nebenkosten gegeben, unklar ob warme NK enthalten	32	1,0
3. Nur Grundmiete angegeben	2348	72,6
Gesamt	3238	100,0

Bei der Umrechnung werden folgende Algorithmen verwendet:

In Fallkonstellation 1 werden fallspezifische Nebenkosten verwendet. Durch den Mietspiegelfragebogen ist bekannt, dass die Nebenkosten kalte und warme Bestandteile in Summe um-



fassen. Der Mittelwert beträgt 2,19 €/m<sup>2</sup>. Zu Plausibilisierung und zur Herausrechnung warmer Bestandteile werden die folgenden weiteren Datenquellen herangezogen:

- Die kommunale Bürgerumfrage (ebenfalls nur Verträge, die in den letzten vier Jahren abgeschlossen wurden) weist im Mittel vergleichbare 2,27 €/m<sup>2</sup> als Summe aus kalten und warmen Nebenkosten aus. Kalte Nebenkosten werden separat ausgewiesen und liegen im Mittel bei 1,16 €/m<sup>2</sup> oder 51,1 %.
- Der Betriebskostenspiegel des Mieterbundes weist als Mittelwert der tatsächlich vorhandenen Positionen ebenfalls 2,19 €/m<sup>2</sup> aus.<sup>15</sup> Zieht man die überall vorhandenen Heizkosten von im Mittel 0,84 €/m<sup>2</sup> ab, so erhält man 1,35 €/m<sup>2</sup>. Allerdings sind in diesen Nebenkosten in 93 % der Wohnungen (Quelle: Kommunale Bürgerumfrage Dresden, Anteil der Haushalte mit zentraler Warmwasserbereitung) auch Warmwasserbereitungskosten von im Mittel 0,25 €/m<sup>2</sup> (Quelle: Betriebskostenspiegel) enthalten. Legt man diese auf alle Haushalte um, so ergeben sich 0,25 €/m<sup>2</sup> \* 93 % = 0,23 €/m<sup>2</sup>. Zieht man diese von den 1,35 €/m<sup>2</sup> ab, so ergeben sich mittlere kalte Nebenkosten aller Haushalte von 1,12 €/m<sup>2</sup>. Dies entspricht ebenfalls 51,1 % der gesamten Betriebskosten.

In den Mietspiegeldaten erfolgt deshalb eine Multiplikation der Gesamtbetriebskosten mit 0,511.

In Fallkonstellation 2 werden die gegebenen Nebenkosten (auch wenn sie mit 2,15 €/m<sup>2</sup> im Mittel deutlich höher liegen als in den anderen Fallkonstellationen) als kalte Nebenkosten interpretiert. Denn für einen Abzug warmer Bestandteile fehlt jedoch die empirische Grundlage.

In den Fällen, in denen keine fallspezifischen kalten Nebenkosten gegeben sind (Fallkonstellation 3), wird eine Nebenkostenverteilung simuliert, die auf den Daten der Kommunalen Bürgerumfrage basiert. Hierzu ist zunächst festzustellen, dass es in den Daten der Fallkonstellation 1 keine Korrelation zwischen den kalten Betriebskosten pro Quadratmeter und der Grundmiete pro Quadratmeter gibt. Die beiden Größen sind demnach statistisch unabhängig. Um für die spätere Auswertung nach Perzentilwerten eine ausreichende Streuung zu erhalten, wird deshalb nicht der Mittelwert von 1,16 €/m<sup>2</sup> (Quelle: Kommunale Bürgerumfrage) bei jedem Einzelfall eingesetzt, sondern es wird die Streuung um den Wert von 1,16 €/m<sup>2</sup> simuliert. Da die Häufigkeitsverteilung der Betriebskosten pro Quadratmeter – ähnlich wie auch diejenige der Quadratmetermieten oder der Haushaltseinkommen – einer logarithmischen Normalverteilung entspricht, wird diese zur Simulation verwendet. Mittelwert und Standardabweichung der Verteilung werden aus der Kommunalen Bürgerumfrage übernommen. Die Werte der Verteilung werden – da eine Unabhängigkeit von den Grundmieten gegeben ist – den Einzelfällen zufällig zugewiesen und dort jeweils mit der individuellen Wohnfläche multipliziert.

Die Bruttokaltmiete ergibt sich als Summe von Grundmiete und kalten Nebenkosten.

Die Bruttokaltmiete pro Quadratmeter ergibt sich als Division aus Bruttokaltmiete und Wohnfläche.

---

<sup>15</sup> Dabei darf nicht die Summe aller Positionen gebildet werden, denn nicht alle Wohnungen verfügen z.B. über einen Aufzug oder einen Gärtner. Das tatsächliche deutschlandweite Mittel wird nur im Fließtext auf der Homepage des Mieterbundes angegeben ([www.mieterbund.de](http://www.mieterbund.de)).

#### 4.4 Deskriptive Auswertung der Quadratmetermieten

Die folgende deskriptive Auswertung der Häufigkeitsverteilung der Quadratmetermieten aus dem Mietspiegel folgt analog zu den Forderungen des BSG<sup>16</sup> den Flächenrichtwerten der VwV Wohnflächenhöchstgrenzen.

Hierzu werden Flächenkorridore von 20 m<sup>2</sup> um den jeweiligen Flächenrichtwert der VwV Wohnflächenhöchstgrenzen gebildet. Damit wird sichergestellt, dass ein Funktionswert der Quadratmetermiete für eine punktuelle Wohnungsgröße (45, 60 m<sup>2</sup> etc.) angenähert wird und gleichzeitig eine ausreichende Fallzahl zur empirischen Bestimmung des Funktionswertes vorliegt. 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.

Für einen Einpersonenhaushalt werden deshalb die Wohnungen zwischen 35 und 55 m<sup>2</sup> analysiert, für einen Zweipersonenhaushalt die Wohnungen zwischen 50 und 70 m<sup>2</sup> usw. Die Klassen sind nicht überschneidungsfrei und decken auch nicht die ganze Grundgesamtheit lückenlos ab. Tabelle 2 zeigt die Ergebnisse. Ausgegeben sind dabei verschiedene Perzentilwerte. Das 10%-Perzentil bedeutet beispielsweise, dass 10 % der Wohnungen unter dem angegebenen Wert liegen und 90 % oberhalb usw.

Im Ergebnis zeigen sich in allen Wohnungsgrößenklassen die typischen leicht rechtsschiefen Verteilungen. Enthalten ist auch der typische Rückgang der Quadratmetermieten von kleinen zu mittleren Wohnungen, der in Dresden relativ moderat ausfällt. Auffallend sind relativ hohe Mieten bei großen Wohnungen.

**Tabelle 2: Quadratmeterbezogene Auswertung der Mietspiegel-Neuvertragsmieten nach Perzentilen (jeweils in €/m<sup>2</sup> bruttokalt)**

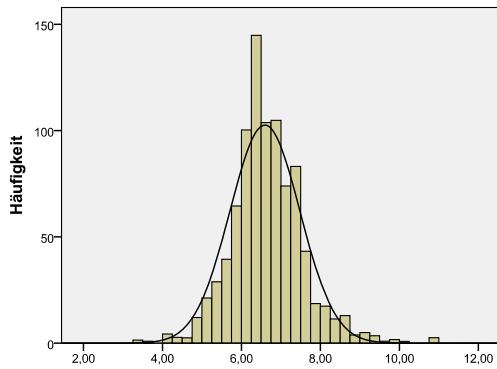
		35-55 m <sup>2</sup>	50-70 m <sup>2</sup>	65-85 m <sup>2</sup>	75-95m <sup>2</sup>	85-105m <sup>2</sup>
Fallzahl		910	1258	977	640	304
Mittelwert in €/m <sup>2</sup>		6,65	6,54	6,43	6,34	6,54
Standardabweichung in €/m <sup>2</sup>		0,90	0,99	1,09	1,09	1,03
Schiefe		0,52	0,55	0,56	0,48	0,10
Perzentile in €/m <sup>2</sup>	10	5,62	5,36	5,15	5,12	5,29
	20	6,02	5,80	5,57	5,49	5,78
	30	6,23	6,08	5,90	5,79	6,05
	40	6,41	6,31	6,18	6,07	6,31
	50 (Median)	6,58	6,48	6,39	6,31	6,54
	60	6,79	6,69	6,62	6,54	6,77
	70	7,02	6,94	6,89	6,81	7,00
	80	7,33	7,25	7,23	7,16	7,35
	90	7,68	7,71	7,70	7,62	7,88

Die Summe der Fallzahlen ergibt nicht 3.238 Fälle, da hier sich überschneidende und nicht lückenlose Wohnflächenkorridore ausgewertet werden.

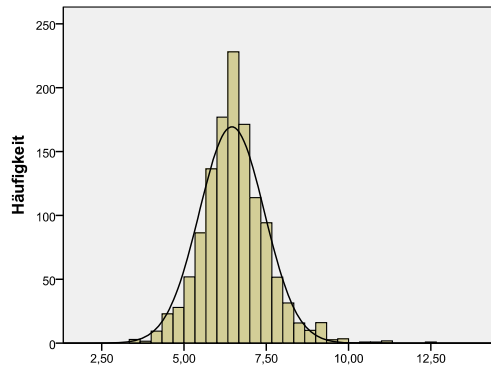
<sup>16</sup>

Vgl. bspw. BSGE B 14 AS 106/10 R Rdnr. 17-20.

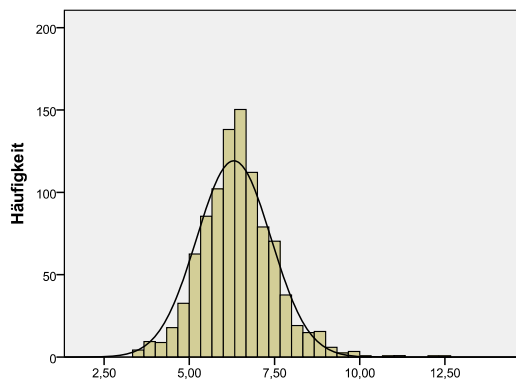
**Abbildung 3: Histogramme der Mietspiegel-Neuvertragsmieten (jeweils in €/m<sup>2</sup> bruttokalt) für die fünf Wohnungsgrößenklassen**



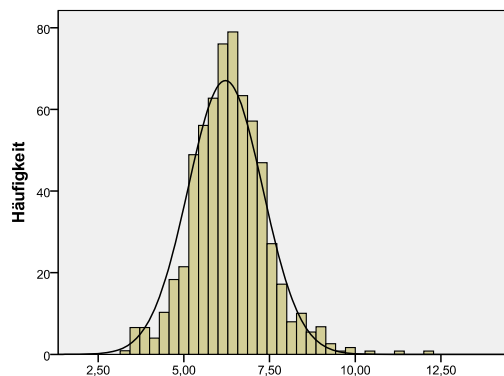
Neuvertragsmiete bruttokalt für 45 m<sup>2</sup>  
(Quelle: Wohnungen 35 – 55 m<sup>2</sup>)



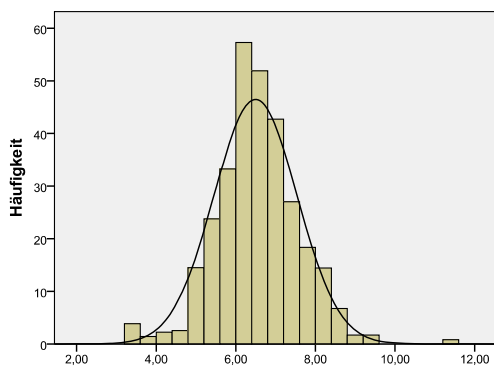
Neuvertragsmiete bruttokalt für 60 m<sup>2</sup>  
(Quelle: Wohnungen 50 – 70 m<sup>2</sup>)



Neuvertragsmiete bruttokalt für 75 m<sup>2</sup>  
(Quelle: Wohnungen 65 – 85 m<sup>2</sup>)



Neuvertragsmiete bruttokalt für 85 m<sup>2</sup>  
(Quelle: Wohnungen 75 – 95 m<sup>2</sup>)



Neuvertragsmiete bruttokalt für 95 m<sup>2</sup>  
(Quelle: Wohnungen 85 – 105 m<sup>2</sup>)

Mit dieser Auswertung ist der aktuelle Dresdener Wohnungsmarkt grundlegend beschrieben. Offen bleibt, welcher der Perzentilwerte wohnungsgrößenklassenspezifisch als Angemessenheitsgrenze gewählt wird. Durch die parallele Analyse der Bestandsmieten sowie die Betrachtungen über die Häufigkeit / Verfügbarkeit wird im Folgenden diese Entscheidung getroffen und empirisch begründet.

## 4.5 Häufigkeitsanalyse von Wohnungsangeboten

Mit der eben durchgeführten deskriptiven Auswertung des qualifizierten Mietspiegels wird das Preisniveau bei neu vermieteten Wohnungen abgebildet. Für eine Entscheidung, welcher Anteil des so beschriebenen Wohnungsmarktes dem einfachen Segment zuzuordnen ist, wird die Frage nach der ausreichenden Häufigkeit des verfügbaren Wohnraums PRO MONAT im Vergleich zur Nachfrage herangezogen. Im Folgenden wird deshalb durch Gewichtungen, Selektionen und Ergänzungen des Datensatzes die angebotsseitige Häufigkeitsanalyse durchgeführt.

### Definition von Eignungsklassen

Für die folgenden Auswertungen in Absolutmieten ist die Definition von Eignungsklassen notwendig. Mit ihnen können die angebotsseitigen Wohnungen den jeweiligen nachfrageseitigen Haushaltsgößen zugeordnet werden. Eignungsklasse 1 ist damit maximal geeignet für einen 1-Personen-Haushalt, Eignungsklasse 2 maximal für einen 2-Personen-Haushalt usw.

Die im vorangegangenen Kapitel gebildeten Wohnflächenklassen für Quadratmetermieten sind hierfür nicht geeignet. Denn bei der Häufigkeitsanalyse ist entscheidend, dass die Zuordnung des Angebots zur Nachfrage überschneidungs- und lückenfrei erfolgt und gleichzeitig das Kriterium der Zumutbarkeit (ausreichend große Wohnung mit ausreichender Zimmerzahl) berücksichtigt wird. Nicht maßgeblich ist hier eine Flächengrenze nach oben, da diese in der Verfügbarkeitsprüfung gemäß der Produkttheorie durch den Preis gesetzt wird (ein 1-Personen-Haushalt darf auch 100 m<sup>2</sup> anmieten, wenn der Preis stimmt).

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 VwV Wohnflächenhöchstgrenzen:

- Zumutbarkeit der Fläche: Eine Wohnung für zwei Personen sollte mindestens 45 m<sup>2</sup> haben, eine Wohnung für drei Personen mindestens 60 m<sup>2</sup>, eine Wohnung für vier Personen mindestens 75 m<sup>2</sup> usw. Eine Wohnung für eine Person ist flächenmäßig zumutbar, sobald sie im Mietspiegel erfasst ist (ab 24 m<sup>2</sup>).
- Zumutbarkeit der Raumzahl: 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 VwV

Wohnflächenhöchstgrenzen<sup>17</sup> gegeben ist. Denn auf dem freien Markt gibt es verhältnismäßig wenige 4-Zimmer-Wohnungen bis 85 m<sup>2</sup>, sie sind in der Regel größer (vgl. Tabelle 3 für Dresden, der Zusammenhang gilt aber deutschlandweit).

- Zumutbarkeit nach der Ausstattung: Dies wurde bereits in Kapitel 4.2 sichergestellt.

**Tabelle 3: Aufteilung des Marktes nach Zimmerzahlen und Wohnflächenklassen, Quelle: Mietspiegel**

		Zimmerzahl							Gesamt
		1	2	3	4	5	6	7	
Wohnfläche	0 – 45 m <sup>2</sup>	356	155	2	0	0	0	0	513
	45 – 60 m <sup>2</sup>	24	829	111	0	0	0	0	964
	60 – 75 m <sup>2</sup>	1	255	558	49	0	0	0	863
	75 – 85 m <sup>2</sup>	0	30	283	134	2	0	0	449
	Über 85 m <sup>2</sup>	0	8	165	213	56	6	2	450
Gesamt		381	1.277	1.119	396	58	6	2	3.239

Die Differenz zur bisherigen Fallzahl 3.238 ergibt sich durch Rundung jeder einzelnen Zelle.

Jede Wohnung wird nun der höchstmöglichen Eignungsklasse zugeordnet (vgl. Tabelle 4). 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 6.1).

**Tabelle 4: Definition von Eignungsklassen**

		Zimmerzahl							Gesamt
		1	2	3	4	5	6	7	
Wohnfläche	0 – 45 m <sup>2</sup>	356	155	2	0	0	0	0	Eignungsklasse 1
	45 – 60 m <sup>2</sup>	24	829	111	0	0	0	0	Eignungsklasse 2
	60 – 75 m <sup>2</sup>	1	255	558	49	0	0	0	Eignungsklasse 3
	75 – 85 m <sup>2</sup>	0	30	283	134	2	0	0	Eignungsklasse 4
	Über 85 m <sup>2</sup>	0	8	165	213	56	6	2	Eignungsklasse 5

Neben den Eignungsklassen werden Preisklassen von 20 € Klassenbreite gebildet. Die 3.238 Fälle des Mietspiegels teilen sich wie in Tabelle 5 dargestellt auf die Preis- und Eignungsklassen auf.

<sup>17</sup> Unabhängig von der Frage nach der Gültigkeit der VwV Wohnflächenhöchstgrenzen in Sachsen gelten in allen Bundesländern Flächenrichtwerte von 84 oder 85 m<sup>2</sup>. Sie werden auch vom BSG bei der Ermittlung von Angemessenheitsgrenze für 4-Personen-Haushalte herangezogen, vgl. BSGE B 14 AS 36/08 R Rdnr. 14..

**Tabelle 5: Neuvertragsmieten bruttokalt nach Preis- und Eignungsklassen**

	Eignungsklasse				
	1	2	3	4	5
bis 20 €	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
bis 40 €	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
bis 60 €	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
bis 80 €	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
bis 100 €	1.4	0.0	0.0	0.0	0.0
bis 120 €	3.7	0.0	0.0	0.0	0.0
bis 140 €	12.7	0.0	0.0	0.0	0.0
bis 160 €	60.2	0.0	0.0	0.0	0.0
bis 180 €	54.0	2.3	0.0	0.0	0.0
bis 200 €	43.5	1.4	0.0	0.0	0.0
bis 220 €	48.8	2.7	1.4	0.0	0.0
bis 240 €	46.9	4.6	1.4	0.0	0.0
bis 260 €	56.4	22.6	0.0	0.0	0.0
bis 280 €	58.0	60.1	8.5	1.4	0.0
bis 300 €	57.7	86.0	16.5	8.0	0.0
bis 320 €	37.9	138.4	10.5	2.8	0.0
bis 340 €	31.3	136.1	29.6	4.5	1.4
bis 360 €	6.7	156.6	41.7	8.0	1.6
bis 380 €	6.7	134.2	42.3	14.5	0.0
bis 400 €	2.5	112.1	42.3	14.6	0.0
bis 420 €	1.4	90.8	74.0	27.1	2.3
bis 440 €	1.6	78.6	69.3	40.2	2.2
bis 460 €	0.0	53.1	58.6	35.0	5.1
bis 480 €	0.8	31.7	47.0	37.8	4.5
bis 500 €	0.0	22.9	45.3	46.9	2.3
bis 520 €	0.0	21.8	38.0	43.1	9.0
bis 540 €	0.0	21.8	21.5	42.6	10.2
bis 560 €	0.0	13.5	24.9	32.5	6.3
bis 580 €	0.0	4.9	8.3	36.5	5.7
bis 600 €	0.0	4.1	5.9	37.7	15.1
bis 620 €	0.0	1.7	4.2	27.0	16.7
bis 640 €	0.0	1.7	3.3	20.9	14.2
bis 660 €	0.0	3.4	2.5	15.3	11.4
bis 680 €	0.0	1.3	1.6	11.4	9.3
bis 700 €	0.0	0.0	0.0	10.7	14.6
bis 720 €	0.0	1.7	0.9	10.1	16.1
bis 740 €	0.0	0.9	0.8	11.0	11.2
bis 760 €	0.0	0.9	0.8	10.1	10.6
bis 780 €	0.0	0.0	0.0	6.0	6.5
bis 800 €	0.0	0.0	0.0	5.2	6.6
bis 820 €	0.0	0.0	0.0	0.9	6.7
bis 840 €	0.0	0.0	0.0	3.4	10.0
bis 860 €	0.0	0.0	0.0	0.9	10.3
bis 880 €	0.0	0.0	0.0	1.7	3.4
darüber	5.8	21.2	5.0	16.7	63.4

### Umrechnung auf Angebot pro Monat nach Wohnungsgrößenklassen

Ziel dieses Rechenschrittes ist die Umrechnung der Häufigkeit im Mietspiegeldatensatz in die Häufigkeit der Wohnungsangebote pro Monat. Diese Umrechnung muss jedoch eignungsklassenspezifisch erfolgen. Denn der Mietspiegel erfasst den Wohnungsbestand, aber nicht die Stromgröße des Angebots pro Zeiteinheit. Kleine Wohnungen werden durch höhere Fluktuation häufiger vergeben als große. Zudem fehlt im Mietspiegeldatensatz das nicht mietspiegelrelevante Segment der Wohnungen, die seit mehr als vier Jahren ohne Mieterhöhung vermietet sind. Auch diese Größe ist wohnungsgrößenklassenabhängig. Für die Umrechnung ist deshalb die Kommunale Bürgerumfrage (KBU) besser geeignet als der qualifizierte Mietspiegel, sie wird im Folgenden (vgl. für alle Rechenschritte Tabelle 6) verwendet.

Dresden verfügt über 292.742 Wohnungen (vgl. Zeile A). Diese werden anhand der KBU aufgeteilt auf die fünf Eignungsklassen (vgl. Zeilen B und C). Davon wird die ebenfalls aus der KBU ermittelte eignungsklassenspezifische Eigentumsquote (vgl. Zeile D) abgezogen. Es ergibt sich der Bestand an Mietwohnungen nach Eignungsklassen (vgl. Zeile E). Davon kommt jeweils ein bestimmter Prozentsatz im Jahr auf den Markt (vgl. Zeile F). Quelle hierfür ist der Anteil der Neuvermietungen in der KBU im Jahr 2009 im Vergleich zum Gesamtbestand. Die Fluktuation pro Monat ergibt sich durch zusätzliche Division durch 12.

Um die Menge der pro Monat angebotenen Wohnungen korrekt wiederzugeben, muss berücksichtigt werden, dass Wohnungen auch länger als einen Monat leer stehen und damit verfügbar sein können. Dieser Umrechnungsfaktor wird anhand der Immobiliendatenbank immodaten.net abgeleitet, die erfasst, über welchen Zeitraum ein Objekt inseriert wird. Die durchschnittliche Inserierungsdauer von unter 6 Monaten inserierten Internetannoncen beträgt 1,42 Monate. Dieser Wert wird nun als Gewichtungsfaktor in Zeile G angewendet. 47 Fälle mit unplausiblen Absolutmieten (vgl. Eignungsklasse 1 – 4 in der letzten Zeile in Tabelle 5) werden durch einen zusätzlichen Faktor in Zeile H hochgerechnet. Zeile I gibt das verfügbare Wohnungsangebot pro Monat an.

Der Gewichtungsfaktor für jede Eignungsklasse in Zeile K ergibt sich aus dem Vergleich der Fälle im Mietspiegeldatensatz mit der rechnerischen Menge des Wohnungsangebotes pro Monat, d.h. durch Division der Zeilen I und J.

**Tabelle 6: Umrechnung in Angebot pro Monat**

		Eignungs- klasse 1	Eignungs- klasse 2	Eignungs- klasse 3	Eignungs- klasse 4	Eignungs- klasse 5
A	Wohnungsbestand insgesamt	292.742				
B	Anteile Eignungsklassen, Quelle KBU	19,4%	32,5%	20,2%	14,2%	13,7%
C	Bestand nach Eignungsklas- sen (A*B)	56.792	95.141	59.134	41.569	40.106
D	abzgl. Eigentumsquote	2,1%	2,5%	5,3%	9,4%	29,3%
E	Mietwohnungsbestand	55.622	92.734	55.988	37.654	28.367
F	Fluktuationsquote aller Miet- wohnungen pro Jahr, Quelle KBU	0,159	0,101	0,084	0,085	0,110
G	Mehrfachinseeratefaktor	1,420	1,420	1,420	1,420	1,420
H	Faktor Unplausible Fälle	1,017	1,017	1,017	1,017	1,017
I	Angebot pro Monat (E*F*G*H/12) (Summe: 3.517 Fälle)	1.064	1.127	566	385	375
J	Fälle im Mietspiegeldatensatz (Summe: 3.238 Fälle)	538	1.233	606	584	277
K	Gewichtungsfaktor (I/J)	1,979	0,914	0,933	0,659	1,356

### Integration leer stehender Wohnungen

Der qualifizierte Mietspiegel erfasst grundsätzlich nur vermietete Wohnungen. Als Angebot stehen jedoch auch Wohnungen zur Verfügung, die leer stehen. Dabei sind jedoch folgende Aspekte zu beachten:

1. Ein gewisser Leerstand, die sogenannte Fluktuationsreserve, ist in jedem Wohnungsmarkt normal und ermöglicht Umzüge bzw. die Instandhaltung und Modernisierung von Wohnungen. Üblicherweise wird von einer normalen Fluktuationsreserve („natural vacancy rate“) von 3 % ausgegangen.<sup>18</sup> Diese kann nicht als verfügbares Wohnungsangebot gewertet werden, da sich ansonsten eine Doppelung zu dem Mehrfachinseeratefaktor aus dem vorherigen Rechenschritt ergäbe.
2. Leerstand muss zumutbar und marktaktiv sein. Während im qualifizierten Mietspiegel der Ausschluss unzumutbarer Wohnungen über die Abfrage der Wohnwertmerkmale problemlos möglich ist, ist dies bei Leerstand deutlich schwieriger. Das Problem ist insofern verschärft, da in der Regel gerade unzumutbare Wohnungen leer stehen. Außerdem ist nicht jede leer stehende Wohnung am Markt verfügbar. In gewissen Konstellationen lässt ein Vermieter Wohnungen bewusst leer stehen, diese sind dann nicht als Angebot zu werten.

<sup>18</sup>

Vgl. z.B. Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung: Wohnungsmärkte in Deutschland. Bonn, 2004, S. 70. Zur theoretischen Diskussion siehe bspw. Di Pasquale, D. / Wheaton, W. C.: Urban economics and real estate markets. Englewood Cliffs, 1996, S. 227 und Rosen, K.-T. / Smith, L.B.: The Price-Adjustment Process for Rental Housing and the Natural Vacancy Rate. American Economic Review 4/1983, S. 779-786.



Qualitativ hochwertige Daten über verfügbaren und zumutbaren Leerstand außerhalb der Fluktuationsreserve (den so genannten strukturellen Leerstand) sind schwer zu generieren. Im Folgenden werden deshalb Ergebnisse aus Befragungen verschiedener städtischer Ämter zusammengeführt. Dabei wird zu Gunsten der Leistungsempfänger gerechnet. Der letztendlich in das Wohnungsmarktmodell eingerechnete Leerstand wird somit gegenüber der tatsächlichen Situation unterschätzt.

**Tabelle 7: Leerstandserhebung des Sachgebiets Wohnungsfürsorge und Umrechnung in strukturellen Leerstand**

A: BESTAND									
Quelle: Befragung; Felder ohne Angabe wurden nicht erhoben, da hier kein angemessenes Angebot zu erwarten ist									
Zimmerzahl	Preisklasse in €								Summe
	< 253	253 - < 337	337 - < 421	421 - < 477	477 - < 533	533 - < 590	590 - < 646	646 und mehr	
1	12.976	591							13.567
2	4.219	19.256	6.378						29.853
3	788	8.579	20.773	6.953					37.093
4	88	448	4.102	2.725	1.588	952			9.903
5	10	21	83	220	262	155	84		835
6 und mehr	1	0	1	0	0	3	2	22	29
Summe	18.082	28.895	31.337	9.898	1.850	1.110	86	22	91.280

B: TATSÄCHLICHER LEERSTAND (FLUKTUATIONSRESERVE PLUS STRUKTURELLER LEERSTAND)									
Quelle: Befragung									
Zimmerzahl	Preisklasse in €								Summe
	< 253	253 - < 337	337 - < 421	421 - < 477	477 - < 533	533 - < 590	590 - < 646	646 und mehr	
1	474	16							490
2	452	412	162						1.026
3	273	634	626	111					1.644
4	18	84	339	150	34	12			637
5	5	1	6	13	12	4	7		48
6 und mehr	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Summe	1.222	1.147	1.133	274	46	16	7	0	3.845

C: RECHNERISCHE FLUKTUATIONSRESERVE									
3 % von A									
Zimmerzahl	Preisklasse in €								Summe
	< 253	253 - < 337	337 - < 421	421 - < 477	477 - < 533	533 - < 590	590 - < 646	646 und mehr	
1	389	18							407
2	127	578	191						896
3	24	257	623	209					1.113
4	3	13	123	82	48	29			297
5	0	1	2	7	8	5	3		25
6 und mehr	0	0	0	0	0	0	0	1	1
Summe	542	867	940	297	56	33	3	1	2.738

D: STRUKTURELLER LEERSTAND									
Wenn C > B Dann Null; Wenn B > C Dann B-C									
Zimmerzahl	Preisklasse in €								Summe
	< 253	253 - < 337	337 - < 421	421 - < 477	477 - < 533	533 - < 590	590 - < 646	646 und mehr	
1	85	0							85
2	325	0	0						325
3	249	377	3	0					629
4	15	71	216	68	0	0			370
5	5	0	4	6	4	0	4		23
6 und mehr	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Summe	679	448	223	74	4	0	4	0	1.432

Von Seiten der Stadt Dresden liegen folgende Datenquellen vor:

1. Eine Befragung des Sachgebiets Wohnungsfürsorge (Stand Oktober 2010) unter den acht größten Wohnungsunternehmen und Genossenschaften in Dresden. Erfasst wurden 91.280 Wohnungen, wobei bislang nach Zimmerzahl und Miethöhe unangemessene Marktsegmente nicht erfasst wurden. Der Vorteil dieser Befragung besteht darin, dass sie nach Wohnungsgrößenklassen und Preisklassen differenziert und unzumutbaren oder nicht verfügbaren Leerstand ausschließt. Es zeigt sich, dass bei kleineren Wohnungen umfangreiche Leerstände existieren, während es bei größeren Wohnungen nahezu keine gibt. Über alle Marktsegmente hinweg beträgt die Leerstandsquote 4,21 % (Summe des Blocks B durch Summe des Blocks A in Tabelle 7). Für jedes einzelne Marktsegment in Tabelle 7 wird deshalb 3 % Fluktuationsreserve abgezogen.  
Betrug der Leerstand vorher unter 3 %, so ergibt sich ein struktureller Leerstand von Null. Im anderen Fall wird der strukturelle Leerstand für das jeweilige Marktsegment in der Absolutzahl der Wohnungen quantifiziert und gerundet. Über alle Marktsegmente hinweg ergeben sich 1.432 verfügbare Wohnungen (vgl. Block D in Tabelle 7).
2. Befragung von mittelgroßen Vermietern durch das Stadtplanungsamt: Im Rahmen einer Vermieterbefragung (Stand: Juli 2011) wurden 30 Unternehmen der Dresdener Wohnungswirtschaft mit einer Unternehmensgröße unterhalb der acht großen Wohnungsunternehmen und Genossenschaften angesprochen. Deren Bestände umfassen 29.278 Wohnungen, das sind 22 % des kleinteiligen Wohnungsbestandes (d.h. des Bestandes ohne die acht großen Unternehmen ohne Wohneigentum, Untermiete und Wohnheime), der vom Stadtplanungsamt mit 134.661 Wohneinheiten angegeben wird. Die Daten differenzieren sehr grob nach Quadratmetermieten, allerdings nicht nach Wohnungsgrößen. Sie schließen aber unzumutbaren oder nicht verfügbaren Leerstand aus. Der Leerstand liegt mit 3,64 % niedrig. Insgesamt ergibt sich ein Leerstand von 1.065 Wohnungen. Nach Abzug der Fluktuationsreserve von 3 % verbleiben 187 Wohnungen. Der Schwerpunkt der Mieten liegt im Bereich von 5 bis 7 €/m<sup>2</sup>.
3. Auswertung der KBU. Sie fragt in Frage 3 bzw. 5 nach Leerstand im Haus des Befragten. Nicht erfasst werden dabei die komplett leer stehenden Häuser, da hier niemand befragt wurde. Allerdings kann auch davon ausgegangen werden, dass diese Häuser quasi unbewohnbar sind. Angesichts der Fragestellung ist eine Differenzierung nach Wohnungsgrößen der leer stehenden Wohnung (die sich von der befragten Wohnung unterscheiden kann) nicht möglich. Zudem wird auch nichtmarktaktiver Leerstand erfasst. Im Ergebnis ergibt sich eine allgemeine Leerstandsquote von 7,74 %. Absolut wären dies:  $292.742 * 7,74 \% = 22.658$  Wohnungen. Nach Abzug der Fluktuationsquote von 3 % ergeben sich  $292.742 * 4,74 \% = 13.876$  Wohnungen. Dies entspricht einem Vielfachen des normalen Fluktuationsgeschehens von 3.517 Wohnungen pro Monat. Der Vorteil der Daten besteht jedoch darin, dass der komplette Markt in einer Umfrage abgebildet wird und keine Segmentierung nach der Art des Vermieters (großes Unternehmen, Privatvermieter etc.) erfolgt.
4. Auswertungen aus dem Heft „Bauen und Wohnen 2010“: Hier werden die Ergebnisse der kommunalen Haushaltsgenerierung adressscharf mit der Wohnungsstatistik abgeglichen. Gibt es mehr Wohnungen als Haushalte, so wird die Differenz als leer stehende Wohnungen gewertet. Als Ausnahme wird in einem Gebäude mit zwei Woh-

nungen und einem Haushalt von keinem Leerstand ausgegangen. Dies folgt der Erfahrung, dass in kleinteiligen städtischen Häusern oder bei der Konstellation Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung häufiger Wohnungen zusammengelegt werden. Auch hier erfolgt keine Differenzierung nach der Wohnungsgröße. Die Marktaktivität ist ebenso wenig geklärt wie die Frage nach Umgang mit Zweitwohnungen. Dafür ist eine genaue Differenzierung nach Stadtteilen enthalten. Der Wert von 9,5 % insgesamt bzw. 10,5 % in Mehrfamilienhäusern spricht dafür, dass hier in großem Umfang nicht marktaktiver Leerstand enthalten ist.

Als Schlussfolgerung lässt sich festhalten, dass Datenquelle 3 und Datenquelle 4 zwar ein Abbild des gesamten Marktes geben, aber durch die Integration des nicht marktaktiven Leerstandes die tatsächliche Verfügbarkeit von Wohnungen in nicht quantifizierbarem Umfang überschätzen. Aus diesem Grund sind sie für die Festlegung von Angemessenheitsgrenzen für Kosten der Unterkunft an Hand der Häufigkeit von Wohnungsangeboten ungeeignet. Aus diesem Grund muss auf die Zahlen der Quellen 1 und 2 für verschiedene Marktsegmente zurückgegriffen werden.

Der Dresdner Mietwohnungsmarkt wird hierzu lückenlos in drei Segmente aufgeteilt: Der Bestand der acht großen Wohnungsunternehmen, der Bestand der mittelgroßen Vermieter sowie der Rest, d.h. die kleinteiligen Privatvermieter.

Für die Grundgesamtheit der Wohnungen der acht größten Wohnungsunternehmen werden die Zahlen der Erhebung des Sachgebietes Wohnungsfürsorge abzüglich der Fluktuationsreserve verwendet. Leerstände im hochpreisigen Segment wurden in der Erhebung nicht erfasst und gehen deshalb hier auch nicht ein, sie werden auch nicht hochgerechnet. Insgesamt ergeben sich die 1.432 Wohnungen aus Tabelle 7. Sie werden differenziert nach Wohnungsgrößenklassenpreisniveau in die Tabelle des verfügbaren Angebotes übernommen (vgl. im weiteren Verlauf Tabelle 9).

Für die beiden anderen Segmente wird die Erhebung des Stadtplanungsamtes (Quelle 2) als repräsentativ gewertet. Die strukturelle Leerstandsquote von 0,64 % (Leerstand abzüglich Fluktuationsreserve) wird deshalb auf eine Grundgesamtheit von 134.661 Wohnungen (Quelle: Stadtplanungsamt) in allen Mehrfamilienhäusern außerhalb des Segmentes der acht Großvermieter angewandt. Da es sich in der Datenquelle immer noch um professionell am Markt agierende Vermieter handelt, wird der tatsächliche Leerstand im Privatvermietersegment damit vermutlich deutlich unterschätzt. Es ergibt sich ein marktaktiver Leerstand von 859 Wohnungen.

Im Ergebnis setzt sich das verfügbare Angebot nun aus drei Gruppen zusammen:

1. Angebote pro Monat im Rahmen der normalen Fluktuation, bestehend aus 3.517 Angeboten oder 61 % der verfügbaren Wohnungen.
2. Strukturelle Leerstände bei den acht größten Wohnungsunternehmen, bestehend aus 1.432 Wohnungen oder 25 % der verfügbaren Wohnungen.
3. Strukturelle Leerstände bei mittelgroßen und kleinteiligen Vermietern, bestehend aus 859 Wohnungen oder 15 % der verfügbaren Wohnungen.

In Summe ergeben sich 5.808 angebotene Wohnungen pro Monat.

Während der Leerstand bei den acht großen Wohnungsunternehmen spezifisch für Wohnungsgrößenklassen und Mietwohnungen in die Tabelle des verfügbaren Angebots integriert werden kann, erfolgt beim Leerstand in den kleinteiligen Beständen eine Hochrechnung des Mietspiegeldatensatzes mittels des Hochrechnungsfaktors  $(3.517+859) / 3.517 = 1,244$ . Da-

mit wird die Annahme getroffen, dass sich das Preisniveau der Leerstände so verteilt wie die Daten aus dem qualifizierten Mietspiegel.

#### **4.6 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, Rentner oder Erwerbstätige mit unterdurchschnittlichen Löhnen um die gleichen Wohnungen. Vielmehr steht Empfängern von Grundsicherung nur ein gewisser Teil des Wohnungsangebotes zur Verfügung, der näher zu quantifizieren ist. Hierfür ist auch eine Segmentierung des Marktes in Eignungs- und Preisklassen erforderlich. Aus diesem Grund ist die KBU hier nicht geeignet. Die Fallzahlen der Leistungsempfänger sind für eine derartig detaillierte Auswertung nicht hoch genug.

Deshalb wurde eine Auswertung des Mikrozensus (Zusatzerhebung Wohnen 2006) vorgenommen. Dabei werden nur die Vermietungen der letzten Jahre (2003-2006) selektiert. Die Daten geben Auskunft darüber, welcher Anteil von Wohnungen einer Eignungsklasse<sup>19</sup> in Abhängigkeit vom Mietniveau durch Haushalte mit Leistungsbezug nach dem SGB II / XII belegt wurde. Somit wird simuliert, in welchem Ausmaß Vermieter in den letzten Jahren Transferleistungsempfänger als Mieter akzeptiert haben.

Allerdings enthält der Mikrozensus als 1%-Stichprobenerhebung des Statistischen Bundesamtes ebenfalls relativ geringe Fallzahlen. Kreuztabelle Tabelle 8 ist aber sehr stark segmentiert und stellt somit hohe Anforderungen an die Fallzahl. Es muss also eine sinnvolle Lösung zwischen den beiden folgenden Extremen gefunden werden:

- Es wird der gesamte Mikrozensus deutschlandweit ausgewertet, die Fallzahlen sind dadurch hoch, aber die Aussage für den lokalen Markt Dresden begrenzt.
- Es wird nur die Stadt Dresden ausgewertet, die Fallzahl ermöglicht dann aber keine sinnvolle Differenzierung nach Preisstufen.

Als Mittelweg wird ein Vergleichsraum ähnlich strukturierter Städte – der Großstädte in Sachsen und Thüringen<sup>20</sup> – gebildet. Hier ist – anders als bei einer Einbeziehung ländlicher Räume oder westdeutscher Metropolen – von ähnlich hohen Arbeitslosenquoten und ähnlichem Mietpreisniveau auszugehen. Da die Arbeitslosenquote pro Einwohner in den sechs Vergleichsstädten höher liegt als in Dresden selbst, werden die Ergebnisse mit 6,44 % / 7,37 % (jeweils Arbeitslose pro Einwohner 2006) multipliziert und somit auf Dresden angepasst.

Die Ergebnisse werden über die Mietstufen hinweg geglättet, um die Verzerrungen durch die vor dem Hintergrund der Fallzahlen sehr detaillierte Auswertung gering zu halten.

Tabelle 8 gibt nun als Ergebnis der geglätteten Mikrozensusauswertung der Vergleichskommunen mal Anpassungsquote für Dresden die Quote des Angebots an Wohnungen an, die Transferleistungsempfängern in jeder Preis- und Eignungsklasse (angenähert durch Flächenklassen im Mikrozensus) offen stehen. Für teure Wohnungen oberhalb der bisherigen Angemessenheitsgrenzen (in Tabelle 8 kursiv) werden dabei nicht die empirischen Quoten

<sup>19</sup> Gemessen in Quadratmetern, die Zimmerzahl als weiteres Eignungsmerkmal wird im Mikrozensus nicht erfasst.

<sup>20</sup> Dresden, Leipzig, Chemnitz, Erfurt, Gera, Jena.

aus dem Mikrozensus verwendet, sondern die letzte empirisch erfasste Quote bei der Miethöhe in Höhe der Angemessenheitsgrenze. Denn bei einer Erhöhung der Angemessenheitsgrenze ist zu vermuten, dass sich die anteilige Verfügbarkeit auf das Niveau der alten Angemessenheitsgrenze einpendelt.

Das Ergebnis entspricht der Erwartung, dass kleinere und / oder billigere Wohnungen häufiger an Transferleistungsempfänger vermietet werden als große und / oder teure.

**Tabelle 8: Mikrozensus-Auswertung zum Anteil der an Leistungsempfänger vermieteten Wohnungen in sächsischen und thüringischen Großstädten (geglättet)**

Mietstufe: bis ... € bruttokalt	Eignungsklasse				
	1	2	3	4	5
200	29,0%	26,4%	30,4%	36,9%	16,7%
220	27,3%	23,6%	30,4%	36,9%	16,7%
240	27,7%	23,2%	30,4%	36,9%	16,7%
260	25,9%	21,4%	30,4%	36,9%	16,7%
280	25,9%	20,4%	31,3%	36,9%	16,7%
300	25,9%	18,5%	35,1%	36,9%	16,7%
320	25,9%	18,1%	31,5%	36,9%	16,7%
340	25,9%	15,6%	28,3%	35,1%	16,7%
360	25,9%	15,6%	26,9%	28,5%	16,7%
380	25,9%	15,6%	24,6%	26,4%	16,7%
400	25,9%	15,6%	18,2%	19,9%	16,7%
420	25,9%	15,6%	19,0%	18,4%	16,7%
440	25,9%	15,6%	18,8%	13,8%	18,9%
460	25,9%	15,6%	18,8%	12,2%	16,9%
480	25,9%	15,6%	18,8%	8,0%	15,8%
500	25,9%	15,6%	18,8%	8,0%	11,0%
520	25,9%	15,6%	18,8%	8,0%	8,5%
540	25,9%	15,6%	18,8%	8,0%	9,1%
560	25,9%	15,6%	18,8%	8,0%	9,1%
580	25,9%	15,6%	18,8%	8,0%	9,1%
600	25,9%	15,6%	18,8%	8,0%	9,1%

## 4.7 Ergebnistabelle Angebot

Die nun folgende Tabelle 9 zeigt die Häufigkeitsverteilung der für Transferleistungsempfänger offenstehenden Angebote PRO MONAT nach Preis- und Eignungsklasse.

Sie ergibt sich durch die zellenspezifische Multiplikation von Tabelle 5 mal eignungsklassenspezifischen Gewichtungsfaktor (vgl. Zeile K in Tabelle 6) mal kleinteiligen Leerstandsfaktor 1,244 (vgl. Kapitel 4.5) plus Leerstand der Großvermieter (vgl. Tabelle 7) mal Anteil der Vermietung an Transferleistungsempfänger (vgl. Tabelle 8).

Tabelle 9 bildet nun die Basis für den Abgleich von Angebot und Nachfrage und damit für die Wahl der korrekten Perzentilwerte in den Verteilungen in Tabelle 2.

**Tabelle 9: Verfügbares Angebot pro Monat nach Preis- und Eignungsklassen bruttokalt**

	Eignungsklasse				
	1	2	3	4	5
bis 20 €	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
bis 40 €	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
bis 60 €	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
bis 80 €	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
bis 100 €	1.0	0.0	0.0	0.0	0.0
bis 120 €	2.6	0.0	0.0	0.0	0.0
bis 140 €	9.0	0.0	0.0	0.0	0.0
bis 160 €	42.9	0.0	0.0	0.0	0.0
bis 180 €	38.5	0.7	0.0	0.0	0.0
bis 200 €	31.0	0.4	0.0	0.0	0.0
bis 220 €	32.8	0.7	0.5	0.0	0.0
bis 240 €	31.9	1.2	0.5	0.0	0.0
bis 260 €	57.9	74.9	75.8	5.5	0.8
bis 280 €	36.9	13.9	3.1	0.4	0.0
bis 300 €	36.8	18.1	6.7	2.4	0.0
bis 320 €	24.2	28.5	3.9	0.9	0.0
bis 340 €	19.9	24.1	116.2	26.2	0.4
bis 360 €	4.3	27.7	13.0	1.9	0.5
bis 380 €	4.3	23.8	12.1	3.2	0.0
bis 400 €	1.6	19.9	8.9	2.4	0.0
bis 420 €	0.9	16.1	16.9	43.8	1.3
bis 440 €	1.0	13.9	15.1	4.5	0.7
bis 460 €	0.0	9.4	12.8	3.5	1.4
bis 480 €	0.5	5.6	10.2	7.9	2.2
bis 500 €	0.0	4.1	9.9	3.1	0.4
bis 520 €	0.0	3.9	8.3	2.8	1.3
bis 540 €	0.0	3.9	4.7	2.8	1.9
bis 560 €	0.0	2.4	5.4	2.1	1.0
bis 580 €	0.0	0.9	1.8	2.4	0.9
bis 600 €	0.0	0.7	1.3	2.5	2.3
bis 620 €	0.0	0.3	0.9	1.8	2.6
bis 640 €	0.0	0.3	0.7	1.4	2.2
bis 660 €	0.0	0.6	0.5	1.0	2.1
bis 680 €	0.0	0.2	0.4	0.7	1.4
bis 700 €	0.0	0.0	0.0	0.7	2.2
bis 720 €	0.0	0.3	0.2	0.7	2.5
bis 740 €	0.0	0.2	0.2	0.7	1.7
bis 760 €	0.0	0.2	0.2	0.7	1.6
bis 780 €	0.0	0.0	0.0	0.4	1.0
bis 800 €	0.0	0.0	0.0	0.3	1.0
bis 820 €	0.0	0.0	0.0	0.1	1.0
bis 840 €	0.0	0.0	0.0	0.2	1.5
bis 860 €	0.0	0.0	0.0	0.1	1.6
bis 880 €	0.0	0.0	0.0	0.1	0.5

## **5 Datenerhebung, -aufbereitung und -auswertung der Bestandsmieten im einfachen Segment auf Basis der Daten der Leistungsempfänger nach dem SGB II / XII und Quantifizierung der Nachfrage pro Monat**

### **5.1 Ziel der Analyse und Qualitätsmaßstäbe nach BSGE B 4 AS 50/09 R**

Die folgende Auswertung der Bestandsmieten im einfachen Segment hat zwei Ziele:

- Mit den Bestandsmieten der Leistungsempfänger im SGB II / XII wird zum einen ein repräsentatives Abbild der Wohnsituation der Betroffenen erstellt. Dies erfolgt in Bruttokaltmieten pro Quadratmeter.
- Zum anderen kann die pro Monat auf den Markt kommende Nachfrage quantifiziert werden. Sie entsteht durch Umzüge in Folge von Kostensenkungsaufforderungen und reguläre Umzüge der Leistungsempfänger innerhalb Dresdens. Es wird von einem Wanderungssaldo über die Stadtgrenzen von Null ausgegangen. Die Quantifizierung dient dem Häufigkeitsabgleich von Angebot und Nachfrage in Kapitel 6. Wegen der Produkttheorie ist hier die absolute Bruttokaltmiete maßgeblich.

Die Daten erfüllen die Qualitätsanforderungen der BSGE B 4 AS 50/09 R:

1. Die Datenerhebung erfolgt im ganzen Vergleichsraum Dresden
2. 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.<sup>21</sup>

Bedarfs- bzw. Einstandsgemeinschaften werden im Folgenden als wohnungsnachfrage-relevante Haushalte betrachtet. Damit erfolgt in Einzelfällen (zwei Bedarfsgemeinschaften in einem Haushalt) eine Überschätzung der Nachfrage. Die Größenordnung der damit verbundenen Überschätzung der Angemessenheitsgrenzen ist jedoch vernachlässigbar.

Der Bestandsdatensatz weist Bruttokaltmieten aus. Eine Umrechnung ist damit nicht erforderlich. Er gibt die Wohnungsgröße an und ermöglicht somit die notwendige Differenzierung der Referenzmieten nach der Wohnungsgröße.

3. Die für die Häufigkeitsverteilung der Preise verwendete Datenbank der SGB II-Bedarfsgemeinschaften datiert vom 31.12.2010 und liegt dabei in zeitlicher Nähe zu den Mietspiegelerhebungen. Die lediglich für die Hochrechnung der SGB XII-Einstandsgemeinschaften verwendeten Daten stammen vom 31.12.2009. Die zeitliche Lücke ist insofern nicht relevant für das Ergebnis, da die älteren Preisdaten nicht in das Ergebnis einfließen (nur die Fallzahlen).

---

<sup>21</sup> Vgl. Knickrehm, S.: Aktuelles aus dem Bereich: Kosten von Unterkunft und Heizung nach § 22 SGB II – Stand November 2009. In: Das SGB II in der Praxis der Sozialgerichte – Bilanz und Perspektiven. Hrsg.: Spellbrink, W. – Stuttgart, 2010, S. 79 - 110 (S. 90).



4. Die Bestandsdaten bildet eine der beiden zentralen Datenquellen. Daneben erfolgt die Hinzuziehung des Mietspiegels zur Beschreibung der Neuvertragsmieten.
5. Die Bestandsdaten der Leistungsempfänger nach dem SGB II stellen mit 33.352 Bedarfsgemeinschaften eine Vollerhebung und keine Stichprobe dar. Damit stellt sich die Frage nach der Repräsentativität nicht. Verzerrungen durch fehlende Werte (vgl. Kapitel 5.2) sind aufgrund der niedrigen Zahl vernachlässigbar. Im Bereich des SGB XII ist eine ausreichend genaue Auswertung der Individualdaten nicht möglich. Hier wird nur mit den Fallzahlen gearbeitet und die Preisverteilung über die Daten der Leistungsbezieher nach dem SGB II hochgerechnet (zur Beurteilung der Repräsentativität vgl. Kapitel 5.4).

Als Trägerin der Unterkunftskosten verfügt die Stadt Dresden über eine Datenbank der 33.352 Bedarfsgemeinschaften des SGB II (Stand 31.12.2010) und eine Datenbank mit 2.889 Einstandsgemeinschaften im SGB XII (Stand 31.12.2009). Der Nachweis der ausreichenden Fallzahl zur Bestimmung der Angemessenheitsgrenze erfolgt in Anhang A.

6. Validität bedeutet, dass die Daten auch die zu messende Größe, d.h. hier die Bestandsmieten im einfachen Segment repräsentieren. Transferleistungsempfänger gehören – von Ausreißern und weniger Sonderfällen abgesehen – dem einfachen Segment an. Wohngeldfälle werden nicht hinzugezogen, da sie keine Kostensenkungsaufforderungen erhalten und somit quantitativ nicht nachfragerrelevant sind.
7. Eine Gewichtung der Daten ist nicht erforderlich.

## 5.2 Selektions- und Rechenschritte

Zur Herstellung einer validen und repräsentativen Datenauswertung sind die nun folgenden Rechenschritte notwendig (vgl. hierzu auch Abbildung 2).

### Fehlende und unplausible Werte

Bedarfsgemeinschaften mit fehlenden oder unplausiblen Werten bei zentralen Parametern werden ausselektiert und hochgerechnet. Die Fallzahlen sind in Tabelle 10 dokumentiert.

Bedingungen für die Unplausibilität sind:

- Wohnflächen unter 7 und über 300 m<sup>2</sup>.
- 1 Zimmer und > 80 m<sup>2</sup>, 2 Zimmer und > 100 m<sup>2</sup>, 3 Zimmer und > 130 m<sup>2</sup>,  
4 Zimmer und > 160 m<sup>2</sup>
- 2 Zimmer und < 20 m<sup>2</sup>, 3 Zimmer und < 35 m<sup>2</sup>, 4 Zimmer und < 55 m<sup>2</sup>, 5 Zimmer und  
< 75 m<sup>2</sup>, Mehr als 5 Zimmer und < 95 m<sup>2</sup>
- Haushaltsgröße oder Bedarfsgemeinschaftsgröße <= 0
- Tatsächliche oder anerkannte Miete < 10 € oder > 2000 €
- Tatsächliche oder anerkannte Nebenkosten < 0 € oder > 1000 € (Wichtig: Nebenkosten von Null werden akzeptiert, dies können Vermieter ohne Nebenkostenumlage sein)
- Tatsächliche oder anerkannte Heizkosten < 10 € oder > 1000 €

### Ausselektion anerkannter Überschreiter

Zu den Bedarfsgemeinschaften, denen aus vielfältigen Gründen (z.B. Schwerbehinderung) erhöhte Wohnkosten anerkannt wurden, liegen in Dresden fallspezifische Informationen vor. Hierbei wird überprüft, ob die anerkannte Bruttokaltmiete über den bisherigen Richtwerten



liegt. Die Gruppe kann deshalb aus dem Nachfragedatensatz der Bedarfsgemeinschaften mit Leistungsbezug nach dem SGB II gleich zu Beginn der Berechnungen ausgeschlossen werden (vgl. Tabelle 10).

### Ausselektion der Unter-25-Jährigen

Das LSG Schleswig Holstein hat in seinem Beschluss vom 09.10.2009, L 11 B 465/09 AS Rdnr. 7 eine Entscheidung mit folgendem Leitsatz getroffen: "Für junge Erwachsene unter 25 Jahren besteht hinsichtlich der Bewertung des angemessenen Wohnraums nach § 22 (2) SGB II ein Unterkunftsbedarf, der sich an den Wohnheiten von Schülern, Studenten und Auszubildenden dieser Altersgruppe mit geringen finanziellen Mitteln orientiert."

Dresden ist ein Markt mit einem großen Angebot an Zimmern in Wohngemeinschaften. Das Portal wg-gesucht.de zeigt pro Monat ca. 400 – 500 WG-Zimmer an. Zum Vergleich ergeben sich als Angebot der Wohnungen der Eignungsklasse 1 pro Monat: 1.064 durch Fluktuation plus 85 durch Leerstand bei großen Unternehmen plus 255 durch Leerstand bei kleinen Vermietern ergibt 1.404 Wohnungen). Da die Unter-25-Jährigen jedoch nur einen kleinen Bruchteil der Ein-Personenhaushalte mit Leistungsbezug nach dem SGB II ausmachen, verfügt diese Gruppe über rechnerisch deutlich mehr Angebot im Vergleich zu den Nachfragern als die Über-25-Jährigen. Eine separate Verfügbarkeitsprüfung erscheint hier deshalb nicht notwendig. Mit den für die Über-25-Jährigen festgelegten Werten ist eine Versorgung der Unter-25-Jährigen sowohl quantitativ als auch vom Preisniveau her sichergestellt.

Tabelle 10 zeigt nun sämtliche Rechenschritte.

**Tabelle 10: Selektions- und Rechenschritte**

A	SGB II-Bedarfsgemeinschaften	33.352
B	Abzgl. fehlende / unplausible tatsächliche Unterkunfts-kosten	1.479
C	Abzgl. fehlende / unplausible Zimmer- und Wohnungsgröße	316
D	Zwischenergebnis (A-B-C)	31.557
E	Hochrechnungsfaktor 1 (A/D)	1,057
F	Aussortierung anerkannter Überschreiter	9.224
G	Aussortierung Bedarfsgemeinschaften unter 25	1.372
H	Zwischenergebnis (D-F-G)	20.961
I	Aussortierung fehlender anerkannter Unterkunfts-kosten	90
J	Verwendete Fallzahl	20.871
K	Hochrechnungsfaktor 2 (H/J)	1,004
L	Hochrechnungsfaktor gesamt (E*K)	1,061

## 5.3 Deskriptive Auswertung der Quadratmetermieten

Ähnlich wie Kapitel 4.4 wird zunächst eine Auswertung der 20.871 Quadratmetermieten in 20 m<sup>2</sup> breiten Flächenkorridoren um die jeweiligen Richtwerte vorgenommen. Tabelle 11 zeigt

die Ergebnisse. Da die Angemessenheitsgrenze sich im Bereich von Spannenoberwerten<sup>22</sup> bewegen wird, werden hier nur die oberen Perzentile dargestellt.

**Tabelle 11: Quadratmeterbezogene Auswertung der Bestandsmieten SGB II nach Perzentilen (jeweils in €/m<sup>2</sup> bruttokalt)**

	35-55 m <sup>2</sup>	50-70 m <sup>2</sup>	65-85 m <sup>2</sup>	75-95m <sup>2</sup>	85-105m <sup>2</sup>	
N	7753	7806	4381	2493	671	
Mittelwert	4,83	4,46	4,25	4,07	3,86	
Standardabweichung	0,91	0,94	0,98	0,99	1,17	
Schiefe	-0,05	-0,53	-0,67	-0,70	-0,55	
Per- zen- tile	50 (Median)	4,92	4,52	4,36	4,21	4,09
	60	5,12	4,76	4,55	4,39	4,25
	70	5,30	5,00	4,79	4,58	4,51
	80	5,50	5,20	5,03	4,80	4,76
	90	5,82	5,50	5,32	5,11	5,16
	95	6,12	5,78	5,58	5,44	5,52

Die Summe der Fallzahlen ergibt nicht 20.871 Bedarfsgemeinschaften, da hier sich überschneidende und nicht lückenlose Wohnflächenkorridore ausgewertet werden.

## 5.4 Häufigkeitsanalyse der Nachfrage

Zur Quantifizierung der Häufigkeiten ist auch auf der Nachfrageseite zu bestimmen, wie viele der Transferleistungsempfänger rechnerisch pro Monat mit einer Wohnung versorgt werden müssen.

Zunächst werden deshalb die 20.871 Bedarfsgemeinschaften abzüglich der 183 Bedarfsgemeinschaften mit 6 und mehr Personen in der nachfolgenden Tabelle 12 nach Preisklassen und Haushaltsgröße dargestellt.

<sup>22</sup> Vgl. BSGE B 4 AS 18/09 R Rdnr. 21.

**Tabelle 12: SGB II-Bedarfsgemeinschaften nach Preisklassen und Haushaltsgröße**

Preisklassen bruttokalt	Haushaltsgrößenklasse					
	1	2	3	4	5	6
Ab 20 €	1	1	0	0	0	0
Ab 40 €	10	2	0	0	0	0
Ab 60 €	13	2	0	0	0	0
Ab 80 €	43	3	0	0	1	0
Ab 100 €	101	5	0	0	0	0
Ab 120 €	277	7	3	1	0	0
Ab 140 €	748	24	1	0	0	0
Ab 160 €	917	31	8	1	0	0
Ab 180 €	985	51	8	1	0	0
Ab 200 €	1002	44	16	3	0	0
Ab 220 €	1313	101	18	4	0	0
Ab 240 €	2297	163	26	5	2	1
Ab 260 €	1123	299	55	17	0	0
Ab 280 €	450	437	102	28	3	2
Ab 300 €	426	762	133	37	4	1
Ab 320 €	304	1318	269	52	4	1
Ab 340 €	182	953	350	74	21	3
Ab 360 €	141	158	428	122	18	4
Ab 380 €	76	115	478	150	40	3
Ab 400 €	58	109	580	170	33	4
Ab 420 €	36	53	568	207	37	4
Ab 440 €	18	49	45	204	49	7
Ab 460 €	11	36	47	238	48	8
Ab 480 €	15	34	31	150	40	12
Ab 500 €	10	18	30	18	42	18
Ab 520 €	6	10	29	9	58	6
Ab 540 €	4	10	10	15	28	15
Ab 560 €	3	9	12	10	4	10
Ab 580 €	2	5	9	6	3	12
Ab 600 €	0	6	4	7	6	2
Ab 620 €	4	1	3	5	2	0
Ab 640 €	1	4	4	5	0	2
Ab 660 €	2	0	7	3	1	1
Ab 680 €	1	0	1	1	0	0
Ab 700 €	2	0	4	3	0	0
Ab 720 €	1	0	0	0	1	0
Ab 740 €	0	0	1	3	1	0
Ab 760 €	0	0	0	1	1	0
Ab 780 €	0	2	0	0	0	0
Ab 800 €	0	0	0	0	0	1
Ab 820 €	0	0	0	0	0	0
Ab 840 €	0	0	0	0	0	0
Ab 860 €	0	1	0	0	0	1
Ab 880 €	0	0	0	0	0	0
Ab 900 €	0	0	0	1	0	0
Ab 920 €	0	0	0	0	0	0
Ab 940 €	0	0	0	0	0	0
Ab 960 €	0	0	0	0	1	0
Ab 980 €	1	0	0	0	0	0
Ab 1000 €	0	0	1	0	1	0

### Hochrechnung fehlender Werte im SGB II-Datensatz

Um die Fälle mit fehlenden Werten im SGB II, die trotzdem nachfragerrelevant sein können, zu berücksichtigen, wird die Verteilung aus Tabelle 12 mit den Hochrechnungsfaktor aus Zeile L in Tabelle 10 hochgerechnet. Hierzu wird jede Zelle mit dem Faktor multipliziert.

### Hochrechnung der Leistungsbezieher nach dem SGB XII

Im SGB XII ist eine Auswertung der Mieten aus den Individualdaten in Form einer Zuordnung zu Mietenstufen nicht möglich. Die 2.889 Einstandsgemeinschaften müssen deshalb anhand der Häufigkeitsverteilung der Mieten im Datensatz der Leistungsbezieher nach dem SGB II hochgerechnet werden.

Die Leistungsempfänger im SGB XII leben in deutlich kleineren Haushalten. Zudem werden deutlich häufiger überhöhte Unterkunftskosten anerkannt. Deshalb erfolgt vor der Hochrechnung ein Abzug der anerkannt überhöht wohnenden Einstandsgemeinschaften („anerkannte Überschreiter“). Außerdem wird nach Haushaltsgrößenklassen differenziert.

**Tabelle 13: Hochrechnung des SGB XII**

	Haushaltsgröße	1	2	3	4	5
A	Zahl der SGB XII-Einstandsgemeinschaften	2.020	546	236	69	15
B	Davon Anerkannte Überschreiter	758	242	101	30	5
C	Bereinigte Zahl der SGB XII-Einstandsgemeinschaften (A-B)	1.262	304	135	39	10
D	Zahl der SGB II-Bedarfs-gemeinschaften nach Hochrechnung unplausibler	11.234	5.119	3.483	1.646	477
E	Hochrechnungsfaktor (1+C/D)	1,112	1,059	1,039	1,024	1,021

Voraussetzung der Hochrechnung ist auch, dass das Preisniveau der Fälle im SGB II und XII vergleichbar ist. Die Haushalte mit Leistungsbezug nach dem SGB XII wohnen eigentlich teurer als diejenigen nach dem SGB-II. Zieht man jedoch anerkannte Überschreiter ab, so dreht sich das Ergebnis um. Im Bereich des SGB II liegt der Anteil der bislang angemessen Wohnenden nach Selektion der anerkannten Überschreiter bei ca. 75 %. Im Bereich des SGB XII liegt dieser Anteil in allen Haushaltsgrößenklassen über 80 %. Wenn nun die SGB XII-Häufigkeit hochgerechnet wird durch die SGB II-Verteilung, dann werden die Haushalte mit überhöhten Unterkunftskosten und durchgeführten Kostensenkungsverfahren (leicht) überschätzt. Das Verfahren überschätzt somit das Mietniveau der Fälle im SGB XII. Die Ungenauigkeit ist aber gering. Sie geht zudem zugunsten der Leistungsempfänger und ist damit tolerierbar.

### Reguläre Umzüge

Regulär umziehende Transferleistungsempfänger fragen Wohnungen nach. Da die von ihnen frei gemachten Wohnungen auf der Angebotsseite im Rahmen der normalen Fluktuation

des Wohnungsbestandes berücksichtigt sind, muss diese Nachfrage auch hier eingerechnet werden. Es wird von 10 % der Leistungsempfänger ausgegangen (Quelle: KBU).

### Fluktuation im Leistungsbezug

Im Bestand an Leistungsempfängern ist mit Haushalten zu rechnen, die innerhalb der nächsten Monate aus der Hilfsbedürftigkeit herausfallen. Diese werden nicht nachfragerrelevant. Die Übergangstatistik der Bundesagentur für Arbeit weist für den Zeitraum Juli 2007 bis Juni 2008 aus, dass im Bereich der Stadt Dresden im Mittel 11,78 % der Haushalte innerhalb von sechs Monaten aus dem Leistungsbezug herausfallen. Die Größe schwankt weder zeitlich noch regional stark, so dass sie hier valide verwendet werden kann. Berücksichtigt man die Fälle des SGB XII mit einer angenommenen Fluktuation von Null, so ergibt sich ein niedrigerer Wert von 10,87 %.

Da eine Differenzierung nach Haushaltsgrößenklassen in der Statistik der Arbeitsagentur nicht möglich ist, sich die Effekte aus regulären Umzügen und Fluktuation im Leistungsbezug insgesamt nahezu aufheben und auch nach Haushaltsgrößenklassen differenziert aufheben dürften, wird auch bei den regulären Umzügen auf eine Differenzierung nach Haushaltsgrößenklassen verzichtet.

### Nachfragerrelevanz der Überschreiter

Im Folgenden werden nun Hochrechnungsfaktoren berechnet, mit denen die Bestandshaushalte in Dresden quantitativ in die nachfrageseitige Verteilung pro Monat umgerechnet werden.

Bedarfs- und Einstandsgemeinschaften, die seit über 6 Monaten im Leistungsbezug sind (Altfälle), werden zu 1/6 berücksichtigt. Da es sich hierbei um Fälle handelt, die allen bisherigen Kostensenkungsaufforderungen mit 6-Monats-Frist nicht nachgekommen sind, kann ihnen der Wohnungsmarkt nicht dauerhaft (also jeden Monat) freie Wohnungen vorhalten. Der Wert von 1/6 der Haushalte pro Monat wird durch Übertragung des 6-Monats-Intervalls auf die Altfälle abgeleitet. Damit stünde jedem unangemessen wohnenden Altfall – wenn auf einmal sich doch alle zum Umzug entschließen würden – rechnerisch alle sechs Monate ein verfügbares Wohnungsangebot offen. Der gewählte Zeitraum ist insofern auch plausibel, da zur Realisierung eines Umzuges ein Zeitraum von mehreren Monaten notwendig ist. Da die Zielgröße „Nachfrage pro Monat“ lautet, wird die Zahl der Altfälle der Verteilung mit 1/6 multipliziert. Bei den neuen Fällen (Leistungsbezug erst seit maximal sechs Monaten) sind die Fälle mit fünf bis sechs Monaten Leistungsbezug zu 100 % zu berücksichtigen (die hier zur Kostensenkung aufgeforderten Haushalte werden nun unmittelbar nachfragerrelevant). Bei den Neufällen im ersten bis fünften Monat kann davon ausgegangen werden, dass sie überhaupt nicht berücksichtigt werden müssen, da sie einen evtl. Umzug erst am Ende des Intervalles der Kostensenkungsaufforderung (und damit in der Zukunft) durchführen werden. Vereinfachend wird auch bei den Neufällen eine Quote von 1/6 angenommen.

## **5.5 Ergebnistabelle Nachfrage**

Die nun folgende Tabelle 14 zeigt die Häufigkeitsverteilung der Nachfrage nach Nachfrageklassen. Sie ergibt sich aus Tabelle 12, wobei auf jede Zelle die dargestellten Rechenschritte angewandt wurden.

**Tabelle 14: Nachfrage pro Monat nach Preis- und Haushaltsgrößenklassen**

Preisklassen bruttokalt	Haushaltsgröße				
	1	2	3	4	5
Ab 20 €	0.2	0.2	0.0	0.0	0.0
Ab 40 €	1.8	0.3	0.0	0.0	0.0
Ab 60 €	2.3	0.3	0.0	0.0	0.0
Ab 80 €	7.5	0.5	0.0	0.0	0.2
Ab 100 €	17.7	0.8	0.0	0.0	0.0
Ab 120 €	48.6	1.2	0.5	0.2	0.0
Ab 140 €	131.2	4.0	0.2	0.0	0.0
Ab 160 €	160.8	5.2	1.3	0.2	0.0
Ab 180 €	172.8	8.5	1.3	0.2	0.0
Ab 200 €	175.7	7.4	2.6	0.5	0.0
Ab 220 €	230.3	16.9	2.9	0.6	0.0
Ab 240 €	402.9	27.2	4.3	0.8	0.3
Ab 260 €	197.0	49.9	9.0	2.7	0.0
Ab 280 €	78.9	73.0	16.7	4.5	0.5
Ab 300 €	74.7	127.3	21.8	6.0	0.6
Ab 320 €	53.3	220.2	44.1	8.4	0.6
Ab 340 €	31.9	159.2	57.3	11.9	3.4
Ab 360 €	24.7	26.4	70.1	19.7	2.9
Ab 380 €	13.3	19.2	78.3	24.2	6.4
Ab 400 €	10.2	18.2	95.0	27.4	5.3
Ab 420 €	6.3	8.9	93.0	33.4	6.0
Ab 440 €	3.2	8.2	7.4	32.9	7.9
Ab 460 €	1.9	6.0	7.7	38.4	7.7
Ab 480 €	2.6	5.7	5.1	24.2	6.4
Ab 500 €	1.8	3.0	4.9	2.9	6.8
Ab 520 €	1.1	1.7	4.8	1.5	9.3
Ab 540 €	0.7	1.7	1.6	2.4	4.5
Ab 560 €	0.5	1.5	2.0	1.6	0.6
Ab 580 €	0.4	0.8	1.5	1.0	0.5
Ab 600 €	0.0	1.0	0.7	1.1	1.0
Ab 620 €	0.7	0.2	0.5	0.8	0.3
Ab 640 €	0.2	0.7	0.7	0.8	0.0
Ab 660 €	0.4	0.0	1.1	0.5	0.2
Ab 680 €	0.2	0.0	0.2	0.2	0.0
Ab 700 €	0.4	0.0	0.7	0.5	0.0
Ab 720 €	0.2	0.0	0.0	0.0	0.2
Ab 740 €	0.0	0.0	0.2	0.5	0.2
Ab 760 €	0.0	0.0	0.0	0.2	0.2
Ab 780 €	0.0	0.3	0.0	0.0	0.0
Ab 800 €	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Ab 820 €	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Ab 840 €	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Ab 860 €	0.0	0.2	0.0	0.0	0.0
Ab 880 €	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Ab 900 €	0.0	0.0	0.0	0.2	0.0
Ab 920 €	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Ab 940 €	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Ab 960 €	0.0	0.0	0.0	0.0	0.2
Ab 980 €	0.2	0.0	0.0	0.0	0.0
Nachfrage durch Fluktuation (vgl. Kapitel 5.4)	104,1	45,2	31,1	14,0	5,0

Tabelle 14 gibt an, wie viele Wohnungen rechnerisch PRO MONAT in welcher Preis- und Nachfrageklasse von Transferleistungsempfängern nachgefragt werden. Sie bildet damit die Basis für den Abgleich von Angebot und Nachfrage und für die Wahl der korrekten Perzentilwerte in der Verteilungen in Tabelle 11.

## 6 Schlussfolgerungen

Als Schlussfolgerung aus den vorgelegten Analysen sind folgende miteinander zusammenhängende Fragen zu beantworten:

- Welche Perzentilwerte aus Tabelle 2 und Tabelle 11 werden jeweils als Spannenoberwert und Kappungsgrenze und damit als Angemessenheitsgrenze 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?

### 6.1 Abgleich von Angebot und Nachfrage unter Berücksichtigung der Verfügbarkeit

*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) eine billigere 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).*

Das zur Berechnung angewandte Wohnungsmarktmodell „sucht“ deshalb für jeden unangemessen Wohnenden ein Wohnungsangebot. Grundlage hierfür bilden die in Tabelle 9 und Tabelle 14 wiedergegebenen Häufigkeitsverteilungen.

In Tabelle 15 wird nun durch eine Kumulation der Bestandsfälle aus der Häufigkeitsverteilung in Tabelle 14 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 in Abhängigkeit von einer möglichen Angemessenheitsgrenze ausgerechnet. Je höher die Angemessenheitsgrenze, desto weniger Fälle werden nachfragerrelevant.

Analog wird in Tabelle 16 durch eine Kumulation der Angebotsfälle aus der Häufigkeitsverteilung in Tabelle 9 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 in Abhängigkeit von einer möglichen Angemessenheitsgrenze ausgerechnet. Je höher die Angemessenheitsgrenze, desto mehr Angebote sind angemessen und verfügbar.

**Tabelle 15: Nachfrageseite: Kumulation**

Zahl der Nachfrager pro Monat bei einer bruttokalten Angemessenheitsgrenze von...	Haushaltsgröße				
	1	2	3	4	5
20 €	1960.5	850.9	568.4	264.4	77.2
40 €	1960.4	850.7	568.4	264.4	77.2
60 €	1958.6	850.4	568.4	264.4	77.2
80 €	1956.3	850.0	568.4	264.4	77.2
100 €	1948.8	849.5	568.4	264.4	77.0
120 €	1931.1	848.7	568.4	264.4	77.0
140 €	1882.5	847.5	567.9	264.2	77.0
160 €	1751.3	843.5	567.7	264.2	77.0
180 €	1590.5	838.3	566.4	264.1	77.0
200 €	1417.7	829.8	565.1	263.9	77.0
220 €	1241.9	822.5	562.5	263.4	77.0
240 €	1011.6	805.6	559.5	262.8	77.0
260 €	608.8	778.4	555.3	262.0	76.7
280 €	411.8	728.4	546.3	259.2	76.7
300 €	332.9	655.4	529.6	254.7	76.2
320 €	258.1	528.1	507.8	248.7	75.6
340 €	204.8	308.0	463.7	240.4	74.9
360 €	172.9	148.8	406.4	228.4	71.5
380 €	148.2	122.4	336.3	208.7	68.6
400 €	134.8	103.2	258.0	184.5	62.2
420 €	124.7	85.0	163.0	157.1	56.9
440 €	118.3	76.1	70.0	123.6	50.9
460 €	115.2	67.9	62.6	90.7	43.0
480 €	113.3	61.9	54.9	52.3	35.3
500 €	110.6	56.2	49.8	28.1	28.9
520 €	108.9	53.2	44.9	25.2	22.1
540 €	107.8	51.5	40.1	23.7	12.8
560 €	107.1	49.9	38.5	21.3	8.3
580 €	106.6	48.4	36.5	19.7	7.6
600 €	106.2	47.5	35.1	18.7	7.1
620 €	106.2	46.5	34.4	17.6	6.2
640 €	105.5	46.4	33.9	16.8	5.9
660 €	105.4	45.7	33.3	16.0	5.9
680 €	105.0	45.7	32.1	15.5	5.7
700 €	104.8	45.7	32.0	15.3	5.7
720 €	104.5	45.7	31.3	14.9	5.7
740 €	104.3	45.7	31.3	14.9	5.5
760 €	104.3	45.7	31.1	14.4	5.4
780 €	104.3	45.7	31.1	14.2	5.2
800 €	104.3	45.4	31.1	14.2	5.2
820 €	104.3	45.4	31.1	14.2	5.2
840 €	104.3	45.4	31.1	14.2	5.2
860 €	104.3	45.4	31.1	14.2	5.2
880 €	104.3	45.2	31.1	14.2	5.2
900 €	104.3	45.2	31.1	14.2	5.2
920 €	104.3	45.2	31.1	14.0	5.2
940 €	104.3	45.2	31.1	14.0	5.2
960 €	104.3	45.2	31.1	14.0	5.2
980 €	104.3	45.2	31.1	14.0	5.0
unendlich	104.1	45.2	31.1	14.0	5.0



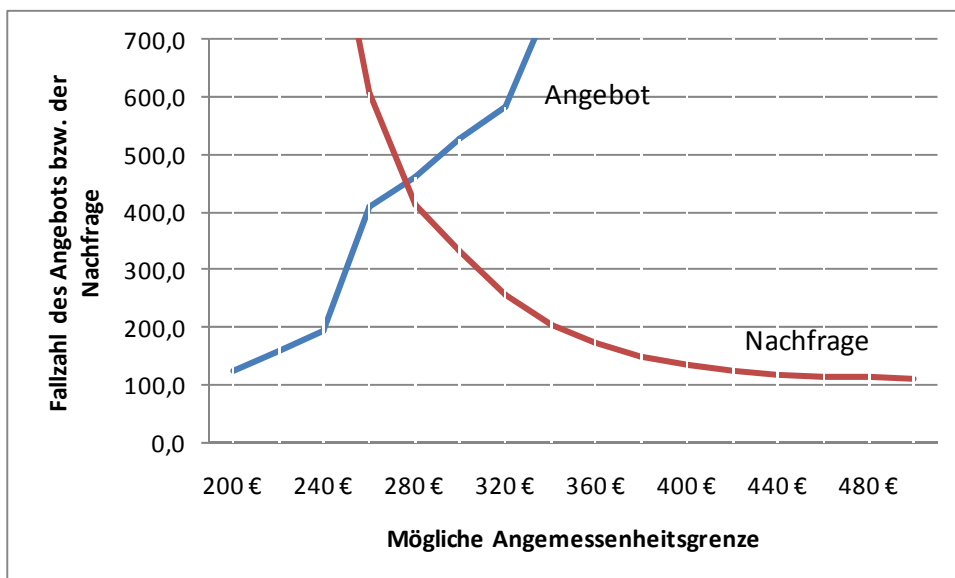
**Tabelle 16: Angebotsseite: Kumulation**

Zahl der verfügbaren Angebote pro Monat bei einer bruttokalten Angemessenheitsgrenze von...	Eignungsklasse				
	1 bis 5	2 bis 5	3 bis 5	4 bis 5	5
20 €	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
40 €	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
60 €	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
80 €	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
100 €	1.0	0.0	0.0	0.0	0.0
120 €	3.6	0.0	0.0	0.0	0.0
140 €	12.7	0.0	0.0	0.0	0.0
160 €	55.5	0.0	0.0	0.0	0.0
180 €	94.7	0.0	0.0	0.0	0.0
200 €	126.1	0.0	0.0	0.0	0.0
220 €	160.2	0.0	0.0	0.0	0.0
240 €	193.8	0.0	0.0	0.0	0.0
260 €	408.8	0.0	0.0	0.0	0.0
280 €	463.2	11.1	0.0	0.0	0.0
300 €	527.1	38.3	0.0	0.0	0.0
320 €	584.5	71.5	0.0	0.0	0.0
340 €	771.4	238.5	0.0	0.0	0.0
360 €	818.8	281.6	15.4	0.0	0.0
380 €	862.1	320.6	30.6	0.0	0.0
400 €	894.9	351.8	41.9	0.0	0.0
420 €	973.9	429.9	103.9	0.0	0.0
440 €	1009.2	464.2	124.3	5.2	0.0
460 €	1036.4	491.3	142.0	10.2	0.0
480 €	1062.8	517.2	162.3	20.2	0.0
500 €	1080.2	534.7	175.7	23.7	0.0
520 €	1096.5	550.9	188.1	27.9	1.3
540 €	1109.7	564.2	197.5	32.6	3.2
560 €	1120.7	575.1	206.0	35.6	4.2
580 €	1126.6	581.0	211.1	38.9	5.1
600 €	1133.4	587.8	217.2	43.7	7.4
620 €	1138.9	593.3	222.4	48.0	9.9
640 €	1143.5	597.9	226.7	51.5	12.1
660 €	1147.7	602.2	230.3	54.6	14.2
680 €	1150.5	604.9	232.8	56.8	15.6
700 €	1153.4	607.8	235.8	59.7	17.8
720 €	1157.0	611.5	239.1	62.8	20.3
740 €	1159.8	614.2	241.7	65.3	22.0
760 €	1162.4	616.8	244.1	67.6	23.6
780 €	1163.8	618.2	245.5	68.9	24.6
800 €	1165.1	619.6	246.9	70.3	25.6
820 €	1166.2	620.7	248.0	71.4	26.7
840 €	1168.0	622.4	249.7	73.1	28.2
860 €	1169.6	624.1	251.3	74.8	29.8
880 €	1170.2	624.7	252.0	75.4	30.3
900 €	1170.2	624.7	252.0	75.4	30.3
920 €	1170.2	624.7	252.0	75.4	30.3
940 €	1170.2	624.7	252.0	75.4	30.3
960 €	1170.2	624.7	252.0	75.4	30.3
980 €	1170.2	624.7	252.0	75.4	30.3

Berücksichtigt sind beim Angebot auch die Fälle höherer Eignungsklassen. Dies entspricht einer konsequenten Anwendung der Produkttheorie. Eine sehr billige Drei-Zimmer-Wohnung kann angemessener für einen Ein-Personen-Haushalt sein als ein teures Appartement. Es wird davon ausgegangen, dass hier keine Konkurrenz durch größere Haushalte besteht, da diese höhere Angemessenheitsgrenzen ausschöpfen dürfen. Umgekehrt beginnt das angemessene und verfügbare Angebot für 2-Personen-Haushalte erst ab der Angemessenheitsgrenze für 1-Personen-Haushalte – ein Angebot steht nur einem Nachfrager zur Verfügung. Als Bedingung für 2-Personen-Haushalte kommt hinzu, dass die Wohnung auch zumutbar sein muss für zwei Personen (also mindestens Eignungsklasse 2 besitzt).

Abbildung 4 zeigt das Prinzip des Abgleichs für die 1-Personen-Haushalte: Bei niedrigen Angemessenheitsgrenzen (links auf der x-Achse) gibt es eine hohe Zahl an unangemessen Wohnenden (fallender Graph) und wenig angemessenes Wohnungsangebot (steigender Graph). Bei hohen Angemessenheitsgrenzen (rechts auf der x -Achse) ist es anders herum. Im (durch lineare Interpolation zwischen den Mietstufen berechneten) Schnittpunkt der beiden Graphen stehen – unter Berücksichtigung aller Korrekturen und Hochrechnungen der vergangenen Kapitel – PRO MONAT genauso viele angemessene Wohnungen zur Verfügung wie unangemessen Wohnende Haushalte versorgt werden müssen. Der Schnittpunkt liegt bei 276 € und 452 Umziehenden pro Monat. Bei den höheren Nachfrageklassen wird analog verfahren.

**Abbildung 4: Marktgleichgewicht am Beispiel der 1-Personen-Haushalte**



## 6.2 Ergebnis für Absolutmieten

Die folgende Tabelle 17 fasst die Ergebnisse der Berechnungen zusammen und definiert damit neue absolute Angemessenheitsgrenzen, zu denen eine ausreichende Häufigkeit zumutbarer Wohnungen auf dem Wohnungsmarkt besteht:

**Tabelle 17: Absolute Angemessenheitsgrenzen bruttokalt (2010)**

		Haushaltsgröße				
		1	2	3	4	5
<b>A</b>	<b>Neue Angemessenheitsgrenze bruttokalt in € nach Haushaltsgröße</b>	<b>276</b>	<b>347</b>	<b>430</b>	<b>512</b>	<b>598</b>
<b>B</b>	Zum Vergleich: Bisherige Werte in €	252	336	421	477	532

Gegenüber den bisherigen Werten steigen alle Angemessenheitsgrenzen, besonders stark im Bereich der großen Wohnungen. Dies steht in Übereinstimmung zu dem in Kapitel 4.4 bereits angesprochenen hohen Preisniveau bei größeren Wohnungen.

## 6.3 Ergebnis für angemessene Quadratmetermieten auf Basis der VwV Wohnflächenhöchstgrenzen

Die Rechtsprechung des BSG geht grundsätzlich von Differenzierung der Angemessenheitsgrenzen in angemessene Wohnfläche und angemessene Quadratmetermieten aus. Für die angemessene Wohnfläche wurden bislang Landesbestimmungen verwendet, in Sachsen die VwV Wohnflächenhöchstgrenzen. Die folgende Tabelle 18 leitet unter Akzeptanz der Flächenwerte der VwV Wohnflächenhöchstgrenzen Quadratmetermieten ab und trifft damit die Entscheidung für die Wahl des Perzentils aus Tabelle 2.

Zeile D in Tabelle 18 gibt die Kappungsgrenze auf der Angebotsseite wieder. Der Prozentsatz gibt an, welcher Anteil des Angebots in der entsprechenden Größenklasse für Leistungsempfänger offen steht. Die Werte liegen überall im üblichen Bereich der Definition eines einfachen Segmentes, welches durch Kappung der Häufigkeitsverteilung festgelegt werden soll.

Zeile E gibt den Perzentilwert auf der Nachfrageseite wieder. Der Prozentsatz gibt an, wie viele Bestandswohnungen der Leistungsempfänger der entsprechenden Größenklasse in Bezug auf ihre Quadratmetermiete angemessen sind. Die Werte liegen alle über dem 83,3 %-Perzentil, welches im qualifizierten Mietspiegel üblicherweise als Spannenoberwert gewählt wird. Der Anteil der Leistungsempfänger mit unangemessen hohen Quadratmetermieten liegt also über alle Wohnungsgrößenklassen bei ca. 5 %.

Auffallend sind die höheren Perzentilwerte bei größeren Wohnungen, die sich auch in den verhältnismäßig hohen Quadratmetermieten in Zeile C niederschlagen. Umgekehrt gibt es im Bereich der kleineren Wohnungen – vermutlich bedingt durch die typische Bautätigkeit während der Weimarer Republik und der DDR – ein hohes Angebot, welches bei den mittleren Wohnungen noch auf vergleichsweise geringe Nachfrage der zahlenmäßig zurückgegangenen 2- und 3-Personen-Haushalte trifft.

**Tabelle 18: Quadratmeterbezogene Angemessenheitsgrenzen bruttokalt nach VwV Wohnflächenhöchstgrenzen (2010)**

		Haushaltsgröße				
		1	2	3	4	5
A	Neue Angemessenheitsgrenze bruttokalt in € nach Haushaltsgröße	276	347	430	512	598
B	Flächenrichtwert in m <sup>2</sup> nach VwV Wohnflächenhöchstgrenzen	45	60	75	85	95
C	Angemessene Quadratmetermiete (A/B) in €/m <sup>2</sup> nach Haushaltsgröße (Basis Flächen der VwV Wohnflächenhöchstgrenzen)	6,13	5,78	5,74	6,03	6,30
D	Perzentilwerte der Neuvertragsmieten (Quadratmetermieten) im Bereich +/- 10 m <sup>2</sup> um den Richtwert der VwV Wohnflächenhöchstgrenzen	24%	18%	25%	36%	38%
E	Perzentilwerte der Bestandsmieten im einfachen Segment (Quadratmetermieten) im Bereich +/- 10 m <sup>2</sup> um den Richtwert der VwV Wohnflächenhöchstgrenzen	90-95 %	90 – 95 %	> 95%	> 95%	> 95%

## 6.4 Ergebnis für angemessene Wohnflächen und Quadratmetermieten auf empirischer Basis in Dresden

Zeile D in Tabelle 18 zeigt, dass sich mit den Flächenwerten der VwV Wohnflächenhöchstgrenzen unterschiedliche Perzentilwerte ergeben. Daraus ist abzuleiten, dass die Flächenwerte der VwV Wohnflächenhöchstgrenzen – die ja auch ländliche Regionen mit einem Mangel an Kleinwohnungen abdecken müssen – nicht die Verhältnisse am Dresdener Wohnungsmarkt wiedergeben.

In jedem Fall bleibt es bei der absoluten Angemessenheitsgrenze aus Tabelle 17 – denn zu diesem Wert können die Nachfrager unter Berücksichtigung der Produkttheorie bedarfsdeckend, zumutbar und angemessen versorgt werden. In Tabelle 19 wird aus dem bereinigten Datensatz der Neuvertragsmieten aus dem qualifizierten Mietspiegel (vgl. Kapitel 4.4) lediglich eine marktnähere Kombination aus den Faktoren Flächenrichtwert und Quadratmetermiete ermittelt.

Grundsätzlich ist die Mehrzahl der absolut angemessenen Wohnungen einer Eignungsklasse sowohl beim Faktor Quadratmetermiete als auch beim Faktor Fläche angemessen. Im Rahmen der Produkttheorie sind die anderen Wohnungen bei einem der beiden Faktoren unangemessen und unterschreiten dafür die Angemessenheitsgrenze beim anderen Faktor. Leitidee der Ermittlung von empirischen Richtwerten für angemessene Quadratmetermieten und Flächen ist es nun, dass jeder der beiden Faktoren gleich häufig überschritten wird. Es wird also vermieden, dass bei der Anwendung der Richtwerte im Rahmen der Produkttheorie schwerpunktmäßig Fläche durch Quadratmetermiete kompensiert wird oder umgekehrt. Die Flächenwerte geben also die tatsächliche Situation auf dem Dresdener Wohnungsmarkt wieder.

**Tabelle 19: Quadratmeterbezogene Angemessenheitsgrenzen bruttokalt auf empirischer Basis (2010)**

		Perzentile Wohnfläche in m <sup>2</sup>	Perzentile Quadratme- termiete in €/m <sup>2</sup>	Produkt: Abso- lutmiete in €
<b>Grundgesamtheit: Angemessene Wohnungen für 1 Person in Eignungsklasse 1</b>				
Perzentile	10	26,22	4,85	127
	50	34,89	6,18	216
	60	36,78	6,38	235
	70	39,30	6,64	261
	80	44,00	6,99	308
	90	49,03	7,39	363
<b>Interpolierte Kombination</b>		<b>41,00</b>	<b>6,73</b>	<b>276</b>
<b>Grundgesamtheit: Angemessene Wohnungen für 2 Personen in Eignungsklasse 2</b>				
Perzentile	10	47,00	4,86	229
	50	50,63	6,09	308
	60	53,00	6,28	333
	70	56,00	6,41	359
	80	60,26	6,55	395
	90	64,34	6,77	436
<b>Interpolierte Kombination</b>		<b>55,00</b>	<b>6,31</b>	<b>347</b>
<b>Grundgesamtheit: Angemessene Wohnungen für 3 Personen in Eignungsklasse 3</b>				
Perzentile	10	61,58	4,85	298
	50	66,86	5,78	386
	60	69,44	5,98	415
	70	74,00	6,20	459
	80	77,35	6,35	491
	90	78,64	6,59	518
<b>Interpolierte Kombination</b>		<b>71,00</b>	<b>6,06</b>	<b>430</b>
<b>Grundgesamtheit: Angemessene Wohnungen für 4 Personen in Eignungsklasse 4</b>				
Perzentile	10	76,00	5,29	402
	50	79,75	5,88	469
	60	80,30	6,01	483
	70	81,19	6,15	499
	80	84,49	6,26	529
	90	88,61	6,40	567
<b>Interpolierte Kombination</b>		<b>83,00</b>	<b>6,17</b>	<b>512</b>
<b>Grundgesamtheit: Angemessene Wohnungen für 5 Personen in Eignungsklasse 5</b>				
Perzentile	10	86,06	5,16	444
	50	92,00	5,97	549
	60	94,24	6,13	578
	70	97,88	6,25	611
	80	100,45	6,34	637
	90	113,39	6,53	741
<b>Interpolierte Kombination</b>		<b>97,00</b>	<b>6,16</b>	<b>598</b>

Tabelle 19 zeigt deshalb für die Neuvertragsmieten der fünf Eignungsklassen jeweils die Perzentile der Wohnflächen und der Quadratmetermieten an. Gegeben ist die absolute Angemessenheitsgrenze, im Beispiel der ersten Eignungsklasse 276 €. Das Produkt aus 70%-Perzentil der Wohnfläche und 70%-Perzentil der Quadratmetermiete überschreitet den Absolutwert nicht, das Produkt der 80%-Perzentile dann schon. Durch lineare Interpolation der Wohnfläche anhand der Absolutmieten und Aufrunden wird für die erste Eignungsklasse nun ein Flächenrichtwert von 41 m<sup>2</sup> und ein Quadratmetermietenrichtwert von 6,73 €/m<sup>2</sup> errechnet (ergibt im Produkt 276 €).

Die Ergebnisse (jeweils in der Zeile „Interpolierte Kombination“ in Tabelle 19) zeigen, dass die Richtwerte der VwV Wohnflächenhöchstgrenzen im Vergleich zum empirisch ermittelten Wohnungsangebot in Dresden bei 1- bis 4-Personen-Haushalten leicht zu hoch angesetzt waren und bei 5-Personen-Haushalten leicht zu niedrig. Es sei empfohlen, im Falle einer Satzung nach § 22b (1) Nr. 1 SGB II auf diese empirisch ermittelten Werte zurückzugreifen anstatt auf die VwV Wohnflächenhöchstgrenzen.

## 6.5 Abschließende Bewertung und Sensitivitätsanalyse

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

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

Hierzu wurden Sensivitätstests durchgeführt, d.h. Tests, wie sich das Ergebnis bei der Modifikation von nicht vollständig abgesicherten Eingangsgrößen verändert. Sie zeigen, dass die Ergebnisse stabil sind. Der Grund hierfür liegt in folgendem Zusammenhang: Die Angemessenheitsgrenzen liegen bei allen Haushaltsgrößen nicht in Nischensegmenten, sondern „mitte im Markt“. Durch geringe Modifikationen der Angemessenheitsgrenzen werden große Änderungen der Zahl der Angebote bzw. der Nachfrager (= Zahl der unangemessen Wohnenden) ausgelöst. Geringen Preisänderungen stehen hohe Mengenänderungen gegenüber. Analog haben substantielle Änderungen der Zahl der Anbieter oder der Nachfrager (wie sie bspw. in Folge der Korrektur falscher Annahmen bei den Eingangsdaten entstehen könnten) nur relativ geringe Preisänderungen zur Folge.

## 6.6 Nachrichtliche Ausweisung von Nettokaltmieten

Das komplette in diesem Gutachten beschriebene Rechenverfahren wird nun analog zur Bruttokaltmietenberechnung für die Nettokaltmieten wiederholt. Dabei werden die angebots- und nachfrageseitigen Grundmieten als Nettokaltmieten interpretiert. Daraus ergeben sich neue Häufigkeitsverteilungen und ein neuer Abgleich, der zu Richtwerten für nettokalte Angemessenheitsgrenzen führt. Sie werden nachrichtlich in Tabelle 20 ausgewiesen, auch wenn nach der Rechtsprechung keine separate Angemessenheitsprüfung für Nettokaltmiete und kalte Betriebskosten erfolgen darf.

**Tabelle 20: Nachrichtliche Nettokalte Angemessenheitsgrenzen (2010)**

		Haushaltsgröße				
		1	2	3	4	5
A	Ergebnis nettokalt	226	281	340	396	451
B	Zum Vergleich: Ergebnis bruttokalt	276	347	430	512	598
C	Flächenrichtwert nach VwV Wohnflächenhöchstgrenzen	45	60	75	85	95
D	Empirischer Flächenrichtwert	41	55	71	83	97
E	Betriebskosten pro Quadratmeter (Bezugsbasis Richtwert; (B-A)/C)	1,12	1,10	1,21	1,37	1,55
F	Betriebskosten pro Quadratmeter (Bezugsbasis empirischer Flächenrichtwert der verfügbaren Wohnungen; (B-A)/D)	1,23	1,20	1,28	1,41	1,52

## 7 Vergleichsberechnung: Durchschnittswert des Mietspiegels

Nach BSGE B 14 AS 106/10 R Rdnr. 30 kann in einem qualifizierten Mietspiegel, der in einem wissenschaftlich gesicherten Verfahren aufgestellt wurde, der Durchschnittswert dieses Mietspiegels als Angemessenheitsgrenze verwendet werden. Diese Berechnung soll hier nachrichtlich ebenfalls durchgeführt werden.

Dabei müssen unzumutbare Wohnungen ausgeschlossen werden. Gleichzeitig darf ein Ausschluss neuer Baualterklassen, die dem gehobenen Segment zuzurechnen sind, erfolgen. Ein weitergehender Ausschluss von Mietspiegelzellen ist nicht sachgerecht, da der Durchschnitt an sich ja den Wohnungsmarkt nochmals teilt.<sup>23</sup> Daraus ergibt sich die in Abbildung 5 gezeigte Selektion der relevanten Mietspiegelzellen.

Für die weitere Berechnung wird nun aber nicht der gewichtete Durchschnitt der Zellenwerte gebildet. Dies erscheint wenig sachgerecht, da die Richtwerte der VwV Wohnflächenhöchstgrenzen sich teilweise direkt an den Grenzen der Mietspiegelzellen befinden. Genauer ist – wie in Kapitel 4 bis 6 – ein Rückgriff auf den Mietspiegeldatensatz selbst, wobei die Grundgesamtheit der Datensatz aus Kapitel 4.2 nach Ausschluss der unzumutbaren Wohnungen und der Ausreißer und vor dem Ausschluss von Altverträgen und der Inflationierung bildet.

<sup>23</sup>

Vgl. v. Malottki, C. / Kirchner, J.: Aktuelle kommunale Verfahren zur Regelung der Angemessenheitsgrenzen der Kosten der Unterkunft. In: Informationen zur Raumentwicklung (IzR) 9 / 2011.



**Abbildung 5: Wahl der relevanten Mietspiegelzellen für die alternative Durchschnittsbe-  
rechnung<sup>24</sup>**

Ausstattungs- klasse	Wohn- lage		Baujahr											
			vor 1918			1919 - 1945			1946 - 1990			nach 1990		
			A			B			C			D		
			Wohnungsgröße											
24 - 50 m <sup>2</sup>	51 - 75 m <sup>2</sup>	ab 76 m <sup>2</sup>	24 - 50 m <sup>2</sup>	51 - 75 m <sup>2</sup>	ab 76 m <sup>2</sup>	24 - 50 m <sup>2</sup>	51 - 75 m <sup>2</sup>	ab 76 m <sup>2</sup>	24 - 50 m <sup>2</sup>	51 - 75 m <sup>2</sup>	ab 76 m <sup>2</sup>			
A 1	A 2	A 3	B 1	B 2	B 3	C 1	C 2	C 3	D 1	D 2	D 3			
1 Wohnungen ohne Bad und ohne Sammelheizung (SH)/ Wohnungen ohne IWC	einfach mittel gut	1	1,92 - 3,52 2,68 (35)						X					
2 Wohnungen mit Bad/ohne SH oder ohne Bad/mit SH oder mit Bad und SH beide nicht zeitgemäß	einfach mittel gut	2	2,61 - 4,50 3,43 (57)											
3 Wohnungen mit Bad und SH 1 bis 2 der unten 8 aufgeführten Ausstattungsmerkmale zeitgemäß (darunter Bad oder SH)	einfach mittel gut	3	3,51 - 4,56 3,95 (52)						X					
4 Wohnungen mit Bad und SH, 3 bis 4 der unten 8 aufgeführten Ausstattungsmerkmale zeitgemäß (darunter Bad oder SH)	einfach mittel gut	4 5	3,83 - 5,22 4,61 (68)	4,00 - 5,43 4,83 (50)			4,20 - 5,42 4,85 (85)	4,02 - 4,82 4,40 (90)						
5 Wohnungen mit Bad und SH, 5 bis 6 der unten 8 aufgeführten Ausstattungsmerkmale zeitgemäß (darunter Bad oder SH)	einfach	6	4,89 - 5,91 5,39 (50)	4,31 - 5,69 5,03 (110)	4,22 - 5,33 4,83 (89)	4,65 - 5,65 5,18 (46)	4,57 - 5,60 5,14 (141)	4,30 - 5,70 5,07 (40)	4,40 - 5,47 5,06 (79)	4,38 - 5,25 4,80 (92)	4,02 - 4,87 4,48 (79)	5,04 - 6,57 5,85 (47)	4,62 - 6,18 5,43 (54)	
	mittel	7	4,83 - 6,00 5,42 (52)	4,51 - 5,74 5,13 (107)	4,31 - 5,50 4,92 (51)	5,00 - 5,71 5,39 (63)	4,96 - 5,74 5,35 (112)	4,99 - 5,91 5,46 (31)	4,90 - 5,62 5,25 (113)	4,46 - 5,63 5,04 (119)	4,37 - 5,20 4,80 (57)	5,38 - 6,68 6,15 (54)		
	gut	8	4,98 - 6,22 5,65 (40)	4,81 - 6,00 5,43 (94)	5,04 - 6,02 5,49 (52)	5,06 - 5,88 5,52 (56)			5,15 - 6,39 5,70 (29)	5,29 - 6,08 5,59 (43)	4,84 - 5,63 5,25 (96)	4,58 - 6,10 5,50 (45)		
6 Wohnungen mit Bad und SH, 7 bis 8 der unten 8 aufgeführten Ausstattungsmerkmale zeitgemäß (darunter Bad oder SH)	einfach	9	5,14 - 6,18 5,57 (71)			4,81 - 5,68 5,23 (62)	5,03 - 6,36 5,79 (56)			4,57 - 6,20 5,39 (78)			4,85 - 6,12 5,53 (85)	4,58 - 6,10 5,50 (45)
	mittel	10	5,44 - 6,70 6,03 (58)	5,10 - 6,24 5,72 (65)	5,19 - 6,34 5,59 (74)	5,24 - 7,33 6,29 (59)			5,52 - 7,24 6,38 (91)			5,22 - 6,55 5,99 (82)	5,21 - 6,49 5,81 (51)	
	gut	11	5,37 - 6,58 6,00 (85)			5,27 - 7,00 6,14 (109)	5,65 - 6,94 6,28 (125)			5,52 - 7,00 6,31 (76)			5,85 - 6,94 6,28 (125)	
Ausstattungsmerkmale:			- Bad - Sammelheizung - Fenster - Balkon			- Elektroinstallation - Küche - Außenwandwärmeeisung - Sonderausstattung der Wohnung			5,06 - 5,88 5,52 (56)			Spanneruntergrenze/-obergrenze Mittelwert Fallzahl nach Extremwertbereinigung		

Wie in Kapitel 4.4 werden um die Richtwerte der VwV Wohnflächenhöchstgrenzen Korridore von 20 m<sup>2</sup> gebildet und in diesen eigene Mietspiegelzellen generiert. Die Einzelfälle sind entsprechend ihrer Baualtersklasse gewichtet.

24

**Tabelle 21: Nachrichtlich: Berechnungsschiene Durchschnitt des Mietspiegels**

	Haushaltsgröße				
	1	2	3	4	5
„Durchschnitt des Mietspiegels“	235	307	373	414	495
Ergebnis der Häufigkeitsauswertung nettokalt	226	281	340	396	451

Für 1-Personen-Haushalte ergeben sich dabei ähnliche Werte. Danach sind die Durchschnittswerte des Mietspiegels höher. Besonders stark fällt der Unterschied bei den Wohnungen für 3-Personen-Haushalte aus, denn hier ist das Angebot gegenüber der Nachfrage am größten und die Versorgung der Betroffenen ist mit einem Perzentilwert deutlich unter dem Durchschnitt sichergestellt.

Die Berechnungsschiene über die Häufigkeiten (Kapitel 4 bis 6) bildet den Wohnungsmarkt grundsätzlich besser ab und wird deshalb verwendet:

- Sie differenziert nach Wohnungsgrößen und setzt deshalb in jedem Marktsegment ein spezifisches und der Marktlage angemessenes Perzentil der Häufigkeitsverteilung der Mieten fest. Die ausreichende Häufigkeit angemessener und zumutbarer Wohnungen ist sichergestellt.
- Sie berücksichtigt mit niedrigeren Werten für entspannte Wohnungsmarktsegmente das Gebot der Wirtschaftlichkeit und vermeidet, dass im Transferleistungssystem Mieterhöhungen umsetzbar sind, die im freien Markt nicht erzielbar wären.

## 8 Berechnung rückwirkender Richtwerte

§ 22 c SGB II fordert eine Überprüfung der Richtwert alle zwei Jahre. Dies ist aus dem qualifizierten Mietspiegel im BGB übernommen. § 558 d BGB differenziert dabei nach einer Indexfortschreibung mit dem deutschlandweiten allgemeinen Lebenshaltungskostenindex nach zwei Jahren und einer Neuerhebung nach vier Jahren. Diese Differenzierung beurteilt das IWU als sachlich adäquat, so dass sie auch den Maßstab bildet für die vorliegende Anwendung im SGB. Damit entfallen lineare Anpassungen im Monats- oder Halbjahresrhythmus.

Das IWU empfiehlt der Stadt Dresden deshalb eine Indexfortschreibung der Werte zum 01.12.2012. Gegebenenfalls kann überprüft werden, ob sich durch Anstieg oder Rückgang der Zahl der Leistungsempfänger eine andere Beurteilung bzgl. der Verfügbarkeit von Wohnraum und damit bei der Wahl von Spannenoberwert und Kappungsgrenze ergibt.

Da einige Gerichtsverfahren auch eine rückwirkende Ermittlung von Richtwerten erfordern, wird die gesetzliche Festlegung, dass Wohnungsmärkte über zwei Jahre als stabil angesehen werden und danach eine Indexfortschreibung erfolgen sollte, in die Vergangenheit übertragen. Zur Ermittlung von Angemessenheitsgrenzen für den Zeitraum ab dem 01.12.2008 werden deshalb die in diesem Gutachten ermittelten Angemessenheitsgrenzen durch den Lebenshaltungskostenindex auf diesen Termin zurückgerechnet.

Der allgemeine Lebenshaltungskostenindex des Statistischen Bundesamtes betrug 107,0 zu Beginn des vierten Quartals 2008 und stieg auf 108,4 zu Beginn des vierten Quartals 2010. Durch Division der beiden Werte ergibt sich ein Faktor von 98,7 %, der auf die Angemessenheitsgrenzen in Tabelle 17 angewandt wird. Daraus ergibt sich die folgende Tabelle 22:

**Tabelle 22: Bruttokalte Angemessenheitsgrenzen (2008)**

	Haushaltsgröße				
	1	2	3	4	5
Ergebnis 2010	276	347	430	512	598
Ergebnis 2008	272	342	425	506	591

## Anhang A: Nachweis der ausreichenden Fallzahl

Das BSG fordert zur Bestimmung der Angemessenheitsgrenze eine ausreichende Fallzahl. „Dies kann u.a. der Fall sein, wenn die Datenbasis auf mindestens 10 % des regional in Betracht zu ziehenden Mietwohnungsbestandes beruht.“<sup>25</sup>

Die Formulierung „u.a.“ deutet bereits darauf hin, dass dies nicht als allgemein gültiger Grenzwert für alle deutschen Kreise und Städte zu verstehen ist. Ausgehend von den statistischen Erfordernissen steigt die notwendige Fallzahl zwar mit der Einwohnerzahl, allerdings ist sie degressiv. Die Hinweise zur Erstellung von Mietspiegeln des Bundesbauministeriums<sup>26</sup> sprechen bei Tabellenmietspiegeln deshalb auch von einer festen Größe (3.000 bis 5.000 Fälle) und nicht von einem Prozentwert. 10 % dürften in kleinen kreisfreien Städten deshalb zu wenig Fälle darstellen und in Berlin eine statistisch nicht notwendige Menge. Nichtsdestotrotz ist die Fallzahl für einen durchschnittlichen deutschen Landkreis zweckmäßig. Dresden ist allerdings deutlich größer, so dass die Anforderungen hier niedriger zu legen sein dürften.

Tabelle 23 zeigt, dass durch die die Kombination des Mietspiegels und der Daten der Leistungsempfänger in Summe die Soll-Fallzahl von 6.759 Fällen erreicht wird. Vor dem Hintergrund der Stadtgröße Dresdens stellt auch Wert von 1.132 Fällen im einfachen Segment im Mietspiegel eine valide Fallzahl dar.

<sup>25</sup> BSGE B 14/7b AS 44/06 R, Rdnr. 16.

<sup>26</sup> Vgl. Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen: Hinweise zur Erstellung von Mietspiegeln. Berlin, 2002, S. 38.

**Tabelle 23: Fallzahl**

		Grund- gesamtheit	Davon 10 % (Soll-Wert)	Fallzahl der vorliegenden Daten (Ist-Wert)	
				Daten Leistungs- empfänger SGB II	Qualifizierter Mietspiegel
A	Wohnungsbestand	292.742			
B	Davon Mietwohnungsbe- stand	270.364		20.688	4.528
C	Davon einfaches Segment (Gewichteter Mittelwert aus Zeile D/E in Tabelle 18)	25%		95%	25%
D	Einfacher Mietwohnungsbe- stand (B*C)	67.591	6.759	19.654	1.132
E	Vergleich		6.759	20.786	

## Anhang B: Statistisches Glossar

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

**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 Schichten mit niedrigem Rücklauf die vorhandenen Fälle stärker gewichtet werden.

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

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

**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.

**Perzentile:** das p-te Perzentil gibt an, dass mindestens p% der Beobachtungen unterhalb des Perzentilwertes liegen. Das 50 %-Perzentil ist der -> Median.

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

**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. Vollerhebungen sind automatisch „repräsentativ“.

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

**Schichtung:** 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.

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

**Streußößen:** 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.

## Anhang C: Literaturverzeichnis

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

Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung: Wohnungsmärkte in Deutschland. Bonn, 2004.

Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen: Hinweise zur Erstellung von Mietspiegeln. Berlin, 2002, S. 38.

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.

Glatter, J.; Brusckke, M.; Sitte, C.: Methodenbericht Dresdener Mietspiegel 2010. Dresden, 2010.

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

Landeshauptstadt Dresden (Hg.): Dresdner Mietspiegel 2010.

Landeshauptstadt Dresden (Hg.): Kommunale Bürgerumfrage 2010 – Hauptaussagen. Dresden, 2010.

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

v. Malottki, C. / Kirchner, J.: Aktuelle kommunale Verfahren zur Regelung der Angemessenheitsgrenzen der Kosten der Unterkunft. In: Informationen zur Raumentwicklung (IzR) 9 / 2011.

Di Pasquale, D. / Wheaton, W. C.: Urban economics and real estate markets. Englewood Cliffs, 1996.

Rosen, K.-T. / Smith, L.B.: The Price-Adjustment Process for Rental Housing and the Natural Vacancy Rate. American Economic Review 4/1983, S. 779-786.

[www.mieterbund.de](http://www.mieterbund.de), Seitenaufruf 01.09.2011

