

**Methodenbericht zur Ermittlung von Richtwerten für
angemessene Kosten der Unterkunft nach SGB II
und SGB XII in der Landeshauptstadt
Dresden 2013 und 2014**

27.03.2013

Institut Wohnen und Umwelt GmbH
Rheinstraße 65
64295 Darmstadt

Projektleiter:

Dr. Christian v. Malottki
Tel: 06151-2904-44
E-Mail: c.v.malottki@iwu.de

Inhalt

Inhalt	2
Tabellenverzeichnis	3
Abbildungsverzeichnis	3
Abkürzungsverzeichnis	4
1 Rechtsgrundlagen und Anwendungsbereich.....	5
2 Anlass der Berechnung und Gültigkeitszeitraum	6
3 Angemessene Wohnfläche.....	6
4 Örtlicher Vergleichsraum.....	7
5 Berechnungskonzept und methodische Grundsätze für die Ermittlung der Referenzmiete	7
5.1 Das IWU-Konzept und seine Einordnung in die Methodenlandschaft.....	7
5.2 Dokumentation der Erfüllung der rechtlichen Anforderungen an die Bestimmung der Referenzmiete.....	12
5.3 Aufgabe und Grenzen eines statistischen Modells zu Bestimmung der abstrakten Referenzmiete.....	16
5.4 Günstigerrechnung im Falle statistischer Unsicherheit.....	17
5.5 Rundungsregeln während der Berechnung	17
6 Referenzmiete: Datenaufbereitung und -auswertung von Neuvertragsmieten auf Basis des qualifizierten Mietspiegels.....	18
6.1 Datenaufbereitung.....	18
6.2 Datenauswertung	21
7 Referenzmiete: Datenaufbereitung und -auswertung der Bestandsmieten der Leistungsempfänger nach dem SGB II / XII.....	24
7.1 Datenaufbereitung.....	24
7.2 Datenauswertung	26
8 Referenzmiete: Ableitung des Ergebnisses	27
8.1 Das IWU-Konzept zur Ableitung der Ergebnisse	27
8.2 Häufigkeitsanalyse von Wohnungsangeboten.....	29
8.3 Häufigkeitsanalyse der zu erwartenden Nachfrage	41
8.4 Häufigkeitsabgleich von Angebot und Nachfrage.....	51
8.5 Prüfung des Bezugs zum Wohnkonsum von Niedrigeinkommensbeziehern außerhalb der Grundsicherung.....	56
8.6 Prüfung der Vermeidung von Segregation.....	56
8.7 Dokumentation der korrespondierenden Wohnungsstandards	60
8.8 Abschließende Bewertung und Sensitivitätsanalyse	62
8.9 Nachrichtliche Bestimmung einer nettokalten Referenzmiete	62
9 Interpretation der Ergebnisse	63
Anhang A: Statistisches Glossar.....	66
Anhang B: Literaturverzeichnis	68
Anhang C: Bruttokalter Mietspiegel mit detaillierten Zellen	70

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Fallkonstellationen der Betriebskostenberechnung	20
Tabelle 2:	Parameter zur wohnungsgrößen-spezifischen Simulation vom kalten Betriebskosten	21
Tabelle 3:	Quadratmeterbezogene Auswertung der inflationsierten Mietspiegel-Neuvertragsmieten nach Perzentilen (jeweils in €/m ² bruttokalt)	22
Tabelle 4:	Dokumentation der verwendeten Fallzahlen	26
Tabelle 5:	Quadratmeterbezogene Auswertung der Bestandsmieten SGB II nach Perzentilen (jeweils in €/m ² bruttokalt)	26
Tabelle 6:	Quadratmeterbezogene Auswertung der Bestandsmieten SGB XII nach Perzentilen (jeweils in €/m ² bruttokalt)	27
Tabelle 7:	Aufteilung des Marktes nach Zimmerzahlen und Wohnflächenklassen, Quelle: Mietspiegel	30
Tabelle 8:	Definition von Eignungsklassen	31
Tabelle 9:	Mietspiegel-Neuvertragsmieten bruttokalt nach Preis- und Eignungsklassen	32
Tabelle 10:	Umrechnung in Angebot pro Monat	34
Tabelle 11:	Berechnung des angebotsrelevanten Leerstands nach Anbietersegmenten	37
Tabelle 12:	Berechnung des angebotsrelevanten Leerstands nach Eignungsklassen	37
Tabelle 13:	Hinzufügung des angebotsrelevanten Leerstands	38
Tabelle 14:	Nachfragekonkurrenz	39
Tabelle 15:	Verfügbares Angebot pro Monat nach Preis- und Eignungsklassen bruttokalt	40
Tabelle 16:	SGB II-Bedarfsgemeinschaften nach Preisklassen und Haushaltsgröße	42
Tabelle 17:	SGB XII-Bedarfsgemeinschaften nach Preisklassen und Haushaltsgröße	43
Tabelle 18:	Gewichtung der Fälle im SGB II / XII	45
Tabelle 19:	Reguläre Umzüge von Transferleistungsempfängern	47
Tabelle 20:	Nachfrage pro Monat nach Preis- und Haushaltsgrößenklassen	50
Tabelle 21:	Nachfrageseite: Kumulation	52
Tabelle 22:	Angebotsseite: Kumulation	53
Tabelle 23:	Quadratmeterbezogene Angemessenheitsgrenzen bruttokalt	54
Tabelle 24:	Verteilung angemessener Wohnungen über die Ortsamtsbereiche	57
Tabelle 25:	Zum Vergleich: Aufteilung von angemessenen Wohnungen und Leistungsempfängern auf die Ortsamtsbereiche	59
Tabelle 26:	Korrespondierende Wohnungsstandards (alle Mietspiegelmieten, nicht inflationsiert)	61
Tabelle 27:	Nachrichtliche nettokalte Angemessenheitsgrenzen	63
Tabelle 28:	Zur Information: Vergleichswerte	64
Tabelle 29:	Ausweisung von bruttokalten Mietspiegelwerten nach Flächenkorridoren	71

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Perzentilwert als Kappungsgrenze und Mittelwert der Referenzgruppe im Vergleich	9
Abbildung 2:	Histogramme der Mietspiegel-Neuvertragsmieten (jeweils in €/m ² bruttokalt) für die fünf Wohnflächenkorridore	23
Abbildung 3:	Definition der Angemessenheitsgrenzen anhand der Verfügbarkeit	28
Abbildung 4:	Veranschaulichung der Behandlung von Bestands- und Stromgrößen auf Nachfrageseite	49
Abbildung 5:	Grafischer Marktvergleich	55

Abkürzungsverzeichnis

BGB	Bürgerliches Gesetzbuch
BMVBS	Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung
BSG	Bundessozialgericht
BSGE	Bundessozialgerichtsentscheidung
DDR	Deutsche Demokratische Republik
IWU	Institut Wohnen und Umwelt
KBU	Kommunale Bürgerumfrage
KdH	Kosten der Heizung
KdU	Kosten der Unterkunft
NK	Nebenkosten
RBEG	Regelbedarfsermittlungsgesetz
Rn.	Randnummer
SächsAGSGB	Sächsisches Gesetz zur Ausführung des Sozialgesetzbuches
SGB	Sozialgesetzbuch
VwV	Verwaltungsvorschrift

1 Rechtsgrundlagen und Anwendungsbereich

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

- Empfänger der Grundsicherung für Arbeitsuchende nach dem SGB II
- Empfänger von Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung sowie von Hilfe zum Lebensunterhalt nach dem SGB XII

Dabei werden Leistungsempfängern die tatsächlich anfallenden Kosten der Unterkunft (KdU) und Heizung (KdH) nach § 22 SGB II und § 35 SGB XII bis zu einem „angemessenen“ Niveau bezahlt. „Angemessen sind die Aufwendungen für eine Wohnung nur dann, wenn diese nach Ausstattung, Lage und Bausubstanz einfachen und grundlegenden Bedürfnissen genügt und keinen gehobenen Wohnstandard aufweist.“ (BSGE B7b AS 18/06 R). Dieses Niveau muss anhand der Analyse des lokalen Wohnungsmarktes näher bestimmt werden.

Leistungsempfänger mit höheren Wohnkosten werden zur Kostensenkung aufgefordert. Die Kostensenkung kann durch Umzug erfolgen, aber bspw. auch durch Untervermietung oder Verhandlungen mit dem Vermieter. Erfolgt dies nicht, so werden nach einer Übergangszeit von in der Regel sechs Monaten die erstatteten KdU auf das Niveau der Angemessenheitsgrenze abgesenkt. Ausnahmen im konkreten Einzelfall bilden Härtefälle, im Vergleich zu den eingesparten Kosten unwirtschaftliche Umzüge sowie – befristet – eine dokumentierte erfolglose Wohnungssuche.

Der Bundesgesetzgeber hat die Bestimmung und Begründung der Angemessenheitsgrenze den örtlichen Trägern, d.h. Kreisen und kreisfreien Städten überantwortet. Zum einen tragen sie – abgesehen von einem Bundeszuschuss – die Leistungen, zum anderen können sie nach Ansicht des Gesetzgebers den örtlichen Wohnungsmarkt besser einschätzen.

Da der Bundesgesetzgeber keine weiteren methodischen Vorgaben bezüglich der Ermittlung der Angemessenheitsgrenze gemacht hat, erfolgten die relevanten Rahmenseetzungen durch die Rechtsprechung. Das Bundessozialgericht (BSG) hat seit 2006 das so genannte „schlüssige Konzept“ mit formalen und teils auch inhaltlichen Anforderungen an die Bestimmung der Angemessenheitsgrenze entwickelt. Die folgenden Ausführungen gliedern sich grundsätzlich nach den darin aufgeführten Arbeitsschritten:

1. Bestimmung einer angemessenen Wohnfläche (Kapitel 3),
2. Bestimmung eines örtlichen Vergleichsraums (Kapitel 4) und
3. Bestimmung einer abstrakten Referenzmiete (Bruttokaltmiete, d.h. Miete und kalte Nebenkosten, pro Quadratmeter) (Kapitel 5 bis 8).

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

2 Anlass der Berechnung und Gültigkeitszeitraum

Mit der Fortschreibung des Mietspiegels Dresden 2013 steht eine neue Datenbasis für die Beurteilung der aktuellen Lage auf dem Mietwohnungsmarkt zur Verfügung. Da der Mietspiegel die zentrale Grundlage für die Ableitung von Richtwerten für die Angemessenheitsgrenze der Kosten der Unterkunft (KdU) darstellt, werden diese Werte im Folgenden an die neuen Mietspiegeldaten angepasst.

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

Die Datenerhebung zum Mietspiegel wurde zum Stichtag 01.04.2012 (Mietzahlung des Monats April) durchgeführt. Die Gültigkeitsdauer des Mietspiegels reicht vom 01.01.2013 bis 31.12.2014. Für den folgenden Zeitraum erfolgt eine Neuaufstellung. Die Gültigkeit der im vorliegenden Gutachten ermittelten Angemessenheitsgrenzen erstreckt sich analog zum qualifizierten Mietspiegel vom 01.01.2013 bis 31.12.2014.

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

3 Angemessene Wohnfläche

Als angemessene Wohnfläche werden gemäß der BSG-Rechtsprechung die Werte von Landeswohnraumförderungsbestimmungen verwendet. In Sachsen gilt 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 m² für einen Ein-Personen-Haushalt
- 60 m² für einen Zwei-Personen-Haushalt
- 75 m² für einen Drei-Personen-Haushalt
- 85 m² für einen Vier-Personen-Haushalt
- 10 m² für jede weitere Person

Die Werte decken sich stark mit denen anderer Bundesländer.¹

¹

Identisch sind die Werte bspw. in Thüringen. Niedersachsen hat identische Werte für 2-5 Personen, Baden-Württemberg für 1-3 Personen, Hessen für 1-2 Personen. Die Satzungsermächtigung in § 22b (1) SGB II rückt von diesen starren Flächengrenzen ab, da der Wohnungskonsum von Haushalten mit niedrigem Einkommen regional sehr unterschiedlich ist. Im Falle einer Satzung ist es aus IWU-Sicht sachgerecht, bei feststehender absoluter Angemessenheitsgrenze den Faktor Flächenrichtwert leicht zu senken und den Faktor Quadratmetermiete leicht zu erhöhen, so dass im Rahmen der Anwendung der Produkttheorie die beiden Faktoren in der Praxis etwa gleich häufig überschritten und durch den jeweils anderen Faktor kompensiert werden.

4 Örtlicher Vergleichsraum

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 dem Sozialgericht Dresden sowie dem LSG Chemnitz umgesetzt.

Das BSG definiert den so genannten Vergleichsraum zur Bestimmung der Angemessenheitsgrenze der Kosten der Unterkunft als homogenes Gebiet, welches insbesondere infrastrukturell zusammenhängt. Innerhalb des Vergleichsraums sind Umzüge im Grundsatz zumutbar. Da die Rechtsprechung für Großstädte einen Vergleichsraum über das ganze Stadtgebiet bejaht hat, wird dies auch in Dresden angewandt. Danach wird 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 Mietspiegels², dass einfachere und gehobene Lagen über das ganze Stadtgebiet hinweg verteilt sind. Durch den öffentlichen Nahverkehr sind alle Dresdner Stadtteile so angebunden, dass Fahrzeiten entstehen, die erwerbstätigen Pendlern zuzumuten sind.

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.

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

5 Berechnungskonzept und methodische Grundsätze für die Ermittlung der Referenzmiete

5.1 Das IWU-Konzept und seine Einordnung in die Methodenlandschaft

Das Konzept zur Ermittlung der Referenzmiete beruht grundsätzlich auf einer Datenerhebung und -auswertung von Neuvertragsmieten aus dem qualifizierten Mietspiegel der Stadt Dresden, ergänzt um die Betriebskostenerhebung aus der kommunalen Bürgerumfrage. Um die aktuelle Marktlage abzubilden, welche durch die ortsübliche Vergleichsmiete nach § 558 BGB und damit durch den Mietspiegel nur verzögert wiedergegeben wird,³ erfolgt die Selektion der Neuvertragsmieten und eine Inflationierung der älteren Neuvertragsmieten mit dem Preisindex für Nettokaltmieten. Verwendet wird deshalb der Datensatz, der dem Mietspiegel zugrunde liegt (im Folgenden: Mietspiegeldatensatz) und nicht die veröffentlichte Mietspiegeltabelle.

² Mietspiegelbroschüre 2013, S. 18 f.

³ Vgl. *Börstinghaus* 2011, Rn. 138 ff.

Dem Mietspiegeldatensatz wird eine Sekundärdatenanalyse der Bestandsmieten der Leistungsempfänger gegenübergestellt.

Aus den analysierten Daten muss dann als Ergebnis die eigentliche Angemessenheitsgrenze abgeleitet werden („aus der Datenanalyse gezogene Schlüsse“). Diese Schlussfolgerung muss nach der Rechtsprechung des BSG zum Gegenstand der Beobachtung passen. Eine stadtübergreifende Vorgabe hierzu existiert nicht, zumal bspw. auch die Wohnwertmerkmale des Mietspiegels in jeder Stadt anders definiert sind. So vermeidet auch das BSG allgemeine Festlegungen, beschreibt aber drei Ansätze, wie die Wechselbeziehungen zwischen den analysierten Daten (Gegenstand der Beobachtung) und der darauf basierenden Festlegung einer Angemessenheitsgrenze („Schlussfolgerungen aus der Datenanalyse“) bearbeitet werden können:

- Referenzgruppe und Mittelwert:

Zutreffend ist das [für Essen zuständige, Anm. des Autors] Sozialgericht von einem aus dem Durchschnittswert für Wohnungen, die 20 Jahre und älter sind, errechneten Mietrichtwert von 5,64 €/m² ausgegangen. Inwieweit dieser wegen der Ausstattungsfaktoren mit 0,83 zu multiplizieren ist, also dem Wert, der auf einer überwiegend einfachen Ausstattung beruht, kann dahinstehen.⁴

Das BSG verwendet in zahlreichen Urteilen, in denen es selbst Angemessenheitsgrenzen festlegt, Mittelwerte von Teilmärkten des qualifizierten Mietspiegels. Die häufigere Fokussierung des BSG auf Mittelwerte dürfte daher rühren, dass sich das Gericht bislang im Wesentlichen mit Konzepten auf Basis von qualifizierten Mietspiegeln beschäftigt hat (Berlin, München, Essen, Duisburg, Freiburg). In den Mietspiegelbroschüren und den zu Grunde liegenden Gutachten sind im Regelfall Mittelwerte angegeben, aber außer dem Spannenober- und Spannenunterwert keine weiteren Perzentile (Anteilswerte der Häufigkeitsverteilung).

- Einfacher Standard und Spannenoberwert:

"Legt der Grundsicherungsträger seiner Datenerhebung nur die Wohnungen so genannten einfachen Standards zu Grunde (...), ist als Angemessenheitsgrenze der Spannenoberwert⁵, d. h. der obere Wert der ermittelten Mietpreisspanne zugrunde zu legen."⁶

Die Lösung aus der Vorabdefinition des einfachen Standards und der Wahl des Spannenoberwerts ist kaum verbreitet.

- Gesamtmarkt und Kappungsgrenze:

Handelt es sich bei dem Auswertungsdatensatz hingegen um den gesamten Markt, so kann laut KNICKREHM eine Kappungsgrenze festgelegt werden.⁷ Der Begriff Kappungsgrenze ist allerdings nicht näher definiert.

Das Konzept aus Analyse des Gesamtmarktes und Kappungsgrenze wird von den drei deutschen Wohnungsmarktinstituten, die bislang zum Thema Kosten der Unter-

⁴ BSGE B 4 AS 27/09 R Rn. 29

⁵ Zur Definition des Spannenoberwerts siehe Glossar

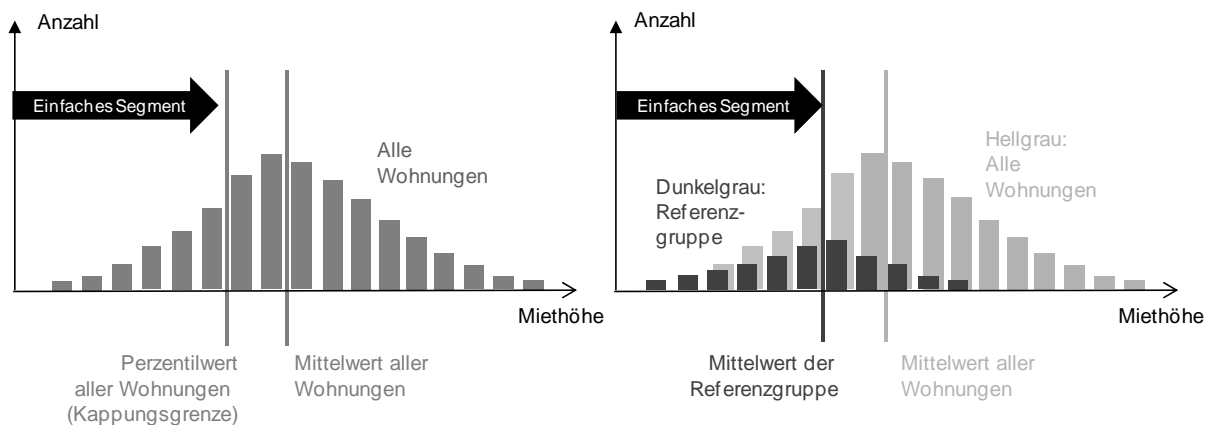
⁶ BSGE B 4 AS 18/09 R Rn. 21

⁷ Knickrehm 2010, S. 90

kunft Konzepte publiziert haben, favorisiert.⁸ Als Kappungsgrenze dienen verschiedene Perzentilwerte (also Anteilswerte der Häufigkeitsverteilung), wobei sich die Unterschiede zwischen den Konzepten sowohl durch unterschiedliche Grundgesamtheiten (Angebotsmieten, Neuvertragsmieten, Bestandsmieten) als auch bei der Wahl der Perzentile (komplett nach Ermessen, Art der Begründung) unterscheiden.⁹ Auch in der Praxis einiger Landessozialgerichte werden verschiedene Perzentilwerte angewandt.¹⁰

Mit den Varianten Referenzgruppe und Mittelwert, einfaches Segment und Spannenoberwert sowie Gesamtmarkt und Kappungsgrenze macht das BSG deutlich, dass in der Kombination von Datengrundlage und Schlussfolgerungen verschiedene Lösungen möglich sind. Abbildung 1 verdeutlicht den ersten und dritten Ansatz.

Abbildung 1: Perzentilwert als Kappungsgrenze und Mittelwert der Referenzgruppe im Vergleich



Das IWU greift bei den Schlussfolgerungen auf sein mit dem Kreis Offenbach entwickeltes Konzept zur Erstellung eines grundsicherungsrelevanten Mietspiegels¹¹ zurück, entwickelt dies aber vor dem Hintergrund der unterschiedlichen Wohnungsmarktlage in Dresden weiter. Dabei wird sich für die Analyse aller Mieten und die begründete Wahl einer Kappungsgrenze entschieden. Dies hat gegenüber der Lösung mit Referenzgruppe und Mittelwert einige grundlegende Vorteile:

- Es entfällt die Notwendigkeit, ein willkürlich ausgewähltes Wohnwertmerkmal als Maßstab für das einfache Segment oder die Referenzgruppe herauszugreifen. Dies ist vor allem vor dem Hintergrund zu sehen, dass die Zahl der preisrelevanten Merkmale bei Wohnungen hoch ist und ein einzelnes Merkmal nicht ausreichen dürfte, um einen einfachen Standard valide abzugrenzen. Da sich in der Nettokaltmiete alle Wohnwertmerkmale als mietpreisbestimmende Faktoren spiegeln, ist es am sinnvollsten, die einfache Wohnung durch die niedrigpreisige Wohnung zu definieren. In

⁸ Vgl. Heising, 2010; Kreis Ostholstein, Fachdienst Soziales / Analyse und Konzepte 2012; Malottki / Berner 2010

⁹ Ein detaillierter Überblick erfolgt in v. Malottki 2013.

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

¹¹ Malottki / Berner 2010

Kapitel 8.7 wird dann dokumentiert, welchen Ausstattungsstandards die errechnete Abgrenzung des einfachen Segments entspricht.

- Dadurch kann direkt der Anteil des angemessenen Marktsegments abgelesen werden (relative Häufigkeit), während im Modell aus Referenzgruppe und Mittelwert zunächst unklar ist, wie sich die beiden Gruppen der unangemessenen Wohnungen innerhalb der Referenzgruppe und der angemessenen Wohnungen außerhalb der Referenzgruppe quantitativ zueinander verhalten (vgl. Abbildung 1).

Es verbleibt also die Frage nach der Wahl des richtigen Perzentilwerts innerhalb der Verteilung der Neuvertragsmieten des Mietspiegels. Das IWU ist der Ansicht, dass dies nicht normativ erfolgen darf, sondern empirische Aspekte zu berücksichtigen sind, die inhaltliche Voraussetzungen der Gewährleistung eines Existenzminimums sind (vgl. hierzu nochmals detaillierter in 5.2). Dabei gehen folgende der Rechtsprechung des BSG entnommenen Bedingungen ein:

- Bedingung 1: Tatsächliche Anmietbarkeit in ausreichender Häufigkeit:

Angemessener Wohnraum muss in ausreichender Häufigkeit tatsächlich am Markt anmietbar sein.¹²

„Bei der Auswertung der Mietspiegeldaten und gegebenenfalls weiterem Zahlenmaterial kann sich ergeben, dass die Berücksichtigung von gewichteten Mittelwerten der (gegebenenfalls nach Ausklammerung bestimmter Baualtersklassen, Wohnungsstandards oder Wohnlagen) herangezogenen Tabellenfeldern – wegen der damit berücksichtigten tatsächlichen Häufigkeit – sicherstellt, dass ein ausreichender Bestand an den einbezogenen Wohnungen vorhanden und damit angemessener Wohnraum für den Leistungsberechtigten tatsächlich erreichbar ist.“¹³

Dies ist die maßgebliche Bedingung für die Schlussfolgerungen. Denn die tatsächliche Anmietbarkeit in ausreichender Häufigkeit kann sich nach Ansicht des IWU nur auf Neuvertragsmieten beziehen. Im Gegensatz zu den anderen oben bereits zitierten Konzepten¹⁴ wird das Perzentil – also der Anteil des angemessenen Segments – nicht normativ festgelegt, sondern anhand der ausreichenden Häufigkeiten bestimmt. Damit erfüllt das Verfahren auch die Anforderungen des § 22a Abs. 2 SGB II (Ausreichend-Bedingung).¹⁵ KRAUSS verweist darauf, dass es auch vor der Neuregelung des § 22a SGB II und ohne Nutzung der Möglichkeit der Pauschalierung eine Anforderung der Rechtsprechung gewesen sei, dass das angemessene Angebot ausreichend sein müsse.¹⁶

¹² 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. Hierfür spricht auch die Erwähnung der ausreichenden Häufigkeit in BSGE B 14 AS 106/10 R bereits auf der abstrakten Ebene in Rn. 26.

¹³ BSGE B 4 AS 19/11 R Rn. 33

¹⁴ Vgl. bspw. Heising, 2010. und Kreis Ostholstein, Fachdienst Soziales / Analyse und Konzepte, 2012

¹⁵ Für eine Interpretation siehe: Deutscher Verein für öffentliche und private Fürsorge 2011, S. 8 ff.

¹⁶ Vgl. Krauß 2011, S. 147

- Bedingung 2: Berücksichtigung der Lebensumstände von anderen Beziehern niedriger Einkommen außerhalb des Transferleistungssegments:

Der Anteil der Referenzgruppe bzw. des angemessenen Segments am Gesamtmarkt muss so groß sein, dass er den Lebensumständen anderer Bezieher niedriger Einkommen außerhalb des Transferleistungssegments entspricht.

„Dabei wird (...) möglicherweise nicht hinreichend Rücksicht darauf genommen, dass sich der Maßstab dessen, was Hilfeempfänger von der Allgemeinheit beanspruchen können, auch daran orientieren muss, was sich Menschen, die ihren Lebensunterhalt durch Einkommen selbst verdienen, in einem vergleichbaren Wohnumfeld leisten können und wollen.“¹⁷

Einen Hinweis auf die Größe dieses vergleichbaren Umfelds im Vergleich zur Gesamtbevölkerung mag das Verfahren zur Bestimmung der Höhe der Regelleistung (§ 3 f. RBEG) geben. Die Untersuchungen zeigen, dass Bedingung 2 nicht die für das Ergebnis relevante Bedingung bei den Schlussfolgerungen aus der Datenanalyse darstellt. Es erfolgt in Kapitel 8.5 deshalb nach Erfüllung der Bedingung 1 (ausreichende Häufigkeit) lediglich eine cursorische Überprüfung, dass auch Bedingung 2 eingehalten ist.

- Bedingung 3: Vermeidung von Segregation:

Der Anteil der Referenzgruppe bzw. des angemessenen Segments am Gesamtmarkt muss über das ganze Stadtgebiet verteilt sein und darf nicht zu Segregation („Gettoisierung“) führen:

„Zudem birgt die Verweisung auf bestimmte Bauklassen verdeckt die Gefahr einer Gettoisierung. Solange nicht statistisch valides Material vorliegt, das eine Aussage darüber zulässt, welche Bauklassen in welchem Umfang tatsächlich die gesamte Stadt als Vergleichsraum – und nicht lediglich ganz bestimmte, als sozial problematisch einzuschätzende Teile einer Stadt – prägen, erscheint es nicht zulässig, allein bestimmte Bauklassen in Bezug zu nehmen.“¹⁸

Die Segregationsproblematik wird in Dresden als nicht ausschlaggebend für die Ableitung von Richtwerten betrachtet. Denn die Untersuchungen in Kapitel 8.6 zeigen, dass zu den gewählten Angemessenheitsgrenzen in nahezu allen Stadtvierteln am freien Markt Wohnungen zur Verfügung stehen und keine Umzugsbewegungen notwendig sind, die zu einer gesamtstädtischen Entmischung führen. Vorhanden ist allenfalls eine Konzentration der kleinen und großen Wohnungen auf bestimmte Stadtteile, die bauhistorisch bedingt ist.

Das Konzept des IWU besteht nun darin, die für das Ergebnis maßgebliche Häufigkeit von Wohnungen auf der Angebotsseite im Verhältnis zur zu erwartenden Nachfrage¹⁹ als Maßstab für die Schlussfolgerungen und damit für die Abgrenzung des einfachen vom gehobenen Segment zu wählen. Erst danach werden die anderen beiden Bedingungen (Orientierung am Lebensstandard vergleichbarer Gruppen, Vermeidung von Segregation) überprüft.

¹⁷ BSGE B 4 AS 30/08 R Rd. Nr. 17

¹⁸ BSGE B 14 AS 50/10 R Rn. 28

¹⁹ Vgl. auch Berlit, § 22 Rn. 62. Genauso argumentiert Klerks 2008, S. 629.

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

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

Innerhalb der Bestimmung der Referenzmiete gelten nach der Rechtsprechung des BSG folgende Qualitätsmaßstäbe bzw. Anforderungen an das schlüssige Konzept:²⁰

Datenerhebung im Vergleichsraum

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

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

Gegenstand der Beobachtung sind im Mietspiegel die Neuvertragsmieten aller Wohnungsmarktsegmente (exklusive der unzumutbaren Wohnungen). Auf der Nachfrageseite sind nur die Daten des einfachen Segments Gegenstand der Beobachtung. Hier liegt im Gegensatz zur Angebotsseite mit dem Empfangen von Transferleistungen ein klarer Indikator vor, der das einfache Segment beschreibt. Durch den Abgleich mit den Angebotsdaten wird der Zirkelschluss vermieden, der entstünde, wenn man nur die Daten der Leistungsempfänger analysierte.²¹

Der qualifizierte Mietspiegel differenziert nach Wohnungsstandards. Somit können unzumutbare Wohnungen ausgeschlossen werden. Die Grenze nach oben setzt im vorliegenden Konzept allerdings die Verfügbarkeit bzw. der Preis. Diesem entsprechen gewisse einfache Wohnungsstandards (vgl. Dokumentation in Kapitel 8.7), es erfolgt aber keine normative Vorab-Festlegung von Standards. Dem Leistungsempfänger steht es somit frei, sich innerhalb des einfachen Segments zwischen verschiedenen Wohnwertmerkmalen (z. B. Balkon, Gästetoilette, Fliesen, ruhige Lage) zu entscheiden.

Der qualifizierte Mietspiegel weist Nettokaltmieten aus. Da § 22 SGB II nur zwischen den Kosten für Unterkunft und Heizung unterscheidet und in der Vermietungspraxis nicht immer eine klare Trennlinie zwischen Nettokaltmiete und kalten Nebenkosten besteht, erfolgt der Häufigkeitsabgleich in Kapitel 8 auf Basis von Bruttokaltmieten. Hierfür wird in Kapitel 8.2 mit Hilfe der KBU umgerechnet. In den Datensätzen der Leistungsbezieher ist die Bruttokaltmiete unmittelbar berechenbar.

²⁰ vgl. z. B. BSGE B 4 AS 18/09 R Rn. 19

²¹ Vgl. Knickrehm 2010, S. 90

Der qualifizierte Mietspiegel gibt die Wohnungsgröße an und ermöglicht somit die notwendige Differenzierung der Referenzmieten nach der Wohnungsgröße. Die Daten der Leistungsempfänger sind nach Haushaltsgrößenklasse und Wohnfläche differenzierbar. Bei den Schlussfolgerungen sind alle zur Begründung verwendeten empirischen Grundlagen nach der Wohnungsgröße differenziert. Einzige Ausnahme sind die Fluktuationsquoten im Leistungsbezug, da hierzu keine nach Wohnungsgröße ausdifferenzierten Daten der Bundesagentur für Arbeit vorliegen.

Angaben über den Beobachtungszeitraum

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

Festlegung der Datenquellen

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

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

- Der Datensatz des qualifizierten Mietspiegels der Stadt Dresden mit (ungewichtet und gewichtet) 3.187 Fällen in Kapitel 6. Die Gewichtung berücksichtigt die unterschiedlichen Rücklaufquoten in verschiedenen Baualtersklassen. Die Gewichtungsfaktoren bewegen sich im Korridor zwischen 0,85 und 1,23 und sind summenneutral, es erfolgt also keine starke Modifikation.²² Genutzt werden die Informationen über Mieten, kalte Betriebskosten, Wohnflächen, Zimmerzahlen, Lagen und Ausstattungsklasse. 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 Mietspiegel hat die Mietzahlungen des April 2012 erhoben.
- Der Bestandsdatensatz der Dresdner Bedarfs- bzw. Einstandsgemeinschaften mit Leistungsbezug nach dem SGB II (31.543 Bedarfsgemeinschaften) bzw. dem SGB XII (3.166 Einstandsgemeinschaften mit Anspruch auf KdU) in Kapitel 7. Es handelt sich um Stichtagsdaten der Leistungsbezieher zum 17.12.2012 (SGB XII) bzw. 31.12.2011 (SGB II). Genutzt werden im SGB II die Informationen über Kaltmieten, kalte Nebenkosten, Heizkosten, die Wohnfläche, die Zimmerzahl sowie die Zahl der Personen im Haushalt. Daraus werden Bruttokaltmieten errechnet. Im SGB XII sind direkt die Bruttokaltmiete, die Wohnfläche und die Haushaltsgröße angegeben. 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.

²²

Vgl. Methodenbericht zum Mietspiegel 2013, S. 30

Zusätzlich werden unterstützend zum Mietspiegel herangezogen:

- **Mietenindex:** Mit diesen Informationen werden die Neuvertragsmieten der letzten Jahre (vgl. Kapitel 6.1) inflationiert. Der Mietindex wird jeweils zeitnah in die Datenbank „Genesis“ des statistischen Bundesamtes eingestellt. Verwendet wurden die Zahlen von 2008 bis 2012.
- **Kommunale Bürgerumfrage (KBU) mit (gewichtet) 3.174 Haushalten:** 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, zur Berechnung der Größe und Fluktuation verschiedener Wohnungsmarktsegmente und zur Berechnung der Konkurrenz durch andere Nachfrager nach preisgünstigen Wohnungen verwendet (vgl. Kapitel 6.1 und 8.2). Die KBU hat die Mietzahlung des August 2012 erhoben.

Zusätzlich werden unterstützend zum Bestandsdatensatz der Leistungsempfänger herangezogen:

- Eine Stichprobenerhebung des Jobcenters (SGB II, 777 Fälle) und des Sozialamts (SGB XII, 201 Fälle) unter Leistungsempfängern mit überhöhten Unterkunftskosten, jeweils disproportional geschichtet nach Haushaltsgrößenklassen, um deren Nachfragerrelevanz für den Häufigkeitsabgleich zu ermitteln. Erhebungszeitpunkt war April 2012 im SGB II und 17.12.2012 im SGB XII.

Zur Begründung der Schlussfolgerungen werden folgende weitere Datenquellen herangezogen:

- **Amtliche Statistik:** Mit den Informationen über den Wohnungsbestand (Stichtag 31.12.2011) wird das gesamte pro Monat auf den Markt kommende Angebot hochgerechnet (vgl. Kapitel 8.2).
- **Leerstandserhebungen der Stadt Dresden:** Verfügbare und zumutbare Leerstände sind im qualifizierten Mietspiegel nicht berücksichtigt. Hierzu liegen Erhebungen verschiedener städtischer Ämter vor (vgl. Kapitel 8.2, Stand Dezember 2012 bis Februar 2013).
- **Fluktuationsraten im Leistungsbezug** (Daten der Arbeitsagentur), vgl. Kapitel 8.3, späteste verfügbare Erhebung 2010/11.
- Die Immobilienannoncen-Metadatenbank www.immodaten.net, eine automatisierte Abfrage von Immobilienannoncen im Internet, die nach Angaben des Anbieters 113 Quellen umfasst (die bekanntesten sind www.immobilienscout24.de, www.immowelt.de, www.immonet.de). Die Annoncen über Dresdner Mietwohnungen des gesamten Jahres 2012 werden zur Ermittlung von Inserierungsdauern in Kapitel 8.2 verwendet. Die in der Datenbank verwendete Fallzahl beträgt 30.136 Annoncen.

Repräsentativität

Mietspiegel und KBU sind repräsentative geschichtete Stichprobenerhebungen (siehe Glossar), wobei eine Rücklaufkontrolle mit anschließender Gewichtung der Fälle in Abhängigkeit vom Rücklauf durchgeführt wurde (so genanntes Redressement).²³ Damit sind die

²³

Methodenbericht Mietspiegel 2013, S. 30

Daten repräsentativ. Beim Datensatz der Leistungsbezieher liegt eine Vollerhebung vor, die Frage nach Repräsentativität stellt sich also nicht. Die Zusatzstichprobe zur Analyse der Überschreiter wurde disproportional nach Haushaltsgrößenklassen gezogen und repräsentativ gewichtet, so dass sowohl Auswertungen für die Gesamtheit als auch für einzelne Haushaltsgrößenklassen möglich sind.

Validität der Datenerhebung

Validität bedeutet, dass die Daten auch die zu messende Größe, d. h. in diesem Fall die aktuellen Preise am Markt repräsentieren. Da in den Mietspiegel nach dem BGB auch ältere Verträge eingehen, für die Bestimmung eines Existenzminimums aber Neuvertragsmieten maßgeblich sind, werden in Kapitel 6.2 Altverträge aus dem Datensatz ausgeschlossen. Dadurch muss für alle Auswertungen auf den Mietspiegeldatensatz zurückgegriffen werden und nicht auf die veröffentlichte Mietspiegeltabelle. Die Neuvertragsmieten der Jahre 2008 - 2011 werden zudem inflationiert, um das aktuelle Neuvertragsniveau wiederzugeben (vgl. Kapitel 6.2).

Einhaltung mathematisch-statistischer Grundsätze

Alle Auswertungen des Mietspiegels erfolgen gewichtet. Da die Mietspiegeltabelle²⁴ Wohnflächengruppen bildet, welche die Richtwerte der VwV Wohnflächenhöchstgrenzen teilweise nur am Rande abbildet, liegt hier ein weiterer Grund vor, den Mietspiegeldatensatz und nicht die Mietspiegeltabelle zu verwenden. Eine Gewichtung der Daten der Leistungsempfänger ist nur nötig, um die Fallzahlen hochzurechnen.

Während der Berechnung wird grundsätzlich auf Rundungen verzichtet (vgl. hierzu den Hinweis in Kapitel 5.5).

Angaben über die gezogenen Schlüsse

Bei der Festlegung der zu den Datenquellen passenden Schlüsse mag der kommunale Sozialleistungsträger durchaus Gestaltungsspielräume haben. Denn die Kommune hat aus Art. 28 GG einen gewissen Entscheidungsspielraum – in jedem Fall bei der Wahl des Verfahrens des schlüssigen Konzeptes. Aber auch für die Art der Schlussfolgerung könnte man für einen Entscheidungsspielraum argumentieren. Folgt man dieser Argumentation, so wäre das Begründungserfordernis für die Schlussfolgerung ohnehin reduziert. Allerdings ist anzunehmen, dass dem Entscheidungsspielraum der Kommunen bei der Schlussfolgerung aus den Daten Grenzen gesetzt sind. Denn mit der unbegründeten normativen Festlegung gewisser statistischer Maßzahlen besteht die Gefahr, dass das Existenzminimum nicht sichergestellt wird. Dies ist v. a. vor dem Hintergrund zu sehen, dass normaler Konsum auch geringfügig reduziert werden kann, eine Reduzierung des Wohnkonsums aber meist einen Umzug und somit eine ausreichende Menge vorhandener und am Markt anmietbarer Wohnungen voraussetzt. Dies spricht für eine exakte Herleitung und Begründung von Schlussfolgerungen. Die Gefahr einer Angemessenheitsgrenze, die auf Basis normativer Schlussfolgerungen am Bedarf vorbei geht, ist insbesondere dann groß, wenn in Märkten mit hoher Eigentumsquote, keinem Leerstand und starkem Mietpreisanstieg ein hoher Anteil von Bestandsmieten verwendet wird.²⁵ Umgekehrt werden bei niedriger Eigentumsquote, Leerstand und stagnierenden Mie-

²⁴ Vgl. Mietspiegelbroschüre 2013, S. 21

²⁵ v. Malottki 2012, S. 99-108

ten durch die Wahl hoher Perzentile oder großer Referenzgruppen Sicherheitspuffer eingebaut.

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

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

Die Details finden sich in Kapitel 8.

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

Die Rechtsprechung des BSG unterscheidet zwischen der abstrakten Referenzmiete und der Festlegung der Angemessenheitsgrenze im konkreten Einzelfall. Nur so ist sichergestellt, dass den besonderen Umständen und Bedürfnissen eines Haushalts Rechnung getragen wird. Konnte im konkreten Einzelfall keine zumutbare Wohnung angemietet werden, bspw. weil schulpflichtige Kinder auf eine Wohnung in einem bestimmten Stadtteil angewiesen sind oder ein seltener Wohnungstyp im relevanten Sechs-Monats-Zeitraum zufälligerweise nicht häufig genug frei wurde, werden die tatsächlichen Kosten weiterhin befristet übernommen. Die abstrakte Referenzmiete gilt übergreifend für den ganzen Markt und dient letztlich der Vereinheitlichung und der Verwaltungsvereinfachung. Das Ziel der abstrakten Referenzmiete ist es, dass sie in der Mehrzahl der Einzelfälle valide ist, und nur bei Vorliegen besonderer Gründe des Einzelfalls von der abstrakten Referenzmiete abgewichen wird. Entsprechend sind alle wesentlichen relevanten Faktoren, die das Existenzminimum betreffen, bei der Ermittlung der abstrakten Referenzmiete zu berücksichtigen. Hierzu gehören nach dem Konzept des IWU insbesondere die drei Bedingungen „ausreichende Häufigkeit“, „Vermeidung von Segregation“ und „Bezug zu den Lebensumständen von Menschen außerhalb des Transferleistungssystems“. Insbesondere zur Berücksichtigung der ausreichenden Häufigkeit werden Angebot und zu erwartende Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt gegenübergestellt – oder statistisch-ökonomisch formuliert – als Modell abgebildet.

Die abstrakte Referenzmiete kann jedoch nicht die Antizipation einer jeden Einzelfallentscheidung sein. Dies ist ex ante gar nicht möglich. Entsprechend ist ein statistisch-ökonomisches Modell zur Beschreibung der aktuellen Lage am Wohnungsmarkt ein vereinfachtes Abbild der Realität. Aufgabe des sachverständigen Modellierers ist es, die ergebnisrelevanten, sensitiven Stellschrauben im Modell zu berücksichtigen, aber an den Stellen, an denen ein hohes Maß an Detaillierung geringe Auswirkungen auf das Ergebnis hat²⁶ und die Transparenz der Berechnung eher beeinträchtigt, die Realität tatsächlich nur vereinfacht

²⁶ Zum Begriff der noch hinnehmbaren Unsicherheit vgl. die Rechtsprechung des BSG zum Regelbedarf in BSGE B 14 AS 153/11 R Rn. 73.

abzubilden. Es ist Aufgabe der Einzelfallprüfung, individuellen Sachverhalten gerecht zu werden.

5.4 Günstigerrechnung im Falle statistischer Unsicherheit

Jede modellhaft vereinfachte Abbildung der Realität (z.B. die Untersuchung einer Mietspiegelstichprobe statt aller Mietverhältnisse in Dresden) führt ebenso wie die Verwendung einer aktuellen bzw. notgedrungenenerweise leicht zurückliegenden empirischen Erhebung für einen zukünftigen Gültigkeitszeitraum zu statistischer Unsicherheit.

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

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

- Der vollkommene Verzicht auf eine Aufnahme von Wohnungen in Wohngemeinschaften auf der Angebotsseite, auch wenn diese durchaus ein Segment der Nachfrage bedienen könnten.
- Der vollkommene Verzicht auf Erhebungen zur Frage, inwieweit statt einem Umzug auch eine Untervermietung oder eine Kostensenkung „auf andere Weise“ (§ 22 (1) SGB II, zu nennen sind bspw. Nachverhandlungen mit dem Vermieter) möglich ist.
- Die Auswahl des jeweils günstigeren Wertes bei der Auswertung verschiedener Zeiträume für die Bestimmung der Nachfragekonkurrenz (vgl. Kapitel 8.2)
- Der vollkommene Verzicht auf Erhebungen zur Frage, inwieweit Kostensenkungen freiwillig akzeptiert werden und der Haushalt damit eigentlich nicht nachfragerrelevant wäre, bspw. wegen in das Wohnen investierten Zuverdiensten oder dem gewollten Einsatz von Vermögen zum Erhalt einer großen Wohnung (ausgeschlossen sind nur die Anteile von Härtefällen und anerkannten Überschreitungen aus Wirtschaftlichkeitsgründen, vgl. Kapitel 8.3).
- Die komplette Berücksichtigung aller fehlenden Werte im SGB XII als potenziell nachfragerrelevant (dies betrifft v.a. Haushalte, die größer sind als die Einstandsgemeinschaft, z.B. Familien mit behinderten Familienangehörigen), auch wenn hier in der Praxis viele Fälle nie umziehen werden, sondern die überhöhten Wohnkosten durch das Einkommen der Nicht-Leistungsbezieher im Haushalt abdecken (vgl. Kapitel 8.3).

All diese Punkte sind von vergleichsweise geringer Auswirkung auf das Ergebnis, so dass sie nicht zu einer Detaillierung und damit auch Verkomplizierung der Berechnung führen sollten. Gleichzeitig kann das Modell deshalb aber auch nicht in jedem Rechenschritt einen weiteren Sicherheitspuffer berücksichtigen.

5.5 Rundungsregeln während der Berechnung

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 sind zur nachvollziehbaren Darstellung des Rechenwegs nachrichtlich gerundet angegeben. Beim separaten Nachrechnen einzelner Rechenschritte auf Basis nachrichtlich gerundeter Zwischenergebnisse können deshalb Rundungsdifferenzen zum angegebenen Ergebnis auftreten. Lediglich ganz am Schluss wird das absolute Ergebnis auf volle Cent aufgerundet.

6 Referenzmiete: Datenaufbereitung und -auswertung von Neuvertragsmieten auf Basis des qualifizierten Mietspiegels

Mit den Neuvertragsmieten aus dem qualifizierten Mietspiegel wird ein repräsentatives Abbild des aktuellen Wohnungsmarktes analysiert. Dies erfolgt in Bruttokaltmieten pro Quadratmeter.

6.1 Datenaufbereitung

Ausschluss unzumutbarer Wohnungen

Während die Angemessenheitsgrenze eine preisliche Grenze nach oben vorgibt, wird eine Grenze nach unten durch unzumutbare Wohnungsstandards gesetzt. Aus diesem Grund werden aus dem Mietspiegeldatensatz alle Fälle entfernt, die in Ausstattungsklasse 1 oder 2 fallen. Dies betrifft Wohnungen, die entweder kein Bad oder keine Sammelheizung haben oder deren Bad und Sammelheizung nicht dem zeitgemäßen Standard entsprechen.²⁷ Es handelt sich um (gewichtet) 28 Wohnungen. Es verbleiben somit (gewichtet) 3.159 Wohnungen im Datensatz.

Ausschluss unplausibler Fälle

Grundsätzlich erfolgt im Datensatz eine deutlich weniger scharfe Bereinigung von Ausreißern als in der Auswertung des Datensatzes für den qualifizierten Mietspiegel. Denn für den qualifizierten Mietspiegel werden in jeder Zelle die Ausreißer bereinigt (um untypische Wohnungen für jede Fallkonstellation im Sinne des § 558 BGB auszufiltern). Im Sozialrecht können jedoch auch untypische Wohnungen angemessen sein. Zudem werden im vorliegenden Gutachten Perzentilwerte verwendet und nicht Mittelwerte; diese sind deutlich unempfindlicher gegenüber Ausreißern.

Der Datensatz wird deshalb lediglich 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:

- Wohnflächen unter 24 m² und über 300 m²
- 1 Zimmer und Wohnfläche über 80 m²
- 2 Zimmer und Wohnfläche über 100 m²
- 3 Zimmer und Wohnfläche über 130 m²

²⁷

Zur Definition siehe Methodenbericht Mietspiegel 2013, S. 14 f.

- 4 Zimmer und Wohnfläche über 160 m²

Dies betrifft (gewichtet) 7 Fälle. Es verbleiben (gewichtet) 3.151 Fälle.²⁸

Die Mieten werden nun ebenfalls auf extreme Ausreißer untersucht. Die Bedingung einer Miete unter 10 € oder über 2000 € bzw. eines Wertes für die kalten Betriebskosten unter 10 € oder über 1000 € erfüllt kein Fall.

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 April 2008) 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 833 Fälle (26,4 %; Mittelwert der Nettokaltmiete 5,16 €/m²). Es verbleiben 2.319 Fälle (73,6 %, Mittelwert der Nettokaltmieten 5,59 €/m²).²⁹

Eine Einschränkung der Repräsentativität ist damit nicht verbunden. Selbst wenn hier bspw. bestimmte Baualtersklassen überproportional ausgeschlossen würden, so bedeutet dies, dass diese Baualtersklassen derzeit (bspw. durch die aktuelle Altersstruktur der Mieter) in untergeordneter Menge das (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 2012 erreicht wird. Der Mietpreisindex im Verbraucherpreisindex für das Land Sachsen ergibt folgende Faktoren, mit denen die Nettokaltmiete multipliziert wird:

- Für das Jahr 2008: 1,014
- Für das Jahr 2009: 1,011
- Für das Jahr 2010: 1,009
- Für das Jahr 2011: 1,005

Standardisierung auf Bruttokaltmieten

Im qualifizierten Mietspiegel sind grundsätzlich Nettokaltmieten Gegenstand der Betrachtung. Da einige Verträge aber auch Teilinklusionen 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 – 4 in folgenden Häufigkeiten vor:

²⁸ Die Rechnung 3.159 minus 7 ergibt 3.151 ist deshalb korrekt, da jede einzelne Zahl gerundet ist (siehe den Hinweis in Kapitel 5.5).

²⁹ Auch bei dieser nur scheinbar falschen Subtraktion sei auf die Hinweise zur Rundung in Fußnote 28 verwiesen.

Tabelle 1: Fallkonstellationen der Betriebskostenberechnung

	Häufigkeit	Prozent
Fallkonstellation 1: Kalte und warme NK	609	26,2
Fallkonstellation 2: Rein kalte NK	49	2,1
Fallkonstellation 3: Unbekannte Art der NK	4	0,2
Fallkonstellation 4: Fehlender Wert bei NK	1657	71,5
Gesamt	2319	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 umfassen. Der Mittelwert beträgt 2,28 €/m². Zu Plausibilisierung und zur Herausrechnung warmer Bestandteile wird die KBU herangezogen. Sie weist (ebenfalls nur Verträge, die in den letzten vier Jahren abgeschlossen wurden) im Mittel vergleichbare 2,26 €/m² als Summe aus kalten und warmen Nebenkosten aus. Kalte Nebenkosten werden separat ausgewiesen und liegen im Mittel bei 1,15 €/m² oder 50,9 %. In den Mietspiegeldaten erfolgt deshalb eine Multiplikation der Gesamtbetriebskosten mit 0,509. Eine Differenzierung des Faktors nach Wohnungsgrößenklassen ist unnötig, da bei größerer Wohnfläche der Betrag der kalten Nebenkosten pro Quadratmeter genauso wie der Betrag der warmen Nebenkosten pro Quadratmeter abnimmt.

In Fallkonstellation 2 (rein kalte Nebenkosten) werden die Werte unmittelbar verwendet. Sie liegen mit 1,38 €/m² höher als der Mittelwert der KBU. Diese Abweichung dürfte der geringen Fallzahl von nur 49 Fällen geschuldet sein.

In Fallkonstellation 3 (unbekannte Art der Nebenkosten) werden die gegebenen Nebenkosten (auch wenn sie mit 2,21 €/m² im Mittel deutlich höher liegen als in den anderen Fallkonstellationen) sicherheitshalber als kalte Nebenkosten interpretiert. Denn für einen Abzug warmer Bestandteile fehlt die empirische Grundlage.

In den Fällen, in denen keine fallspezifischen kalten Nebenkosten gegeben sind (Fallkonstellation 4), wird eine Nebenkostenverteilung simuliert, die auf den Daten der Kommunalen Bürgerumfrage basiert. Hierzu ist zunächst festzustellen, dass es in der KBU nur eine äußerst geringe (positive) Korrelation zwischen den kalten Betriebskosten pro Quadratmeter und der Nettokaltmiete pro Quadratmeter gibt.³⁰ Die beiden Größen können demnach als statistisch unabhängig betrachtet werden. Um für die spätere Auswertung nach Perzentilwerten eine ausreichende Streuung zu erhalten, wird deshalb nicht der Mittelwert von 1,15 €/m² (Quelle: KBU) bei jedem Einzelfall eingesetzt, sondern es wird die Streuung um den Wert

³⁰

Damit ist die These des BSG (BSGE B 14 AS 13/12 R Rn. 28), es gebe einen Zusammenhang zwischen niedrigen Mieten und hohen Nebenkosten (also eine negative Korrelation) für Dresden empirisch widerlegt. Aus der empirischen Praxis sei berichtet, dass dem BSG insofern Recht zu geben ist, als einfache Wohnungen eher in großen Gebäuden liegen und in diesen i.d.R. viele Nebenkostenarten anfallen. Allerdings teilen sich diese Nebenkostenarten auch wieder auf viele Wohnungen auf, so dass hier für die einzelne Nebenkostenart unterdurchschnittliche Kosten erzielt werden können (ein Aufzug für 40 Wohnungen ist pro Wohnung preisgünstiger als ein Aufzug für 8 Wohnungen). Vgl. auch V. Malottki, 2012, 107.

von 1,15 €/m² simuliert. Da die Häufigkeitsverteilung der Betriebskosten pro Quadratmeter – ähnlich wie auch diejenige der Quadratmetermieten oder der Haushaltseinkommen – annähernd einer Normalverteilung entspricht, wird diese zur Simulation verwendet. Mittelwert und Standardabweichung der Verteilung werden differenziert nach Wohnungsgrößenklassen aus der Kommunalen Bürgerumfrage übernommen. Die Werte der Verteilung werden – da eine Unabhängigkeit von den Nettokaltmieten gegeben ist – den Einzelfällen zufällig zugewiesen und dort jeweils mit der individuellen Wohnfläche multipliziert.

Tabelle 2: Parameter zur wohnungsgrößenspezifischen Simulation vom kalten Betriebskosten

	Mittelwert der kalten Betriebskosten lt. KBU in €/m ²	Standardabweichung
1 Zimmer	1,30	0,49
2 Zimmer	1,19	0,46
3 Zimmer und mehr	1,07	0,35
Gesamt	1,15	0,43

Alle Nebenkosten werden analog zu den Nettokaltmieten inflationiert.

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

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

6.2 Datenauswertung

Die folgende deskriptive Auswertung der Häufigkeitsverteilung der Quadratmetermieten aus dem Mietspiegel folgt den Flächenrichtwerten der VwV Wohnflächenhöchstgrenzen.

Hierzu werden Flächenkorridore von 20 m² um den jeweiligen Flächenrichtwert der VwV Wohnflächenhöchstgrenzen gebildet. Damit wird sichergestellt, dass ein Funktionswert der Quadratmetermiete für eine punktuelle Wohnungsgröße (45, 60 m² etc.) angenähert wird und gleichzeitig eine ausreichende Fallzahl zur empirischen Bestimmung des Funktionswertes vorliegt.³¹

Für einen Einpersonenhaushalt werden deshalb die Wohnungen zwischen 35 und 55 m² analysiert, für einen Zweipersonenhaushalt die Wohnungen zwischen 50 und 70 m² usw. Die Korridore überschneiden sich und decken auch nicht die ganze Grundgesamtheit lückenlos ab. Tabelle 3 zeigt die Ergebnisse. Ausgegeben sind verschiedene Perzentilwerte. Das 10 %-Perzentil bedeutet beispielsweise, dass 10 % der Wohnungen unter dem angegebenen Wert liegen und 90 % oberhalb usw.

³¹ 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.

Tabelle 3: Quadratmeterbezogene Auswertung der inflationierten Mietspiegel-Neuvertragsmieten nach Perzentilen (jeweils in €/m² bruttokalt)

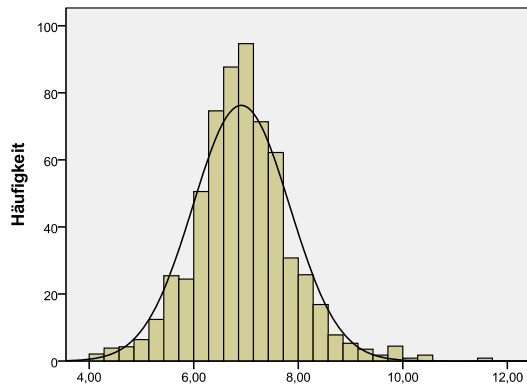
Bruttokaltmiete pro m ²		35-55 m ²	50-70 m ²	65-85 m ²	75-95 m ²	85-105 m ²
Fallzahl	Gültig	620	916	733	538	204
Mittelwert		6,9326	6,7531	6,5873	6,5428	7,0774
Standardabweichung		0,94217	0,98997	1,09425	1,19660	1,13550
Schiefe		0,438	0,621	-0,022	0,086	0,170
Kurtosis (Steilheit)		1,861	1,970	1,042	0,736	0,065
Perzentile	5	5,4792	5,2436	4,7425	4,5193	5,2556
	10	5,8241	5,5538	5,1218	4,9743	5,6192
	15	6,0692	5,7681	5,4357	5,2741	6,0061
	20	6,2564	5,9474	5,7419	5,5136	6,1554
	25	6,3574	6,0914	5,9607	5,8548	6,3474
	30	6,5070	6,2262	6,0994	6,0162	6,4636
	35	6,6149	6,3478	6,2208	6,1346	6,5779
	40	6,7098	6,4705	6,4038	6,3107	6,7343
	45	6,8255	6,6016	6,4886	6,4449	6,8677
	50	6,9099	6,7310	6,6393	6,5558	7,0410
	55	6,9931	6,8279	6,7718	6,7360	7,1500
	60	7,0880	6,9506	6,8776	6,8361	7,2700
	65	7,1727	7,0850	7,0073	7,0087	7,4756
	70	7,3152	7,2012	7,1434	7,1328	7,6070
	75	7,4648	7,3445	7,2818	7,2766	7,7029
	80	7,5964	7,5235	7,4605	7,4899	8,0044
	85	7,7693	7,6603	7,6144	7,6541	8,3198
90	8,0522	7,8876	7,9264	7,9712	8,6200	
95	8,4464	8,3547	8,2576	8,4902	9,2721	

Die Summe der Fallzahlen ergibt nicht 2.319 Fälle, da hier sich überschneidende und nicht lückenlose Wohnflächenkorridore ausgewertet werden.

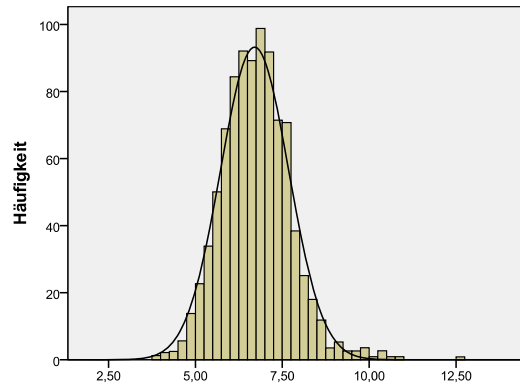
Im Ergebnis zeigen sich in allen Wohnungsgrößenkorridoren die typischen leicht rechtsschiefen und teilweise übernormal steilen Verteilungen. Enthalten ist auch der typische Rückgang der Quadratmetermieten von kleinen zu mittleren Wohnungen, der in Dresden relativ moderat ausfällt. Auffallend sind die hohen Mieten bei großen Wohnungen, die auch in der Untersuchung 2011 ein typisches Merkmal des Dresdner Wohnungsmarktes waren.

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

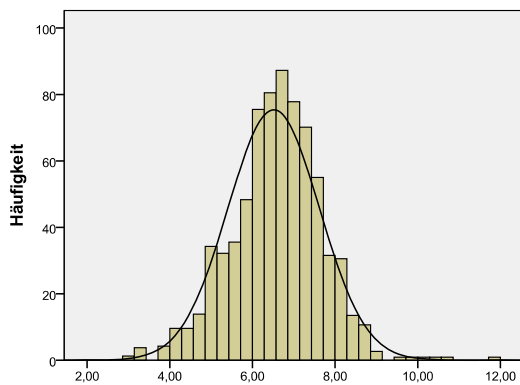
Abbildung 2: Histogramme der Mietspiegel-Neuvertragsmieten (jeweils in €/m² bruttokalt) für die fünf Wohnflächenkorridore



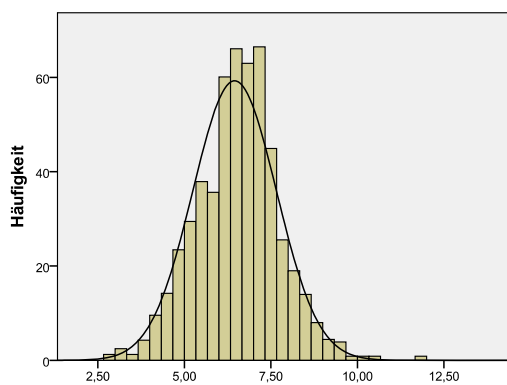
Neuvertragsmiete bruttokalt für 45 m²
(Quelle: Wohnungen 35 – 55 m²)



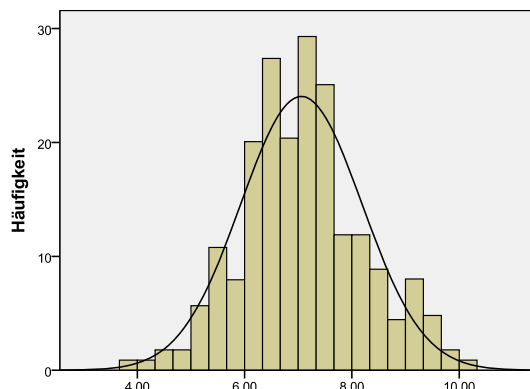
Neuvertragsmiete bruttokalt für 60 m²
(Quelle: Wohnungen 50 – 70 m²)



Neuvertragsmiete bruttokalt für 75 m²
(Quelle: Wohnungen 65 – 85 m²)



Neuvertragsmiete bruttokalt für 85 m²
(Quelle: Wohnungen 75 – 95 m²)



Neuvertragsmiete bruttokalt für 95 m²
(Quelle: Wohnungen 85 – 105 m²)

Die Grafiken geben in den Säulen die empirische Häufigkeitsverteilung der Mieten an. Zum Vergleich ist die Kurve der Normalverteilung (Gaußsche Glockenkurve) eingezeichnet.

7 Referenzmiete: Datenaufbereitung und -auswertung der Bestandsmieten der Leistungsempfänger nach dem SGB II / XII

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

7.1 Datenaufbereitung

Zur Herstellung einer validen und repräsentativen Datenauswertung sind die nun folgenden Rechenschritte notwendig.

Plausibilitätsprüfungen

Das Ziel der Plausibilitätsprüfungen besteht darin, nur extrem unplausible Werte auszufiltern. Leicht unplausible Werte bleiben erhalten, da die Auswertung nach Perzentilen erfolgt und diese weniger anfällig gegenüber Ausreißern sind als der Mittelwert.

Folgende Fälle im SGB II wurden geprüft und der jeweilige Wert auf „fehlend“ gesetzt.

- Wohnflächen unter 7 und über 300 m². 0 und 6 Fälle
- 1 Zimmer und > 80 m² 89 Fälle
- 2 Zimmer und > 100 m² 25 Fälle
- 3 Zimmer und > 130 m² 12 Fälle
- 4 Zimmer und > 160 m² 5 Fälle
- 2 Zimmer und < 20 m² 3 Fälle
- 3 Zimmer und < 35 m² 14 Fälle
- 4 Zimmer und < 55 m² 17 Fälle
- 5 Zimmer und < 75 m² 15 Fälle
- Mehr als 5 Zimmer und < 95 m² 6 Fälle
- Haushaltsgrößen <= 0 0 Fälle
- Bedarfsgemeinschaftsgröße <=0 0 Fälle
- Tatsächliche oder anerkannte Miete < 10 € oder > 2000 € 3 / 0 Fälle
- Tatsächliche oder anerkannte Nebenkosten <0 € oder >1000 € 0 Fälle
- Tatsächliche oder anerkannte Heizkosten <10 € oder > 1000 € 137 / 0 Fälle,
zuzüglich 1.508 Fälle mit 0 €

Im SGB XII wurden keine Veränderungen vorgenommen. Der Plausibilitätsabgleich zwischen Fläche und Zimmerzahl war nicht möglich, da im Datensatz gar keine Zimmerzahl erfasst wird. Unplausible Mieten waren nicht vorhanden, Heizkosten erfasst der Datensatz nicht.

Imputation fehlender Werte im SGB II

Fehlende Werte, die anhand anderer Angaben plausibel rekonstruierbar sind, sollen nicht dafür sorgen, dass ein Fall gänzlich aus dem Datensatz entfernt wird.

In 376 Fällen im SGB II kann die fehlende Wohnfläche abgeschätzt werden, indem zur gegebenen Zimmerzahl die Mittelwerte der für diese Zimmerzahl typischen Wohnfläche eingesetzt werden (so genannte Mittelwertimputation, die Flächengrößen lauten 32, 49, 64, 77, 95, 126, 140 m²).

Fehlen im SGB II Neben- oder Heizkosten, so wird der durchschnittliche Wert pro Quadratmeter aus den anderen Fällen eingesetzt (kalte Nebenkosten: 922 Fälle, 1,21 €, Heizkosten: 1.645 Fälle, 1,15 €). Es lässt sich nicht feststellen, dass in diesen Fällen die Nettokaltmiete höher liegt, so dass auch nicht davon ausgegangen werden kann, dass hier Bruttokalt- / -warmmieten vorliegen.

Im SGB-XII-Datensatz ist unmittelbar die Bruttokaltmiete gegeben.

Fehlende Werte bei zentralen Größen

Bedarfsgemeinschaften mit fehlenden Werten bei zentralen Parametern werden ausselektiert und hochgerechnet. Die Fallzahlen sind in Tabelle 4 dokumentiert.

Im SGB II enthalten von den 31.534 Fällen 1.389 keine Mietangabe und 328 keine Angabe zu Zimmerzahl UND Wohnungsgröße (weswegen keine Quadratmetermiete errechnet werden kann und nicht imputiert werden konnte). Dabei handelt es sich um Fälle, in denen

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

Diese Fälle können im Datensatz nicht analysiert werden und müssen deshalb für die quadratmeterbezogene Auswertung entfernt werden. Die Entfernung insbesondere der Nulleinträge stellt sicher, dass keine verzerrten Mittelwerte bzw. Perzentilwerte analysiert werden. Die Fälle sind bei der Häufigkeitsanalyse in Kapitel 8 aber potenziell nachfragerrelevant und werden dort über Gewichtungsfaktoren berücksichtigt.

Im SGB XII sind bei 3.166 Einstandsgemeinschaften 408 Werte fehlend. Hier fehlt im überwiegenden Teil der Fälle allerdings nur die Angabe einer Wohnfläche und nicht die Miete. Grund hierfür ist die Tatsache, dass es sich um Teilhaushalte handelt (bspw. Menschen mit Behinderung im Haushalt der Eltern), so dass zwar die Miete in der Datenbank nach dem Kopfteilprinzip aufgeteilt wird, nicht aber die Fläche. Die Fälle sind von ihrer absoluten Miete her unauffällig. Damit verzerrt ein Verzicht auf diese Fälle die quadratmeterbezogene Auswertung nicht. Für die Häufigkeitsanalyse in Kapitel 8 stellen die Gewichtungsfaktoren sicher, dass die Zahl der kostensenkungsbedingten Nachfrager korrekt berechnet wird.

Fokussierung auf Ein- bis Fünf-Personen-Haushalte

Je größer der Haushalt (und die Wohnung), desto weniger Daten stehen für eine statistisch abgesicherte Auswertung zur Verfügung. In die weitere Auswertung gehen deshalb nur die Ein- bis Fünf-Personen-Haushalte ein und nur für diese werden Ergebnisse ausgewiesen. Mit zunehmender Haushaltsgröße nimmt ohnehin die Bedeutung der Umstände des Einzelfalls zu. Dies impliziert, dass bereits bei Fünf-Personen-Haushalten (eine ohnehin sehr heterogene Zielgruppe) eine deutlich sorgfältigere Einzelfallprüfung notwendig ist als bei Ein-Personen-Haushalten. Gleichzeitig kann die Quadratmetermiete für Fünf-Personen-Haushalte auch als erster Näherung für eine Angemessenheitsgrenze größerer Haushalte verwendet werden. Tabelle 4 dokumentiert nun sämtliche Fallzahlen.

Tabelle 4: Dokumentation der verwendeten Fallzahlen

	SGB II	SGB XII
Ausgangswert im Datensatz	31.543	3.166
ohne Mietangabe	1.389	6
ohne Angabe von Zimmer und Wohnungsgröße	328	402
Zwischenergebnis (A-B-C)	29.826	2.758
Davon 1-5-Pers.-HH	29.585	2.754

7.2 Datenauswertung

Ähnlich wie Kapitel 6.2 wird zunächst eine Auswertung der 29.585 Quadratmetermieten im SGB II und der 2.754 Quadratmetermieten im SGB XII in 20 m² breiten Flächenkorridoren um die jeweiligen Richtwerte vorgenommen. Tabelle 5 und Tabelle 6 zeigen die Ergebnisse. Da die Angemessenheitsgrenze sich im Bereich von Spannenoberwerten³² bewegen wird, werden hier nur die oberen Perzentilwerte dargestellt. Erwartungsgemäß sind die Mieten im einfachen Segment eher linksschief verteilt.

Tabelle 5: Quadratmeterbezogene Auswertung der Bestandsmieten SGB II nach Perzentilen (jeweils in €/m² bruttokalt)

Bruttokaltmiete pro m ²		35-55 m ²	50-70 m ²	65-85 m ²	75-95 m ²	85-105 m ²
Fallzahl		11064	11396	6578	4052	1219
Mittelwert in €/m ²		6,28	5,90	5,69	5,53	5,40
Standardabweichung		0,9956	1,0135	1,0903	1,1051	1,2450
Schiefe		0,3166	-0,4026	-0,7007	-0,7519	-0,9744
Perzentilwert in €/m ²	50 (Median)	6,33	6,00	5,80	5,65	5,61
	60	6,51	6,20	6,01	5,85	5,82
	70	6,72	6,41	6,25	6,06	6,05
	80	6,99	6,66	6,49	6,32	6,33
	90	7,38	7,03	6,88	6,69	6,73
	95	7,76	7,38	7,22	7,07	7,06

Die Summe der Fallzahlen ergibt nicht 29.585 Bedarfsgemeinschaften, da hier sich überschneidende und nicht lückenlose Wohnflächenkorridore ausgewertet werden.

³² Vgl. BSGE B 4 AS 18/09 R Rn. 21.

Tabelle 6: Quadratmeterbezogene Auswertung der Bestandsmieten SGB XII nach Perzentilen (jeweils in €/m² bruttokalt)

Bruttokaltmiete pro m ²		35-55 m ²	50-70 m ²	65-85 m ²	75-95 m ²	85-105 m ²
Fallzahl		1396	957	374	241	79
Mittelwert in €/m ²		6,28	5,96	5,55	5,33	5,03
Standardabweichung		0,9664	1,0725	1,3911	1,6449	2,0850
Schiefe		0,3820	-0,3412	-0,7254	-0,7254	-0,7182
Perzentilwert in €/m ²	50 (Median)	6,29	6,01	5,71	5,56	5,58
	60	6,47	6,23	6,00	5,83	6,02
	70	6,66	6,46	6,23	6,12	6,45
	80	6,93	6,71	6,53	6,42	6,74
	90	7,38	7,12	6,98	7,09	7,23
	95	7,83	7,42	7,35	7,43	7,42

Die Summe der Fallzahlen ergibt nicht 2.754 Bedarfsgemeinschaften, da hier sich überschneidende und nicht lückenlose Wohnflächenkorridore ausgewertet werden.

8 Referenzmiete: Ableitung des Ergebnisses

8.1 Das IWU-Konzept zur Ableitung der Ergebnisse

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

- Welche Perzentilwerte aus Tabelle 3 bzw. Tabelle 5 und Tabelle 6 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?

Dabei sind die in Kapitel 5.1 beschriebenen Bedingungen

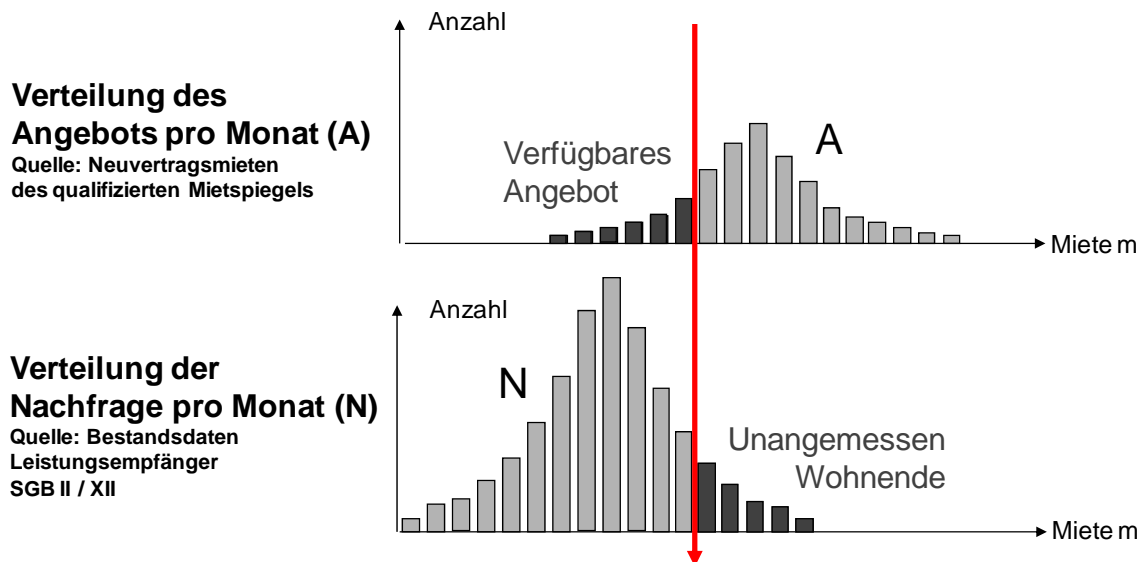
- tatsächliche Anmietbarkeit in ausreichender Häufigkeit,
- Orientierung an den Lebensverhältnissen von Niedrigeinkommensbeziehern und
- Vermeidung von Segregation

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

Die nach den Maßstäben der ausreichenden Häufigkeit ermittelte Angemessenheitsgrenze wird so berechnet, 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 liegen-

den nachfragerrelevanten Haushalte genauso hoch ist wie die Zahl der unter den Angemessenheitsgrenzen liegenden Wohnungsangebote (vgl. Abbildung 3).

Abbildung 3: Definition der Angemessenheitsgrenzen anhand der Verfügbarkeit



Schwellenwert, an dem gilt:

Zahl der Nachfrager (Unangemessen Wohnende) =
Zahl der Angebote (Verfügbares Angebot)

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

Die Berechnung „sucht“ also modellhaft (zum Begriff des Modells siehe Kapitel 5.3) für jeden unangemessen Wohnenden rechnerisch ein Wohnungsangebot. Das Verfahren ist in Abbildung 3 schematisch dargestellt: Die obere Häufigkeitsverteilung quantifiziert das Angebot pro Monat in Abhängigkeit vom Preisniveau. Sie wird errechnet aus den Neuvertragsmieten des Mietspiegels. Die dunklen Säulen bzw. der Ausdruck $\sum_{m=0}^x A(m)$ quantifizieren das – für

Leistungsempfänger nach dem SGB II / XII verfügbare und zumutbare – Angebot an Wohnungen unterhalb der Angemessenheitsgrenze.³³ Je höher die Angemessenheitsgrenze, desto mehr Angebote an Wohnungen sind angemessen und verfügbar.

Die untere Häufigkeitsverteilung in Abbildung 3 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 ange-

die Nachfrage, die entsteht, weil Haushalte über den Angemessenheitsgrenzen eine ange-

³³

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 genau normalverteilt, sondern leicht rechtsschief sind (vgl. Tabelle 3 für die Quadratmetermieten, bei Absolutmieten ist der Effekt deutlicher) und somit durch die diskrete Variante schneller genaue Ergebnisse erzielt werden können.

messene Wohnung suchen.³⁴ Je höher die Angemessenheitsgrenze, desto weniger Haushalte werden nachfragerrelevant.

Mathematisch gesprochen wird die Angemessenheitsgrenze x bestimmt aus der Gleichung:

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

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

Nach der Errechnung in Kapitel 8.2 bis 8.4 erfolgt in Kapitel 8.5 und 8.6 die genannte Prüfung des Bezugs zu den Wohnkosten von Menschen außerhalb des Transferleistungsbezugs und der Vermeidung von Segregation.

8.2 Häufigkeitsanalyse von Wohnungsangeboten

Mit der in Kapitel 6 durchgeführten deskriptiven Auswertung des qualifizierten Mietspiegels wird das Preisniveau bei neu vermieteten Wohnungen abgebildet. Für eine Entscheidung, welcher Anteil des so beschriebenen Wohnungsmarktes dem einfachen Segment zuzuordnen ist, wird die Frage nach der ausreichenden Häufigkeit des verfügbaren Wohnraums PRO MONAT im Vergleich zur zu erwartenden Nachfrage herangezogen. 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 nachfrageseitigen Haushaltgrößenklassen zugeordnet werden. Eignungsklasse 1 ist damit maximal geeignet für einen 1-Personen-Haushalt, Eignungsklasse 2 maximal für einen 2-Personen-Haushalt usw.

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

Von einer empirischen Ableitung der Zumutbarkeitsbedingen 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.

³⁴

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 5 und Tabelle 6 für die Quadratmetermieten, bei Absolutmieten ist der Effekt deutlicher) und somit durch die diskrete Variante schneller genaue Ergebnisse erzielt werden können.

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

- Zumutbarkeit der Fläche: Eine Wohnung für zwei Personen sollte mindestens 45 m² haben, eine Wohnung für drei Personen mindestens 60 m², eine Wohnung für vier Personen mindestens 75 m² usw. Eine Wohnung für eine Person ist flächenmäßig zumutbar, sobald sie im Mietspiegel erfasst ist (ab 24 m²).
- 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 Wohnflächenhöchstgrenzen³⁵ gegeben ist. Denn auf dem freien Markt gibt es verhältnismäßig wenige 4-Zimmer-Wohnungen bis 85 m², sie sind in der Regel größer (vgl. Tabelle 7 für Dresden, der Zusammenhang gilt aber deutschlandweit).
- Zumutbarkeit nach der Ausstattung: Dies wurde bereits in Kapitel 6.1 sichergestellt.

Tabelle 7: Aufteilung des Marktes nach Zimmerzahlen und Wohnflächenklassen, Quelle: Mietspiegel

		Zimmerzahl							Gesamt
		1	2	3	4	5	6	7	
Wohnfläche	Unter 45 m ²	315	136	2	0	0	0	0	453
	45 – 60 m ²	19	756	130	1	0	0	0	906
	60 – 75 m ²	2	217	601	31	0	0	0	851
	75 – 85 m ²	0	25	380	155	1	0	0	561
	Über 85 m ²	0	6	120	199	42	12	2	381
Gesamt		336	1140	1233	386	43	12	2	3152

Die Auswertung bezieht sich auf alle Mietspiegelfälle nach Ausschluss der unzumutbaren Wohnungen und vor Ausschluss der Altverträge. Die Differenz zu 3.151 Fällen (vgl. Kapitel 6.1) ergibt sich durch Rundung jeder einzelnen Zelle.

Jede Wohnung wird nun der höchstmöglichen Eignungsklasse zugeordnet (vgl. Tabelle 8). 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 8.4).

³⁵

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

Tabelle 8: Definition von Eignungsklassen

		Zimmerzahl							Gesamt
		1	2	3	4	5	6	7	
Wohnfläche	Unter 45 m ²	315	136	2	0	0	0	0	Eignungsklasse 1
	45 – 60 m ²	19	756	130	1	0	0	0	Eignungsklasse 2
	60 – 75 m ²	2	217	601	31	0	0	0	Eignungsklasse 3
	75 – 85 m ²	0	25	380	155	1	0	0	Eignungsklasse 4
	Über 85 m ²	0	6	120	199	42	12	2	Eignungsklasse 5

Neben den Eignungsklassen werden Preisklassen von 20 € Klassenbreite gebildet. Die 2.319 Fälle des Mietspiegels teilen sich wie in Tabelle 9 dargestellt auf die Preis- und Eignungsklassen auf.

Tabelle 9: Mietspiegel-Neuvertragsmieten bruttokalt nach Preis- und Eignungsklassen

Mietenstufe bruttokalt bis...	Eignungsklasse									
	1	2	3	4	5					
20 €	Nicht ausgefüllt, enthalten in Zeile „bis 180 €“									
40 €										
60 €										
80 €										
100 €										
120 €										
140 €										
160 €	Nicht ausgefüllt, enthalten in Zeile „bis 180 €“									
180 €						102,1	0,0	0,0	0,0	0,0
200 €						29,2	3,9	0,0	0,0	0,0
220 €						38,6	2,5	0,0	0,0	0,0
240 €						46,3	8,9	0,0	3,7	0,0
260 €						46,6	24,3	1,2	1,2	0,0
280 €						39,8	27,8	3,9	0,0	0,0
300 €	29,2	79,0	6,8	6,2	0,0					
320 €	17,0	98,9	16,3	7,1	0,0					
340 €	9,8	121,9	23,0	6,7	0,0					
360 €	7,1	106,0	28,0	17,9	0,0					
380 €	8,3	77,3	32,8	22,2	0,0					
400 €	2,6	63,6	49,8	14,4	0,9					
420 €	0,0	46,1	42,7	17,3	0,0					
440 €	2,6	43,8	51,5	22,7	0,9					
460 €	0,0	37,9	43,0	35,6	1,2					
480 €	0,0	32,6	28,6	36,7	4,3					
500 €	0,0	12,8	31,9	31,7	2,6					
520 €	0,9	17,5	18,9	32,1	6,4					
540 €	0,0	13,3	16,6	37,4	8,3					
560 €	0,0	8,0	14,5	28,9	3,5					
580 €	0,0	3,6	3,0	25,1	8,3					
600 €	0,0	4,4	5,7	18,3	9,6					
620 €	0,0	3,6	1,7	20,5	8,3					
640 €	0,0	3,5	0,0	15,4	12,7					
660 €	0,0	0,0	0,9	7,9	6,2					
680 €	0,0	0,9	0,9	12,2	10,9					
700 €	0,0	0,0	0,0	9,2	10,0					
720 €	0,0	0,9	0,9	6,6	5,7					
740 €	0,0	0,9	0,0	8,7	3,5					
760 €	0,0	0,0	0,0	4,4	11,0					
780 €	0,0	0,0	0,0	1,8	10,0					
800 €	0,0	0,0	0,0	2,7	5,3					
820 €	0,0	0,0	0,0	2,7	7,1					
840 €	0,0	0,0	0,0	3,6	1,8					
860 €	0,0	0,0	0,0	3,6	8,8					
880 €	0,0	0,0	0,0	1,2	4,4					
900 €	0,0	0,0	0,0	0,0	1,7					
920 €	0,0	0,0	0,0	0,9	0,9					
940 €	0,0	0,0	0,0	2,7	3,6					
960 €	0,0	0,0	0,0	0,0	5,3					
980 €	0,0	0,0	0,0	0,9	1,8					
unendlich	0,0	0,0	0,0	1,8	35,5					

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 eignungsklassenspezifisch erfolgen und erfordert die Quantifizierung der überhaupt in Dresden vorhandenen Mietwohnungen sowie deren Fluktuation. Hierfür ist die Kombination aus amtlicher Statistik und KBU besser geeignet als der Mietspiegel. Denn der Mietspiegel erfasst den mietspiegelrelevanten Wohnungsbestand, aber nicht den gesamten Bestand inklusive der Altverträge. Alle Rechenschritte sind in Tabelle 10 wiedergegeben.

Dresden verfügt nach der amtlichen Statistik über 292.740 Wohnungen (vgl. Zeile A in Tabelle 10). Davon wird die aus der KBU ermittelte Eigentumsquote von 15,2 % (vgl. Zeile B) abgezogen. Es verbleiben 248.244 Mietwohnungen. Diese werden nun anhand der aus der KBU ermittelten Anteile an allen Bestandwohnungen (Zeile D) auf die fünf Eignungsklassen aufgeteilt. Es ergibt sich der Bestand an Mietwohnungen nach Eignungsklassen (vgl. Zeile E). Davon kommt jeweils ein bestimmter Prozentsatz pro Jahr auf den Markt (vgl. Zeile F). Quelle hierfür ist der Anteil der Neueinzüge der letzten zwei Jahre in der KBU gemittelt im Vergleich zum Gesamtbestand. Die Fluktuation pro Monat ergibt sich durch zusätzliche Division durch 12.

Der Mietspiegel bzw. die durchgeführten Untersuchungen der KBU ermitteln zwar, wie viele Wohnungen pro Monat auf den Markt kommen – nicht aber, wie lange sie sich auf dem Markt befinden. 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. Der hierzu notwendige Umrechnungsfaktor wird anhand der Immobilienmetadatenbank immodaten.net abgeleitet, die erfasst, über welchen Zeitraum ein Objekt inseriert wird. Für die Erfassung wurde das ganze Jahr gewählt, um jahreszeitliche Schwankungen des Transaktionsvolumens am Wohnungsmarkt (z. B. Semesterbeginn, Weihnachtsferien) auszugleichen. Die durchschnittliche Inserierungsdauer von unter 6 Monaten inserierten Internetannoncen beträgt 1,772 Monate. Eine Differenzierung nach Eignungsklassen wurde geprüft, der resultierende Wert ist jedoch für alle fünf Klassen quasi identisch.³⁶

Der resultierende Wert des Wohnungsangebots pro Monat je Eignungsklasse (Zeile I) wird nun dem Mietspiegeldatensatz gegenübergestellt. Die Division zwischen dieser Fallzahl und dem tatsächlichen Fallbestand im Mietspiegel (der seinerseits ja schon anhand der nach Baualter unterschiedlichen Rücklaufquote gewichtet ist, Zeile J) ergibt den neuen zusätzlichen Gewichtungsfaktor in Zeile K, der nun auf die Häufigkeitsverteilung der Mietspiegelmieten angewandt wird.

³⁶ Sind Unterschiede marginal, in ihren Unterschieden sachlich nicht erklärbar und nicht signifikant (also insgesamt als statistische Reststreuung zu betrachten), so ist es sachgerecht, zellübergreifend zu rechnen. Vgl. bspw. auch Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen, 2002, S. 40 f.

Tabelle 10: Umrechnung in Angebot pro Monat

		Eignungsklasse				
		1	2	3	4	5
A	Wohnungsbestand (amtliche Statistik, Wert für 2011)	292.740				
B	Anteil Mietwohnungen (ohne Eigentum, Quelle: KBU)	84,8%				
C	Mietwohnungsbestand (A*B)	248.244				
D	Anteile Eignungsklassen, Quelle KBU	18,0%	41,8%	20,6%	12,8%	6,8%
E	Bestand nach Eignungsklassen (C*D)	44.684	103.766	51.138	31.775	16.881
F	Fluktuationsquote der Mietwohnungen, Quelle KBU	15,1%	11,0%	7,1%	10,2%	13,3%
G	Fluktuation pro Monat (E*F/12)	562	950	303	270	188
H	Faktor für länger angebotene Wohnungen	1,772	1,772	1,772	1,772	1,772
I	Angebot pro Monat (G*H)	996	1.683	537	478	332
J	Analysierte Fallzahl im Mietspiegel	380	844	423	472	201
K	Gewichtungsfaktor (I/J)	2,620	1,995	1,270	1,013	1,657

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 so genannte 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.³⁷ Diese kann nicht als verfügbares Wohnungsangebot gewertet werden, da sich ansonsten eine Doppelung zum Faktor für länger angebotene Wohnungen 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. Zudem stehen gerade unzumutbare Wohnungen leer. Außerdem ist nicht jede leer

³⁷

Vgl. z.B. Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung, 2004, S. 70. Zur theoretischen Diskussion siehe bspw. Di Pasquale / Wheaton, 1996, S. 227 und Rosen / Smith, 1983, S. 779-786.

stehende Wohnung am Markt verfügbar. In gewissen Konstellationen lässt ein Vermieter Wohnungen bewusst leer stehen, diese sind dann nicht als Angebot zu werten.

Von Seiten der Stadt Dresden liegen folgende Datenquellen vor:

1. Eine Befragung des Sachgebiets Wohnungsfürsorge (Stand Dezember 2012 / Januar 2013) unter den acht größten Wohnungsunternehmen (Woba/Gagfah und sieben Genossenschaften) in Dresden. Befragt wurden Vermieter von 96.110 Wohnungen. Die Befragung differenziert in Absprache mit dem IWU den Leerstand nach Wohnungsgrößenklassen und Preisklassen aus und schließt zudem durch die Formulierung der Fragestellung unzumutbaren oder nicht verfügbaren Leerstand (z. B. wegen laufender Sanierungen) aus. Über alle Marktsegmente hinweg beträgt die Leerstandsquote 2,9 %, das sind 2.771 Wohnungen.
2. Befragung von privaten Vermietern durch das Stadtplanungsamt: Mit Stand Januar / Februar 2013 wurden 41 private Unternehmen der Dresdner Wohnungswirtschaft mit einer Unternehmensgröße unterhalb der acht großen Wohnungsunternehmen/Genossenschaften angesprochen. 25 meldeten Ergebnisse zurück. Deren Bestände umfassen 19.956 Wohnungen, das sind 13 % des kleinteiligen Wohnungsbestandes (d. h. des Bestandes ohne die acht großen Unternehmen ohne Wohneigentum), der aus der amtlichen Statistik abzüglich der bekannten Bestände der acht großen Unternehmen abzüglich des Wohneigentums (Quelle: KBU) auf 152.066 Wohnungen geschätzt wird. Die Daten differenzieren in Absprache mit dem IWU nach Quadratmetermieten und Wohnungsgrößen. Sie schließen unzumutbaren oder nicht verfügbaren Leerstand aus. Der Leerstand liegt mit 2,68 % niedrig. Insgesamt ergibt sich ein Leerstand von 534 Wohnungen – hochgerechnet auf den Bestand sind dies 4.069 Wohnungen.
3. Auswertung der KBU. Sie fragt nach dem Leerstand im Gebäude des Befragten. Allerdings könnte durch den Befragten auch nicht marktaktiver Leerstand angegeben werden. Möglich ist allerdings eine Differenzierung nach Vermietertyp (drei Kategorien Woba/Gagfah, Genossenschaften, Privatvermieter), da Wohnungseigentümergemeinschaften mit einer Mischung aus den Vermietertypgruppen eher selten sein dürften. Da die KBU eigentlich repräsentativ ist für bewohnte Wohnungen, nicht aber für leere, wird mit einem zusätzlichen Gewichtungsverfahren Repräsentativität hergestellt.³⁸ Im Ergebnis ergibt sich eine allgemeine Leerstandsquote von 3,24 %. Absolut wären dies: $292.740 \cdot 3,24 \% = 9.790$ Wohnungen. Dabei gibt es große Unterschiede nach dem Vermietertyp. Während sich die Ergebnisse bei den Genossenschaften und den Privatvermietern mit der Befragung von Sachgebiet Wohnungsfürsorge und Stadtplanungsamt decken, kommt die Woba/Gagfah hier auf 6,3 % gegenüber 3,7 % Angabe des Unternehmens.
4. Abfrage des Techem-empirica-Leerstandsindex: Dieser erfasst die Leerstandsquote in den vom Messdienstleister Techem bewirtschafteten Beständen, üblicherweise Mehrfamilienhäuser in professionellem Eigentum. Die Quoten betragen 5,2 % bis 50 m², 4,2 % bei 50 - 60 m², 4,3 % bei 60 - 80 m² und 3,7 % bei 80 - 100 m². Die Zahlen sind allerdings von 2009.

³⁸

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.

5. Auswertungen aus dem Wohnungsmarktbericht der Stadt Dresden: 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 Wohnungen 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 9,7 % spricht dafür, dass hier in großem Umfang nicht marktaktiver Leerstand enthalten ist. Die Auswertungen lassen allerdings eine Differenzierung nach verschiedenen Gebäudetypen und Lagen zu und zeigen anschaulich, wie der Leerstand in Dresden in den letzten Jahren zurückgegangen ist.³⁹

Als Schlussfolgerung lässt sich festhalten, dass Datenquelle 4 veraltet ist, sie aber sehr gut mit der Leerstandserhebung der Stadt Dresden 2010 zusammenpasst (Ergebnis: Höherer Leerstand bei kleinen und mittleren Wohnungen, kein relevanter Leerstand bei großen Wohnungen). Seither hat sich der Wohnungsmarkt verändert, da die Nachfrage gestiegen ist und dies insbesondere den Leerstand im Bereich der Kleinwohnungen abgeschmolzen hat.

Bei Datenquelle 3 gilt der Verdacht, dass sie den Leerstand übererfasst. Allerdings passen die Ergebnisse für die beiden Vermietertypen Genossenschaften und Privatvermieter sehr gut mit den Erhebungen der Datenquellen 1 und 2 zusammen. Lediglich in den Beständen der Woba/Gagfah ergeben sich fundamentale Abweichungen. Da gerade die Woba/Gagfah über Wohnungsbestand in eher großen Gebäuden verfügt, wird hier davon ausgegangen, dass die Befragten der KBU den marktaktiven Leerstand in den bei diesem Anbieter vorherrschenden eher großen Gebäuden eher überschätzt haben. Es werden also Datenquelle 1 für Woba/Gagfah und die Genossenschaften sowie Datenquelle 2 für die Privatvermieter verwendet (vgl. Tabelle 11).

Die KBU wird allerdings verwendet, um mit ihr den Rücklauf an Leerstandsangaben der Privatvermieter auf die Grundgesamtheit hochzurechnen. Außerdem wird mit ihr der komplette Wohnungsbestand der Stadt Dresden nach Eignungsklassen und Vermietertyp aufgesplittet und damit mit 3 % der Summe des Bestands der drei Vermietertypen je Eignungsklasse eine Fluktuationsreserve bestimmt. Relevant ist nur der Sockelleerstand, also Leerstand, der über die Fluktuationsreserve hinaus geht (vgl. Tabelle 12). Er ist nur noch in Eignungsklasse 3 und – sehr geringfügig – in Eignungsklasse 4 vorhanden.

³⁹ Vgl. Wohnungsmarktbericht 2011, S. 29 f.

Tabelle 11: Berechnung des angebotsrelevanten Leerstands nach Anbietersegmenten

	A	B	C	D
	Zahl der Wohnungen absolut	Leerstandsquoten KBU	Leerstandsquote Befragung	Verwendete Grundgesamtheit (Minimum (B;C)*A)
Miete WOBA/Gagfah (Quelle: Befragung Unternehmen)	36.515	6,34%	3,70%	1.351
Miete Genossenschaft (Quelle: Befragung Unternehmen)	59.595	2,40%	2,38%	1.420
Miete sonstige Wohnung (Quelle Anzahl: Summe gemäß amtl. Statistik abzgl. Alle anderen Kategorien. Quelle Leerstand: Befragung Privatunternehmen)	152.066	2,69%	2,68%	4.069
Eigentum (Quelle: KBU)	44.564			
SUMME	292.740			

Tabelle 12: Berechnung des angebotsrelevanten Leerstands nach Eignungsklassen

		Eignungsklasse				
		1	2	3	4	5
A	Gemeldeter Gesamt leerstand hochgerechnet auf Grundgesamtheit	1.169	1.926	2.230	1.086	430
B	Abzgl. Fluktuationsreserve	1.214	3.189	1.491	1.012	539
C	Angebotsrelevanter marktaktiver Sockelleerstand (A > B, dann A-B, sonst 0)	0	0	739	73	0
D	Gewichtungsfaktor für den gemeldeten hochgerechneten Gesamt leerstand (C/A)	0,000	0,000	0,331	0,068	0

Aus den gemeldeten und hochgerechneten Leerstandsangaben der Unternehmen und der Multiplikation mit dem Gewichtungsfaktor aus Tabelle 12 (hiermit wird impliziert, dass sich das Verhältnis aus Fluktuationsreserve und Sockelleerstand innerhalb einer jeden Eignungsklasse gleichmäßig auf die Preisklassen aufteilt) ergibt sich folgende Tabelle 13. Sie wird im Rahmen der weiteren Berechnung unter Berücksichtigung der zeitlichen Aspekte zum Wohnungsangebot aus Tabelle 9 hinzugefügt. Damit ist impliziert, dass jeder Leerstand einmal pro Monat vergeben werden kann.

Denn bei den Leerständen handelt es sich um eine große Zahl, die zwar von Monat zu Monat leicht schwankt, mittelfristig aber trotz der tatsächlichen Nachfrage weitgehend konstant bleibt. Da der Wohnungsmarkt nicht dauerhaft Leerstand vorhalten kann, in den dann empirisch beobachtbar niemand zieht, erscheint es sachgerecht, den Leerstand einmal pro Monat als verfügbares Angebot zu werten. Langfristig ist in Dresden aufgrund der Wohnungsmarkt-

lage mit einem weiteren Rückgang des Leerstands zu rechnen, der in Konzeptfortschreibungen dann entsprechend zu berücksichtigen ist.

Tabelle 13: Hinzufügung des angebotsrelevanten Leerstands

Mietenstufe bruttokalt bis...	Eignungsklasse				
	1	2	3	4	5
200 €	0,0	0,0	9,8	0,3	0,0
220 €	0,0	0,0	7,2	0,4	0,0
240 €	0,0	0,0	9,0	0,3	0,0
260 €	0,0	0,0	29,8	0,7	0,0
280 €	0,0	0,0	38,6	0,8	0,0
300 €	0,0	0,0	42,7	1,9	0,0
320 €	0,0	0,0	53,0	2,0	0,0
340 €	0,0	0,0	37,9	5,1	0,0
360 €	0,0	0,0	87,7	5,7	0,0
380 €	0,0	0,0	70,3	3,0	0,0
400 €	0,0	0,0	52,0	5,0	0,0
420 €	0,0	0,0	54,0	6,2	0,0
440 €	0,0	0,0	43,6	5,0	0,0
460 €	0,0	0,0	36,7	5,4	0,0
480 €	0,0	0,0	36,4	4,0	0,0
500 €	0,0	0,0	19,4	4,2	0,0
520 €	0,0	0,0	33,6	3,4	0,0
540 €	0,0	0,0	25,2	1,8	0,0
560 €	0,0	0,0	4,1	0,6	0,0
580 €	0,0	0,0	7,6	2,6	0,0
600 €	0,0	0,0	10,1	3,2	0,0
620 €	0,0	0,0	10,1	1,7	0,0
640 €	0,0	0,0	2,5	2,1	0,0
660 €	0,0	0,0	5,0	1,7	0,0
680 €	0,0	0,0	0,0	0,5	0,0
700 €	0,0	0,0	5,0	0,5	0,0
720 €	0,0	0,0	0,0	1,5	0,0
740 €	0,0	0,0	5,0	0,5	0,0
760 €	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
780 €	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
800 €	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Über 800 €	0,0	0,0	2,5	3,6	0,0

Die Nachkommastellen entstehen durch die Multiplikation der erfassten Leerstände mit dem Gewichtungsfaktor in Tabelle 12 (rechnerischer Abzug der Fluktuationsreserve).

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. Empfängern von Grundsicherung steht somit nur ein gewisser Teil des Wohnungsangebotes zur Verfügung⁴⁰, der näher zu quantifizieren ist.

⁴⁰

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

Um eine Einschätzung über die Höhe der Nachfragekonkurrenz in Dresden zu bekommen, wurde die KBU ausgewertet. In diese Auswertung gelangten alle Haushalte, die einmal in den letzten 8 Jahren (seit den Hartz-IV-Reformen) und einmal in den letzten 14 Jahren (seit der Existenz eines stabilen Wohnungsmarktes in Ostdeutschland, höhere Fallzahl) in ihre Wohnung eingezogen sind.

Berechnet wurde nun je Eignungsklasse der Anteil an den preisgünstigen Wohnungen, der an Transferleistungsempfänger vergeben wurde. Als preisgünstige Wohnung wurden dabei alle Wohnungen gewertet, die den Angemessenheitsgrenzen aus dem Jahr 2005 genügten (bei Anmietung ab 2011 die Angemessenheitsgrenzen aus dem Jahr 2011).

Aus den beiden Auswertungen „seit 1999“ und „seit 2005“ wurde jeweils der für Leistungsempfänger günstigere Wert verwendet.

Tabelle 14 gibt die Ergebnisse wieder. Ein Wert von 33 % bedeutet dabei, dass von 100 preisgünstigen Wohnungen der Eignungsklasse 1, die am Markt vergeben werden, 33 von Transferleistungsempfängern angemietet werden konnten (und 67 durch deren „Konkurrenten“ am Wohnungsmarkt). Auffällig ist der deutliche Sprung zwischen Eignungsklasse 1 und den weiteren Eignungsklassen. Kleine Wohnungen sind demnach allein durch ihre Wohnfläche viel eher ein einfaches Segment als größere Wohnungen.

Allerdings reicht die Fallzahl in Eignungsklasse 5 für eine empirische Fundierung mit lokalen Daten aus Dresden nicht aus (in den letzten 14 Jahren sind nicht genügend der seltenen 5-Personen-Bedarfsgemeinschaften umgezogen und dann auch noch in die KBU-Befragung gekommen). Angenommen wird hier deshalb ein konservativer Wert von 10 %, der durch eine Auswertung des Mikrozensus für sächsische Großstädte gestützt wird.

Tabelle 14: Nachfragekonkurrenz

Mietenstufe bruttokalt bis...	Eignungsklasse				
	1	2	3	4	5
alle	33,0%	18,0%	19,3%	21,3%	(10,0%)

Ergebnistabelle Angebot

Die nun folgende Tabelle 15 zeigt die Häufigkeitsverteilung der für Transferleistungsempfänger offenstehenden Angebote PRO MONAT nach Preis- und Eignungsklasse. Jede einzelne Zelle errechnet sich wie folgt:

*Tabelle 15*_{Zelle} =

(*Tabelle 9*_{Zelle}

* *Gewichtungsfaktor Tabelle 10*_{Eignungsklasse}

+ *Leerstand Tabelle 13*_{Zelle})

* *Faktor Nachfragekonkurrenz Tabelle 14*_{Eignungsklasse}

Tabelle 15 bildet nun die Basis für den Abgleich von Angebot und Nachfrage und damit für die Wahl der korrekten Perzentilwerte in den Verteilungen in Tabelle 3.

Tabelle 15: Verfügbares Angebot pro Monat nach Preis- und Eignungsklassen bruttokalt

Mietstufe bruttokalt bis...	Eignungsklasse				
	1	2	3	4	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 €	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
120 €	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
140 €	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
160 €	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
180 €	88,3	0,0	0,0	0,0	0,0
200 €	25,3	1,4	1,9	0,1	0,0
220 €	33,4	0,9	1,4	0,1	0,0
240 €	40,1	3,2	1,7	0,9	0,0
260 €	40,3	8,7	6,1	0,4	0,0
280 €	34,5	10,0	8,4	0,2	0,0
300 €	25,3	28,3	9,9	1,7	0,0
320 €	14,7	35,5	14,2	2,0	0,0
340 €	8,4	43,7	13,0	2,5	0,0
360 €	6,1	38,0	23,8	5,1	0,0
380 €	7,2	27,7	21,6	5,4	0,0
400 €	2,3	22,8	22,3	4,1	0,1
420 €	0,0	16,5	20,9	5,0	0,0
440 €	2,3	15,7	21,1	6,0	0,1
460 €	0,0	13,6	17,7	8,8	0,2
480 €	0,0	11,7	14,1	8,7	0,7
500 €	0,0	4,6	11,6	7,7	0,4
520 €	0,8	6,3	11,1	7,6	1,1
540 €	0,0	4,8	9,0	8,4	1,4
560 €	0,0	2,9	4,4	6,4	0,6
580 €	0,0	1,3	2,2	6,0	1,4
600 €	0,0	1,6	3,4	4,6	1,6
620 €	0,0	1,3	2,4	4,8	1,4
640 €	0,0	1,3	0,5	3,7	2,1
660 €	0,0	0,0	1,2	2,1	1,0
680 €	0,0	0,3	0,2	2,7	1,8
700 €	0,0	0,0	1,0	2,1	1,7
720 €	0,0	0,3	0,2	1,7	0,9
740 €	0,0	0,3	1,0	2,0	0,6
760 €	0,0	0,0	0,0	0,9	1,8
780 €	0,0	0,0	0,0	0,4	1,7
800 €	0,0	0,0	0,0	0,6	0,9
820 €	0,0	0,0	0,5	1,3	1,2
840 €	0,0	0,0	0,0	0,8	0,3
860 €	0,0	0,0	0,0	0,8	1,5
880 €	0,0	0,0	0,0	0,3	0,7
900 €	0,0	0,0	0,0	0,0	0,3
920 €	0,0	0,0	0,0	0,2	0,1
940 €	0,0	0,0	0,0	0,6	0,6
960 €	0,0	0,0	0,0	0,0	0,9
980 €	0,0	0,0	0,0	0,2	0,3
unendlich	0,0	0,0	0,0	0,4	5,9

8.3 Häufigkeitsanalyse der zu erwartenden 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 29.585 Bedarfsgemeinschaften im SGB II sowie die 2.754 Bedarfsgemeinschaften im SGB XII (siehe Tabelle 4) in den nachfolgenden Tabelle 16 und Tabelle 17 nach Preisklassen und Haushaltsgröße dargestellt.

Tabelle 16: SGB II-Bedarfsgemeinschaften nach Preisklassen und Haushaltsgröße

Mietenstufe bruttokalt ab...	Haushaltsgrößenklasse				
	1	2	3	4	5
20 €	2				
40 €	5				
60 €	13	1	1		
80 €	28	1			
100 €	75	4			
120 €	200	9	1		
140 €	628	14	1		
160 €	1148	30	10		
180 €	1093	42	5	3	1
200 €	1070	43	10	3	
220 €	1333	82	20	3	
240 €	2237	149	22	2	
260 €	1994	211	35	6	3
280 €	1585	376	64	25	3
300 €	1273	694	110	22	3
320 €	840	1228	233	39	7
340 €	571	1233	320	64	12
360 €	450	1014	392	95	24
380 €	257	743	473	123	33
400 €	165	507	559	179	31
420 €	72	348	519	183	38
440 €	62	278	388	193	56
460 €	33	184	332	239	44
480 €	21	142	220	181	43
500 €	17	108	135	134	50
520 €	15	68	118	96	59
540 €	11	39	64	76	46
560 €	8	32	41	47	31
580 €	8	22	30	40	30
600 €	4	15	28	27	22
620 €	9	6	19	20	18
640 €	1	8	16	15	15
660 €	4	8	14	13	6
680 €	3	3	9	4	3
700 €	2	4	8	8	5
720 €	1		3	5	3
740 €		2	6	5	4
760 €	2		1	5	4
780 €	1	1		4	
800 €	1	1	4	1	2
820 €					
840 €			1		3
860 €		1	2	1	2
880 €			1		1
900 €				1	
920 €	1	1	4	1	6
940 €					
960 €					
980 €					
1000 €					

Nicht ausgefüllt, enthalten bei „ab 920 €“

Tabelle 17: SGB XII-Bedarfsgemeinschaften nach Preisklassen und Haushaltsgröße

Mietenstufe bruttokalt ab...	Haushaltsgrößenklasse				
	1	2	3	4	5
20 €	3	0	0	0	0
40 €	8	0	0	0	0
60 €	10	0	0	0	0
80 €	3	1	0	0	0
100 €	5	0	0	0	0
120 €	19	0	1	0	0
140 €	41	1	1	1	0
160 €	109	3	0	0	0
180 €	108	5	1	2	0
200 €	140	5	3	0	0
220 €	149	2	2	0	0
240 €	238	10	2	1	0
260 €	266	17	2	0	0
280 €	214	33	3	0	0
300 €	195	54	2	0	0
320 €	141	87	6	1	0
340 €	99	81	9	0	0
360 €	48	79	17	1	1
380 €	39	58	16	7	0
400 €	29	32	20	3	1
420 €	14	28	28	10	0
440 €	7	18	18	3	0
460 €	6	15	10	7	1
480 €	5	6	17	5	0
500 €	4	7	11	3	0
520 €	0	3	7	2	3
540 €	3	1	4	2	1
560 €	0	3	4	1	0
580 €	1	3	6	6	1
600 €	0	1	3	4	0
620 €	0	0	2	2	0
640 €	0	1	1	0	3
660 €	0	0	8	1	0
680 €	0	1	4	1	1
700 €	0	0	2	1	0
720 €	0	0	1	0	0
740 €	0	0	0	0	0
760 €	0	0	0	0	0
780 €	0	0	0	1	0
800 €	0	0	1	0	0
820 €	0	0	0	1	0
840 €	0	0	0	0	1
860 €	0	0	0	0	0
880 €	0	0	1	1	0
900 €	0	0	0	0	0
920 €	0	0	0	0	0
940 €	0	0	0	0	0
960 €	0	0	0	0	0
980 €	0	0	1	1	0
1000 €	0	0	0	0	0

Die nun folgenden Modifikationen sind in Tabelle 18 dargestellt.

Hochrechnung fehlender Werte

Bereits in Kapitel 7.1 in Tabelle 4 wurden fehlende Werte aus dem Datensatz entfernt. Dies war bei der Analyse der üblichen Mieten pro Quadratmeter unkritisch. Bei der Quantifizierung der Häufigkeit von Nachfragern in Abhängigkeit von einer möglichen Angemessenheitsgrenze sind diese Fälle allerdings wichtig – sie sind potenziell nachfragerrelevant, auch wenn nichts Näheres über die tatsächlichen Wohnkosten bekannt ist. Es wird deshalb angenommen, dass sich die entfernten Fälle bezüglich der Häufigkeitsverteilung der Mieten so verhalten wie der Rest der Bedarfs- und Einstandsgemeinschaften. Hierzu erfolgt eine Gewichtung der ganzen Häufigkeitsverteilung mit dem Quotienten aus der Fallzahl des Ausgangsdatensatzes (Zeile A in Tabelle 18) und der Fallzahl nach Bereinigung um die Fälle mit fehlenden Werten. (Zeile D). Zeile E zeigt die Gewichtungsfaktoren für die beiden Rechtskreise.

Kurzfristfälle im Leistungsbezug im SGB II

Im Bestand an Leistungsempfängern befinden sich Haushalte, die innerhalb der nächsten Monate aus der Hilfsbedürftigkeit herausfallen. Diese werden nicht nachfragerrelevant. Die Übergangstatistik der Bundesagentur für Arbeit weist für den Zeitraum Juli 2010 bis Juni 2011 aus, dass im Bereich der Stadt Dresden im Mittel 15,9 % der Leistungsbezieher im SGB II innerhalb von sechs Monaten aus dem Leistungsbezug herausfallen (Zeile H in Tabelle 18). Eine Ausdifferenzierung nach der Haushaltsgröße liegt in dieser Statistik nicht vor. Es wird angenommen, dass sich diese Kurzfristfälle gleichmäßig über die Häufigkeitsverteilung der Wohnungsmieten verteilen, so dass mit einem einheitlichen Gewichtungsfaktor von 1 minus 15,9 % gerechnet werden kann. In Zeile I werden die bisherigen Gewichtungsfaktoren (für fehlende Werte und Kurzfristfälle) zusammengefasst.

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

Anerkannte Überschreiter

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

Härtefälle, denen bspw. wegen Alter oder Schwerbehinderung kein Umzug zuzumuten ist (nicht nachfragerrelevant).

Überschreiter aus Wirtschaftlichkeitsgründen, bei denen die Leistungen nicht gekürzt werden, weil ein Umzug für den kommunalen Sozialleistungsträger teurer käme als ein Verbleib in der unangemessenen Wohnung (nicht nachfragerrelevant).

Neufälle oder Fälle mit Änderung der Miethöhe, die in den ersten sechs Monaten ihres Leistungsbezugs ohne Anwendung der Angemessenheitsgrenze ihre tatsächlichen Unterkunftskosten erstattet bekommen (potenziell nachfragerrelevant).

Abgesenkte Fälle, die nach Ablauf der Sechs-Monats-Frist nicht umgezogen sind und nun die Differenz zwischen tatsächlichen und anerkannten Wohnkosten aus der Regelleistung, aus Zuverdiensten oder sonstigen Quellen bestreiten (potenziell nachfragerrelevant).

Tabelle 18: Gewichtung der Fälle im SGB II / XII

		SGB II			SGB XII		
		unge- wichtet	Gewichtungs- faktor	gewichtet	unge- wichtet	Gewichtungs- faktor	gewichtet
A	Ausgangswert im Datensatz	31.543	1,000	31.543	3.166	1,000	3.166
B	ohne Mietangabe	1.389			6		
C	ohne Angabe von Zimmer und Wohnungsgröße	328			402		
D	Zwischenergebnis (A-B-C)	29.826			2.758		
E	Errechnung Gewichtungsfaktor (A/D)		1,058			1,148	
F	Zwischenergebnis (D bzw. D*E)	29.826	1,058	31.543	2.758	1,148	3.166
G	Davon 1-5-Pers.-HH	29.585	1,058	31.288	2.754	1,148	3.161
H	Anteil Kurzfristfälle, die innerhalb von sechs Monaten aus dem Leistungsbezug ausscheiden werden ⁴¹		15,9%			0,000	
I	Zwischenergebnis (G*(1-H))	29.585	0,889	26.313	2.754	1,148	3.161
J	davon 1-Pers.HH	15.243	0,889	13.557	1.904	1,148	2.186
K	davon 2-Pers.HH	7.652	0,889	6.806	555	1,148	637
L	davon 3-Pers.HH	4.219	0,889	3.752	214	1,148	246
M	davon 4-Pers.HH	1.863	0,889	1.657	68	1,148	78
N	davon 5-Pers.HH	608	0,889	541	13	1,148	15
O	Anteil Härtefälle und anerkannte Überschreiter aus Wirtschaftlichkeitsgründen (Quelle: Stichprobenerhebung Jobcenter und Sozialamt)						
P	bei 1-Pers.HH		31,0%			82,5%	
Q	bei 2-Pers.-HH		43,1%			82,5%	
R	bei 3- bis 5-Pers.HH		43,1%			82,5%	
S	Verbleibende Fälle potenzieller Nachfragerelevanz (Summe T bis X)	29.585		16.613	2.754		553
T	davon 1-Pers.HH (J*(1-P))	15.243	0,614	9.355	1.904	0,201	382
U	davon 2-Pers.HH (K*(1-Q))	7.652	0,506	3.872	555	0,201	111
V	davon 3-Pers.HH (L*(1-R))	4.219	0,506	2.135	214	0,201	43
W	davon 4-Pers.HH (M*(1-R))	1.863	0,506	943	68	0,201	14
X	davon 5-Pers.HH (N*(1-R))	608	0,506	308	13	0,201	3

41

Quelle: Übergangstatistik der BA, Monatsmittel Juli 2010 bis Juni 2011, Variable "rst6m4", Wert für Jobcenter Dresden

Da innerhalb des normalen Datensatzes der SGB-II- / -XII-Empfänger die Aufteilung auf diese vier Gruppen nicht möglich ist, wurde hierfür eine Stichprobenerhebung im Jobcenter und im Sozialamt durchgeführt (vgl. Kapitel 5.2). Grundgesamtheit für die repräsentative Stichprobe bildeten die Fälle, die aktuell unangemessen wohnen. Nun ist in der vorliegenden Untersuchung die neue Angemessenheitsgrenze in diesem Rechenschritt noch unbekannt. Die Gruppen werden allerdings auch bei einer neuen Angemessenheitsgrenze existieren. Verschiebt sie sich bspw. nach oben, dann nimmt die absolute Anzahl der Überschreiter ab. Es wird im Folgenden davon ausgegangen, dass sich bei einer absoluten Änderung die prozentuale Aufteilung zwischen den Gruppen nicht verändert. Hierfür sprechen mehrere aus der Empirie abgeleitete Argumente:

- Die Stichprobenerhebung wurde nun zum zweiten Mal durchgeführt. Zwischen den Ergebnissen mit Stichtag bei der bis zum 30.11.2010 gültigen Angemessenheitsgrenze (für 1-Personen-Haushalte: 252 €) und dem aktuellen Stichtag mit der ab 30.11.2010 gültigen Angemessenheitsgrenze (für 1-Personen-Haushalte: 276 €) gab es kaum (prozentuale) Unterschiede.
- Während sich Neufälle und abgesenkte Fälle über den gesamten unangemessenen Bereich verteilen, haben Härtefälle eher hohe Unterkunftskosten und Überschreiter aus Wirtschaftlichkeitsgründen eher niedrige. Da es aber letztlich um das Verhältnis von potenziell nachfragerrelevanten zu nicht nachfragerrelevanten (letztere sind Härtefälle UND Überschreiter aus Wirtschaftlichkeitsgründen) geht, kann sowohl bei potenziell nachfragerrelevanten als auch bei nicht nachfragerrelevanten Haushalten eine Gleichverteilung über den ganzen unangemessenen Bereich angenommen werden.
- Durch eine Anhebung der Angemessenheitsgrenze fallen insbesondere die Überschreiter aus Wirtschaftlichkeitsgründen neu in den angemessenen Bereich. Gleichzeitig entstehen aber neue Überschreiter aus Wirtschaftlichkeitsgründen im Bereich oberhalb der neuen Angemessenheitsgrenze. Diese sind absolut weniger (und damit prozentual ähnlich viele wie zuvor), weil bei einer Verschiebung der Angemessenheitsgrenze nach oben (an den Rand der annähernd normalverteilten Häufigkeitsverteilung) die Fallzahl in einem Intervall fester Größe abnimmt. Gleichzeitig sinkt die absolute Zahl der Härtefälle, da bei einer geringfügigen Überschreitung der Angemessenheitsgrenze der frühere Härtefall als Überschreiter aus Wirtschaftlichkeitsgründen verbucht wird.

Die Stichprobenerhebung erbringt die in Zeile P bis R eingetragenen Anteile für anerkannte Überschreiter, die nicht nachfragerrelevant sind. Wie zu erwarten war, ist deren Anteil im SGB XII besonders hoch und bei größeren Haushalten im SGB II höher als bei Ein-Personen-Haushalten. In Zeile T bis X werden die bisherigen Gewichtungsfaktoren deshalb zusätzlich mit dem Gewichtungsfaktor für die Herauslassung der anerkannten Überschreiter multipliziert.

Die Gewichtung wird auf die ganze Häufigkeitsverteilung angewendet.⁴²

⁴² Dies erfolgt, obwohl die anerkannten Überschreiter eigentlich nur oberhalb der zu ermittelnden Angemessenheitsgrenze auszusortieren wären. Da im Rahmen der Schlussfolgerungen aber das Angebot unterhalb der Angemessenheitsgrenze mit der Nachfrage oberhalb der Angemessenheitsgrenze abgeglichen wird, ist eine zusätzliche Heruntergewichtung auch der Nachfrage unterhalb der Angemessenheitsgrenze irrelevant und ergibt mathematisch das gleiche Ergebnis. Es kann also zur Vereinfachung der Berechnung die ganze nachfrageseitige Häufigkeitsverteilung mit dem Gewichtungsfaktor gewichtet werden.

Reguläre Umzüge von Transferleistungsempfängern

Transferleistungsempfänger fragen auch dann Wohnungen nach, wenn sie angemessen wohnen. Grund sind jegliche Veränderungen in der Haushaltsstruktur (Geburt eines Kindes, Auszug eines Kindes, Tod eines Ehegatten, Trennung von Partnern o. ä.). Da die durch solche Ereignisse frei gemachten Wohnungen auf der Angebotsseite im Rahmen der normalen Fluktuation des Wohnungsbestandes berücksichtigt sind, muss die Nachfrage auch eingerechnet werden. Im Rahmen dieses Kapitels werden allerdings nur diese Gründe berücksichtigt und nicht die kostensenkungsbedingten Umzüge. Nicht berücksichtigt werden auch Haushaltsneugründungen und Haushaltsauflösungen in Folge des Todes des letzten Haushaltsmitglieds sowie neu entstehende Nachfrage durch Neufälle im Leistungsbezug und wegfallende Nachfrage in Folge der Aufnahme einer Arbeit (abgezogen wurden lediglich die bereits behandelten Kurzfristfälle). Im Rahmen der vorgenommenen Stichtagserhebung (die als repräsentativ für den Gültigkeitszeitraum gilt) wird davon ausgegangen, dass sich Zugänge und Abgänge in den Bestand der Leistungsempfänger die Waage halten und eine Mengenänderung erst bei einer Neufestsetzung der Werte berücksichtigt wird.

Für die Ermittlung der Anzahl regulärer Umzüge von Transferleistungsempfängern wird auf die KBU zurückgegriffen. Zeile A in Tabelle 19 zeigt die Ergebnisse der Fluktuationsquoten, gemittelt aus den Neueinzugsraten der beiden Jahre vor dem Stichtag der KBU. Die Umzugshäufigkeit von Transferleistungsempfängern ist mit 10,2 % geringer als im Rest der Bevölkerung mit 10,7 %. Grund hierfür dürfte sein, dass berufsbedingte Umzüge wegfallen. Allerdings ist der Unterschied erstaunlich gering, da der Wegfall der berufsbedingten Umzüge vermutlich durch die unsichereren sozialen Verhältnisse teilweise kompensiert wird. Aufgrund der geringen Fallzahl der Transferleistungsempfänger, die in den letzten zwei Jahren umgezogen sind und noch im Rahmen der KBU befragt wurden, in jeder einzelnen Haushaltsgrößenklasse wird auf die haushaltsgrößenklassenspezifischen Quoten der Gesamtbevölkerung zurückgegriffen und diese mit einem Korrekturfaktor (Zeile C geteilt durch Zeile B) an die Transferleistungsempfänger angepasst. Die Division durch 2 errechnet eine Halbjahresquote.

Tabelle 19: Reguläre Umzüge von Transferleistungsempfängern

		Haushaltsgrößenklasse				
		1	2	3	4	5
A	Fluktuationsquote pro Jahr, alle Haushalte	9,8%	10,6%	13,8%	13,0%	11,9%
B	Fluktuationsquote pro Jahr, alle Haushalte (gewichtetes Mittel aus Zeile A)	10,7%				
C	Fluktuationsquote pro Jahr, Haushalte mit Transferleistungsempfängern	10,2%				
D	Fluktuationsquote pro Halbjahr ($A \cdot D / B / 2$)	4,7%	5,1%	6,6%	6,2%	5,7%

Die regulären Umzüge sind nicht nur potenziell, sondern in jedem Fall nachfragerrelevant – unabhängig von den aktuellen Kosten. Deshalb wird die Zahl der regulären Umzieher in die höchste Preisklasse in der Nachfragetabelle eingeordnet (die Nachfrage auch bei der höchsten Angemessenheitsgrenze bedeutet). Analog müssen die regulären Umzieher allerdings an ihrem bisherigen Platz in der Nachfragetabelle entfernt werden – sonst würden reguläre

Umzieher zwei Wohnungen nachfragen. Es wird angenommen, dass die regulären Umzieher tatsächliche Wohnkosten wie alle anderen SGB II- / -XII-Haushalte haben.

Umrechnung in Nachfrage pro Monat

Im Folgenden werden nun Gewichtungsfaktoren berechnet, mit denen die Bestandshaushalte im Leistungsbezug in Dresden quantitativ in potenzielle Nachfrage pro Monat umgerechnet werden. Die Umrechnung ist notwendig, da die Eingangsdaten – ähnlich wie bereits freierwerdende Wohnungen und Leerstände – unterschiedliche Zeitbezüge aufweisen:

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

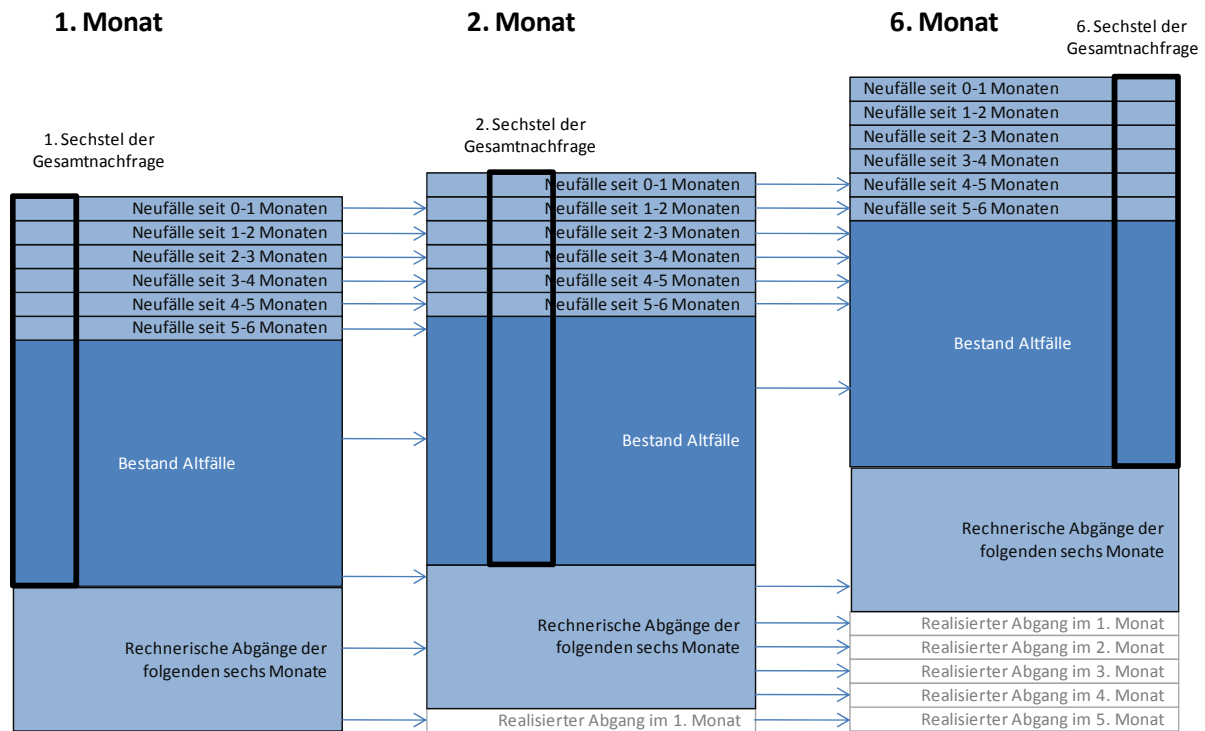
Bei Neufällen ist die Verteilung auf sechs Monate einleuchtend. Andernfalls würden an einen Neubezieher von Leistungen innerhalb des Intervalls zur Kostensenkung sechs Wohnungen vergeben und er zieht in alle Wohnungen – gleichzeitig, nicht hintereinander. Pro Monat werden rechnerisch also alle Neuzugänge eines Monats versorgt. Dies ist rechnerisch das gleiche Ergebnis wie in dem Fall, bei dem ein Sechstel der Neuzugänge von sechs Monaten versorgt wird.

Die Entscheidung, auch bei den Altfällen ein Sechs-Monats-Intervall für eine tatsächlich anmietbare Wohnung anzulegen, ist zugegebenermaßen normativ, aber vor dem Hintergrund von § 22 (1) SGB II die einzig sinnvoll begründbare Lösung. Zudem sind sechs Monate ein für einen Nachfrager sinnvoller Zeitraum zur Entscheidung für einen Umzug, zur Wohnungssuche, zur Anmietung und zum Umzug. Das Intervall ist also auch aus praktischen Überlegungen heraus sachgerecht.

Neuzugänge (inkl. reguläre Umzüge im Leistungsbezug) und Altfälle werden also rechnerisch gleichgestellt. Pro Monat wird ein Sechstel der erfassten Fälle versorgt. Alle sechs Monate steht einem unangemessen Wohnenden Haushalt also eine Wohnung tatsächlich anmietbar auf dem Wohnungsmarkt zur Verfügung (vgl. Abbildung 4).

Es sei darauf hingewiesen, dass in der Realität zahlreiche Überschreiter gar nicht umziehen (wollen), beispielsweise weil sie die gekürzten Kosten aus dem Vermögensfreibetrag bezahlen. Diesem Umstand wird an dieser Stelle aber nicht Rechnung getragen. Auch Altfälle haben Anspruch auf tatsächlich anmietbare Wohnungen.

Abbildung 4: Veranschaulichung der Behandlung von Bestands- und Stromgrößen auf Nachfrageseite



Quelle: Berechnungen des IWU

Ergebnistabelle Nachfrage

Die nun folgende Tabelle 20 zeigt die Häufigkeitsverteilung der Nachfrage nach Nachfrageklassen. Sie ergibt sich aus Tabelle 16 und Tabelle 17, wobei in jeder Zelle außer der untersten Zeile die folgenden Rechenschritte angewandt wurden:

Tabelle 20_{Zelle} =

$$\begin{aligned}
 & (\text{SGB II Tabelle 16}_{\text{Zelle}} * \text{Gewicht Tabelle 18 SGB II Zeile T-X}_{\text{Haushaltsgrößenklasse}} \\
 & + \text{SGB XII Tabelle 17}_{\text{Zelle}} * \text{Gewicht Tabelle 18 SGB XII Zeile T-X}_{\text{Haushaltsgrößenklasse}}) \\
 & * (1\text{-Reguläre Umzüge Tabelle 19 Zeile D}_{\text{Eignungsklasse}}) \\
 & * 1/6
 \end{aligned}$$

Für die letzte Zeile (reguläre Umzüge) lautet die Formel:

Tabelle 20_{Zelle} =

$$\begin{aligned}
 & (\sum \text{SGB II Tabelle 16}_{\text{alle Zellen}} * \text{Gewicht Tabelle 18 SGB II Zeile T-X}_{\text{Haushaltsgrößenklasse}} \\
 & + \sum \text{SGB XII Tabelle 17}_{\text{alle Zellen}} * \text{Gewicht Tabelle 18 SGB XII Zeile T-X}_{\text{Haushaltsgrößenklasse}}) \\
 & * \text{Reguläre Umzüge Tabelle 19 Zeile D}_{\text{Eignungsklasse}} \\
 & * 1/6
 \end{aligned}$$

Tabelle 20: Nachfrage pro Monat nach Preis- und Haushaltsgrößenklassen

Mietenstufe bruttokalt ab...	Haushaltsgrößenklasse				
	1	2	3	4	5
20 €	0,3	0,0	0,0	0,0	0,0
40 €	0,7	0,0	0,0	0,0	0,0
60 €	1,6	0,1	0,1	0,0	0,0
80 €	2,8	0,1	0,0	0,0	0,0
100 €	7,5	0,3	0,0	0,0	0,0
120 €	20,1	0,7	0,1	0,0	0,0
140 €	62,5	1,2	0,1	0,0	0,0
160 €	115,4	2,5	0,8	0,0	0,0
180 €	110,0	3,5	0,4	0,3	0,1
200 €	108,8	3,6	0,9	0,2	0,0
220 €	134,7	6,6	1,6	0,2	0,0
240 €	225,7	12,3	1,8	0,2	0,0
260 €	202,9	17,4	2,8	0,5	0,2
280 €	161,3	31,2	5,1	2,0	0,2
300 €	130,3	57,3	8,7	1,7	0,2
320 €	86,4	101,1	18,5	3,1	0,6
340 €	58,8	101,3	25,5	5,1	1,0
360 €	45,4	83,7	31,4	7,5	1,9
380 €	26,3	61,3	37,8	9,9	2,6
400 €	17,0	41,6	44,7	14,3	2,5
420 €	7,5	28,8	41,8	14,8	3,0
440 €	6,3	22,8	31,1	15,4	4,5
460 €	3,4	15,2	26,5	19,1	3,5
480 €	2,2	11,6	17,9	14,5	3,4
500 €	1,8	8,9	11,0	10,7	4,0
520 €	1,5	5,5	9,5	7,7	4,8
540 €	1,2	3,2	5,2	6,1	3,7
560 €	0,8	2,7	3,4	3,7	2,5
580 €	0,8	1,9	2,6	3,4	2,4
600 €	0,4	1,2	2,3	2,3	1,8
620 €	0,9	0,5	1,6	1,6	1,4
640 €	0,1	0,7	1,3	1,2	1,3
660 €	0,4	0,6	1,4	1,1	0,5
680 €	0,3	0,3	0,8	0,3	0,3
700 €	0,2	0,3	0,7	0,7	0,4
720 €	0,1	0,0	0,3	0,4	0,2
740 €	0,0	0,2	0,5	0,4	0,3
760 €	0,2	0,0	0,1	0,4	0,3
780 €	0,1	0,1	0,0	0,3	0,0
800 €	0,1	0,1	0,3	0,1	0,2
820 €	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
840 €	0,0	0,0	0,1	0,0	0,3
860 €	0,0	0,1	0,2	0,1	0,2
880 €	0,0	0,0	0,1	0,0	0,1
900 €	0,0	0,0	0,0	0,1	0,0
920 €	0,1	0,1	0,3	0,1	0,5
940 €	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
960 €	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
980 €	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Reguläre Umzüge	76,1	33,5	24,0	9,9	2,9

Tabelle 20 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 Häufigkeitsverteilung in Tabelle 6.

8.4 Häufigkeitsabgleich von Angebot und Nachfrage

Die nach den Maßstäben der Verfügbarkeit ermittelte Angemessenheitsgrenze wird im Folgenden so hoch festgelegt, dass in jeder Haushaltsgrößenklasse der nachfragerrelevante Teil der unangemessen Wohnenden innerhalb eines Monats (= Nachfrage pro Monat) eine preisgünstigere 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. Kapitel 8.1).

Das zur Berechnung angewandte Wohnungsmarktmodell „sucht“ deshalb für jeden unangemessen Wohnenden ein Wohnungsangebot. Grundlage hierfür bilden die in Tabelle 15 und Tabelle 20 wiedergegebenen Häufigkeitsverteilungen.

In Tabelle 21 wird nun durch eine Kumulation der Bestandsfälle aus der Häufigkeitsverteilung in Tabelle 20 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 3 (obere Häufigkeitsverteilung) in Abhängigkeit von einer möglichen Angemessenheitsgrenze ausgerechnet. Je höher die Angemessenheitsgrenze, desto weniger Fälle werden nachfragerrelevant.

Analog wird in Tabelle 22 durch eine Kumulation der Angebotsfälle aus der Häufigkeitsverteilung in Tabelle 15 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 3 (untere Häufigkeitsverteilung) in Abhängigkeit von einer möglichen Angemessenheitsgrenze ausgerechnet. Je höher die Angemessenheitsgrenze, desto mehr Angebote sind angemessen und verfügbar.

Tabelle 21: Nachfrageseite: Kumulation

Zahl der Nachfrager pro Monat bei einer bruttokalten Angemessenheitsgrenze von...	Haushaltsgröße				
	1	2	3	4	5
20 €	1622,7	664,0	363,0	159,4	51,7
40 €	1622,2	664,0	363,0	159,4	51,7
60 €	1621,2	664,0	363,0	159,4	51,7
80 €	1619,1	663,9	362,9	159,4	51,7
100 €	1614,3	663,7	362,9	159,4	51,7
120 €	1601,7	663,2	362,9	159,4	51,7
140 €	1564,1	662,3	362,8	159,4	51,7
160 €	1479,9	660,6	362,3	159,4	51,7
180 €	1366,7	657,7	361,7	159,2	51,7
200 €	1257,2	654,1	361,1	159,0	51,6
220 €	1137,8	649,3	359,8	158,7	51,6
240 €	965,7	640,3	358,1	158,5	51,6
260 €	749,4	625,9	355,8	158,2	51,5
280 €	563,6	602,9	351,8	157,0	51,3
300 €	415,0	561,0	344,9	155,1	51,0
320 €	302,7	485,7	331,3	152,7	50,6
340 €	227,7	384,5	309,2	148,6	49,9
360 €	174,4	290,4	280,8	142,3	48,4
380 €	136,8	215,9	246,2	133,5	46,2
400 €	114,3	162,6	205,0	121,4	43,6
420 €	101,2	126,3	161,8	106,9	40,8
440 €	94,3	100,0	125,4	91,8	37,1
460 €	89,2	80,3	96,6	74,6	33,1
480 €	86,3	66,5	74,4	57,8	29,6
500 €	84,2	56,1	60,0	45,2	25,9
520 €	82,6	48,6	49,7	36,0	21,5
540 €	81,2	44,0	42,4	29,2	17,3
560 €	80,2	41,1	38,1	24,3	14,2
580 €	79,4	38,7	35,2	20,7	11,8
600 €	78,8	37,1	32,8	17,9	9,7
620 €	78,2	36,2	30,8	16,0	8,1
640 €	77,6	35,7	29,4	14,5	6,8
660 €	77,4	35,0	28,1	13,4	5,9
680 €	77,1	34,5	27,0	12,7	5,5
700 €	76,8	34,2	26,2	12,2	5,2
720 €	76,7	34,0	25,7	11,7	4,8
740 €	76,6	34,0	25,4	11,3	4,6
760 €	76,5	33,9	25,1	10,9	4,2
780 €	76,4	33,8	25,1	10,5	4,1
800 €	76,3	33,8	24,9	10,3	4,0
820 €	76,2	33,7	24,7	10,3	3,9
840 €	76,2	33,7	24,7	10,2	3,8
860 €	76,2	33,7	24,6	10,2	3,6
880 €	76,2	33,6	24,4	10,1	3,5
900 €	76,2	33,6	24,4	10,1	3,4
920 €	76,2	33,6	24,2	10,0	3,2
940 €	76,1	33,5	24,1	10,0	2,9
960 €	76,1	33,5	24,1	10,0	2,9
980 €	76,1	33,5	24,0	10,0	2,9
unendlich	76,1	33,5	24,0	9,9	2,9

Tabelle 22: 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 €	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
120 €	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
140 €	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
160 €	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
180 €	88,3	0,0	0,0	0,0	0,0
200 €	117,0	0,0	0,0	0,0	0,0
220 €	152,7	0,0	0,0	0,0	0,0
240 €	198,5	0,0	0,0	0,0	0,0
260 €	254,0	0,0	0,0	0,0	0,0
280 €	307,0	0,0	0,0	0,0	0,0
300 €	372,3	0,0	0,0	0,0	0,0
320 €	438,6	50,5	0,0	0,0	0,0
340 €	506,3	109,7	0,0	0,0	0,0
360 €	579,3	176,6	0,0	0,0	0,0
380 €	641,3	231,3	6,6	0,0	0,0
400 €	692,9	280,7	33,1	0,0	0,0
420 €	735,4	323,2	59,1	0,0	0,0
440 €	780,5	366,0	86,2	0,0	0,0
460 €	820,7	406,2	112,9	7,9	0,0
480 €	855,9	441,5	136,4	17,3	0,0
500 €	880,3	465,8	156,2	25,5	0,0
520 €	907,1	491,8	176,0	34,1	0,0
540 €	930,6	515,4	194,7	43,9	1,4
560 €	944,8	529,5	206,0	50,9	2,0
580 €	955,6	540,3	215,5	58,2	3,3
600 €	966,7	551,5	225,1	64,4	4,9
620 €	976,5	561,3	233,6	70,5	6,3
640 €	984,1	568,9	239,9	76,4	8,4
660 €	988,4	573,2	244,2	79,5	9,4
680 €	993,5	578,2	249,0	84,0	11,2
700 €	998,2	583,0	253,7	87,8	12,9
720 €	1001,4	586,2	256,6	90,5	13,8
740 €	1005,3	590,0	260,2	93,0	14,4
760 €	1008,1	592,8	262,9	95,8	16,3
780 €	1010,1	594,8	265,0	97,8	17,9
800 €	1011,5	596,3	266,4	99,3	18,8
820 €	1014,5	599,3	269,4	101,8	20,0
840 €	1015,6	600,4	270,5	102,9	20,2
860 €	1017,8	602,6	272,7	105,1	21,7
880 €	1018,8	603,6	273,7	106,1	22,4
900 €	1019,1	603,9	274,0	106,4	22,7
920 €	1019,5	604,2	274,3	106,7	22,9
940 €	1020,6	605,4	275,5	107,9	23,5
960 €	1021,5	606,3	276,4	108,8	24,4
980 €	1022,0	606,7	276,9	109,3	24,7
1.000 €	1028,3	613,0	283,1	115,5	30,5

Berücksichtigt sind beim Angebot auch die Fälle höherer Eignungsklassen. Dies entspricht einer konsequenten Anwendung der Produkttheorie. Eine sehr preisgünstige 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).

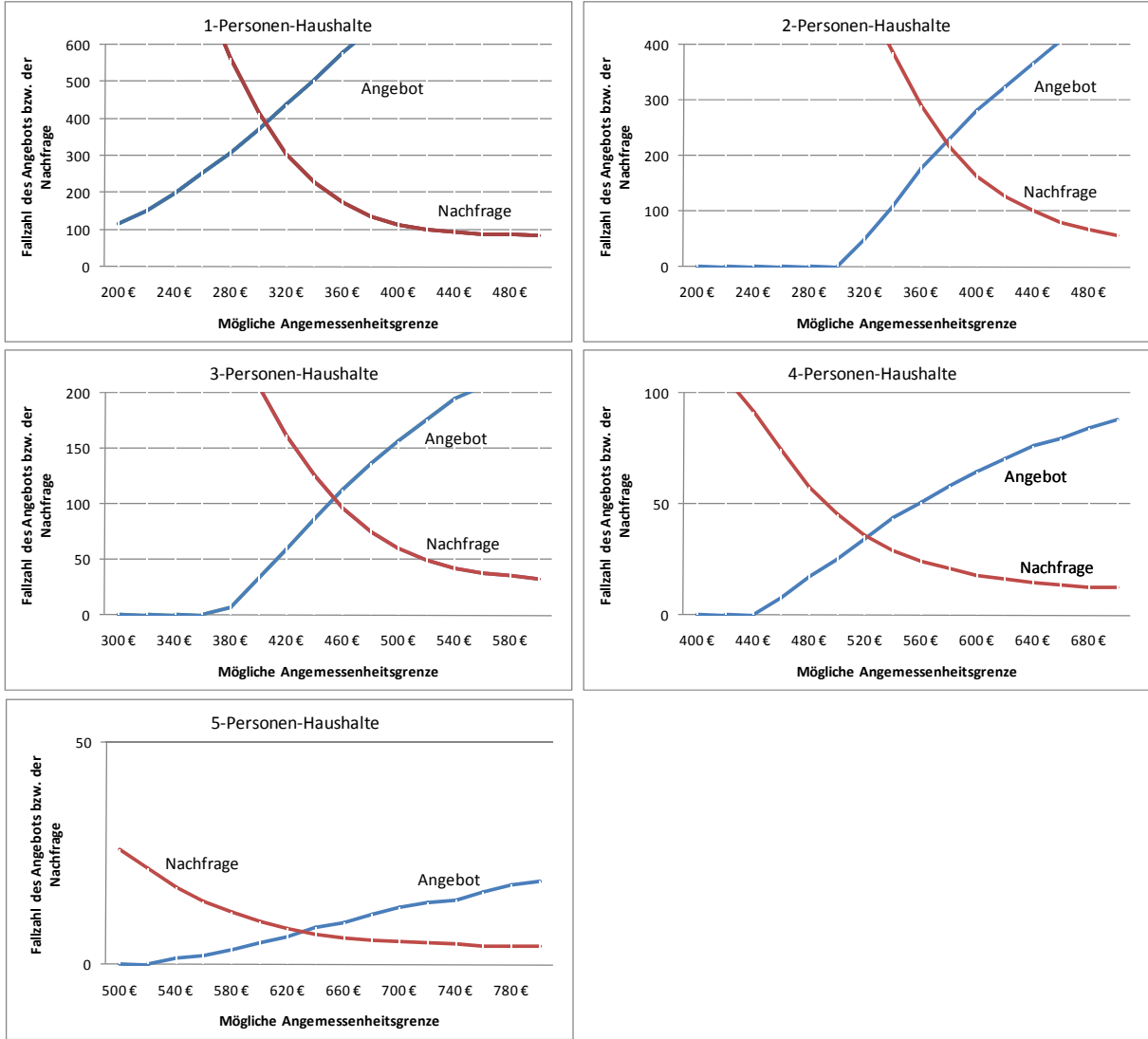
Abbildung 5 zeigt das Prinzip des Abgleichs grafisch: Bei niedrigen Angemessenheitsgrenzen (links auf der x-Achse) gibt es eine hohe Zahl an unangemessen Wohnenden (fallender Graph) und wenig angemessenes Wohnungsangebot (steigender Graph). Bei hohen Angemessenheitsgrenzen (rechts auf der x-Achse) ist es anders herum. Im (durch lineare Interpolation zwischen den Mietenstufen berechneten) Schnittpunkt der beiden Graphen stehen – unter Berücksichtigung aller Korrekturen und Hochrechnungen der vergangenen Kapitel – PRO MONAT genauso viele angemessene Wohnungen zur Verfügung wie unangemessen wohnende Haushalte versorgt werden müssen. Der Schnittpunkt liegt für die 1-Personen-Haushalte bei 304,79 € und 388 Umziehenden pro Monat. Bei den höheren Nachfrageklassen wird analog verfahren.

Folgende Tabelle 23 zeigt die ungerundeten Ergebnisse, die dann mit dem Faktor Fläche multipliziert werden und aufgerundet die Angemessenheitsgrenze ergeben:

Tabelle 23: Quadratmeterbezogene Angemessenheitsgrenzen bruttokalt

Haushaltsgröße in Personen	1	2	3	4	5
Faktor Miete in €/m ²	6,7731 €	6,2935 €	6,0548 €	6,1448 €	6,6369 €
Faktor Fläche in m ²	45	60	75	85	95
Angemessene Bruttokaltmiete in €	304,79	377,61	454,11	522,31	630,51
Perzentilwert der Quadratmetermiete im Mietspiegel	43	33	28	35	37

Abbildung 5: Grafischer Marktgleich



8.5 Prüfung des Bezugs zum Wohnkonsum von Niedrigeinkommensbeziehern außerhalb der Grundsicherung

Die Bestimmung der Perzentilwerte der Häufigkeitsverteilungen der Neuvertragsmieten in Tabelle 23 ermöglicht es, festzustellen, ob das Ergebnis noch den Lebensumständen von Beziehern von Arbeitseinkommen entspricht und kein Nischensegment speziell für Leistungsbezieher definiert wird.

Insbesondere im Falle von substanziellen Leerständen auf dem Wohnungsmarkt (d. h. einer großen Anzahl tatsächlich anmietbarer Wohnungen) müsste an dieser Stelle ein Mindestperzentilwert festgelegt werden, um sicherzustellen, dass kein Zirkelschluss hin zu immer niedrigerpreisigeren Leerständen und der Abgrenzung eines speziellen Leistungsbeziehermarktes erfolgt. Dies ist in Dresden nach dem Rückgang der Leerstände in den letzten Jahren nicht mehr der Fall.

Einen Hinweis auf die Größe des Segments, welches zur Orientierung am Wohnkonsum von anderen Niedrigeinkommensbeziehern notwendig ist, bietet das Verfahren zur Bestimmung der Höhe der Regelleistung (§ 3 f. RBEG). Dieses wird hier vergleichsweise auf den Wohnungsmarkt angewandt. Dazu wird das RBEG-Verfahren in einen Perzentilwert umgerechnet und dieser wird dann mit dem gerade errechneten Perzentilwert (Tabelle 23) verglichen.

In Dresden leben 34.709 Haushalte im Leistungsbezug (vgl. Tabelle 18). Gemessen an allen 290.224 Haushalten (Quelle: Kommunale Statistikstelle) ergibt sich eine Quote von 12,0 %. Diese Gruppe wird im RBEG nicht in die Ermittlung einbezogen. Wenn man davon ausgeht, dass diese Gruppe komplett angemessen leben sollte, so muss der Perzentilwert der angemessenen Wohnungen um 12 Prozentpunkte höher liegen als der Perzentilwert, der sich durch das RBEG-Verfahren ohne Transferleistungsempfänger ergäbe.

Im RBEG werden nach § 4 die untersten 15 - 20 % als Referenzgruppe verwendet. Aus dieser Gruppe wird jedoch gemittelt, so dass der Perzentilwert der Einkommensbezieher unterhalb der Höhe der Regelleistung deutlich niedriger liegt. Unter Annahme einer Normalverteilung ergibt sich die Hälfte, also 7,5 - 10 %.

Addiert man hierzu die 12,0%, so ergeben sich 19,5 - 22 % an allen Wohnungen, die angemessen sein müssten, um einen Bezug zu den Wohnverhältnissen von Menschen außerhalb des Transferleistungssegments zu schaffen. Maßgeblich sind hier Bestandsmieten, denn auch die Referenzgruppe, an der sich orientiert werden soll, wohnt im Bestand.

Die hier errechneten Ergebnisse mit Werten zwischen dem 28- und 43 %-Perzentil der (gegenüber den Bestandsmieten ohnehin nochmals höheren) Neuvertragsmieten übersteigen diesen Perzentilwert deutlich. Damit ist belegt, dass kein „Leistungsbeziehermarkt“ ohne Bezug zu den Lebensverhältnissen von Menschen außerhalb des Transferleistungsbezugs besteht.

8.6 Prüfung der Vermeidung von Segregation

Eine der Bedingungen für die Wahl der Angemessenheitsgrenze ist die Vermeidung von Segregation. Darunter fallen zwei Aspekte:

1. In allen Teilen Dresdens sollen angemessene Wohnungen verfügbar sein. Selbstverständlich wird der Anteil in manchen Ortsamtsbereichen überproportional, in manchen unterproportional sein. Dies ist auch nicht anders zu erwarten und dürfte

ein im Zeitablauf schwer veränderbares Merkmal einer jeden deutschen Stadt sein. Die Tatsache, dass BSGE B 14 AS 50/10 R für das ganze Stadtgebiet von Berlin einen Mittelwert der mietspiegelrelevanten Mieten der einfachen Lage festlegt, legt die Messlatte für die Frage nach der Gleichverteilung relativ niedrig. Untersuchungen anhand von Angebotsmieten in Berlin zeigen eine deutliche Ungleichverteilung.⁴³

Tabelle 24: Verteilung angemessener Wohnungen über die Ortsamtsbereiche

		Alle 292.740 Wohnungen Dresdens ⁴⁴	Nur mietspie- gelrelevante Wohnungen	Nur Wohnungen, die angemessen und ge- eignet ⁴⁵ für Haushalte sind mit....				
				1 Pers.	2 Pers.	3 Pers.	4 Pers.	5 Pers. ⁴⁶
		Spalten-%	Spalten-%	Spalten-%				
Ortsamt/ Ortschaft (Kurzbe- zeich- nung ⁴⁷)	Altstadt	10,8	12,3	16,0	14,6	13,2	21,2	3,6
	Neustadt	8,8	10,8	9,4	8,0	3,8	15,8	2,6
	Pieschen	10,0	10,9	8,4	9,3	13,2	7,8	25,4
	Klotzsche	5,2	2,8	1,5	2,3	1,5	0,8	0,0
	Loschwitz	5,7	2,8	1,1	1,4	0,4	1,7	0,0
	Blasewitz	16,0	19,2	18,9	17,9	24,3	14,1	13,7
	Leuben	7,4	6,2	11,2	8,2	4,5	1,7	11,2
	Prohlis	10,5	8,9	10,2	9,5	11,0	8,3	13,2
	Plauen	9,5	10,7	8,8	10,9	13,7	12,4	12,4
	Cotta	16,2	15,5	14,5	18,1	14,4	16,1	17,9
	Gesamt⁴⁸	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis des Mietspiegels

Bis auf Loschwitz und Klotzsche sind in allen Dresdner Ortsamtsbereichen in substanzieller Zahl Wohnungen anmietbar, und es gibt eine substantielle Zahl angemessener Wohnungen für alle Haushaltsgrößen. In Loschwitz und Klotzsche sind Einfamilienhäuser und Wohneigentum deutlich überproportional vertreten (Anteil der mietspiegelrelevanten Wohnungen an der Gesamtstadt ist kleiner als der Anteil aller

⁴³ Vgl. Mieterverein Berlin 2012, S. 21

⁴⁴ Bauen und Wohnen 2011, S. 23.

⁴⁵ „Angemessen“ bezieht sich auf die Werte aus Tabelle 23. „Geeignet“ nimmt Bezug auf die Eignungsklassen in Tabelle 8. Hier erfolgt allerdings keine Eignungsgrenze nach oben. Stimmt der Preis, so ist analog zur Produkttheorie auch eine zu große Wohnung geeignet und angemessen. Dadurch, dass geeignete Wohnungen z. B. für 2-Personen-Haushalte erst ab der Angemessenheitsgrenze für 1-Personen-Haushalte starten, wird sichergestellt, dass nicht zwei gleiche Wohnungen für verschiedene Haushaltsgrößenklassen als geeignet eingestuft werden und damit zweimal in der Statistik auftauchen. Das Vorgehen entspricht dem in Tabelle 22.

⁴⁶ Aufgrund der geringen Fallzahl an großen Mietwohnungen sind die Auswertungen hier mit starken Unsicherheiten behaftet.

⁴⁷ Klotzsche umfasst auch die nördlichen Ortschaften, Loschwitz die Ortschaft Schönfeld-Weißig und Cotta die westlichen Ortschaften.

⁴⁸ Sollten sich die Spalten nicht zu 100 % addieren, so liegt dies an der Rundung in jeder einzelnen Zelle.

Wohnungen). Damit wird der Wohnungsmarkt des einfachen Segments in Dresden nicht durch das Angebot in diesem Bereich geprägt.

Die beiden Ortsämter stellen gewissermaßen das Pendant zum hochpreisigeren Essen-Kettwig in BSGE B 4 AS 27/09 R oder zu den deutlich größeren Stadtbezirken Zehlendorf und Steglitz in Berlin dar. *„Dieses mag zwar in einem Fall wie dem vorliegenden – in dem nach Auffassung der Beteiligten das Mietniveau in dem konkret bewohnten Stadtteil höher ist als in anderen angrenzenden Stadtteilen – dazu führen, dass ein Umzug als Kostensenkungsmaßnahme möglicherweise auch über die Grenzen des jeweiligen Stadtteils hinaus zu erfolgen hat. Dieses ist im Interesse einer gleichmäßigen Behandlung aller Hilfebedürftigen jedoch hinzunehmen“*.⁴⁹

In allen anderen Ortsamtsbereichen der Stadt Dresden gibt es in substantieller Anzahl angemessene Wohnungen für alle Haushaltsgrößenklassen (vgl. Tabelle 24). Auffallend ist jedoch, dass Ortsamtsbereiche mit überproportional vielen angemessenen Wohnungen Spezialisierungen auf bestimmte Größenklassen haben: Günstige Wohnungen für 5-Personen-Haushalte gibt es überproportional in Pieschen und für 4-Personen-Haushalte in der Altstadt. Die Ergebnisse entsprechen auch in dieser Auswertung derjenigen, die das IWU auf Basis des Mietspiegels 2010 in seiner Stellungnahme vom 09.05.2012 für das Sozialgericht Dresden vorgenommen hatte. Anders als in der alten Untersuchung stellt sich die Verteilung der Kleinwohnungen nun deutlich homogener dar.

Grund für die unterschiedliche Verteilung der angemessenen Wohnungen ist die baualtersklassenspezifische unterschiedliche Verteilung der Wohnungstypen (Einfamilienhäuser und Geschosswohnungsbau, Miete und Eigentum, Großwohnungen und Kleinwohnungen) über den Stadtraum. Es wird nie gelingen, eine vollständige Gleichverteilung zu erreichen. Die Resultate sind insofern als zulässig im Sinne der Rechtsprechung des BSG zu beurteilen.

2. Es soll nicht zu substantiellen Umzugsbewegungen in Folge der Angemessenheitsgrenzen kommen. Die leicht unterschiedliche Verteilung der Wohnungen zwischen den Ortsamtsbereichen erklärt sich auch dadurch, dass bereits aktuell eine gewisse sozialräumliche Differenzierung besteht und diese prägend für den Wohnungsmarkt des einfachen Segments ist. Dies wird als zulässig angesehen, solange keine substantiellen Umzugsbewegungen in bestimmte Bezirke erfolgen müssen.

Tabelle 25 zeigt die relativ starke Übereinstimmung zwischen der räumlichen Verteilung der Leistungsbezieher und der räumlichen Verteilung der angemessenen Wohnungen. Leicht überproportionale Anteile an Bedarfsgemeinschaften (z. B. in der Neustadt) lassen sich auch durch Umzüge in benachbarte Stadtteile (z. B. die Altstadt mit überproportional vielen angemessenen Wohnungen und im Vergleich dazu unterproportional vielen Bedarfsgemeinschaften) lösen. In den auch durch Plattenbau geprägten Ortsamtsbereichen Cotta und Prohlis gibt es anteilig mehr Bedarfsgemeinschaften als angemessene Wohnungen. Hier müsste es rein rechnerisch dann sogar einzelne Umzüge nach Blasewitz oder in die Altstadt geben.

Dies zeigt, dass im Rahmen der vom IWU berechneten Angemessenheitsgrenzen keine Umzugsbewegungen notwendig sind, die zu einer gesamtstädtischen Entmi-

schung führen. Die Angemessenheitsgrenzen sorgen dafür, dass die sozialräumliche Ungleichverteilung nicht verschärft wird.

Den Anforderungen des BSG an die Vermeidung von Segregation wird damit Rechnung getragen.

Tabelle 25: Zum Vergleich: Aufteilung von angemessenen Wohnungen und Leistungsempfängern auf die Ortsamtsbereiche

		Angemessen und geeignet ⁵⁰ für Haushalte mit					Bedarfsgemeinschaften mit		
		1-Pers.	2-Pers.	3-Pers.	4-Pers.	5-Pers. ⁵¹	1 Person	2 Personen	3 und mehr Personen
		Spalten-%					Spalten-%		
Ortsamt/ Ortschaft ⁵²	Altstadt	16,0	14,6	13,2	21,2	3,6	12,7	10,9	11,7
	Neustadt	9,4	8,0	3,8	15,8	2,6	12,2	9,1	8,9
	Pieschen	8,4	9,3	13,2	7,8	25,4	12,6	14,4	14,5
	Klotzsche	1,5	2,3	1,5	0,8	0,0	2,7	2,3	2,3
	Loschwitz	1,1	1,4	0,4	1,7	0,0	2,5	2,5	2,4
	Blasewitz	18,9	17,9	24,3	14,1	13,7	10,3	13,0	12,4
	Leuben	11,2	8,2	4,5	1,7	11,2	5,9	7,1	6,1
	Prohlis	10,2	9,5	11,0	8,3	13,2	14,0	13,3	14,4
	Plauen	8,8	10,9	13,7	12,4	12,4	7,2	6,5	7,2
	Cotta	14,5	18,1	14,4	16,1	17,9	19,6	20,8	20,0
	Gesamt ⁵³	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

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

⁵⁰ Fußnote 45 gilt hier analog.

⁵¹ Aufgrund der geringen Fallzahl an großen Mietwohnungen sind die Auswertungen hier mit starken Unsicherheiten behaftet.

⁵² Klotzsche umfasst auch die nördlichen Ortschaften, Loschwitz die Ortschaft Schönfeld-Weißig und Cotta die westlichen Ortschaften.

⁵³ Sollten sich die Zellen nicht zu 100 % addieren, so liegt dies an der Rundung in jeder einzelnen Zelle.

8.7 Dokumentation der korrespondierenden Wohnungsstandards

Angemessene Wohnungen kennzeichnen sich dadurch, dass sie eher einem einfachen Segment mit Wohnungen einfachen Standards, d. h. einfacher Art, Lage, Ausstattung und Beschaffenheit, zuzuordnen sind. Das Bundessozialgericht hat in seinen Urteilen keine Ausstattungsstandards vorgegeben, sondern lässt hier einen Entscheidungsspielraum des kommunalen Sozialleistungsträgers zu.

Tabelle 26 dokumentiert, welchem Ausstattungsstandard das anhand von ausreichender Häufigkeit, Vermeidung von Segregation und Vergleich mit Niedrigeinkommensbeziehern außerhalb der Grundsicherung gefundene Ergebnis entspricht. Das Ergebnis entspricht bei den kleinen Wohnungen fast dem Mietwert des gesamten Mietspiegels. Bei den Wohnungen für 4- und 5-Personen-Haushalte bewegt sich das Ergebnis leicht über den Mittelwerten, die sich für alle Wohnungen ohne die gute Lage ergeben. Bei Wohnungen für 2- und 3-Personen-Haushalte (dem angebotsseitig größten Markt) ergeben sich Werte, die neben der Lage auch kleinere Einschränkungen beim Baujahr und der Ausstattung machen. Die Referenzgruppe umfasst aber immer mehr als 60 % der mietspiegelrelevanten Wohnungen.

Es sei darauf hingewiesen, dass damit auch in der guten Lage Wohnungen anmietbar sind, sobald Kompromisse bei einem der anderen Faktoren gemacht werden. Umgekehrt bedeuten die ausgegebenen Mittelwerte, dass immer ca. die Hälfte der Wohnungen (wegen leicht rechtsschiefer Verteilungen tendenziell leicht mehr) angemessen ist und die andere Hälfte nicht. Die Orientierung am Lebensstandard von Menschen außerhalb des Transferleistungsbezugs ist in Kapitel 8.5 dokumentiert.

Es sei auch darauf hingewiesen, dass Tabelle 26 alle mietspiegelrelevanten Fälle nach § 558 BGB umfasst. Die Berechnungen zur Referenzmiete arbeiten nur mit den Neuvertragsmieten. Anhang C ermöglicht es, unter Berücksichtigung der dort gegebenen Hinweise durch gewichtete Mittelung erweiterte Berechnungen zum Zusammenhang zwischen Wohnwertmerkmalen und Preisen durchzuführen.

Tabelle 26: Korrespondierende Wohnungsstandards (alle Mietspiegelmieten, nicht inflationiert)

A	B	C	D	E	F	G	H
Wohnflächenkorridor		Gesamter Mietspiegel ohne Substandard mit Altverträgen ohne Inflationierung	Ohne gute Lage	Zusätzlich ohne Neubau ab 1991	Zusätzlich ohne Ausstattungs-kategorie 6	Zusätzlich ohne Ausstattungs-kategorie 5	Zum Vergleich: Angemessenheitsgrenze
um 45 m ²	Mittelwert Bruttokaltmiete in €/m ²	6,80	6,68	6,59	6,53	6,26	6,7731
	Fallzahl	840	637	554	498	125	
	Anteil der Fälle	100%	76%	66%	59%	15%	
um 60 m ²	Mittelwert Bruttokaltmiete in €/m ²	6,59	6,46	6,36	6,26	5,83	6,2935
	Fallzahl	1267	986	856	730	170	
	Anteil der Fälle	100%	78%	68%	58%	13%	
um 75 m ²	Mittelwert Bruttokaltmiete in €/m ²	6,41	6,22	6,09	5,92	5,36	6,0548
	Fallzahl	1021	786	673	554	174	
	Anteil der Fälle	100%	77%	66%	54%	17%	
um 85 m ²	Mittelwert Bruttokaltmiete in €/m ²	6,37	6,12	5,98	5,76	5,24	6,1448
	Fallzahl	737	554	479	389	144	
	Anteil der Fälle	100%	75%	65%	53%	20%	
um 95 m ²	Mittelwert Bruttokaltmiete in €/m ²	6,93	6,60	6,49	6,15	5,81	6,6369
	Fallzahl	266	167	131	86	24	
	Anteil der Fälle	100%	63%	49%	32%	9%	

8.8 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 Sensitivitätstests 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 „mitten im Markt“. Durch geringe Modifikationen der Angemessenheitsgrenzen werden große Änderungen der Zahl der Angebote bzw. der Nachfrager (= Zahl der unangemessen Wohnenden) ausgelöst. Geringe 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.

8.9 Nachrichtliche Bestimmung einer nettokalten Referenzmiete

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

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

Zur Errechnung wurde die Bruttokaltmiete so auf die beiden Teilpositionen Nettokaltmiete und kalte Nebenkosten aufgeteilt, dass in jeder Wohnungsgrößenklasse für beide Teilpositionen das gleiche Perzentil resultiert.

Tabelle 27: Nachrichtliche nettokalte Angemessenheitsgrenzen

Haushaltsgröße in Personen	1	2	3	4	5
Bruttokaltmiete pro m ² in €	6,7731 €	6,2935 €	6,0548 €	6,1448 €	6,6369 €
davon rechnerische Nettokaltmiete pro m ² in €	5,5456 €	5,2196 €	4,9720 €	5,0527 €	5,6005 €
davon rechnerisch kalte Nebenkosten pro m ² in €	1,2275 €	1,0739 €	1,0828 €	1,0921 €	1,0365 €
Flächenrichtwert in m ²	45	60	75	85	95
Bruttokaltmiete absolut in €	304,79 €	377,61 €	454,11 €	522,31 €	630,51 €
davon rechnerische Nettokaltmiete absolut in €	249,55 €	313,17 €	372,90 €	429,48 €	532,05 €
davon rechnerisch kalte Nebenkosten absolut in €	55,24 €	64,44 €	81,21 €	92,83 €	98,46 €

9 Interpretation der Ergebnisse

Die Ergebnisse der Berechnung, die je nach Haushalts- bzw. Wohnungsgröße zu unterschiedlichen Quadratmetermieten, Steigerungsraten gegenüber 2010 und Perzentilen der Häufigkeitsverteilung der Mieten führen, sind vor dem Hintergrund der aktuellen Wohnungsmarktentwicklung in Dresden zu sehen. Sie lassen sich deshalb auch durch die wesentlichen, im Wohnungsmarktbericht der Stadt Dresden dokumentierten Entwicklungen erklären.

Grundsätzlich reagiert der Wohnungsmarkt auf der Angebotsseite nur schwerfällig auf Änderungen der Nachfrage. Wesentliche historische Rahmenbedingungen wie die Sozialstruktur der Gründerzeit, das Ausmaß der Kriegszerstörung oder die Wohnungspolitik der DDR haben somit auch heute noch ihren Einfluss auf den Markt. Dies führt dazu, dass Dresden – wie viele Städte – über viele 2- bis 4-Raum-Wohnungen verfügt. Hier sind nun auch noch die letzten Leerstände jenseits der Fluktuationsreserve zu verzeichnen. Dresdenspezifisch ist jedoch eine vergleichsweise gute Ausstattung mit Kleinwohnungen, die auch in der niedrigen durchschnittlichen Wohnfläche pro Person zum Ausdruck kommt.⁵⁴ Wie in Ostdeutschland generell und in den Großstädten im Besonderen ist die Ausstattung mit großen Wohnungen relativ schlecht.⁵⁵ Deren Anzahl wächst durch die niedrige Neubautätigkeit der letzten Jahre nur langsam. Bis 2010 haben sich Neubau und Abriss in etwa die Waage gehalten.⁵⁶ Seither sind wieder Zuwächse bei der Zahl der Wohnungen zu verzeichnen.

Auf der Nachfrageseite ist eine positive Entwicklung zu verzeichnen. Sie äußert sich u. a. in Löhnen, die (derzeit noch) schneller steigen als die Miete,⁵⁷ sowie in einem Anstieg der Be-

⁵⁴ Vgl. Wohnungsmarktbericht 2011, S. 24; IÖR 1995, S. 89

⁵⁵ Vgl. IÖR 1995, S. 135

⁵⁶ Vgl. Wohnungsmarktbericht 2011, S. 18 f.

⁵⁷ Vgl. Wohnungsmarktbericht 2011, S. 33

völkerung, der nicht nur mit der aktuellen Welle an Studierenden und der Ummeldung von ehemaligen Zweitwohnsitzen erklärt werden kann.⁵⁸ Dies führt einerseits dazu, dass immer mehr kleinere Haushalte auch große Wohnungen mieten.⁵⁹ Andererseits führt die Zunahme an Studierenden (insbesondere auch eine Zunahme an Studierenden von außerhalb der Region)⁶⁰ sowie die Singularisierung der Gesellschaft zu einem Anstieg der Zahl der 1-Personen-Haushalte⁶¹, der sich auch im Bereich des SGB II / XII niederschlägt.

Tabelle 28: Zur Information: Vergleichswerte

Haushaltsgröße in Personen	1	2	3	4	5
Angemessenheitsgrenze bruttokalt in €	304,79	377,61	454,11	522,31	630,51
Bisherige Angemessenheitsgrenze bruttokalt in €	276,00	347,00	430,00	512,00	598,00
Anstieg in €	28,79	30,61	24,11	10,31	32,51
Anstieg in %	10,43%	8,82%	5,61%	2,01%	5,44%
Höchstbetrag der Wohngeldtabelle, Stufe III (gültig für Dresden) in €	330,00	402,00	479,00	556,00	638,00

In der Konsequenz führt die Zunahme der Nachfrage bei gleichzeitig stagnierendem Angebot, welches sich strukturell nur langsam an neue Entwicklungen anpasst, zu sehr heterogenen Entwicklungen in den Teilmärkten. Die Preisentwicklung im Mietspiegel ist in den kleineren Wohnungsgrößenklassen moderat. Allerdings steigen die Angemessenheitsgrenzen vergleichsweise stark. Grund hierfür sind die Leerstände, welche die Berechnung 2011 noch prägten. Ihr fast völliges Verschwinden verschlechtert prinzipiell die quantitative Versorgungssituation der Transferleistungsempfänger, so dass zur tatsächlichen Anmietbarkeit in ausreichender Häufigkeit nun ein höherer Teil des Wohnungsmarktes offen gehalten werden muss. Bei den großen Wohnungen waren bereits 2011 die Leerstände nicht mehr marktprägend. Die Angemessenheitsgrenze für 4- und 5-Personen-Haushalte bewegt sich deshalb in etwa parallel zum Mietspiegel. Auffallend ist sowohl im Mietspiegeldatensatz als auch bei den Angemessenheitsgrenzen und sowohl 2011 wie auch 2013 das deutlich höhere Preisniveau bei den Wohnungen für 5-Personen-Haushalte. Dies kann als lokales Spezifikum des Dresdner Wohnungsmarktes gelten und erklärt sich durch Angebotsengpässe und die hohe Nachfrage nach Großwohnungen auch durch wohlhabende kleinere Haushalte bzw. Wohngemeinschaften. Die großen Wohnungen sind zudem in überproportionalem Maße der guten Lage (v. a. Gründerzeitquartiere) zugeordnet (vgl. hierzu auch Tabelle 26).

Die Stadt Dresden hat es deshalb als Herausforderung erkannt, den Bau von Großwohnungen in der Stadt zu stärken. Entsprechende Ansätze mit Flächenausweisungen auf Brachflä-

⁵⁸ Vgl. Wohnungsmarktbericht 2011, S. 9 f.

⁵⁹ Vgl. Wohnungsmarktbericht 2011, S. 35

⁶⁰ Vgl. Wohnungsmarktbericht 2011, S. 41

⁶¹ Vgl. Wohnungsmarktbericht 2011, S. 17

chen und Nachverdichtungen in Baulücken inklusive passender Gebäudetypologien wie Stadthäusern oder Lofts sowie passender Fördermöglichkeiten (Wohneigentumsförderung, Baugruppenberatung etc.) sind im Wohnungsmarktbericht dokumentiert.⁶² Dies kann den Mietwohnungsmarkt zumindest teilweise entlasten. Voraussetzung ist aber auch, dass der Bestand an Altbauwohnungen nicht durchgängig auf einen gehobenen Ausstattungsstandard saniert wird.

⁶² Vgl. Wohnungsmarktbericht 2011, S. 27 und 53

Anhang A: 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. Eine nachträgliche Gewichtung ist bei disproportional geschichteten Stichproben (-> Schichtung) zwingend. Eine nachträgliche Gewichtung zur Berücksichtigung unterschiedlicher Rücklaufquoten in den Schichten wird als -> Redressement bezeichnet.

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: Anteilswert der Häufigkeitsverteilung. 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.

Redressement: In geschichteten Stichprobenbefragungen (-> Schichtung) wird unterschiedlichen Rücklaufquoten dadurch Rechnung getragen, dass in Schichten mit niedrigem Rücklauf die vorhandenen Fälle stärker gewichtet werden (und umgekehrt). Dabei entspricht die Fallzahl des gewichteten Datensatzes i.d.R. der Fallzahl des ungewichteten Datensatzes.

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. Werden einzelne Gruppen überproportional untersucht, so spricht man von disproportionaler Schichtung. Sie erfordert eine nachträgliche -> Gewichtung bei der Auswertung. Auch im Fall einer anteilig gleichen Stichprobenziehung nach Teilgruppen (proportionale Schichtung) kann eine Verzerrung des Rücklaufs kontrolliert werden und ggf. durch -> Redressement der Fälle gegengesteuert werden.

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

Spannenoberwert: In der Mietspiegelpraxis (vgl. die Hinweise der Bundesregierung zur Erstellung von Mietspiegeln) ist der Spannenoberwert üblicherweise das 83,3 %-Perzentil der Häufigkeitsverteilung der Mieten. Ein Sechstel der Mieten einer bestimmten Wohnungsgrößenklasse liegen also oberhalb dieses Werts, fünf Sechstel darunter. Einzelne Städte (z. B. Berlin) verwenden aber abweichende Werte.

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 B: Literaturverzeichnis

Dokumentationen zu den Datenquellen:

[Bauen und Wohnen 2011] Landeshauptstadt Dresden, Kommunale Statistikstelle (Hg.): Bauen und Wohnen 2011, Dresden, 2011.

[Methodenbericht Mietspiegel 2013] CHEMPIRICA | Markt-, Meinungs- und Sozialforschung: Methodenbericht Mietspiegel Dresden 2013. Chemnitz, 2013.

[Mietspiegelbroschüre 2013] Landeshauptstadt Dresden, Die Oberbürgermeisterin (Hg.): Mietspiegel Dresden 2013, Dresden, 2013.

[Wohnungsmarktbericht 2011] Glatter, J. et al.: Wohnungsmarktbericht der Landeshauptstadt Dresden. Herausgegeben von der Landeshauptstadt Dresden. Dresden, 2011.

Sekundärliteratur:

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.

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

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

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

IÖR (Hg.): Der Wohnungsmarkt der 90er Jahre in den neuen Ländern. Dresden, IÖR-Schrift 10, 1995.

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

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

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

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

v. Malottki, C.: Die empirisch-statistische Bestimmung der Angemessenheitsgrenze durch Sachverständige – verfahrensrechtliche Voraussetzungen und inhaltliche Ausgestaltung. In: Bericht aus der Kommission SGB II des Deutschen Sozialgerichts. Boorberg-Verlag, 2013, erscheint in Kürze.

Mieterverein Berlin (Hg.): MieterMagazin 4/2012, S. 21

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

Kreis Ostholstein, Fachdienst Soziales / Analyse und Konzepte, Mietwerterhebungen zur Ermittlung der KdU-Kosten im Kreis Ostholstein, Hamburg, 2012, <http://www.harald-thome.de/media/files/Kdu2/KdU-Ostholstein-LK--01.04.2012.pdf>.

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.

Anhang C: Bruttokalter Mietspiegel mit detaillierten Zellen

Die folgende Tabelle erstellt auf Basis des Mietspiegeldatensatzes quasi einen neuen Mietspiegel, der sich vom bisherigen wie folgt unterscheidet:

- Alle Mieten wurden auf Bruttokaltmieten gerechnet, Substandardwohnungen sind erst gar nicht berücksichtigt.
- Statt der Flächenklassen 24 - 50 m², 50 - 75 m² und über 75 m² wurden sich überschneidende Korridore von 20 m² um die Flächenrichtwerte verwendet.
- Es wird der komplette Mietspiegeldatensatz verwendet; dabei findet nur eine allgemeine Ausreißerbereinigung, aber keine Ausreißerbereinigung in jeder einzelnen Zelle statt.
- Es wird auch für selten vorkommende Wohnungsmarktsegmente und die damit verbundenen sehr niedrigen Fallzahlen ein Wert ausgewiesen. Es sei darauf hingewiesen, dass diese Werte für die individuelle Zelle keine ausreichend abgesicherte statistische Information ergeben. Sie stellen also keine ortsübliche Vergleichsmiete im Sinne des BGB dar. Die Informationen sind aber geeignet, um zellenübergreifend gewichtete arithmetische Mittel zu bilden, solange die addierte Fallzahl aller betrachteten Zellen über 30 (besser 100) liegt. Hier greift das „Gesetz der großen Zahlen“, nach dem sich Abweichungen in den Einzelfällen im Zuge der Erhöhung der Fallzahlen mit immer höherer Wahrscheinlichkeit gegenseitig aufheben.

Dabei entsteht jedoch ein Datenschutzproblem. Es ist nicht zulässig, Auswertungen von Zellen auszugeben, in denen sich nur ein oder zwei Fälle befinden. Hinter diesen Zellen verbergen sich Wohnungsteilmärkte, die den Gesamtmarkt ohnehin nicht prägen (in Tabelle 29 mit Nullwerten gekennzeichnet). Aus diesem Grund ist es sinnvoll, diese Zellen grundsätzlich mit Null zu werten. Die dadurch entstehenden Abweichungen sind dann marginal, wenn Zellen gewichtet gemittelt werden, die in ihrer Summe eine Fallzahl über 100 ergeben.

Die genaue Berechnung unter Einschluss der sehr schlecht besetzten Zellen kann jederzeit programmiert und als gewichteter Mittelwert zellenübergreifend ausgegeben werden.

Tabelle 29: Ausweisung von bruttokalten Mietspiegelwerten nach Flächenkorridoren

Ausstattungs- klasse	Wohnlage	Mittelwert Bruttokaltmiete in €/m ²				Fallzahl			
		Baujahr				Baujahr			
		1800-1918	1919-1945	1946-1990	nach 1990	1800-1918	1919-1945	1946-1990	nach 1990
		Flächenkorridor 35-55 m²				Flächenkorridor 35-55 m²			
AK 3 (1-2 zeitgem. MM)	einfach	.	.	5,0997	.	.	.	4	.
	gut	.	.	.	.	.	.	.	.
	mittel	.	.	.	.	.	.	.	.
AK 4 (3-4 zeitgem. MM)	einfach	6,7425	6,3111	6,0654	.	11	11	40	.
	gut	6,7465	7,0958	6,3913	.	12	5	7	.
	mittel	6,7085	6,2811	6,3279	.	13	9	35	.
AK 5 (5-6 zeitgem. MM)	einfach	6,9544	6,4791	6,3679	7,1282	56	48	55	15
	gut	7,1838	6,8887	7,0578	7,3451	21	14	71	15
	mittel	6,8871	6,5674	6,5612	7,2848	38	48	128	23
AK 6 (7-8 zeitgem. MM)	einfach	7,3533	.	7,1552	7,3277	16	.	4	19
	gut	7,6748	7,7068	7,0230	7,7506	12	5	7	28
	mittel	7,3525	6,8878	6,7530	7,3448	13	8	12	23
		Flächenkorridor 50-70 m²				Flächenkorridor 50-70 m²			
AK 3 (1-2 zeitgem. MM)	einfach	4,9211	.	4,9406	.	4	.	4	.
	gut	.	.	5,1548	.	.	.	5	.
	mittel	.	.	5,0055	.	.	.	6	.
AK 4 (3-4 zeitgem. MM)	einfach	6,4068	6,5068	5,7449	.	17	21	51	.
	gut	6,6768	6,2769	5,8999	.	12	7	7	.
	mittel	6,9197	6,0926	5,3810	.	12	7	47	.
AK 5 (5-6 zeitgem. MM)	einfach	6,6148	6,3420	6,2123	6,9228	78	75	86	19
	gut	6,9872	6,9959	6,6869	7,1700	40	12	72	15
	mittel	6,5697	6,6255	6,2133	7,1194	70	70	180	28
AK 6 (7-8 zeitgem. MM)	einfach	6,9355	6,9041	6,2297	7,0612	30	12	9	39
	gut	7,4317	7,6144	6,7713	7,6702	27	11	14	55
	mittel	7,3929	6,8717	6,8352	7,2564	36	21	19	41
		Flächenkorridor 65-85 m²				Flächenkorridor 65-85 m²			
AK 3 (1-2 zeitgem. MM)	einfach	.	.	.	.	.	.	.	.
	gut	.	.	.	.	.	.	.	.
	mittel	5,4728	.	4,7034	.	4	.	11	.
AK 4 (3-4 zeitgem. MM)	einfach	6,3209	6,0922	4,8090	.	13	17	42	.
	gut	7,0254	6,2611	5,4662	.	9	4	9	.
	mittel	5,8333	6,3577	5,2147	.	12	8	65	.
AK 5 (5-6 zeitgem. MM)	einfach	6,4243	6,3454	5,7141	6,8985	59	33	72	17
	gut	7,0055	6,8241	6,5660	7,2460	36	16	41	12
	mittel	6,4421	6,5327	6,0429	7,0740	44	51	119	16
AK 6 (7-8 zeitgem. MM)	einfach	6,8400	6,9737	.	6,9382	39	9	.	31
	gut	7,2544	7,5415	7,1331	7,6803	30	15	16	42
	mittel	7,0393	6,7525	6,7093	7,1054	38	14	19	45
		Flächenkorridor 75-95 m²				Flächenkorridor 75-95 m²			
AK 3 (1-2 zeitgem. MM)	einfach	.	.	.	.	.	.	.	.
	gut	.	.	.	.	.	.	.	.
	mittel	.	.	4,7470	.	.	.	11	.
AK 4 (3-4 zeitgem. MM)	einfach	5,9365	6,4077	4,7940	.	10	6	41	.
	gut	7,7614	6,8325	5,5360	.	4	5	10	.
	mittel	6,0122	.	5,1163	.	16	.	55	.
AK 5 (5-6 zeitgem. MM)	einfach	6,3677	6,4370	5,5834	6,9918	37	20	60	10
	gut	7,1266	6,5173	6,3508	7,1839	22	19	22	8
	mittel	6,3036	6,3521	5,9975	7,3112	28	24	76	12
AK 6 (7-8 zeitgem. MM)	einfach	6,9174	6,9260	.	6,9508	29	6	.	20
	gut	7,4668	7,6742	7,4526	7,7980	38	9	11	33
	mittel	6,9859	7,3344	6,8365	6,9420	28	9	17	30
		Flächenkorridor 85-105 m²				Flächenkorridor 85-105 m²			
AK 3 (1-2 zeitgem. MM)	einfach	.	.	.	.	.	.	.	.
	mittel	.	.	.	.	.	.	.	.
AK 4 (3-4 zeitgem. MM)	einfach	5,7673	.	5,5512	.	6	.	5	.
	gut	6,6580	.	.	.	4	.	.	.
	mittel	6,2232	.	.	.	8	.	.	.
AK 5 (5-6 zeitgem. MM)	einfach	6,3644	6,0110	6,1914	.	17	8	5	.
	gut	7,2714	6,5166	.	7,7070	12	12	.	4
	mittel	6,3847	6,3835	6,0675	7,0450	20	7	5	7
AK 6 (7-8 zeitgem. MM)	einfach	7,1917	.	.	6,7695	10	.	.	10
	gut	7,7430	.	7,2786	8,2732	36	.	4	19
	mittel	7,0103	7,5433	7,3878	7,1351	17	6	6	17

Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis des Mietspiegeldatensatzes der Stadt Dresden. Zellen mit einem bis drei Fällen (den Wohnungsmarkt nicht prägende Segmente) sind aus Datenschutzgründen mit einem Punkt gekennzeichnet.