

Rheinstraße 65  
64295 Darmstadt  
Germany

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

[info@iwu.de](mailto:info@iwu.de)  
[www.iwu.de](http://www.iwu.de)

# **Methodenbericht zur Ermittlung von Richtwerten für angemessene Kosten der Unterkunft nach SGB II und SGB XII in der Landeshauptstadt Dresden 2015 und 2016**

Eine Untersuchung im Auftrag der Landeshauptstadt Dresden

Darmstadt, den 18.12.2014

Autoren: Dr. Christian von Malottki  
Galina Nuss

**Methodenbericht zur Ermittlung von Richtwerten für angemessene Kosten der Unterkunft nach SGB II und SGB XII in der Landeshauptstadt Dresden 2015 und 2016**

Autor: Dr. Christian von Malottki  
Galina Nuss

INSTITUT WOHNEN UND UMWELT GMBH  
Rheinstraße 65  
64295 Darmstadt  
Germany

Telefon: +49(0)6151/2904-0 / Fax: -97  
Internet: [www.iwu.de](http://www.iwu.de)

# Inhalt

<b>1 Rechtsgrundlagen und Anwendungsbereich .....</b>	<b>7</b>
<b>2 Anlass der Berechnung und Gültigkeitszeitraum .....</b>	<b>8</b>
<b>3 Angemessene Wohnfläche .....</b>	<b>8</b>
<b>4 Örtlicher Vergleichsraum .....</b>	<b>8</b>
<b>5 Berechnungskonzept und methodische Grundsätze für die Ermittlung der Referenzmiete .....</b>	<b>9</b>
5.1 Das IWU-Konzept und seine Einordnung in die Methodenlandschaft .....	9
5.2 Dokumentation der Erfüllung der rechtlichen Anforderungen an die Bestimmung der Referenzmiete .....	13
5.3 Aufgabe und Grenzen eines statistischen Modells zu Bestimmung der abstrakten Referenzmiete .....	17
5.4 Günstigerrechnung im Falle statistischer Unsicherheit .....	18
5.5 Rundungsregeln während der Berechnung .....	19
<b>6 Referenzmiete: Datenaufbereitung und -auswertung von Neuvertragsmieten auf Basis des qualifizierten Mietspiegels .....</b>	<b>19</b>
6.1 Datenaufbereitung .....	19
6.2 Datenauswertung .....	22
<b>7 Referenzmiete: Datenaufbereitung und -auswertung der Bestandsmieten der Leistungsempfänger nach dem SGB II / XII .....</b>	<b>24</b>
7.1 Datenaufbereitung .....	24
7.2 Datenauswertung .....	26
<b>8 Referenzmiete: Ableitung des Ergebnisses .....</b>	<b>27</b>
8.1 Das IWU-Konzept zur Ableitung der Ergebnisse .....	27
8.2 Häufigkeitsanalyse von Wohnungsangeboten pro Monat .....	29
8.3 Häufigkeitsanalyse der zu erwartenden Nachfrage pro Monat .....	38
8.4 Häufigkeitsabgleich von Angebot und Nachfrage .....	48
8.5 Prüfung des Bezugs zum Wohnkonsum von Niedrigeinkommensbeziehern außerhalb der Grundsicherung .....	52
8.6 Prüfung der Vermeidung von Segregation .....	53
8.7 Dokumentation der korrespondierenden Wohnungsstandards .....	57
8.8 Abschließende Bewertung und Sensitivitätsanalyse .....	58
8.9 Nachrichtliche Bestimmung einer nettokalten Referenzmiete .....	58
<b>9 Interpretation der Ergebnisse .....</b>	<b>59</b>
<b>Anhang A - Statistisches Glossar .....</b>	<b>61</b>
<b>Anhang B - Literaturverzeichnis .....</b>	<b>62</b>

## Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Perzentilwert als Kappungsgrenze und Mittelwert der Referenzgruppe im Vergleich	11
Abbildung 2: Definition der Angemessenheitsgrenzen anhand der tatsächlichen Anmietbarkeit in ausreichender Häufigkeit	28
Abbildung 3: Fallkonstellationen bei der Überlappung von Untersuchungszeitraum und Inserierungs dauer	33
Abbildung 4: Grafischer Abgleich von Angebot und Nachfrage	51

## Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Gewichtung des Mietspiegeldatensatzes	20
Tabelle 2: Inflationierung der Neuvertragsmieten	21
Tabelle 3: Fallkonstellationen der Umrechnung von Nettokalt- in Bruttokaltmieten	22
Tabelle 4: Quadratmeterbezogene Auswertung der inflationierten Mietspiegel-Neuvertragsmieten nach Perzentilen (jeweils in €/m <sup>2</sup> bruttokalt)	23
Tabelle 5: Fehlende Werte bei zentralen Größen	25
Tabelle 6: Fallzahlen des Untersuchungsdatensatz SGB II / XII	25
Tabelle 7: Quadratmeterbezogene Auswertung der Bestandsmieten SGB II nach Perzentilen (jeweils in €/m <sup>2</sup> bruttokalt)	26
Tabelle 8: Quadratmeterbezogene Auswertung der Bestandsmieten SGB XII nach Perzentilen (jeweils in €/m <sup>2</sup> bruttokalt)	26
Tabelle 9: Aufteilung des Marktes nach Zimmerzahlen und Wohnflächenklassen, Quelle: Mietspiegel	30
Tabelle 10: Definition von Eignungsklassen	30
Tabelle 11: Mietspiegel-Neuvertragsmieten bruttokalt nach Preis- und Eignungsklassen	31
Tabelle 12: Umrechnung in Angebot pro Monat	34
Tabelle 13: Ergebnisse der Leerstandserhebung	35
Tabelle 14: Nachfragekonkurrenz	36
Tabelle 15: Tatsächlich anmietbares Angebot pro Monat nach Preis- und Eignungsklassen bruttokalt	37
Tabelle 16: SGB II-Bedarfsgemeinschaften nach Mietstufe und Haushaltsgröße	39
Tabelle 17: SGB XII-Bedarfsgemeinschaften nach Preisklassen und Haushaltsgröße	40
Tabelle 18: Hochrechnung von Fällen mit fehlenden Angaben im SGB II / XII und Ausschluss von Kurzfristfällen im SGB II	41
Tabelle 19: Fallzahlen SGB II / XII nach Hochrechnung / Ausschluss von Kurzfristfällen	41
Tabelle 20: Überschreiter der angemessenen Bruttokaltmiete	43
Tabelle 21: Fallzahlen SGB II / XII nach Abzug nicht nachfragerelevanter Überschreiter	43
Tabelle 22: Fallzahlen SGB II / XII nach mit separater Ausweisung der regulären Umzüge von Transferleistungsempfängern	44
Tabelle 23: Umrechnungsfaktoren von Bestandsgrößen in Stromgrößen pro Monat	45
Tabelle 24: Potenziell nachfragerelevante Fallzahlen SGB II / XII pro Monat	45
Tabelle 25: Gewichtungsfaktoren für den SGB II-/XII-Datensatz	46
Tabelle 26: Potenzielle Nachfrage pro Monat nach Preis- und Haushaltsgrößenklassen	47
Tabelle 27: Nachfrageseite: Kumulation	49
Tabelle 28: Angebotsseite: Kumulation	50

Tabelle 29: Quadratmeterbezogene Angemessenheitsgrenzen bruttokalt	52
Tabelle 30: Verteilung angemessener Wohnungen über die Ortsamtsbereiche	54
Tabelle 31: Aufteilung von angemessenen Wohnungen und Leistungsempfängern auf die Ortsamtsbereiche	55
Tabelle 32: Unter- und Überrepräsentation angemessener und geeigneter Wohnungen nach Ortsamtsbereichen	56
Tabelle 33: Korrespondierende Wohnungsstandards (alle Mietspiegelmieten, nicht inflationiert)	57
Tabelle 34: Nachrichtliche nettokalte Angemessenheitsgrenzen	59
Tabelle 35: Zur Information: Vergleichswerte	59

## Abkürzungsverzeichnis

abg	abgesenkt
BSG	Bundessozialgericht
BSGE	Bundessozialgerichtsentscheidung
HF	Härtefall
IWU	Institut Wohnen und Umwelt GmbH
LSG	Landessozialgericht
KBU	Kommunale Bürgerumfrage
KdH	Kosten der Heizung
KdU	Kosten der Unterkunft
KSV	Kostensenkungsverfahren
m <sup>2</sup>	Quadratmeter
NK	Nebenkosten
SGB	Sozialgesetzbuch
Wfl	Wohnfläche
WgU	Anerkannte Überschreiter aus Wirtschaftlichkeitsgründen

Aus Gründen der sprachlichen Vereinfachung werden im Folgenden nur männliche Bezeichnungen verwendet. Sie schließen aber immer Frauen und Männer gleichermaßen ein.



## 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 Zweiten Buch des Sozialgesetzbuchs (SGB II)
- Empfänger von Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung sowie von Hilfe zum Lebensunterhalt nach dem Zwölften Buch des Sozialgesetzbuchs (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 gewährt. „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.“ (Urteil des Bundessozialgerichts vom 7. November 2006, BSGE B 7 b AS 18/06 R). Dieses Niveau muss anhand der Analyse des lokalen Wohnungsmarktes näher bestimmt werden.

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.

Leistungsempfänger mit höheren Wohnkosten werden in der Regel 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 zu erstattenden KdU bzw. KdH auf das Niveau der Angemessenheitsgrenze abgesenkt.

Die Rechtsprechung des Bundessozialgerichts (BSG) unterscheidet zwischen der abstrakten Angemessenheitsgrenze und der Angemessenheitsgrenze im konkreten Einzelfall. Nur so ist sichergestellt, dass den besonderen Umständen und Bedürfnissen eines Haushalts Rechnung getragen wird. Die Anerkennung von KdU im konkreten Einzelfall über den jeweiligen Richtwert hinaus kommt z.B. in Betracht bei sogenannten Härtefällen, in Fällen der Unwirtschaftlichkeit von Umzügen (im Vergleich zu den eingesparten Kosten der Unterkunft und Heizung) sowie – befristet – bei einer dokumentierten erfolglosen Wohnungssuche.

Die abstrakte Angemessenheitsgrenze gilt übergreifend für den ganzen Markt und dient letztlich der Vereinheitlichung und der Verwaltungsvereinfachung. Das Ziel der abstrakten Angemessenheitsgrenze ist es, dass sie in der Mehrzahl der Einzelfälle valide ist, und nur bei Vorliegen besonderer Gründe des Einzelfalls von ihr abgewichen wird. Die abstrakte Angemessenheitsgrenze ist jedoch nicht die Antizipation einer jeden Einzelfallentscheidung.

Da der Bundesgesetzgeber keine weiteren methodischen Vorgaben bezüglich der abstrakten Ermittlung der Angemessenheitsgrenze gemacht hat, erfolgten die relevanten Rahmensetzungen durch die Rechtsprechung. Das 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 Neuerstellung des Mietspiegels Dresden 2015 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 auf Basis der neuen Datengrundlage neu festgelegt.

Die Gültigkeitsdauer der Angemessenheitsgrenzen richtet sich nach den zugrunde liegenden Datenquellen. Die Datenerhebung zum Mietspiegel wurde zum Stichtag 01.04.2014 (Mietzahlung des Monats April) durchgeführt. Die Gültigkeitsdauer des Mietspiegels reicht vom 01.01.2015 bis 31.12.2016. Für den folgenden Zeitraum erfolgt eine Fortschreibung. Die Gültigkeit der im vorliegenden Gutachten ermittelten Angemessenheitsgrenzen erstreckt sich analog zum qualifizierten Mietspiegel vom 01.01.2015 bis 31.12.2016.

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

## 3 Angemessene Wohnfläche

Als angemessene Wohnfläche werden gemäß der BSG-Rechtsprechung die Bestimmungen der jeweiligen Länder 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 m<sup>2</sup> für einen Ein-Personen-Haushalt
- 60 m<sup>2</sup> für einen Zwei-Personen-Haushalt
- 75 m<sup>2</sup> für einen Drei-Personen-Haushalt
- 85 m<sup>2</sup> für einen Vier-Personen-Haushalt
- 10 m<sup>2</sup> für jede weitere Person

Die Werte decken sich stark mit denen anderer Bundesländer.<sup>1</sup> Die Anwendung dieser Richtwerte wurde durch BSGE B 4 AS 9/14 R bestätigt.

## 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 Sachsen 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

<sup>1</sup> 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.

wird der maßgebliche Vergleichsraum für das Stadtgebiet Dresden nicht auf verschiedene Stadtteile eingeschränkt bzw. die Angemessenheitsgrenze nicht für verschiedene Stadtteile ausdifferenziert. Damit wird insbesondere auch dem Gleichbehandlungsgrundsatz Rechnung getragen.

Analog zu BSGE B 14 AS 50/10 R Rdnr. 24 zeigt die Wohnlagenkarte des Mietspiegels<sup>2</sup>, dass einfache und gehobenere 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. Um die aktuelle Marktlage abzubilden, welche durch die ortsübliche Vergleichsmiete nach § 558 BGB und damit durch den Mietspiegel nur verzögert wiedergegeben wird,<sup>3</sup> erfolgt die Selektion der Neuvertragsmieten und eine Inflationierung der älteren Neuvertragsmieten mit dem Preisindex für Nettokaltmieten. Verwendet wird der Datensatz, der dem Mietspiegel zugrunde liegt (im Folgenden: Mietspiegeldatensatz) und nicht die veröffentlichte Mietspiegeltabelle.

Dem Mietspiegeldatensatz wird eine Sekundärdatenanalyse der Bestandsmieten der Leistungsempfänger gegenübergestellt.

Aus den analysierten Daten wird dann als Ergebnis die eigentliche Angemessenheitsgrenze abgeleitet („aus der Datenanalyse gezogene Schlüsse“). Diese Schlussfolgerung muss nach der Rechtsprechung des BSG zum Gegenstand der Beobachtung passen. Eine bundeseinheitliche 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 €/m<sup>2</sup> ausgegangen. Inwieweit dieser wegen der Ausstattungsfaktoren mit 0,83 zu multiplizieren ist, also dem Wert, der auf einer überwiegend einfachen Ausstattung beruht, kann dahinstehen.“<sup>4</sup>*

Das BSG verwendet in zahlreichen Urteilen, in denen es selbst Angemessenheitsgrenzen festlegt, Mittelwerte von Teilmärkten des qualifizierten Mietspiegels.

Gerade bei einer normativen Festlegung der Referenzgruppe allein anhand von Merkmalen des Wohnungsstandards besteht dann jedoch die vom LSG Bayern erkannte Gefahr, Nischensegmente des Marktes zu definieren.<sup>5</sup>

<sup>2</sup> Mietspiegelbroschüre 2015, S. 10 f.

<sup>3</sup> Vgl. Börstinghaus 2011, Rn. 138 ff.

<sup>4</sup> BSGE B 4 AS 27/09 R Rn. 29

<sup>5</sup> Vgl. LSG Bayern, L 16 AS 127/10, Rn. 147-149

- Einfacher Standard und Spannenoberwert:

*"Legt der Grundsicherungsträger seiner Datenerhebung nur die Wohnungen so genannten einfachen Standards zu Grunde (...), ist als Angemessenheitsgrenze der Spannenoberwert<sup>6</sup>, d. h. der obere Wert der ermittelten Mietpreisspanne zugrunde zu legen."<sup>7</sup>*

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.<sup>8</sup> Der Begriff Kappungsgrenze war bislang nicht näher definiert.

Das BSG hat inzwischen in BSGE B 4 AS 77/12 die o.g. Entscheidung des LSG Bayern für München bestätigt, die Kappungsgrenze normativ auf das 20 %-Perzentil<sup>9</sup> der Mietwohnungen in der Flächengrößenklasse um den jeweiligen Flächenrichtwert herum zu legen. Das BSG hat mit BSGE 4 AS 9/14 R auch für Dresden einer Analyse des Gesamtmarktes und der Einführung einer Kappungsgrenze unter Verwendung empirisch ermittelter Perzentilwerte zugestimmt.

Das Konzept aus Analyse des Gesamtmarktes und Kappungsgrenze wird von den deutschen Wohnungsmarktinstitutionen, die bislang zum Thema Kosten der Unterkunft Konzepte publiziert haben, favorisiert.<sup>10</sup> Als Kappungsgrenze dienen verschiedene Perzentilwerte, 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.<sup>11</sup> Auch in der Praxis einiger Landessozialgerichte werden verschiedene Perzentilwerte angewandt.<sup>12</sup>

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. Damit wurde die Methodenvielfalt und Methodenfreiheit in der Erstellung schlüssiger Konzepte in Ansehung der kommunalen Selbstverwaltung bestätigt. Abbildung 1 verdeutlicht den ersten und dritten Ansatz.

Dresden hat sich für die Lösung Gesamtmarkt und Perzentilwert als Kappungsgrenze entschieden. Angeichts der grundsätzlichen Bestätigung des Dresdner „schlüssigen Konzepts“ durch das LSG Sachsen<sup>13</sup> und BSGE B 4 AS 9/14<sup>14</sup> wird auch 2015 / 2016 das bisherige „schlüssige Konzept“ beibehalten und sachgerecht weiterentwickelt.

<sup>6</sup> Zur Definition des Spannenoberwerts siehe Glossar

<sup>7</sup> BSGE B 4 AS 18/09 R Rn. 21

<sup>8</sup> Knickrehm 2010, S. 90

<sup>9</sup> Perzentile teilen eine Grundgesamtheit so, dass der genannte Anteil in Prozent unterhalb dieser Schwelle liegt und der Rest darüber. Ein 20%-Perzentil der Mieten ist also der Schwellenwert, unter dem 20% der Mieten liegen.

<sup>10</sup> Vgl. Heising, 2010; Kreis Ostholstein, Fachdienst Soziales / Analyse und Konzepte 2012; Malottki / Berner 2010; BMVBS/BBSR, Arbeitshilfe zur Bestimmung der angemessenen Aufwendungen der Unterkunft im Rahmen kommunaler Satzungen, Berlin 2013, S. 22;

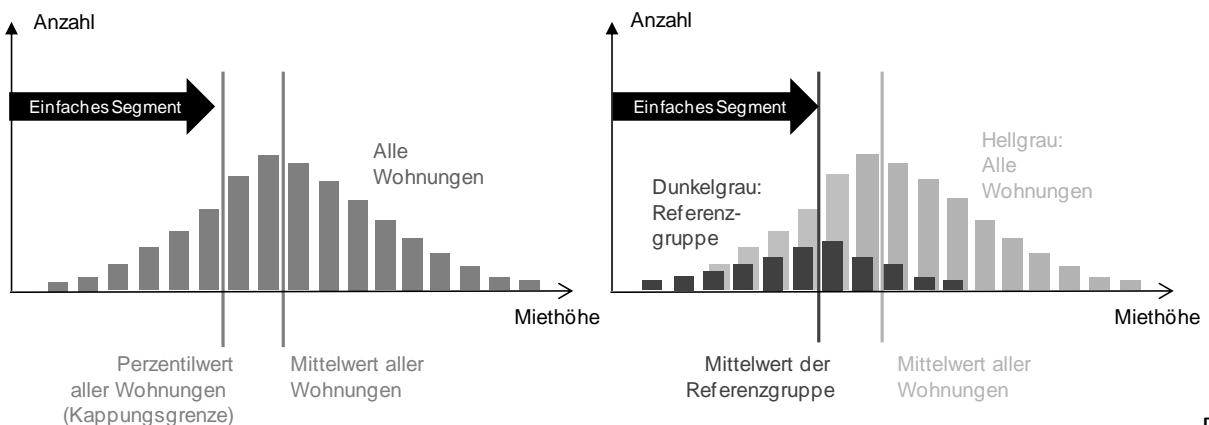
<sup>11</sup> Ein detaillierter Überblick erfolgt in v. Malottki 2013.

<sup>12</sup> Vgl. z. B. LSG Schleswig-Holstein L 10 AS 15/06; LSG Nordrhein-Westfalen L 9 AS 58/08

<sup>13</sup> Vgl. LSG Sachsen L 7 AS 637/12

<sup>14</sup> Zum Zeitpunkt der Erstellung des vorliegenden Methodenberichts liegt lediglich der Terminbericht vor.

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



Dabei

hat die Lösung aus Gesamtmarkt und Kappungsgrenze / Perzentilwert 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 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 rechts).

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 Kapitel 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:

*„Bei der Auswertung der Mietspiegeldaten und gegebenenfalls weiterem Zahlenmaterial kann sich ergeben, dass die Berücksichtigung von gewichteten Mittelwerten der (gegebenenfalls nach Ausklammerung bestimmter Baualtersklassen, Wohnungsstandards oder Wohnlagen) herangezogenen Tabellenfelder – wegen der damit berücksichtigten tatsächlichen Häufigkeit – sicherstellt, dass ein ausreichender Bestand an den einbezogenen Wohnungen vorhanden und damit angemessener Wohnraum für den Leistungsberechtigten tatsächlich erreichbar ist.“<sup>15</sup>*

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

<sup>15</sup> BSGE B 4 AS 19/11 R Rn. 33

Einzelfallprüfung und letztlich eine Aushebelung der Richtwerte bedeuten. Deshalb spricht die BSG-Rechtsprechung bereits auf der abstrakten Ebene von der ausreichenden Häufigkeit,<sup>16</sup> auch wenn sie quasi grob pauschaliert angenommen wird.<sup>17</sup>

Mit der hier durchgeführten empirischen Quantifizierung der ausreichenden Häufigkeit bereits bei der Festlegung der Richtwerte werden – abgesehen von besonderen Bedingungen des Einzelfalls – für nahezu alle konkreten Fälle ausreichend angemessene und zumutbare Wohnungen zur Verfügung stehen. Dies ersetzt nicht die Einzelfallprüfung, aber es erleichtert sie.

Die tatsächliche Anmietbarkeit in ausreichender Häufigkeit ist im vorliegenden Konzept die maßgebliche Bedingung für die Schlussfolgerungen. Denn die tatsächliche Anmietbarkeit in ausreichender Häufigkeit kann sich nach Ansicht des IWU nur auf Neuvertragsmieten beziehen. Im Gegensatz zu den anderen oben bereits zitierten Konzepten<sup>18</sup> wird das Perzentil – also der Anteil des angemessenen Segments – nicht normativ festgelegt, sondern empirisch bestimmt.<sup>19</sup>

- 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.“<sup>20</sup>*

Einen Hinweis auf die Größe dieses vergleichbaren Umfelds im Vergleich zur Gesamtbevölkerung mag das Verfahren zur Bestimmung der Höhe der Regelleistung (§ 3 f. RBEG) bzw. BSGE B 4 AS 77/12 geben.

Die Untersuchungen zeigen, dass unter diesen Voraussetzungen 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 kurSORISCHE 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.“<sup>21</sup>*

Erstmals hat das LSG Bayern einen Algorithmus zur qualifizierten Begutachten der Segregation („Gettoisierung“) vorgeschlagen. Dabei sei entscheidend, dass „sich die Stadtbezirke mit Über- und Unterrepräsentation in etwa die Waage hielten. Diese Verteilung ist Ausdruck einer normalen städtischen

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

<sup>17</sup> Vgl. v. Malottki 2013

<sup>18</sup> Vgl. bspw. Heising, 2010 und Kreis Ostholstein, Fachdienst Soziales / Analyse und Konzepte, 2012

<sup>19</sup> Damit erfüllt das Verfahren auch die Anforderungen des § 22a Abs. 2 SGB II (Ausreichend-Bedingung; für eine Interpretation siehe: Deutscher Verein für öffentliche und private Fürsorge 2011, S. 8 ff.) KRAUSS verweist darauf, dass es auch vor der Neuregelung des § 22a SGB II und ohne Nutzung der Möglichkeit der Pauschalierung eine Anforderung der Rechtsprechung gewesen sei, dass das angemessene Angebot ausreichend sein müsse (vgl. Krauß 2011, S. 147).

<sup>20</sup> BSGE B 4 AS 30/08 R Rd. Nr. 17

<sup>21</sup> BSGE B 14 AS 50/10 R Rn. 28

*Struktur und zeigt, dass eine „Gettoisierung (...) nicht zu befürchten ist.“<sup>22</sup>* Konkret heißt das: Gibt es wenige „Villenviertel“ mit starker Unterrepräsentation angemessener Wohnungen, aber viele „normale“ Viertel mit dann jeweils leichter Überrepräsentation, so ist dies zulässig. Umgekehrt sind wenige „Problemviertel“ mit starker Überrepräsentation und viele „normale“ Viertel mit dann geringer Unterrepräsentation als kritisch anzusehen.

Dieser Algorithmus erscheint grundsätzlich inhaltlich sinnvoll und praktikabel umsetzbar. Allerdings hat der Zuschnitt von Stadtbezirken Auswirkungen auf das Ergebnis. Es wird deshalb auf die politische Untergliederung Dresdens zurückgegriffen. Da seltene Wohnungsgrößenklassen (insbesondere kleine Wohnungen und Wohnungen mit vielen kleinen Zimmern) sich meist in wenigen Stadtbezirken ballen, führt der Rechenansatz des LSG Bayern bei diesen Wohnungsgrößenklassen baustrukturell bedingt schwieriger zu positiven Ergebnissen als bei mittleren Wohnungsgrößenklassen. Hier sind deshalb Ausgleichsmechanismen über die Wohnungsgrößenklassen hinweg sinnvoll.

Die Segregationsproblematik wird in Dresden als nicht ausschlaggebend für die Ableitung von Richtwerten betrachtet. Denn die Untersuchungen in Kapitel 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 Nachfrage<sup>23</sup> als Maßstab für die Schlussfolgerungen und damit für die Abgrenzung des einfachen vom gehobenen Segment zu wählen. Erst danach werden die anderen beiden Bedingungen (Orientierung am Lebensstandard vergleichbarer Gruppen, Vermeidung von Segregation) überprüft.

Als Spannenoberwert bzw. Kappungsgrenze wird in den jeweiligen Häufigkeitsverteilungen der Mieten dasjenige Perzentil definiert, bei dem das einfache Segment angebotsseitig – in den Grenzen der Orientierung an den Lebensumständen anderer Niedrigeinkommensbezieher und der Vermeidung von Segregation – möglichst klein ist, aber dennoch so groß, dass eine bedarfsdeckende Versorgung der dann unangemessenen 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:<sup>24</sup>

### 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. Gleches 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 Seg-

<sup>22</sup> LSG Bayern L 16 AS 127/10, Rn. 218

<sup>23</sup> Vgl. auch Berlit, § 22 Rn. 62. Genauso argumentiert Klerks 2008, S. 629.

<sup>24</sup> vgl. z. B. BSGE B 4 AS 18/09 R Rn. 19

ments Gegenstand der Beobachtung. Hier liegt im Gegensatz zur Angebotsseite mit dem Empfangen von Transferleistungen ein klarer Indikator vor, der das einfache Segment beschreibt. Durch den Abgleich mit den Angebotsdaten wird der Zirkelschluss vermieden, der entstünde, wenn man nur die Daten der Leistungsempfänger analysierte.<sup>25</sup>

Der qualifizierte Mietspiegel differenziert nach Wohnungsstandards. Somit können unzumutbare Wohnungen ausgeschlossen werden. Die Grenze nach oben setzt im vorliegenden Konzept allerdings die Verfügbarkeit bzw. der Preis. Diesem entsprechen gewisse einfachere Wohnungsstandards (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 und § 35 SGB XII nur zwischen den Kosten für Unterkunft und Heizung unterscheidet und in der Vermietungspraxis nicht immer eine klare Trennlinie zwischen Nettokaltmiete und kalten Nebenkosten besteht, erfolgt der Häufigkeitsabgleich in Kapitel 8 auf Basis von Bruttokaltmieten. Hierfür wird in Kapitel 8.2 mit Hilfe der bei der Mietspiegelerhebung nun miterfassten Daten zu den Nebenkosten in Bruttokaltmieten umgerechnet. In den Datensätzen der Leistungsbezieher ist die Bruttokaltmiete unmittelbar berechenbar.

Der qualifizierte Mietspiegel gibt die Wohnungsgröße an und ermöglicht somit die notwendige Differenzierung der Referenzmieten nach der Wohnungsgröße. Die Daten der Leistungsempfänger sind nach Haushaltsgrößenklasse und Wohnfläche differenzierbar. Bei den Schlussfolgerungen zur tatsächlichen Anmietbarkeit in ausreichender Häufigkeit sind nahezu alle zur Begründung verwendeten empirischen Grundlagen nach der Wohnungsgröße differenziert. Ausnahmen sind:

- die Fluktuationsquoten im Leistungsbezug (vgl. Kapitel 8.3), da hierzu keine nach Wohnungsgröße ausdifferenzierten Daten der Bundesagentur für Arbeit vorliegen;
- die regulären Umzüge von Leistungsbeziehern (da reguläre Umzüge oft durch eine Veränderung der Haushaltsgröße entstehen, ist eine Differenzierung sachlogisch schwer begründbar);
- die Berücksichtigung der Länge der Laufzeit von Angebot (so genannter Mehrfachinseratenfaktor) – hier bestehen keine sachlich relevanten Unterschiede nach Wohnungsgrößenklasse, was vom LSG Sachsen<sup>26</sup> so akzeptiert und vom BSG in der mündlichen Verhandlung zum Verfahren B 4 AS 9/14 R sowie im entsprechenden Terminbericht nicht beanstandet wurde.

#### 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.

Bei der Quantifizierung der zeitlich sehr stabilen Größe des ganzen Dresdner Mietwohnungsbestandes fiel bei der Wahl zwischen der Vollerhebung des Zensus 2011 und der Stichprobe der KBU 2014 die Wahl auf den Zensus (vgl. Kapitel 8.2).

#### 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) 3.948 Fällen in Kapitel 6. Genutzt werden die Informationen über Mieten, kalte Betriebskosten, Wohnflächen, Zimmerzahlen, Lagen und Ausstattungsklassen. Selektiert werden Neuvertragsmieten. Die Verteilung

<sup>25</sup> Vgl. Knickrehm 2010, S. 90

<sup>26</sup> Vgl. LSG Sachsen L 7 AS 637/12

dieser Mieten gibt ein repräsentatives Abbild des aktuellen Mietwohnungsmarktes wieder. Der Mietspiegel hat die Mietzahlungen des April 2014 erhoben.

- Der Bestandsdatensatz der Dresdner Bedarfs- bzw. Einstandsgemeinschaften mit Leistungsbezug nach dem SGB II (29.849 Bedarfsgemeinschaften) bzw. dem SGB XII (3.456 Einstandsgemeinschaften mit Anspruch auf KdU<sup>27</sup>) in Kapitel 7. Es handelt sich um Stichmonatsdaten der Leistungsbezieher zum Dezember 2013 (SGB II) und April 2014 (SGB XII). Genutzt werden die Informationen über Kaltmieten, kalte Nebenkosten, Heizkosten, die Wohnfläche, die Zimmerzahl sowie die Zahl der Personen im Haushalt. Daraus werden Bruttokaltmieten errechnet. Die Verteilung der Bestandsmieten gibt zum einen ein Abbild des Wohnungsmarktes im einfachen Segment wieder. Zum anderen kann mit dem Datensatz eine Häufigkeitsanalyse der pro Monat auf den Markt kommenden Nachfrage (und damit der notwendigen Zahl der angemessenen Angebote) durchgeführt werden.

Zusätzlich werden unterstützend zum Mietspiegel herangezogen:

- Sächsischer Nettokaltmietindex: 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 April 2010 bis 2014.

Zur Begründung der Schlussfolgerungen werden folgende weitere Datenquellen herangezogen:

- Kommunale Bürgerumfrage (KBU) mit (ausschließlich mit dem Haushaltsgewicht gewichteten) 3.168 Haushalten: Diese schriftliche Repräsentativbefragung Dresdner Bürger 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 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 Februar 2014 erhoben.
- Gebäuderegister der Stadt Dresden und Zensus 2011: Mit den Informationen des Gebäuderegisters über den Wohnungsbestand (Stichtag 31.12.2013) wird das gesamte pro Monat auf den Markt kommende Angebot hochgerechnet (vgl. Kapitel 8.2). Die Aufteilung des Bestandes auf Miete und Eigentum sowie die Größenklassen erfolgt anhand des Zensus 2011. Als Vollerhebung liefert letzterer Zahlen ohne jeglichen Stichprobenfehler.
- 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). Der Stichtag konnte von den befragten Vermietern im Zeitraum 15. Mai 2014 bis 10. Juni 2014 gewählt werden.
- Die Übergangsstatistik der Bundesagentur für Arbeit: Hiermit werden die Zahlen der nur vorübergehend nach dem SGB II Leistungen beziehenden Bedarfsgemeinschaften quantifiziert (vgl. Kapitel 8.3). Stand der Daten ist Dezember 2013.
- Eine Stichprobenerhebung des Jobcenters (SGB II, 500 Fälle, Stichtag 01.04.2014) und des Sozialamts (SGB XII, 336 Fälle, Stichmonat April 2014) unter Leistungsempfängern mit überhöhten Unterkunftsosten, jeweils disproportional geschichtet nach Haushaltsgrößenklassen, um deren Nachfragerelevanz für den Häufigkeitsabgleich zu ermitteln.
- Die Immobilienannoncen-Metadatenbank [www.immodaten.net](http://www.immodaten.net), eine automatisierte Abfrage von Immobilienannoncen im Internet, die nach Angaben des Anbieters 113 Quellen umfasst (die bekanntesten sind [www.immobilienscout24.de](http://www.immobilienscout24.de), [www.immowelt.de](http://www.immowelt.de), [www.immonet.de](http://www.immonet.de)). Die Annoncen über Dresdner Mietwohnungen des Zeitraums 01.09.2013 bis 31.08.2014 werden zur Ermittlung von Inserierungsdauern in Kapitel 8.2 verwendet. Für die Erfassung wurde das ganze Jahr gewählt, um jahres-

<sup>27</sup> Die Startfallzahl enthält alle Fälle, die im Stichmonat einen Anspruch auf 3. oder 4. Kapitel SGB XII außerhalb von Einrichtungen hatten, bei denen es sich nicht ausschließlich um Mündelkinder handelt, es sich nicht um syrische Flüchtlinge handelt und bei denen nicht "Hauslasten" als Basis für die Berechnung der KdU dienten.

zeitliche Schwankungen des Transaktionsvolumens am Wohnungsmarkt (z. B. Semesterbeginn, Weihnachtsferien) auszugleichen. Die in der Datenbank erhobene Fallzahl beträgt (vor Dubletten- und Ausreißerbereingung) 23.408 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, vgl. Kapitel 6.1). Damit sind die Daten repräsentativ. Beim Datensatz der Leistungsbezieher liegt eine Vollerhebung vor, die Frage nach Repräsentativität stellt sich also nicht. Die Zusatzstichprobe zur Analyse der Überschreiter wurde disproportional nach Haushaltsgrößenklassen gezogen und repräsentativ gewichtet, so dass sowohl Auswertungen für die Gesamtheit als auch für einzelne Haushaltsgrößenklassen möglich sind.

### Validität der Datenerhebung

Validität bedeutet, dass die Daten auch die zu messende Größe, d. h. in diesem Fall die aktuellen Preise am Markt repräsentieren. Da in den Mietspiegel nach dem BGB auch ältere Verträge eingehen, für die Bestimmung eines Existenzminimums aber Neuvertragsmieten maßgeblich sind, werden in Kapitel 6.2 Altverträge aus dem Datensatz ausgeschlossen. Dadurch muss für alle Auswertungen auf den Mietspiegeldatensatz zurückgegriffen werden und nicht auf die veröffentlichte Mietspiegeltabelle. Die Neuvertragsmieten von April 2010 bis April 2013 werden zudem inflationiert, um das aktuelle Neuvertragsniveau wiederzugeben (vgl. Kapitel 6.2).

### Einhaltung mathematisch-statistischer Grundsätze

Alle Auswertungen des Mietspiegels erfolgen gewichtet. Da die Mietspiegeltabelle<sup>28</sup> 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.<sup>29</sup> Umgekehrt werden bei niedriger Eigentumsquote, Leerstand und stagnierenden Mieten durch die Wahl hoher Perzentile oder großer Referenzgruppen Sicherheitspuffer eingebaut.

<sup>28</sup> Vgl. Mietspiegelbroschüre 2015, S. 13.

<sup>29</sup> v. Malottki 2012, S. 99-108.

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 unter Berücksichtigung der Nachfragekonkurrenz
- 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. Die Anerkennung von KdU im konkreten Einzelfall über den jeweiligen Richtwert hinaus kommt z.B. in Betracht bei sogenannten Härtefällen, in Fällen der Unwirtschaftlichkeit von Umzügen (im Vergleich zu den eingesparten Kosten der Unterkunft und Heizung) sowie – befristet – bei einer dokumentierten erfolglosen Wohnungssuche.

Die abstrakte Referenzmiete gilt übergreifend für den ganzen Markt und dient letztlich der Vereinheitlichung, der Verwaltungsvereinfachung und der Sicherstellung des Gleichbehandlungsgrundsatzes. Das Ziel der abstrakten Referenzmiete ist es, dass sie in der Mehrzahl der Einzelfälle valide ist, und nur bei Vorliegen besonderer Gründe des Einzelfalls von der abstrakten Referenzmiete abgewichen wird. Entsprechend sind alle wesentlichen relevanten Faktoren, die das Existenzminimum betreffen, bei der Ermittlung der abstrakten Referenzmiete zu berücksichtigen. Hierzu gehören nach dem Konzept des IWU insbesondere die drei Bedingungen „ausreichende Häufigkeit“, „Vermeidung von Segregation“ und „Bezug zu den Lebensumständen von Menschen außerhalb des Transferleistungssystems“. Insbesondere zur Berücksichtigung der ausreichenden Häufigkeit werden Angebot und zu erwartende Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt 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.

*„Immobilienmärkte sind in hohem Maße intransparente Märkte, Immobilien sind in hohem Maße heterogene Güter, viele Informationen liegen nicht zuletzt deswegen nicht in der gewünschten Form vor. Es ist daher für viele immobilienmarktrelevante Fragestellungen notwendig, Schätzungen vorzunehmen, um die eigentlich gesuchten Größen näherungsweise zu treffen. Dies stellt regelmäßig in schnell veränderlichen Märkten die Analyse vor Herausforderungen. Es wird daher (...) explizit nicht auf eine ideale theoretische Datenwelt rekurriert, sondern allein darauf, ob das Vorgehen einen gangbaren Weg in dieser intransparenten Welt heterogener Teilmärkte darstellt.“<sup>30</sup>*

Aufgabe des sachverständigen Modellierers ist es deshalb, die ergebnisrelevanten, sensitiven Stellschrauben im Modell zu berücksichtigen, aber an den Stellen, an denen ein hohes Maß an Detaillierung geringe Auswirkungen auf das Ergebnis hat<sup>31</sup> und die Transparenz der Berechnung eher beeinträchtigt, die Realität

<sup>30</sup> Just 2014, S. 1.

<sup>31</sup> Zum Begriff der noch hinnehmbaren Unsicherheit vgl. auch die Rechtsprechung des BSG zum Regelbedarf in BSGE B 14 AS 153/11 R Rn. 73.

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

## 5.4 Günstigerrechnung im Falle statistischer Unsicherheit

Jede modellhaft vereinfachte Abbildung der Realität (z.B. die Untersuchung einer Mietspiegelstichprobe statt aller Mietverhältnisse in Dresden) führt zu statistischer Unsicherheit.

Leitlinie auf der Ebene der Bestimmung eines abstrakten Richtwerts ist es deshalb, an keiner Stelle systematische Verzerrungen zu Lasten der Leistungsbezieher zu errechnen. Unsicherheiten mit deutlicher Relevanz 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 Nachfragerelevanz zu erheben.

Einige Ausnahme bildet dabei die Tatsache, dass die Festlegung der Richtwerte nach dem Stichtagsprinzip auf aktuelle bzw. notgedrungenerweise leicht zurückliegende empirische Erhebungen zurückgreift und die daraus resultierenden Ergebnisse für zukünftige Gültigkeitszeiträume anwendet.<sup>32</sup> Diese letztlich der Praktikabilität geschuldete Festlegung befindet sich im Einklang mit der bisherigen sozialgerichtlichen Rechtsprechung, der Regelbedarfsermittlung bzw. dem oft als Vorbild für KdU-Methoden verwendeten Mietrecht. Sie bildet aber einen weiteren Grund für die Durchführung der Einzelfallprüfung auf der konkreten Ebene des Einzelfalls.

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

- Der vollkommene Verzicht auf eine Aufnahme von Wohnungen in Wohngemeinschaften auf der Angebotsseite, auch wenn diese durchaus ein Segment der Nachfrage bedienen könnten.
- Der vollkommene Verzicht auf Erhebungen zur Frage, inwieweit statt einem Umzug auch eine Untervermietung oder eine Kostensenkung „auf andere Weise“ (§ 22 (1) SGB II, zu nennen sind bspw. Nachverhandlungen mit dem Vermieter) möglich ist.
- Der vollkommene Verzicht auf Erhebungen zur Frage, inwieweit Kostensenkungen freiwillig akzeptiert werden und der Haushalt damit eigentlich nicht nachfragerelevant 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 nachfragerelevant (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).
- Die Quantifizierung der regulären Umzüge von Leistungsbeziehern anhand der empirisch ermittelten Fluktuation (vgl. Kapitel 8.3), obwohl in dieser Größe auch kostensenkungsbedingte Umzüge enthalten sein dürften, die wiederum separat quantifiziert werden.
- Die Quantifizierung aller Überschreiter der KdU außerhalb von Härtefällen und Überschreitern aus Wirtschaftlichkeitsgründen als potenziell nachfragerelevant, auch wenn die kombinierten Betrachtung von KdU und KdH auf Einzelfallebene<sup>33</sup> dadurch deutlich mehr Bedarfsgemeinschaften in die Angemessenheit fallen als Heizkostenüberschreiter als unangemessen Wohnende hinzukommen.

<sup>32</sup> Vgl. Just 2014, S. 12.

<sup>33</sup> Vgl. BSGE B 14 AS 60/12.

Bis auf den letzten sind all diese Punkte 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 Sicherheitspuffer für statistische Unsicherheit berücksichtigen. Das LSG Bayern hat in L 16 AS 127/10 die Frage aufgeworfen, ob statistische Unsicherheit zu Gunsten der Leistungsbezieher in die Angemessenheitsgrenze „einzupreisen“ sei. Das BSG hat in der zugehörigen BSGE B 4 AS 77/12 diesen Gedanken nicht aufgegriffen. Deshalb ist davon auszugehen, dass statische Unsicherheit durch Qualitätsmaßstäbe an die Datenerhebung (Fallzahl und Repräsentativität des Mietspiegels) in ausreichendem Maße reduziert wird. Dies deckt sich auch mit dem Vorgehen im Regelbedarf, der ebenfalls auf Basis einer Stichprobe ohne Berücksichtigung von Konfidenzintervallen ermittelt wird.<sup>34</sup>

## 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. Durch eine Umstellung der Mietspiegelerhebung 2015 kann der Dresdner Mietspiegel nun bzgl. kalten und warmen Nebenkosten ausgewertet werden.

## 6.1 Datenaufbereitung

### Repräsentative Gewichtung des Mietspiegeldatensatzes

Der Dresdner Mietspiegel ist eine disproportional geschichtete Stichprobe. Dies bedeutet, dass aus den einzelnen Wohnungsmarktsegmenten des § 558 BGB ein unterschiedlicher Anteil der Grundgesamtheit (der so genannte Auswahlssatz) in die Stichprobe gelangt. Damit wird für die mietrechtliche Anwendung des Mietspiegels sichergestellt, dass in absoluten Zahlen zu jedem Wohnungsmarktsegment eine ausreichende, aber nicht unnötig große Datenbasis vorhanden ist.

Da die Marktsegmente in der Realität unterschiedlich groß sind, muss für KdU-Fragestellungen, die zellübergreifend den Mietspiegel auswerten, der Datensatz so gewichtet werden, dass gewichtet jedes Marktsegment der Stichprobe in gleichem Anteil wie in der Grundgesamtheit vertreten ist.<sup>35</sup> Tabelle 1 zeigt die hierzu notwendigen Gewichtungsfaktoren. Die gewichtete Fallzahl des Datensatzes beträgt 3.949,04.<sup>36</sup>

<sup>34</sup> Zu dieser Diskussion vgl. v. Malottki 2014.

<sup>35</sup> Vgl. Cischinsky et al 2014 und BSGE B 14 AS 50/10 R Rn. 32

<sup>36</sup> Die leichten Abweichungen zur ungewichteten Fallzahl entstehen durch die wiederholte Addition von Gewichten mit vier Nachkommastellen.

**Tabelle 1: Gewichtung des Mietspiegeldatensatzes**

Datenquelle	Wohnlage	Baujahr			
		bis 1918	1919-1945	1946-1990	1991-2011
Mieterinterviews	einfach	0,6253	0,6587	2,4675	0,6451
	mittel	1,1986	1,3364	2,3853	1,3793
	gut	0,6795	0,8033	0,7170	0,7246
Befragung institutioneller Vermieter	einfach	0,4068	0,4148	1,5173	
	mittel	0,8670	0,8627	1,5272	
	gut	0,3731	0,4229	0,4169	

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 die 2015 neu gefasste Ausstattungsklasse I des Mietspiegels fallen. Dies betrifft Wohnungen, die entweder kein Bad oder keine Sammelheizung haben oder deren Bad und Sammelheizung nicht dem zeitgemäßen Standard entsprechen.<sup>37</sup> Es handelt sich um (gewichtet) 52,0 Wohnungen. Es verbleiben somit (gewichtet) 3.897,0 Wohnungen im Datensatz.

Ausschluss unplausibler Fälle

Da der Mietspiegeldatensatz im Rahmen der Mietspiegelerstellung bereits umfangreich plausibilitätsgeprüft wurde, werden keine weiteren Fälle aus Plausibilitätsgründen oder wegen fehlender Werte aus dem Datensatz entfernt.

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 2010) abgeschlossen wurden. Damit soll eine Verzerrung durch nach § 557 - § 559 BGB erhöhte Altverträge vermieden werden, die zwar in die ortsübliche Vergleichsmiete eingehen, aber nicht das aktuelle Angebot am Markt spiegeln. Ausgeschlossen werden deshalb 1.324,1 Fälle (34,0 %; Mittelwert der Nettokaltmiete 5,26 €/m<sup>2</sup>). Es verbleiben 2.573,0 Fälle (66,0 %, Mittelwert der Nettokaltmieten 6,02 €/m<sup>2</sup>).<sup>38</sup>

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

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 April 2014 erreicht wird. Dieses Verfahren wurde bereits in den schlüssigen Konzepten der Jahre 2011/2012 und 2013/2014 so angewandt. Dagegen ließen sich im Prinzip von zwei Seiten Einwendungen machen:

- Die Rechtsprechung des BSG hat bislang gar keine Inflationierung innerhalb von Mietspiegeldatensätzen durchgeführt (und auch keine erhöhten Altvertragsmieten nach § 558 BGB ausgesondert),

<sup>37</sup> Zur Definition siehe Methodenbericht Mietspiegel 2015, S. 19.

<sup>38</sup> Die Tatsache, dass die Subtraktion von 3.897,0 – 1.324,1 den Wert von 2.573,0 ergibt, ist der Tatsache geschuldet, dass im vorliegenden Methodenbericht jeder Wert einzeln gerundet wiedergegeben wird (vgl. Kapitel 5.5).

sondern allein auf den Begriff der ortsüblichen Vergleichsmiete rekurriert. Dies würde zu niedrigeren Angemessenheitsgrenzen führen.

- Das Gutachten von Just (2014) zweifelt die Tauglichkeit des sächsischen Nettomietindex an, weil die Preisentwicklung in Dresden über derjenigen des ganzen Landes Sachsen liege.<sup>39</sup> Eine Korrektur würde hier (vorausgesetzt, ein geeigneter Index läge vor) zu einer höheren Angemessenheitsgrenze führen.

Vor dem Hintergrund, dass zu einer Abschätzung der tatsächlichen Anmietbarkeit in ausreichender Häufigkeit sachlogisch Neuvertragsmieten erforderlich sind, fällt grundsätzlich die Entscheidung, wie bislang zu inflationieren. Da (insbesondere auch für andere Kommunen) keine anderen Datenquellen existieren, welche den formalen Anforderungen an das schlüssige Konzept genügen,<sup>40</sup> erscheint der sächsische Nettokaltmietindex diejenige Datenquelle zu sein, welche trotz der räumlichen und zeitlichen Ungenauigkeiten (die sich sowohl positiv als auch negativ auswirken können) am ehesten geeignet ist, den Sachverhalt auf der abstrakten Ebene abzubilden.

Der Nettokaltmietindex im Verbraucherpreisindex für das Land Sachsen ergibt folgende Inflationierungsfaktoren, mit denen die Nettokaltmiete multipliziert wird:

**Tabelle 2: Inflationierung der Neuvertragsmieten**

		Indexwert (2010 = 100)	Inflationierungsfaktor (Indexwert/101,5)
<b>2010</b>	April	99,9	1,016
<b>2011</b>	April	100,3	1,012
<b>2012</b>	April	100,6	1,009
<b>2013</b>	April	101	1,005
<b>2014</b>	April	101,5	1,000

#### Standardisierung auf Bruttokaltmieten

Im qualifizierten Mietspiegel sind grundsätzlich Nettokaltmieten Gegenstand der Betrachtung. Die zentrale Neuerung des Dresdner Mietspiegels 2015 besteht nun darin, dass in viel größerem Umfang als bislang auch Nebenkosten erhoben wurde. Anders als im schlüssigen Konzept 2013/2014 wird deshalb bei der Umrechnung in Bruttokaltmieten nicht mehr auf eine Simulation von Nebenkosten anhand der Kommunalen Bürgerumfrage (KBU) zurückgegriffen, sondern auf die im Mietspiegeldatensatz selbst erhobenen Werte eines jeden einzelnen Mietspiegelfalls.

Trotz dieser deutlichen Verbesserung der Datenqualität sind je nach Datenlage weitere Schritte zur Datenaufbereitung notwendig. Dabei lassen sich die Angaben zu den Nebenkosten den in Tabelle 3 aufgeführten Fallkonstellationen zuordnen. Sie werden wie in der Tabelle angegeben aufbereitet.

<sup>39</sup> Vgl. Just 2014, S. 12.

<sup>40</sup> Wegen der Intransparenz der Datengewinnung sind insbesondere die von Just 2014, S. 7 genannten privatwirtschaftlichen Datenbanken kritisch zu beurteilen.

**Tabelle 3: Fallkonstellationen der Umrechnung von Nettokalt- in Bruttokaltmieten**

	Fallkonstellation	Fallzahl	Verfahren zur Errechnung einer Bruttokaltmiete
<b>1</b>	Kalte und warme NK einzeln gegeben (Mittelwerte: kalte Nebenkosten 1,17 €/m <sup>2</sup> , Heizkosten 1,19 €/m <sup>2</sup> )	1.413	Addition von Nettokaltmiete und kalten Nebenkosten in jedem Einzelfall
<b>2</b>	Nur kalte NK einzeln gegeben	48	Addition von Nettokaltmiete und kalten Nebenkosten in jedem Einzelfall
<b>3</b>	Kalte und warme NK in Summe gegeben	1.062	Aufteilung der Gesamtnebenkosten in jedem Einzelfall im Verhältnis 1,17:1,19 <sup>41</sup>
<b>4</b>	Nur kalte NK als Betriebskostengesamtsumme gegeben	20	Addition von Nettokaltmiete und kalten Nebenkosten in jedem Einzelfall
<b>5</b>	Betriebskostengesamtsumme, nicht näher spezifiziert (Mittelwert: 2,25 €/m <sup>2</sup> )	21	Aufteilung der Gesamtnebenkosten in jedem Einzelfall im Verhältnis 1,17:1,19
<b>6</b>	Sonstiges	9	Imputation von 1,17 €/m <sup>2</sup>
<b>Gesamtsumme</b>		<b>2.573</b>	

Die Auswertungen zeigen auch, dass es keinen empirischen Zusammenhang (Korrelation) zwischen Nettokaltmiete und kalten Nebenkosten gibt (Pearson-Korrelationskoeffizient von -0,05). Billige Wohnungen haben demnach weder besonders hohe noch besonders niedrige kalte Nebenkosten.

Die kalten Nebenkosten werden nicht inflationiert, da sich die Abfrage des Mietspiegels auf die jeweils aktuellste Betriebskostenabrechnung bezieht.

Die Bruttokaltmiete ergibt sich als Summe von Nettokaltmiete und kalten Nebenkosten. Die Bruttokaltmiete pro Quadratmeter ergibt sich als Division aus Bruttokaltmiete und Wohnfläche.

## 6.2 Datenauswertung

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

Hierzu werden symmetrische Flächenkorridore von 20 m<sup>2</sup> um den jeweiligen Flächenrichtwert der VwV Wohnflächenhöchstgrenzen gebildet. Damit wird sichergestellt, dass ein Funktionswert der Quadratmetermiete für eine punktuelle Wohnungsgröße (45, 60 m<sup>2</sup> etc.) angenähert wird und gleichzeitig eine ausreichende Fallzahl zur empirischen Bestimmung des Funktionswertes vorliegt.<sup>42</sup>

Für einen Einpersonenhaushalt werden deshalb die Wohnungen zwischen 35 und 55 m<sup>2</sup> analysiert, für einen Zweipersonenhaushalt die Wohnungen zwischen 50 und 70 m<sup>2</sup> usw. Die Korridore überschneiden sich und decken auch nicht die ganze Grundgesamtheit lückenlos ab. Tabelle 4 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.

<sup>41</sup> Die Auswertungen zeigen, dass kalte Nebenkosten nur unwesentlich geringer streuen als warme Nebenkosten. Dies spricht dafür, hier nicht pauschal 1,17 €/m<sup>2</sup> für die kalten Nebenkosten anzusetzen und den „Rest“ als Heizkosten zu werten, sondern im Verhältnis aufzuteilen. Beim pauschalen Ansatz von 1,17 €/m<sup>2</sup> würde die Streuung der Häufigkeitsverteilung der kalten Nebenkosten und damit auch der Bruttokaltmiete unterschätzt, was zu fehlerhaften Perzentilen führen würde. Eine verhältnismäßige Aufteilung infolge und anhand der Befragung am örtlichen Wohnungsmarkt ist daher die wissenschaftlich fundierte Lösung. Die Beurteilung des Einzelfalls, zu der sich BSGE B 4 AS 9/14 R in den schriftlichen Gründen noch äußern wird, ist hiervon unberührt. Die Urteilsbegründung zu BSGE B 4 AS 9/14 R lag zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Methodenberichtes noch nicht vor.“

<sup>42</sup> Vgl. BSGE B 4 AS 77/12 R. Auf regressionsanalytische Verfahren wurde aufgrund der Zielgröße der Perzentilwerte (d. h. nicht des Mittelwertes) und der bei quadratmeterbezogenen Wohnungsmieten bekannten Heteroskedastizität (unterschiedliche Streuung je nach Wohnungsgröße) verzichtet.

Im Ergebnis zeigen sich hier ebenso wie an anderen Standorten leicht rechtsschiefe und übernormal steile Häufigkeitsverteilungen. 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 2013 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 („Schlussfolgerung aus der Datenanalyse“). Durch die parallele Analyse der Bestandsmieten sowie die Betrachtungen über die Häufigkeit wird im Folgenden diese Entscheidung getroffen und empirisch begründet.

**Tabelle 4: Quadratmeterbezogene Auswertung der inflationierten Mietspiegel-Neuvertragsmieten nach Perzentilen (jeweils in €/m<sup>2</sup> bruttokalt)**

		Flächenkorridore				
Bruttokaltmiete pro m <sup>2</sup>		35-55 m <sup>2</sup>	50-70 m <sup>2</sup>	65-85 m <sup>2</sup>	75-95 m <sup>2</sup>	85-105 m <sup>2</sup>
Fallzahl	Gültig	653	1038	789	559	258
Mittelwert		7,3086	7,1108	7,006	6,9768	7,317
Standardabweichung		0,9198	0,9771	1,086	1,1598	1,1659
Schiefe		0,9405	0,4235	0,0649	0,0179	-0,1116
Kurtosis (Steilheit)		3,0783	2,2024	0,9186	0,4765	0,6848
Perzentile	5	6,0157	5,4812	5,2471	5,2327	5,4868
	10	6,3001	5,9950	5,6471	5,5497	5,7810
	15	6,4459	6,2167	5,9776	5,7810	6,0989
	20	6,5966	6,3649	6,1575	6,0409	6,3531
	25	6,6869	6,5166	6,3282	6,2568	6,6255
	30	6,8160	6,6339	6,5080	6,3713	6,7670
	35	6,9019	6,7711	6,5917	6,5457	6,9325
	40	7,0117	6,9100	6,7388	6,6721	7,0388
	45	7,0891	7,0019	6,8712	6,8374	7,1821
	50	7,1823	7,0797	6,9854	6,9677	7,3637
	55	7,2869	7,1851	7,1113	7,0748	7,4879
	60	7,4286	7,2853	7,2696	7,2633	7,6366
	65	7,5427	7,3982	7,3811	7,3748	7,7002
	70	7,682	7,5431	7,5204	7,5308	7,9305
	75	7,8018	7,6734	7,7037	7,7073	8,1069
	80	8,0389	7,8204	7,8731	7,8747	8,2747
	85	8,2305	7,9875	8,0901	8,1761	8,3994
	90	8,476	8,2114	8,3128	8,3875	8,8512
	95	8,9608	8,6693	8,7103	8,8972	9,0939

Die Summe der Fallzahlen ergibt nicht 2.573,0 Fälle, da hier sich überschneidende und nicht lückenlose Wohnflächenkorridore ausgewertet werden.

## 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

Die Grundlage bildet der Datensatz der SGB-II-Bedarfsgemeinschaften vom Dezember 2013 mit 29.849 Fällen sowie der Datensatz der SGB-XII-Einstandsgemeinschaften vom April 2014 mit 3.456 Fällen.

Mit den folgenden Rechenschritten wird eine valide und repräsentative Datenauswertung für potenzielle Nachfrager generiert. Potenziell nachfragerrelevant bedeutet dabei, dass die Bedarfs- oder Einstandsgemeinschaft für den Fall, dass sie unterhalb der noch zu ermittelnden Angemessenheitsgrenze liegt, zur Deckung ihres Bedarfs auf die Anmietung einer tatsächlich angebotenen und ihr zugänglichen Wohnung angewiesen ist.

#### Wohnorte außerhalb von Dresden

Drei Fälle im SGB XII wurden wegen Wohnorten außerhalb von Dresden aus dem Daten entfernt. Sie sind nicht potenziell nachfragerrelevant.

#### Fokussierung auf Ein- bis Fünf-Personen-Haushalte

Je größer der Haushalt (und die Wohnung), desto weniger Daten stehen für eine statistisch abgesicherte Auswertung zur Verfügung. In die weitere Auswertung gehen deshalb nur die Ein- bis Fünf-Personen-Haushalte ein und nur für diese werden Ergebnisse ausgewiesen. Deshalb werden 234 Fälle im SGB II und 2 Fälle im SGB XII aus dem Datensatz entfernt.

Mit zunehmender Haushaltsgröße nimmt ohnehin die Bedeutung der Umstände des Einzelfalls zu. Dies impliziert, dass bereits bei Fünf-Personen-Haushalten (eine ohnehin sehr heterogene Zielgruppe) eine deutlich sorgfältigere Einzelfallprüfung notwendig ist als bei Ein-Personen-Haushalten. Gleichzeitig kann die Quadratmetermiete für Fünf-Personen-Haushalte multipliziert mit den entsprechenden Flächenrichtwerten auch als erste Näherung für eine Angemessenheitsgrenze größerer Haushalte verwendet werden.

Es verbleiben nun 29.615 Bedarfsgemeinschaften im SGB II und 3.451 Bedarfsgemeinschaften im SGB XII.

#### Plausibilitätsprüfungen

Das Ziel der Plausibilitätsprüfungen besteht darin, nur extrem unplausible Werte auszufiltern. Dies betrifft unplausible Kombinationen von Wohnfläche und Zimmerzahl, tatsächliche oder anerkannte Mieten unter 10 € und über 2.000 €, tatsächliche oder anerkannte warme oder kalte Nebenkosten unter 10 € und über 1.000 €. Sie werden umkodiert in fehlende Werte.

Leicht unplausible Werte bleiben erhalten, da die Auswertung nach Perzentilen erfolgt und diese weniger anfällig gegenüber Ausreißern sind als der Mittelwert.

Fehlende Werte, die anhand anderer Angaben plausibel rekonstruierbar sind, sollen nicht dafür sorgen, dass ein Fall gänzlich aus dem Datensatz entfernt wird. Deshalb werden in Fällen mit fehlenden Wohnflächen und Angaben über die Zimmerzahl die Mittelwerte der Wohnflächen der jeweiligen Zimmerzahl eingesetzt (imputiert).

Während es bei den oben genannten unplausiblen Fällen und deren Umkodierung um Einzelfälle geht, gibt es eine substanzielle Menge von Fällen ohne eine Angabe tatsächlicher Heizkosten. Es lässt sich nicht feststellen, dass in diesen Fällen die Nettokaltmiete höher liegt, so dass auch nicht davon ausgegangen werden kann, dass hier Bruttowarmmieten vorliegen. Fehlen Neben- oder Heizkosten, so wird der durchschnittliche Wert pro Quadratmeter (unterschieden nach Haushaltsgrößenklassen) aus den anderen Fällen eingesetzt.

Des Weiteren wurden im Rahmen einer pragmatischen Anwendung des EDV-Programms zur Leistungsberechnung bei Kostensenkungen die bruttokalte Angemessenheitsgrenze im Datenfeld „sonstige Kosten“ eingetragen. Dies hat für das Jobcenter den Vorteil, dass die Angemessenheitsgrenze im Bescheid ausgewiesen werden kann. Da die sonstigen Kosten im Datensatz standardmäßig zu den kalten Betriebskosten addiert werden und somit annähernd eine rechnerische Verdoppelung der Wohnkosten resultiert, muss diese automatisierte Berechnung rückgängig gemacht werden.,

#### Fehlende Werte bei zentralen Größen

Bedarfsgemeinschaften mit fehlenden Werten bei zentralen Parametern Grundmiete, Wohnfläche und Haushaltsgröße werden ausselektiert und hochgerechnet. Die Fallzahlen sind in Tabelle 5 dokumentiert.

**Tabelle 5: Fehlende Werte bei zentralen Größen**

	Startfallzahl	Keine Miete und keine Wfl	Keine Miete, aber Wfl	Miete, aber keine Wfl / unplausible Wfl	Angaben vorhanden
<b>SGB II</b>	29.615	1294	229	316	27.776
<b>SGB XII</b>	3.451	63	12	706	2.670

Bei fehlenden Mieten handelt es sich um Fälle, in denen

- entweder die Wohnsituation oder die persönliche Situation noch nicht geklärt ist (bspw. wegen Neu-antragstellung 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 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 deshalb dort unter der Annahme der preislichen Gleichverteilung im Vergleich zu den Fällen mit Angaben über Gewichtungsfaktoren berücksichtigt.

Im SGB XII fehlt im überwiegenden Teil der Fälle 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.

Für die deskriptive Auswertung des folgenden Kapitels ist die Gewichtung noch nicht notwendig, da innerhalb des Datensatzes alle Fälle den gleichen Faktor bekommen würden. Als Ergebnis besteht der ungewichtete Untersuchungsdatensatz aus den in Tabelle 6 angegebenen Fällen.

**Tabelle 6: Fallzahlen des Untersuchungsdatensatz SGB II / XII**

	Haushaltsgrößenklasse					
	1	2	3	4	5	Summe
<b>SGB II</b>	15.175	6.758	3.596	1.679	568	27.776
<b>SGB XII</b>	1.915	534	176	38	7	2.670
<b>Summe</b>	17.090	7.292	3.772	1.717	575	30.446

## 7.2 Datenauswertung

Ähnlich wie Kapitel 6.2 wird zunächst eine Auswertung der 27.776 Quadratmetermieten im SGB II und der 2.670 Quadratmetermieten im SGB XII in 20 m<sup>2</sup> breiten Flächenkorridoren um die jeweiligen Richtwerte vorgenommen. Tabelle 7 und Tabelle 8 zeigen die Ergebnisse.

**Tabelle 7: Quadratmeterbezogene Auswertung der Bestandsmieten SGB II nach Perzentilen (jeweils in €/m<sup>2</sup> bruttokalt)**

		Flächenkorridore				
		35-55 qm	50-70 qm	65-85 qm	75-95 qm	85-105 qm
<b>Fallzahl</b>		10.229	10.779	6.053	3.702	1.077
<b>Mittelwert</b>		6,6953	6,2864	5,9917	5,7980	5,5636
<b>Standardabweichung</b>		1,2805	1,2826	1,3868	1,3904	1,7702
<b>Schiefe</b>		1,899	1,084	0,737	0,578	0,051
<b>Perzentile</b>	<b>50</b>	6,6458	6,2818	6,0079	5,8266	5,7051
	<b>60</b>	6,8600	6,5187	6,2481	6,0455	5,9775
	<b>70</b>	7,1006	6,7555	6,5070	6,2673	6,2723
	<b>80</b>	7,4179	7,0446	6,8125	6,6035	6,6482
	<b>90</b>	7,8880	7,4857	7,2595	7,0741	7,1525
	<b>95</b>	8,4482	7,9968	7,7317	7,5210	7,8466

Die Summe der Fallzahlen ergibt nicht 27.776 Bedarfsgemeinschaften, da hier sich überschneidende und nicht lückenlose Wohnflächenkorridore ausgewertet werden.

**Tabelle 8: Quadratmeterbezogene Auswertung der Bestandsmieten SGB XII nach Perzentilen (jeweils in €/m<sup>2</sup> bruttokalt)**

		Flächenkorridore				
		35-55 qm	50-70 qm	65-85 qm	75-95 qm	85-105 qm
<b>Fallzahl</b>		1398	947	353	200	41
<b>Mittelwert</b>		6,48	6,14	5,81	5,75	6,47
<b>Standardabweichung</b>		0,9502	1,0063	1,2345	1,3187	1,0682
<b>Schiefe</b>		0,9155	-0,1777	-0,519	-0,266	0,9354
<b>Perzentile</b>	<b>50</b>	6,44	6,20	5,90	5,76	6,42
	<b>60</b>	6,63	6,41	6,16	6,00	6,78
	<b>70</b>	6,83	6,63	6,36	6,32	6,86
	<b>80</b>	7,11	6,85	6,68	6,68	7,31
	<b>90</b>	7,55	7,22	7,24	7,32	7,38
	<b>95</b>	8,03	7,60	7,62	7,68	8,07

Die Summe der Fallzahlen ergibt nicht 2.670 Einstandsgemeinschaften, da hier sich überschneidende und nicht lückenlose Wohnflächenkorridore ausgewertet werden.

Da die Angemessenheitsgrenze sich im Bereich von Spannenoberwerten<sup>43</sup> bewegen wird, werden hier nur die oberen Perzentilwerte dargestellt. Anders als noch 2013 sind die Mieten nun eher rechtsschief verteilt.

<sup>43</sup> Vgl. BSGE B 4 AS 18/09 R Rn. 21.

## 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 7 und Tabelle 8 werden jeweils als Spannenoberwert und Kapungsgrenze 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.

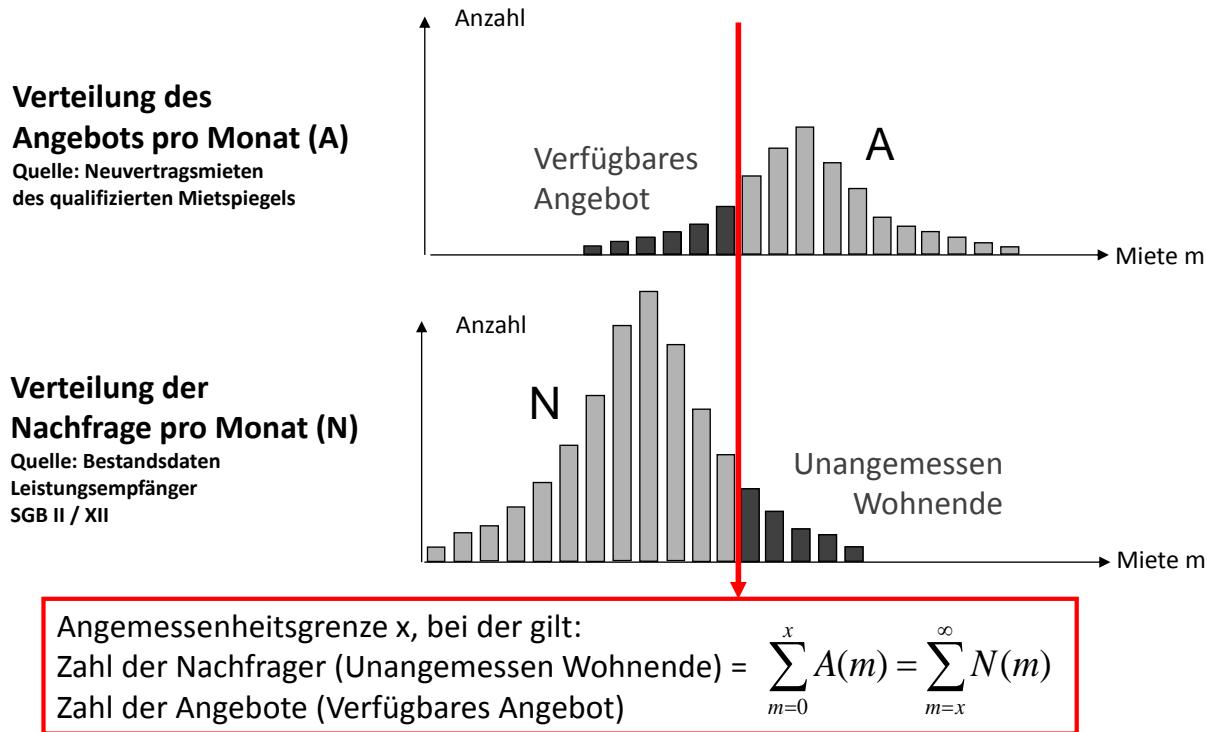
Anders als in anderen KdU-Konzepten<sup>44</sup> wird dabei mit Stromgrößen (Angebot und Nachfrage pro Monat) gearbeitet und nicht mit Bestandsgrößen (Haushalte und Wohnungen im Bestand). Just (2014) schreibt hierzu: „*Die Analyse des IWU zielt auf die Erfassung von Stromgrößen ab. Diese bilden auf Immobilienmärkten die Marktpreise. In den Rückfragen des Sozialgerichts kam mitunter der Eindruck auf, dass größeres Gewicht auf Bestandsgrößen gelegt werden sollte. Dies wäre nicht dienlich, weil sich Miethöhen eben ausschließlich auf den Stromgrößenmärkten bilden. Das grundsätzliche Vorgehen, Stromgrößen in den Mittelpunkt der Analyse zu rücken, ist sinnvoll.*“<sup>45</sup>

Die nach den Maßstäben der ausreichenden Häufigkeit ermittelte Angemessenheitsgrenze wird also so berechnet, dass in jeder Haushaltsgrößenklasse der nachfragerelevante Teil der unangemessen Wohnen innerhalb eines Monats (= Nachfrage pro Monat) eine angemessene Wohnung (= Angebot pro Monat) findet, d. h. die Zahl der über dem Limit liegenden nachfragerelevanten Haushalte genauso hoch ist wie die Zahl der unter den Angemessenheitsgrenzen liegenden Wohnungsangebote (vgl. Abbildung 2).

<sup>44</sup> Vgl. BSGE B 4 AS 77/12 R und BMVBS / BBSR (Hg.) 2013

<sup>45</sup> Vgl. Just 2014, S. 1. Der Autor hält es allerdings im Sinne der vom BSG vertretenen Methodenoffenheit durchaus auch für zulässig, mit Bestandsgrößen zu arbeiten, solange hier das aktuelle Marktpreisniveau und die Nachfragekonkurrenz sinnvoll abgebildet sind.

**Abbildung 2: Definition der Angemessenheitsgrenzen anhand der tatsächlichen Anmietbarkeit in ausreichender Häufigkeit**



Die Berechnung „sucht“ also modellhaft (zum Begriff des Modells siehe Kapitel 5.3) für jeden unangemessenen Wohnenden rechnerisch ein Wohnungsangebot. Das Verfahren ist in Abbildung 2 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.<sup>46</sup> Je höher die Angemessenheitsgrenze, desto mehr Angebote an Wohnungen sind angemessen und verfügbar.

Die untere Häufigkeitsverteilung in Abbildung 2 quantifiziert die Nachfrage pro Monat in Abhängigkeit vom Preisniveau. Sie wird errechnet aus den Bestandsdaten der Leistungsempfänger nach dem SGB II / XII. Die

dunklen Säulen bzw. der Ausdruck  $\sum_{m=x}^{\infty} N(m)$  quantifizieren die Nachfrage, die entsteht, weil Haushalte über den Angemessenheitsgrenzen eine angemessene Wohnung suchen.<sup>47</sup> Je höher die Angemessenheitsgrenze, desto weniger Haushalte werden nachfragerrelevant.

<sup>46</sup> Dieser diskreten 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 sind (vgl. Tabelle 4 für die Quadratmetermieten, bei Absolutmieten ist der Effekt deutlicher). Aus Gründen der Nachvollziehbarkeit (Möglichkeit der Darstellung des Rechenwegs in den Tabellen des Kapitels 8) werden jedoch Mietenstufen gebildet.

<sup>47</sup> Dieser diskreten Berechnung entspricht im stetigen Fall dem Ergebnis des Integrals von der Angemessenheitsgrenze bis unendlich – in Abhängigkeit von der Angemessenheitsgrenze. Auf die Modellierung einer stetigen Funktion wurde verzichtet, da Bestandsmieten im einfachen Segment nicht genau normalverteilt sind (vgl. Tabelle 7 und Tabelle 8 für die Quadratmetermieten, bei Absolutmieten ist der Effekt deutlicher). Aus Gründen der Nachvollziehbarkeit (Möglichkeit der Darstellung des Rechenwegs in den Tabellen des Kapitels 8) werden jedoch Mietenstufen gebildet.

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.

Der Monat wird als Zeitraum gewählt, weil Vermietungen bedingt durch die Kündigungsregelungen in § 573c BGB üblicherweise immer zum ersten eines Monats starten. Angebote und Nachfrager werden also auch in der Realität jeden Monat einmal angenommen bzw. befriedigt.

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 pro Monat

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 Haushaltsgroßenklassen 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 m<sup>2</sup> anmieten, wenn der Preis stimmt).

Von einer empirischen Ableitung der Zumutbarkeitsbedingungen wurde Abstand genommen, da am aktuellen Wohnungsmarkt kleine Haushalte (insbesondere Ältere nach Auszug ihrer Kinder) in verhältnismäßig großen Wohnungen leben und große Haushalte (insbesondere Familien) in verhältnismäßig kleinen. Eine empirische Bestimmung von zumutbaren Flächen würde deshalb in einem Zirkelschluss die aktuelle Wohnsituation festschreiben.

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

- Zumutbarkeit der Fläche: Eine Wohnung für zwei Personen sollte mindestens 45 m<sup>2</sup> haben, eine Wohnung für drei Personen mindestens 60 m<sup>2</sup>, eine Wohnung für vier Personen mindestens 75 m<sup>2</sup> usw. Eine Wohnung für eine Person ist flächenmäßig zumutbar, sobald sie im Mietspiegel erfasst ist (ab 24 m<sup>2</sup>).<sup>48</sup>
- Zumutbarkeit der Raumzahl: Eine Wohnung für zwei Personen sollte mindestens zwei Zimmer haben, eine Wohnung für drei Personen mindestens drei Zimmer. Ab vier Personen ist jeweils ein Zimmer weniger als Personen notwendig. Diese letztere Bedingung ist notwendig, da nur so eine Kongruenz

<sup>48</sup> Vgl. hierzu auch BSGE B 4 AS 9/14 R

zu den Flächenwerten der VwV Wohnflächenhöchstgrenzen<sup>49</sup> gegeben ist. Denn auf dem freien Markt gibt es verhältnismäßig wenige 4-Zimmer-Wohnungen bis 85 m<sup>2</sup>, sie sind in der Regel größer (vgl. Tabelle 9 für Dresden, der Zusammenhang gilt aber deutschlandweit).

- Zumutbarkeit nach der Ausstattung: Dies wurde bereits in Kapitel 6.1 sichergestellt.

**Tabelle 9: Aufteilung des Marktes nach Zimmerzahlen und Wohnflächenklassen, Quelle: Mietspiegel**

		Zimmerzahl							Gesamtsumme
		1	2	3	4	5	6	7	
Wohnfläche in Klassen	bis einschl. 45m <sup>2</sup>	359	152	2	0	0	0	0	513
	46m <sup>2</sup> bis einschl. 60m <sup>2</sup>	25	925	160	1	0	0	0	1.111
	61m <sup>2</sup> bis einschl. 75m <sup>2</sup>	5	272	716	52	0	0	0	1.045
	76m <sup>2</sup> bis einschl. 85m <sup>2</sup>	1	20	453	212	8	0	0	694
	86m <sup>2</sup> und mehr	0	9	187	258	68	11	1	534
Gesamtsumme		390	1.378	1.518	523	76	11	1	3.897

Die Auswertung bezieht sich auf alle Mietspiegelfälle nach Ausschluss der unzumutbaren Wohnungen und vor Ausschluss der Altverträge (vgl. Kapitel 6.1).

Jede Wohnung wird nun der höchstmöglichen Eignungsklasse zugeordnet (vgl. Tabelle 10). 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).

**Tabelle 10: Definition von Eignungsklassen**

Wohnfläche in Klassen	Zimmerzahl							Gesamt
	1	2	3	4	5	6	7	
bis einschl. 45m <sup>2</sup>	359	152	2	0	0	0	0	Eignungsklasse 1
46m <sup>2</sup> bis einschl. 60m <sup>2</sup>	25	925	160	1	0	0	0	Eignungsklasse 2
61m <sup>2</sup> bis einschl. 75m <sup>2</sup>	5	272	716	52	0	0	0	Eignungsklasse 3
76m <sup>2</sup> bis einschl. 85m <sup>2</sup>	1	20	453	212	8	0	0	Eignungsklasse 4
86m <sup>2</sup> und mehr	0	9	187	258	68	11	1	Eignungsklasse 5

#### Preisliche Differenzierung des Angebots

Neben den Eignungsklassen werden Preisklassen von 20 € Klassenbreite gebildet. Die 2.573 gewichteten und inflationierten Neuvertragsmieten des Mietspiegels teilen sich wie in Tabelle 11 dargestellt auf die Preis- und Eignungsklassen auf.

<sup>49</sup> Unabhängig von der Frage nach der Gültigkeit der VwV Wohnflächenhöchstgrenzen in Sachsen gelten in allen Bundesländern Flächenrichtwerte von 84 oder 85 m<sup>2</sup>. Sie werden auch vom BSG bei der Ermittlung von Angemessenheitsgrenze für 4-Personen-Haushalte herangezogen, vgl. BSGE B 14 AS 36/08 R Rn. 14.

**Tabelle 11: Mietspiegel-Neuvertragsmieten bruttokalt nach Preis- und Eignungsklassen**

Mietenstufe bis...	Eignungsklasse				
	1	2	3	4	5
<b>Bis 180 €</b>	73,6	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>Bis 200 €</b>	34,8	0,0	0,8	0,0	0,0
<b>Bis 220 €</b>	39,5	0,0	1,5	0,0	0,0
<b>Bis 240 €</b>	48,5	3,3	1,5	0,0	0,0
<b>Bis 260 €</b>	40,0	3,0	0,0	1,5	0,0
<b>Bis 280 €</b>	46,4	21,0	0,9	1,5	0,0
<b>Bis 300 €</b>	43,9	63,8	3,0	3,0	0,0
<b>Bis 320 €</b>	36,7	86,2	13,4	0,0	0,0
<b>Bis 340 €</b>	19,6	91,3	19,9	1,5	0,0
<b>Bis 360 €</b>	7,7	110,4	9,9	4,3	0,0
<b>Bis 380 €</b>	10,6	110,1	34,3	7,6	0,0
<b>Bis 400 €</b>	3,5	111,9	29,1	13,5	0,0
<b>Bis 420 €</b>	3,4	91,6	44,9	13,4	0,0
<b>Bis 440 €</b>	0,0	58,5	51,6	26,2	1,7
<b>Bis 460 €</b>	3,3	66,6	46,4	21,1	0,6
<b>Bis 480 €</b>	0,0	35,4	53,3	36,9	4,6
<b>Bis 500 €</b>	0,0	28,5	42,2	26,5	0,6
<b>Bis 520 €</b>	1,4	23,1	19,6	37,2	1,4
<b>Bis 540 €</b>	0,0	16,3	24,1	36,5	4,9
<b>Bis 560 €</b>	0,0	11,7	20,5	35,1	1,5
<b>Bis 580 €</b>	0,0	5,9	18,7	36,8	3,1
<b>Bis 600 €</b>	0,7	2,9	9,7	26,2	13,5
<b>Bis 620 €</b>	0,0	4,6	9,5	29,5	8,6
<b>Bis 640 €</b>	0,0	0,7	4,6	24,3	12,7
<b>Bis 660 €</b>	0,0	1,4	1,2	16,2	17,2
<b>Bis 680 €</b>	1,4	2,0	0,0	16,3	15,7
<b>Bis 700 €</b>	0,7	1,2	3,4	18,7	10,8
<b>Bis 720 €</b>	0,0	1,4	2,9	12,1	8,5
<b>Bis 740 €</b>	0,0	0,0	0,7	3,9	14,6
<b>Bis 760 €</b>	0,0	1,2	0,0	7,2	10,1
<b>Bis 780 €</b>	0,0	0,0	0,0	4,1	6,1
<b>Bis 800 €</b>	0,0	0,0	0,0	5,4	15,1
<b>Bis 820 €</b>	0,0	0,0	0,0	5,9	4,5
<b>Bis 840 €</b>	0,0	0,0	0,0	2,1	9,8
<b>Bis 860 €</b>	0,0	0,0	0,0	1,3	10,3
<b>Bis 880 €</b>	0,0	0,0	0,0	3,4	2,6
<b>Bis 900 €</b>	0,0	0,0	0,0	3,2	6,6
<b>Bis 920 €</b>	0,0	0,0	0,0	2,1	7,7
<b>Bis 940 €</b>	0,0	0,0	0,0	0,0	4,0
<b>Bis 960 €</b>	0,0	0,0	0,0	0,0	4,5
<b>Bis 980 €</b>	0,0	0,0	0,0	0,0	3,4
<b>Über 980 €</b>	0,0	1,4	0,0	6,6	38,7
<b>Summe</b>	415,7	955,3	467,5	491,0	243,5
<b>Summe</b>			2.573,0		

### Umrechnung auf Angebot pro Monat

Ziel dieses Absatzes ist die Umrechnung der Häufigkeit im Mietspiegeldatensatz in die Häufigkeit der Wohnungsangebote pro Monat. Das Marktmodell geht hier von monatlichen „Runden“ des Marktes aus, da die Verfügbarkeit von Wohnungen auf dem Immobilienmarkt nach einer Kündigung (§ 573c BGB), der Eintritt in den Leistungsbezug durch Kündigung auf dem Arbeitsmarkt und in der Folge der Stichtag für die Kosten senkungsaufforderung (§ 22 SGB II)<sup>50</sup> i.d.R. zum ersten eines Monats erfolgen.

Alle Rechenschritte zur Umrechnung sind in Tabelle 12 wiedergegeben. Die Umrechnung soll eignungsklassenspezifisch erfolgen und besteht aus drei Schritten:

1. Es werden die in Dresden überhaupt vorhandenen Wohnungen in Mehrfamilienhäusern, die gleichzeitig die Basis für die Mietspiegelstichprobe bildeten - quantifiziert (Ergebnis: 247.227). Hierfür ist das kommunale Gebäuderegister die geeignete Datenquelle, denn sie wird permanent fortgeschrieben, so dass Stichprobenungenauigkeiten entfallen.
2. Diese Zahl wird nun in Mietwohnungen in Zwei- und Mehrfamilienhäusern umgerechnet (Ergebnis: 233.736) und auf die fünf Eignungsklassen aufgeteilt. Wohnungen in Zwei-Familien-Häusern werden als zugängliches Marktsegment für Leistungsbezieher erachtet, vermietete Einfamilienhäuser hingegen nicht. Der Abzug von Wohneigentum, die Hinzurechnung von Mietwohnungen in Zwei-Familienhäusern und die Aufteilung des Bestandes auf die fünf Eignungsklassen sind im kommunalen Gebäuderegister nicht möglich. Deshalb ist der jüngst veröffentlichte Zensus die am besten geeignete Datenquelle. Der Stichtag für den Zensus war der 11.05.2011. Bei der anteiligen Zusammensetzung des Dresdner Wohnungsbestandes handelt es sich um eine im Zeitablauf äußerst stabile Größe. Daher ist der Zensus als Vollerhebung einer Stichprobenerhebung wie der Kommunalen Bürgerumfrage (KBU) deutlich überlegen. Der Mietspiegel ist für die Quantifizierung der Marktsegmente ohnehin nur von untergeordneter Eignung, weil er mit den zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete relevanten Wohnungen nur ein Teilsegment des Marktes quantifiziert – seine Aufgabe liegt darin, dass er am besten das aktuelle Preisniveau beschreibt (vgl. Kapitel 6).
3. Nun wird die Fluktuation pro Monat berechnet. Für die Bestimmung von jährlichen Fluktuationsquoten ist die Kommunale Bürgerumfrage (KBU) am besten geeignet. In den Vollerhebungen Zensus und Gebäuderegister ist dieses Merkmal nicht erfasst, der Mietspiegel erhebt hingegen keine älteren Mietverträge.

Aus dem Mietspiegel bzw. der KBU lässt sich zwar ableiten, 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 angeboten Wohnungen korrekt wiederzugeben, muss berücksichtigt werden, dass Wohnungen auch länger als einen Monat leer stehen und damit verfügbar sein können. Hierbei mag es sich um die weniger beliebten Wohnungen handeln, auch diese sind im Rahmen der Zumutbarkeitsgrenzen aber prinzipiell ein anmietbares Angebot.

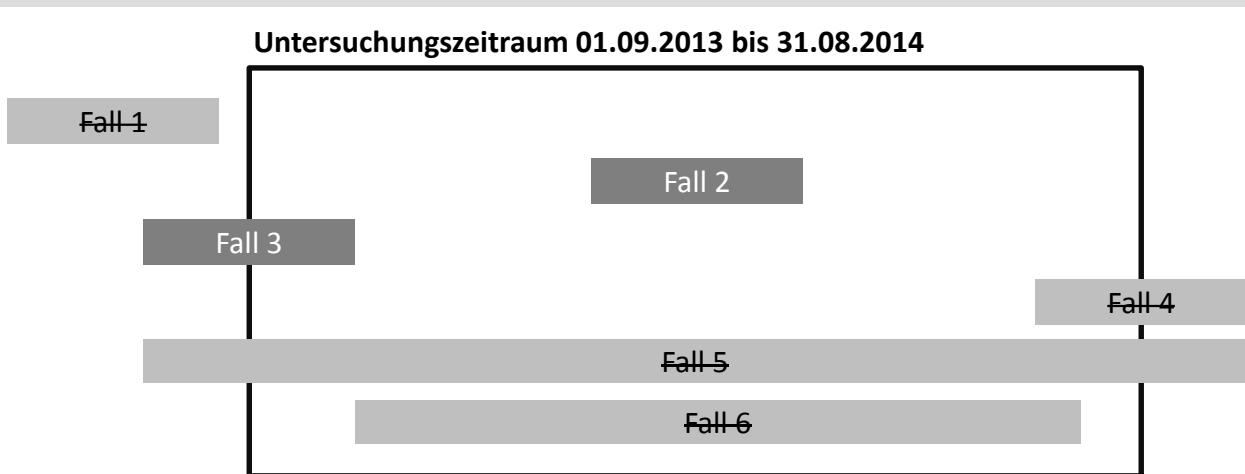
Der hierzu notwendige Umrechnungsfaktor („Mehrfachinserat faktor“) wird anhand der Immobilienmetadatenbank immo daten.net abgeleitet, die erfasst, über welchen Zeitraum ein Objekt inseriert wird (zur Beschreibung der Datenquelle siehe Kapitel 5.2). Die Vielzahl der in die Datenbank einfließenden Quellen stellt grundsätzlich sicher, dass ein gutes Abbild des offiziellen Immobilienmarktes entsteht. Selbstverständlich gibt es auch einen inoffiziellen Markt, zum Beispiel durch Vermietung von Wohnungen im Freundeskreis oder durch Aushänge im Supermarkt. Es ist nicht anzunehmen, dass dieser inoffizielle Markt bezüglich der Vermittlungsdauer substanzell vom offiziellen Markt abweicht (bei den Preisen scheint dies nach den Erkenntnissen aus anderen Kommunen der Fall zu sein, aus diesem Grund ist der Mietspiegel bei den Preisdaten der Annoncendatenbank überlegen).

<sup>50</sup> bei SGB II – Leistungen und deren Anträgen wird – wenn diese mitten in einem Monats gestellt werden – auf den 1. des Monats zurückdatiert (vgl. § 37 Abs.2 SGB II). Kostensenkungsaufforderungen werden in der Praxis auf volle Monate gesetzt, um einen Gleichlauf mit den Kündigungsfristen des BGB zu bekommen.

Die Abfrage in der Metadatenbank ergab für den Zeitraum 01.09.2013 bis 31.08.2014 eine Annoncenzahl von 23.408. Die Daten sind bereits grob dublettenbereinigt, allerdings liefert der Algorithmus von immo-daten.net keine besonders gute Ergebnisse, so dass das IWU hier eine eigene Bereinigung programmiert hat.

Aus den Rohdaten wurden diejenigen Fälle ausgeschlossen, deren erstes Inserierungsdatum vor dem 01.09.2013 und deren letztes Inserierungsdatum nach dem 31.08.2014 lag (Fall 5 in Abbildung 3). Nun wurden die Dubletten bereinigt. Als Dublette zählen Einträge in der Datenbank mit weitgehenden Übereinstimmungen bei Wohnfläche, Zimmerzahl, Standort, Preis und Etage.

**Abbildung 3: Fallkonstellationen bei der Überlappung von Untersuchungszeitraum und Inserierungsdauer**



- Bei Annoncenlängen von sechs und mehr Monaten (Fall 6 in Abbildung 3) wird davon ausgegangen, dass es sich hier um strukturellen Leerstand, ein Stellvertreterangebot für mehrere zu vermieterne gleichartige Wohnungen oder um nicht existierende Lockvogelangebote handelt. Diese Fälle werden auf fehlende Werte gesetzt.
- Die Kappung von Inserierungszeiträumen am Rande des Untersuchungszeitraums würde zu einer Unterschätzung der Länge der Inserierungsdauer führen (Fallkonstellationen 3 und 4 in Abbildung 3). Genaue Ergebnisse werden erzielt, indem die Fallkonstellation 4 auf „fehlenden Wert“ gesetzt wird und die Fallkonstellation 3 mit den vollen Inserierungszeiträumen in die Analyse eingeht.

Die durchschnittliche Inserierungsdauer von unter 6 Monaten inserierten Internetannoncen beträgt über alle Wohnungsklassen hinweg 1,673 Monate.<sup>51</sup>

Der resultierende Wert des Wohnungsangebots pro Monat je Eignungsklasse (Zeile K) 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 L) ergibt den neuen zusätzlichen Gewichtungsfaktor in Zeile M, der nun auf die Häufigkeitsverteilung der Mietspiegelmieten angewandt wird.

<sup>51</sup> Die Unterschiede zwischen den Wohnungsklassen rechtfertigen auch bei diesem schlüssigen Konzept keine Ausdifferenzierung (vgl. hierzu LSG Sachsen L 7 AS 637/12). 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 12: Umrechnung in Angebot pro Monat**

		Eignungsklasse				
		1	2	3	4	5
A	<b>Wohnungen in Mehrfamilienhäusern (Quelle: Wohnungsregister: Dresden) - inkl. anteiligem Leerstand</b>	247.227				
B	<b>Anteil Mietwohnungen in MFH (ohne Eigentum, rechnerisch Eigentumsanteil des Leerstands, Ferienwohnungen und Wohnheime, Quelle: Zensus)</b>	92,60%				
C	<b>Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern - inkl. anteiligem Leerstand</b>	229.044				
D	<b>Umrechnung auf Mietwohnungen in Mehr- und Zwei-Familienhäusern (Quelle: Zensus)</b>	102,00%				
E	<b>Mietwohnungen in Zwei- und Mehr-Familienhäusern</b>	233.736				
F	<b>Anteile Eignungsklassen, Quelle Zensus</b>	23,3%	35,8%	19,9%	14,6%	6,4%
G	<b>Bestand nach Eignungsklassen (E*F)</b>	54.345	83.644	46.556	34.219	14.974
H	<b>Jährliche Fluktuationsquote der Mietwohnungen, Quelle KBU</b>	14,6%	9,9%	8,7%	11,6%	14,9%
I	<b>Fluktuation pro Monat (G*H/12)</b>	662,4	693,4	336,8	331,9	186,3
J	<b>Mehrfachinseratenfaktor, Quelle immodaten.net</b>	1,673	1,673	1,673	1,673	1,673
K	<b>Angebot pro Monat (I*J)</b>	1.108	1.160	563	555	312
L	<b>Analysierte Fallzahl im Mietspiegel</b>	416	955	467	491	244
M	<b>Gewichtungsfaktor (I/J)</b>	2,666	1,214	1,205	1,131	1,28

#### 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.<sup>52</sup> 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 stehende Wohnung am Markt verfügbar. In gewissen Konstellationen lässt ein Vermieter Wohnungen bewusst leer stehen, diese sind dann nicht als Angebot zu werten.

Im vorliegenden Fall wurden die gleichen Untersuchungen wie 2013 durchgeführt. Sie umfassten

- eine Befragung des Sachgebiets Wohnungsfürsorge unter den acht größten Wohnungsunternehmen (Woba/Gagfah und sieben Genossenschaften) in Dresden: Sie umfasste die Abfrage der Leerstandsquote und eine konkrete Auflistung des marktfähigen und verfügbaren Angebots (inkl. Fluktuation) innerhalb der nächsten drei Monate (Kündigungsfrist des BGB).
- Analoge Befragung von größeren privaten Vermietern durch das Stadtplanungsamt
- Auswertung der KBU. Sie fragt nach dem Leerstand im Gebäude des Befragten. Allerdings könnte durch den Befragten auch nicht marktaktiver Leerstand angegeben werden. Da die KBU eigentlich repräsentativ ist für bewohnte Wohnungen, nicht aber für leere, wird mit einem zusätzlichen Ge-

<sup>52</sup> 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.

wichtungsverfahren Repräsentativität hergestellt. Komplett leer stehende Gebäude werden durch dieses Erhebungsdesign aber nicht erfasst.

- Auswertungen aus dem Wohnungsmarktbericht der Stadt Dresden

Im Ergebnis zeigen die unterschiedlichen Datenquellen, dass der Leerstand in Dresden inzwischen auf ein Niveau der Fluktuationsreserve oder sogar darunter zurückgegangen ist (vgl. Tabelle 13). Aus diesem Grund wird in diesem Rechenschritt kein zusätzliches Angebot mehr berücksichtigt.

**Tabelle 13: Ergebnisse der Leerstandserhebung**

	Leerstands-quoten KBU	Leerstands-quote Be-fragung	Leerstand aus Abfrage verfügbarer marktfähiger Wohnungen (verfügbare Wohnungen minus normale Fluktuation)	Leerstandsquote Zensus 2011 (Eigentum und Miete)
<b>Miete WOBA/Gagfah</b>	1,78%	4,06%	-0,07%	
<b>Miete Genossenschaft</b>	1,60%	2,15%	0,38%	6,06%
<b>Miete sonstige Wohnung</b>	2,11%	2,05%	1,20%	4,08%

#### 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 Verfügung<sup>53</sup>, der näher zu quantifizieren ist. Diese Größe stellt in jedem Fall empirisch eine große Herausforderung dar, die in anderen schlüssigen Konzepten auch durch pauschale Annahmen<sup>54</sup> oder grobe Schätzungen<sup>55</sup> gelöst wird.

Um eine empirische Einschätzung über die Höhe der Nachfragekonkurrenz in Dresden zu bekommen, wurde die KBU ausgewertet. Sie ist diejenige Datenquelle, welche für Dresden eine ausreichende Fallzahl bietet, repräsentativ für den ganzen Mietwohnungsmarkt ist und das Merkmal des Transferleistungsbezugs beinhaltet. Um eine ausreichende Fallzahl zu erhalten, wurde allerdings nicht die Stromgröße (Anzahl der Vermietungen der jüngeren Zeit nach Transferleistungsbezug, Eignungsklasse und Preisniveau) ausgewertet, sondern die Bestandsgröße aller Wohnungen (Bestandsmietverhältnisse nach Transferleistungsbezug, Eignungsklasse und Preisniveau). Es ist davon auszugehen, dass keine großen Unterschiede zwischen dem Anteil der Transferleistungsempfänger in der Bestands- und der Stromgröße bestehen.

Als Abgrenzungsbedingung für das niedrigpreisige Segment wurde die bisherige Angemessenheitsgrenze des schlüssigen Konzeptes 2013 angesetzt.

Tabelle 14 gibt die Ergebnisse wieder. Ein Wert von 25 % bedeutet dabei, dass von 100 preisgünstigen Wohnungen der Eignungsklasse 1, die am Markt vergeben werden, 25 von Transferleistungsempfängern bewohnt werden (und 75 durch deren „Konkurrenten“ am Wohnungsmarkt). Auffällig ist der Sprung zwischen Eignungsklasse 1 und den weiteren Eignungsklassen. Kleine Wohnungen sind demnach allein durch ihre Wohnfläche viel eher ein einfaches Segment als größere Wohnungen. Denn große Wohnungen werden nicht nur durch Großhaushalte bewohnt, sondern zusätzlich noch durch wohlhabende kleinere Haushalte.

<sup>53</sup> Vgl. Deutscher Verein für öffentliche und private Fürsorge 2011, S. 8 ff.

<sup>54</sup> Vgl. z.B. die normative Setzung des 20%-Perzentils in BSGE B 4 AS 77/12. Unter der (standortabhängig kritisch zu sehenden) Annahme, dass 20 % der Mieten einer Wohnungsgrößenklasse 20 % der Bevölkerung entsprechen, bedeutet dies, dass bei ca. 5 % Leistungsbeziehern davon ausgegangen wird, dass weitere 15 % der Bevölkerung den Nachfragekonkurrenten zuzuordnen sind.

<sup>55</sup> Vgl. BMVBS / BBSR 2013, S. 42. Hier werden neben den Empfängern von Grundsicherungsleistungen die Wohngeldempfänger quantifiziert und weitere 5 – 10 % der Bevölkerung angenommen.

Allerdings ist die Fallzahl in Eignungsklasse 5 für eine empirische Fundierung mit lokalen Daten aus Dresden äußerst gering und liefert mit einem wieder höheren Wert ein unplausibles und nicht zur Erhebung von 2013 passendes Ergebnis. Angenommen wird hier deshalb zugunsten der Leistungsberechtigten ein konservativerer Wert von 15 %.

**Tabelle 14: Nachfragekonkurrenz**

	Eignungsklasse				
	1	2	3	4	5
<b>Empirisches Ergebnis</b>	25,7%	18,5%	16,7%	17,6%	23,9%
<b>Normative Korrektur</b>					15,0%

#### 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 11 Zelle*

*\* Gewichtungsfaktor Tabelle 12 Eignungsklasse*

*\* 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 4.

**Tabelle 15: Tatsächlich anmietbares Angebot pro Monat nach Preis- und Eignungsklassen bruttokalt**

Mietstufe bis...	Eignungsklasse				
	1	2	3	4	5
Bis 180 €	50,5	0,0	0,0	0,0	0,0
Bis 200 €	23,9	0,0	0,2	0,0	0,0
Bis 220 €	27,1	0,0	0,3	0,0	0,0
Bis 240 €	33,3	0,7	0,3	0,0	0,0
Bis 260 €	27,4	0,7	0,0	0,3	0,0
Bis 280 €	31,8	4,7	0,2	0,3	0,0
Bis 300 €	30,1	14,4	0,6	0,6	0,0
Bis 320 €	25,2	19,4	2,7	0,0	0,0
Bis 340 €	13,5	20,6	4,0	0,3	0,0
Bis 360 €	5,3	24,9	2,0	0,8	0,0
Bis 380 €	7,3	24,8	6,9	1,5	0,0
Bis 400 €	2,4	25,2	5,9	2,7	0,0
Bis 420 €	2,3	20,6	9,0	2,7	0,0
Bis 440 €	0,0	13,2	10,4	5,2	0,3
Bis 460 €	2,3	15,0	9,4	4,2	0,1
Bis 480 €	0,0	8,0	10,7	7,3	0,9
Bis 500 €	0,0	6,4	8,5	5,3	0,1
Bis 520 €	0,9	5,2	3,9	7,4	0,3
Bis 540 €	0,0	3,7	4,9	7,2	0,9
Bis 560 €	0,0	2,6	4,1	7,0	0,3
Bis 580 €	0,0	1,3	3,8	7,3	0,6
Bis 600 €	0,5	0,6	2,0	5,2	2,6
Bis 620 €	0,0	1,0	1,9	5,9	1,6
Bis 640 €	0,0	0,2	0,9	4,8	2,4
Bis 660 €	0,0	0,3	0,2	3,2	3,3
Bis 680 €	0,9	0,4	0,0	3,2	3,0
Bis 700 €	0,5	0,3	0,7	3,7	2,1
Bis 720 €	0,0	0,3	0,6	2,4	1,6
Bis 740 €	0,0	0,0	0,1	0,8	2,8
Bis 760 €	0,0	0,3	0,0	1,4	1,9
Bis 780 €	0,0	0,0	0,0	0,8	1,2
Bis 800 €	0,0	0,0	0,0	1,1	2,9
Bis 820 €	0,0	0,0	0,0	1,2	0,9
Bis 840 €	0,0	0,0	0,0	0,4	1,9
Bis 860 €	0,0	0,0	0,0	0,3	2,0
Bis 880 €	0,0	0,0	0,0	0,7	0,5
Bis 900 €	0,0	0,0	0,0	0,6	1,3
Bis 920 €	0,0	0,0	0,0	0,4	1,5
Bis 940 €	0,0	0,0	0,0	0,0	0,8
Bis 960 €	0,0	0,0	0,0	0,0	0,9
Bis 980 €	0,0	0,0	0,0	0,0	0,7
Über 980 €	0,0	0,3	0,0	1,3	7,4
<b>Summe</b>	<b>285,1</b>	<b>215,2</b>	<b>94,2</b>	<b>97,6</b>	<b>46,8</b>
<b>Summe</b>			<b>738,8</b>		

### 8.3 Häufigkeitsanalyse der zu erwartenden Nachfrage pro Monat

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

Zunächst werden deshalb die 27.776 Bedarfsgemeinschaften im SGB II sowie die 2.670 Bedarfsgemeinschaften im SGB XII (siehe Tabelle 6) in den nachfolgenden Tabelle 16 und Tabelle 17 nach Preisklassen und Haushaltsgröße dargestellt. Aus Datenschutzgründen sind nur für die Tabellendarstellung jeweils die Zellen mit einem und zwei Fällen durch „.“ ersetzt – sie gehen aber mit dem Originalwert in die Berechnung ein.

Tabelle 16: SGB II-Bedarfsgemeinschaften nach Mietstufe und Haushaltsgröße

Mietenstufe bruttokalt	Haushaltsgrößenklasse				
	1	2	3	4	5
Unter 180 €	1.612	33	12	.	0
Ab 180 €	1.123	20	4	.	0
Ab 200 €	1.045	40	8	.	.
Ab 220 €	1.095	44	13	3	0
Ab 240 €	1.568	85	15	.	.
Ab 260 €	1.983	124	15	4	.
Ab 280 €	1.488	237	40	10	0
Ab 300 €	1.060	435	68	13	.
Ab 320 €	506	755	149	33	6
Ab 340 €	1.061	1.064	225	48	5
Ab 360 €	1.254	950	292	82	18
Ab 380 €	537	591	338	98	20
Ab 400 €	196	355	443	148	31
Ab 420 €	139	435	448	177	47
Ab 440 €	103	559	389	154	43
Ab 460 €	77	385	248	168	52
Ab 480 €	43	212	172	172	40
Ab 500 €	31	112	109	148	44
Ab 520 €	15	83	163	90	42
Ab 540 €	25	47	137	64	38
Ab 560 €	43	29	99	36	34
Ab 580 €	43	16	58	33	37
Ab 600 €	32	22	32	47	19
Ab 620 €	13	11	25	42	20
Ab 640 €	18	12	14	31	7
Ab 660 €	5	8	8	17	14
Ab 680 €	0	9	6	16	.
Ab 700 €	9	4	3	7	3
Ab 720 €	12	16	3	8	6
Ab 740 €	8	8	.	.	5
Ab 760 €	3	12	.	0	9
Ab 780 €	7	7	.	3	4
Ab 800 €	.	7	.	0	3
Ab 820 €	5	4	.	.	3
Ab 840 €	0	2	.	3	.
Ab 860 €	3	3	3	.	.
Ab 880 €	0	11	3	0	0
Ab 900 €	.	.	7	.	.
Ab 920 €	.	.	9	0	.
Ab 940 €	.	.	4	0	.
Ab 960 €	.	0	7	.	0
Ab 980 €	.	.	5	0	0
Ab 1000 €	4	6	13	11	6
Summe	15.175	6.758	3.596	1.679	568
Summe			27.776		

Tabelle 17: SGB XII-Bedarfsgemeinschaften nach Preisklassen und Haushaltsgröße

Mietenstufe bruttokalt	Haushaltsgrößenklasse				
	1	2	3	4	5
Unter 180 €	123	.	0	0	.
Ab 180 €	110	.	0	0	.
Ab 200 €	135	.	0	0	.
Ab 220 €	148	0	0	0	.
Ab 240 €	209	0	0	0	.
Ab 260 €	273	9	0	0	.
Ab 280 €	222	23	0	0	.
Ab 300 €	217	36	.	0	.
Ab 320 €	170	64	3	0	.
Ab 340 €	103	79	6	.	.
Ab 360 €	75	92	8	0	.
Ab 380 €	50	71	13	.	.
Ab 400 €	36	45	23	7	.
Ab 420 €	16	37	16	4	.
Ab 440 €	9	24	17	.	.
Ab 460 €	5	12	13	.	.
Ab 480 €	8	11	16	5	.
Ab 500 €	3	6	9	.	.
Ab 520 €	0	6	8	.	.
Ab 540 €	.	3	7	0	.
Ab 560 €	.	.	5	3	.
Ab 580 €	.	5	4	4	.
Ab 600 €	0	.	3	.	.
Ab 620 €	0	.	.	.	.
Ab 640 €	0	0	4	0	.
Ab 660 €	0	.	7	.	.
Ab 680 €	0	0	3	.	.
Ab 700 €	0	0	3	0	.
Ab 720 €	0	0	0	0	.
Ab 740 €	0	0	.	.	.
Ab 760 €	0	0	0	0	.
Ab 780 €	0	0	.	0	.
Ab 800 €	0	0	0	0	.
Ab 820 €	0	0	.	0	.
Ab 840 €	0	0	0	0	.
Ab 860 €	0	0	0	0	.
Ab 880 €	0	0	0	0	.
Ab 900 €	0	0	0	0	.
Ab 920 €	0	0	0	0	.
Ab 940 €	0	0	0	.	.
Ab 960 €	0	0	0	0	.
Ab 980 €	0	0	0	0	.
Ab 1000 €	0	0	0	0	.
Summe	1.915	534	176	38	7
Summe			2.670		

Im Folgenden werden diesen Tabellen die Fallzahlen der zu erwartenden Nachfrage pro Monat gegenübergestellt und durch Gewichtung eine Häufigkeitsverteilung der gezahlten Preise der potenziell nachfragerelevanten Fälle generiert. Die potenzielle Nachfragerelevanz wird dann zu einer tatsächlichen Nachfragerelevanz, wenn der Preis über der zu ermittelnden Angemessenheitsgrenze liegt.

#### Hochrechnung fehlender Werte

In Tabelle 5 wurden Fälle mit fehlenden Werten bei den zentralen Größen Haushaltsgröße, Wohnfläche und Grundmiete aus dem Datensatz entfernt. Diese Reduzierung der Fallzahl 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 nachfragerelevant, 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 (Spalte a in Tabelle 18) und der Fallzahl nach Bereinigung um die Fälle mit fehlenden Werten (Spalte b in Tabelle 18). Spalte c 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 nachfragerelevant.

Die Statistik der Bundesagentur für Arbeit über die Dauer des Leistungsbezugs verzeichnet im Dezember 2013 für Dresden eine Quote von 13,0 % der Bestandsfälle, die in den letzten sechs Monaten neu in den Leistungsbezug gekommen sind. Bei gleich bleibender Fluktuation und gleich bleibender Quote der Leistungsbezieher werden demnach in den nächsten sechs Monaten auch wieder 13,0 % der aktuellen Bestandsfälle aus dem Leistungsbezug ausscheiden.

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 13,0 % gerechnet werden kann. Im SGB XII wird nicht von einer kurzfristigen Fluktuation im Leistungsbezug ausgegangen.

**Tabelle 18: Hochrechnung von Fällen mit fehlenden Angaben im SGB II / XII und Ausschluss von Kurzfristfällen im SGB II**

	a	b	c	d	e
	Startfallzahl	Alle Angaben vorhanden	Hochrechnungsfaktor 1	Anteil Kurzfristfälle	Hochrechnungsfaktor 2
		Siehe Tabelle 5	a/b	Quelle: BA	c*(1-d)
<b>SGB II</b>	29.615	27.776	1,066	0,130	0,928
<b>SGB XII</b>	3.451	2.670	1,293	0	1,293

**Tabelle 19: Fallzahlen SGB II / XII nach Hochrechnung / Ausschluss von Kurzfristfällen**

	Haushaltsgrößenklasse					
	1	2	3	4	5	Summe
<b>SGB II</b>	14.076,3	6.268,7	3.335,7	1.557,4	526,9	25.765,1
<b>SGB XII</b>	2.475,2	690,2	227,5	49,1	9,0	3.451,0
<b>Summe</b>	16.551,5	6.958,9	3.563,1	1.606,6	535,9	29.216,1

In Spalte e der Tabelle 18 werden die bisherigen Gewichtungsfaktoren (für fehlende Werte und Kurzfristfälle) zusammengefasst. Die Multiplikation von Tabelle 6 bzw. Tabelle 16 / Tabelle 17 mit dem Hochrechnungsfaktor 2 aus Tabelle 18 ergibt die Fallzahlen in Tabelle 19.

#### Überschreiter der angemessenen Bruttokaltmiete

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

- Härtefälle (im Folgenden: HF), denen bspw. wegen Alter oder Schwerbehinderung kein Umzug zuzumuten ist (nicht nachfragerelevant).
- Überschreiter aus Wirtschaftlichkeitsgründen (im Folgenden: WgU), bei denen die Leistungen nicht gekürzt werden, weil ein Umzug für den kommunalen Sozialleistungsträger teurer käme als ein Verbleib in der unangemessenen Wohnung (nicht nachfragerelevant).
- Neufälle oder Fälle mit Änderung der Miethöhe (im Folgenden: KSV wie Kostensenkungsverfahren), die in den ersten sechs Monaten ihres Leistungsbezugs ohne Anwendung der Angemessenheitsgrenze ihre tatsächlichen Unterkunftskosten erstattet bekommen (nachfragerelevant).
- Abgesenkte Fälle (im Folgenden: abg), 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 (nachfragerelevant).

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 (Stichtag 01.04.2014) und im Sozialamt (Stichmonat April 2014) 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 folgende aus der Empirie abgeleitete Argumente:

- Die Stichprobenerhebung wurde nun zum dritten Mal durchgeführt. Zwischen den Ergebnissen mit Stichtag bei der bis zum 30.11.2010 gültigen Angemessenheitsgrenze (für 1-Personen-Haushalte: 252 €), dem Stichtag mit der ab 30.11.2010 gültigen Angemessenheitsgrenze (für 1-Personen-Haushalte: 276 €) und den aktuellen Stichtagserhebungen mit der ab 01.01.2013 gültigen Angemessenheitsgrenze (für 1-Personen-Haushalte: 304,79 €) gibt es nur relativ geringe Unterschiede.
- Während sich Neufälle über den gesamten unangemessenen Bereich verteilen, haben Härtefälle bzw. – mit Abstrichen – abgesenkte Fälle eher hohe Unterkunftskosten und Überschreiter aus Wirtschaftlichkeitsgründen eher niedrige. Generell ist der Anteil der anerkannten Überschreiter knapp oberhalb der Angemessenheitsgrenze besonders hoch. 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 generell 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 Tabelle 20 eingetragenen Anteile für anerkannte Überschreiter, die nicht nachfragerelevant sind. Wie in den vorangegangenen Erhebungen ist deren Anteil im SGB XII besonders hoch und bei größeren Haushalten im SGB II höher als bei Ein-Personen-Haushalten.

Nun wird Tabelle 19 zur Herausrechnung der potenziell nicht mehr nachfragerelevanten Fälle in die Unterkategorien der Tabelle 20 aufgeteilt. Diese Aufteilung wird auf die ganze Häufigkeitsverteilung angewendet.<sup>56</sup> Tabelle 21 zeigt das Ergebnis.

**Tabelle 20: Überschreiter der angemessenen Bruttokaltmiete**

	Haushaltsgrößenklasse					Kommentar
	1	2	3	4	5	
<b>SGB II</b>	100%	100%	100%	100%	100%	
davon HF/WgU	21%	23%	29%	38%	46%	nicht nachfragerelevant
davon abg	67%	68%	62%	59%	43%	
davon KSV	12%	9%	10%	4%	11%	
<b>SGB XII</b>	100%	100%	100%	100%	100%	
davon HF/WgU	87%	91%	99%	99%	99%	nicht nachfragerelevant
davon abg	3%	0%	0%	0%	0%	
davon KSV	10%	9%	1%	1%	1%	

**Tabelle 21: Fallzahlen SGB II / XII nach Abzug nicht nachfragerelevanter Überschreiter**

	Haushaltsgrößenklasse					Summe
	1	2	3	4	5	
<b>SGB II</b>	11.120,3	4.826,9	2.401,7	981,2	284,5	19.614,6
davon abg	9.431,2	4.262,7	2.068,1	918,9	226,6	16.907,4
davon KSV	1.689,2	564,2	333,6	62,3	58,0	2.707,2
<b>SGB XII</b>	321,8	62,1	2,3	0,5	0,1	386,7
davon abg	74,3	0,0	0,0	0,0	0,0	74,3
davon KSV	247,5	62,1	2,3	0,5	0,1	312,5
<b>Summe</b>	11.442,1	4.889,0	2.403,9	981,7	284,6	20.001,4

#### Reguläre Umzüge von Transferleistungsempfängern

Transferleistungsempfänger fragen auch dann Wohnungen nach, wenn sie angemessen wohnen. Grund sind jegliche Veränderungen in der Haushaltsstruktur (Geburt eines Kindes, Auszug eines Kindes, Tod eines Ehegatten, Trennung von Partnern o. ä.). Da die durch solche Ereignisse frei gemachten Wohnungen auf der Angebotsseite im Rahmen der normalen Fluktuation des Wohnungsbestandes berücksichtigt sind, muss die Nachfrage auch eingerechnet werden. Im Rahmen dieses Kapitels werden allerdings nur diese Gründe berücksichtigt und nicht die kostensenkungsbedingten Umzüge (diese entstehen durch den Abgleich von Angebot und Nachfrage im weiteren Verlauf dieses Kapitels). Es ist allerdings nicht auszuschließen, dass bei der empirischen Erfassung von regulären Umzügen von Transferleistungsempfängern auch kostensenkungsbedingte Umzüge enthalten sind – insofern wird hier Nachfrage doppelt erfasst (vgl. Kapitel 5.4).

Nicht berücksichtigt werden Haushaltsneugründungen und Haushaltsauflösungen in Folge des Todes des letzten Haushaltsteilnehmers sowie neu entstehende Nachfrage durch Neufälle im Leistungsbezug und wegfall-

<sup>56</sup> 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.

lende 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.

Für die Ermittlung der Anzahl regulärer Umzüge von Transferleistungsempfängern wird auf die KBU zurückgegriffen. Die Fluktuationsquote beträgt über alle Haushalte 11,17 % p.a. – mit diesem Faktor werden die Fälle aus Tabelle 21 multipliziert. Die nachfrageseitige Fluktuationsquote wird bewusst nicht nach Haushaltsgrößenklassen differenziert. Denn eine Erhebung (in diesem Fall durch die KBU) ist nur rückwirkend möglich. Die Anwendung im Modell erfolgt aber in die Zukunft gerichtet. Da ein wichtiger Grund für Umzug gerade in der Änderung der Haushaltsgröße liegt, erscheint eine Prognose zukünftiger Umzüge anhand der Analyse zurückliegender Umzüge (mit in der KBU gegebener aktueller, aber nicht der vergangenen Haushaltsgröße) nur unabhängig von der Haushaltsgröße möglich.

Die regulären Umzüge sind nicht nur potenziell, sondern in jedem Fall nachfragerelevant – unabhängig von den aktuellen Kosten. Deshalb wird die Zahl der regulären Umzieher später in die höchste Preisklasse in der Nachfragetabelle eingeordnet (die Nachfrage auch bei der allerhöchsten denkbaren Angemessenheitsgrenze bedeutet). Analog müssen die regulären Umzieher allerdings unter der Annahme, dass ein regulärer Umzug statistisch unabhängig vom Preisniveau ist, an ihrem bisherigen Platz in der Häufigkeitsverteilung der Preise entfernt werden. Tabelle 22 zeigt die Ergebnisse.

**Tabelle 22: Fallzahlen SGB II / XII nach mit separater Ausweisung der regulären Umzüge von Transferleistungsempfängern**

	Haushaltsgrößenklasse					
	1	2	3	4	5	Summe
<b>SGB II</b>	9.878,0	4.287,7	2.133,4	871,6	252,7	17.423,3
davon abg	8.377,5	3.786,5	1.837,1	816,2	201,2	15.018,6
davon KSV	1.500,5	501,2	296,3	55,3	51,5	2.404,7
<b>SGB XII</b>	285,8	55,2	2,0	0,4	0,1	343,5
davon abg	66,0	0,0	0,0	0,0	0,0	66,0
davon KSV	219,9	55,2	2,0	0,4	0,1	277,6
<b>Reguläre Umzüge</b>	1.278,3	546,2	268,6	109,7	31,8	2.234,5
<b>Summe</b>	11.442,1	4.889,0	2.403,9	981,7	284,6	20.001,4

#### 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 freiwerdende 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.

Die Aufteilung des Bestandes an Leistungsbeziehern in die beiden Kategorien Neufälle und Altfälle erfolgt anhand der o.g. Stichprobenerhebung von Jobcenter bzw. Sozialamt (Kategorien KSV und abg).

Bei Neufällen ist die Verteilung auf sechs Monate einleuchtend und konform mit § 22 SGB II. Andernfalls würden an einen Neubezieher von Leistungen innerhalb des Intervalls zur Kostensenkung sechs Wohnun-

gen vergeben und er zieht in alle Wohnungen – gleichzeitig, nicht hintereinander. Pro Monat werden rechnerisch also alle Neuzugänge eines Monats versorgt.<sup>57</sup> Dies ist rechnerisch das gleiche Ergebnis wie in dem Fall, bei dem ein Sechstel der Neuzugänge von sechs Monaten versorgt wird. Sechs Monate sind für einen Nachfrager ein sinnvoller Zeitraum zur Entscheidung für einen Umzug, zur Wohnungssuche, zur Anmietung und zum Umzug. Das Intervall ist also auch aus praktischen Überlegungen heraus sachgerecht.

Die Entscheidung, bei den Altfällen ein Zwölf-Monats-Intervall für eine tatsächlich anmietbare Wohnung anzulegen, ist zugegebenermaßen normativ, deckt sich aber mit den Empfehlungen der Bundesregierung bei der Erstellung von Satzungen nach § 22 SGB II.<sup>58</sup> Dabei ist zu berücksichtigen, dass es hier auf der Ebene des abstrakten Modells nicht um diejenigen Fälle geht, die in den ersten sechs Monaten im Einzelfall keine Wohnung gefunden haben, sondern um diejenigen Fälle, die eine Weile ihren unangemessen teuren Wohnkonsum aus dem Regelbedarf, aus Zuverdiensten als Aufstocker, aus Vermögensfreibeträgen oder aus anderen Quellen finanziert haben. Das von der Bundesregierung empfohlene Zeitintervall einer Anmietbarkeit alle zwölf Monate erscheint vor dem Hintergrund, dass diese Zielgruppe nur zu einem geringen Anteil wirklich umzieht, angemessen. Diese Empfehlung wird allerdings nur für die Altfälle umgesetzt; der Autor sieht bei den Neufällen einen Widerspruch zu § 22 SGB II – dort bleibt es bei der tatsächlichen Anmietbarkeit innerhalb von sechs Monaten.

**Tabelle 23: Umrechnungsfaktoren von Bestandsgrößen in Stromgrößen pro Monat**

	Faktor zur Umrechnungsfaktor auf einen Monat
<b>abg</b>	1/12
<b>KSV</b>	1/6
<b>Reguläre Umzüge</b>	1/12

**Tabelle 24: Potenziell nachfragerelevante Fallzahlen SGB II / XII pro Monat**

	Haushaltsgrößenklasse					
	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>5</b>	<b>Summe</b>
<b>SGB II</b>	948,2	399,1	202,5	77,2	25,4	1.652,3
davon abg	698,1	315,5	153,1	68,0	16,8	1.251,5
davon KSV	250,1	83,5	49,4	9,2	8,6	400,8
<b>SGB XII</b>	42,1	9,2	0,3	0,1	0,0	51,8
davon abg	5,5	0,0	0,0	0,0	0,0	5,5
davon KSV	36,6	9,2	0,3	0,1	0,0	46,3
<b>Reguläre Umzüge</b>	106,5	45,5	22,4	9,1	2,6	186,2
<b>Summe</b>	1.096,9	453,8	225,2	86,5	28,0	1.890,3

Da die regulären Umzüge als Stromgröße pro Jahr ermittelt wurden, muss zur Umrechnung auf einen Monat eine Division durch 12 erfolgen.

Tabelle 23 zeigt die Umrechnungsfaktoren von Bestandsgrößen in Stromgrößen pro Monat. Tabelle 24 das Ergebnis der Multiplikation von Tabelle 22 und Tabelle 23.

#### Gewichtung des SGB II-/XII-Datensatzes

Die Fälle aus Tabelle 6 bzw. Tabelle 16 / Tabelle 17 (Bestandsdatensatz mit Häufigkeitsverteilung der Mieten) werden nun zur Umrechnung auf potenzielle Nachfrage pro Monat so gewichtet, dass als gewichtete

<sup>57</sup> Für eine grafische Veranschaulichung hierzu siehe Methodenbericht schlüssiges Konzept 2013/2014, S. 49

<sup>58</sup> Vgl. BMVBS / BBSR 2013, S. 47.

Summe die Fallzahl aus Tabelle 24 resultiert. Die Gewichtungsfaktoren hierfür ergeben sich durch die Division von Tabelle 24 (Sollfallzahl) durch Tabelle 6 (Istfallzahl). Sie sind in Tabelle 25 wiedergegeben.

**Tabelle 25: Gewichtungsfaktoren für den SGB II-/XII-Datensatz**

	Haushaltsgrößenklasse				
	1	2	3	4	5
<b>SGB II</b>	0,0625	0,0591	0,0563	0,0460	0,0446
<b>SGB XII</b>	0,0220	0,0172	0,0019	0,0019	0,0019

Ergebnistabelle Potenzielle Nachfrage pro Monat

Die Gewichtung der Tabelle 16 / Tabelle 17 mit den Gewichtungsfaktoren aus Tabelle 25 und die anschließende Addition beider Tabellen ergibt die rechtskreisübergreifende potenzielle Nachfrage pro Monat nach Preis- und Haushaltsgrößenklassen

Tabelle 26 gibt an, wie viele Wohnungen rechnerisch PRO MONAT von Transferleistungsempfängern in Abhängigkeit von der zu ermittelnden Angemessenheitsgrenze nachgefragt werden. Sie bildet damit die Basis für den Abgleich von Angebot und Nachfrage und für die Wahl der korrekten Perzentilwerte in den Häufigkeitsverteilungen in Tabelle 4 bzw. Tabelle 7 und Tabelle 8.

Tabelle 26: Potenzielle Nachfrage pro Monat nach Preis- und Haushaltsgrößenklassen

Mietenstufe brutto-kalt	Haushaltsgrößenklasse				
	1	2	3	4	5
Unter 180 €	103,4	2,0	0,7	0,1	0,0
Ab 180 €	72,6	1,2	0,2	0,0	0,0
Ab 200 €	68,3	2,4	0,5	0,1	0,0
Ab 220 €	71,7	2,6	0,7	0,1	0,0
Ab 240 €	102,6	5,0	0,8	0,1	0,0
Ab 260 €	129,9	7,5	0,8	0,2	0,0
Ab 280 €	97,9	14,4	2,3	0,5	0,0
Ab 300 €	71,0	26,3	3,8	0,6	0,1
Ab 320 €	35,4	45,7	8,4	1,5	0,3
Ab 340 €	68,6	64,2	12,7	2,2	0,2
Ab 360 €	80,0	57,7	16,5	3,8	0,8
Ab 380 €	34,7	36,1	19,1	4,5	0,9
Ab 400 €	13,0	21,7	25,0	6,8	1,4
Ab 420 €	9,0	26,3	25,3	8,2	2,1
Ab 440 €	6,6	33,4	21,9	7,1	1,9
Ab 460 €	4,9	22,9	14,0	7,7	2,3
Ab 480 €	2,9	12,7	9,7	7,9	1,8
Ab 500 €	2,0	6,7	6,2	6,8	2,0
Ab 520 €	0,9	5,0	9,2	4,1	1,9
Ab 540 €	1,6	2,8	7,7	2,9	1,7
Ab 560 €	2,7	1,7	5,6	1,7	1,5
Ab 580 €	2,7	1,0	3,3	1,5	1,7
Ab 600 €	2,0	1,3	1,8	2,2	0,8
Ab 620 €	0,8	0,7	1,4	1,9	0,9
Ab 640 €	1,1	0,7	0,8	1,4	0,3
Ab 660 €	0,3	0,5	0,5	0,8	0,6
Ab 680 €	0,0	0,5	0,3	0,7	0,0
Ab 700 €	0,6	0,2	0,2	0,3	0,1
Ab 720 €	0,7	0,9	0,2	0,4	0,3
Ab 740 €	0,5	0,5	0,1	0,0	0,2
Ab 760 €	0,2	0,7	0,1	0,0	0,4
Ab 780 €	0,4	0,4	0,1	0,1	0,2
Ab 800 €	0,1	0,4	0,1	0,0	0,1
Ab 820 €	0,3	0,2	0,1	0,0	0,1
Ab 840 €	0,0	0,1	0,1	0,1	0,0
Ab 860 €	0,2	0,2	0,2	0,0	0,1
Ab 880 €	0,0	0,6	0,2	0,0	0,0
Ab 900 €	0,1	0,1	0,4	0,0	0,0
Ab 920 €	0,1	0,1	0,5	0,0	0,0
Ab 940 €	0,1	0,1	0,2	0,0	0,0
Ab 960 €	0,1	0,0	0,4	0,1	0,0
Ab 980 €	0,1	0,1	0,3	0,0	0,0
Ab 1000 €	0,2	0,4	0,7	0,5	0,3
Summe	990,3	408,3	202,8	77,3	25,4
Summe			1.704,1		
Reguläre Umzüge	106,5	45,5	22,4	9,1	2,6
Summe	1.096,9	453,8	225,2	86,5	28,0
Summe			1.890,3		

## 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 nachfragerelevante Teil der unangemessenen Wohnenden innerhalb eines Monats (= Nachfrage pro Monat) genau eine tatsächlich anmietbare angemessene Wohnung (= Angebot pro Monat) findet, d. h. die Zahl der über dem Limit liegenden nachfragerelevanten 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 unangemessenen Wohnenden ein Wohnungsangebot. Grundlage hierfür bilden die in Tabelle 15 und Tabelle 26 wiedergegebenen Häufigkeitsverteilungen.

In Tabelle 27 wird nun durch eine Kumulation der Bestandsfälle aus der Häufigkeitsverteilung in Tabelle 26 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 Abbildung 2 (untere Häufigkeitsverteilung) in Abhängigkeit von einer möglichen Angemessenheitsgrenze ausgerechnet. Je höher die Angemessenheitsgrenze, desto weniger Fälle werden nachfragerelevant.

Analog wird in Tabelle 28 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 2 (obere Häufigkeitsverteilung) in Abhängigkeit von einer möglichen Angemessenheitsgrenze ausgerechnet. Je höher die Angemessenheitsgrenze, desto mehr Angebote sind angemessen und verfügbar.

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

**Tabelle 27: Nachfrageseite: Kumulation**

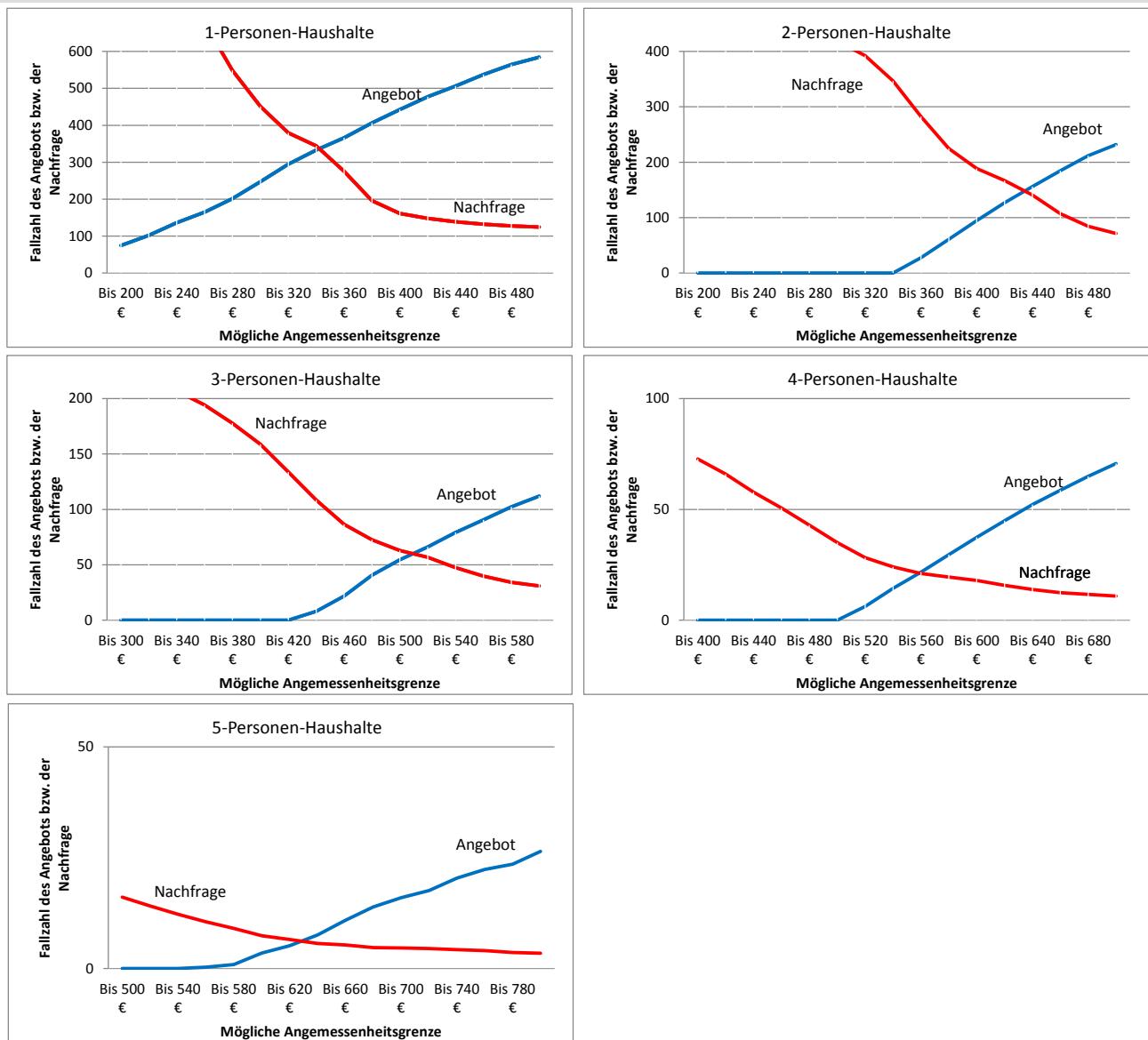
Mietenstufe bruttokalt	Haushaltsgröße				
	1	2	3	4	5
<b>Unter 180 €</b>	1096,9	453,8	225,2	86,5	28,0
<b>Ab 180 €</b>	993,4	451,8	224,5	86,4	28,0
<b>Ab 200 €</b>	920,8	450,6	224,3	86,3	28,0
<b>Ab 220 €</b>	852,6	448,2	223,8	86,2	28,0
<b>Ab 240 €</b>	780,9	445,6	223,1	86,1	28,0
<b>Ab 260 €</b>	678,3	440,6	222,3	86,0	27,9
<b>Ab 280 €</b>	548,4	433,1	221,4	85,8	27,9
<b>Ab 300 €</b>	450,5	418,7	219,2	85,4	27,9
<b>Ab 320 €</b>	379,5	392,4	215,3	84,8	27,8
<b>Ab 340 €</b>	344,2	346,7	206,9	83,2	27,5
<b>Ab 360 €</b>	275,6	282,5	194,3	81,0	27,3
<b>Ab 380 €</b>	195,6	224,8	177,8	77,3	26,5
<b>Ab 400 €</b>	161,0	188,7	158,7	72,7	25,6
<b>Ab 420 €</b>	147,9	167,0	133,8	65,9	24,2
<b>Ab 440 €</b>	138,9	140,6	108,5	57,8	22,1
<b>Ab 460 €</b>	132,2	107,2	86,6	50,7	20,2
<b>Ab 480 €</b>	127,3	84,3	72,6	43,0	17,9
<b>Ab 500 €</b>	124,5	71,6	62,9	35,0	16,1
<b>Ab 520 €</b>	122,5	64,9	56,7	28,2	14,1
<b>Ab 540 €</b>	121,5	59,9	47,5	24,1	12,3
<b>Ab 560 €</b>	119,9	57,0	39,8	21,1	10,6
<b>Ab 580 €</b>	117,2	55,3	34,2	19,5	9,0
<b>Ab 600 €</b>	114,5	54,2	30,9	17,9	7,4
<b>Ab 620 €</b>	112,5	52,9	29,1	15,8	6,5
<b>Ab 640 €</b>	111,7	52,3	27,7	13,8	5,6
<b>Ab 660 €</b>	110,6	51,6	26,9	12,4	5,3
<b>Ab 680 €</b>	110,3	51,1	26,5	11,6	4,7
<b>Ab 700 €</b>	110,3	50,5	26,1	10,9	4,7
<b>Ab 720 €</b>	109,7	50,3	25,9	10,6	4,5
<b>Ab 740 €</b>	109,0	49,4	25,8	10,2	4,3
<b>Ab 760 €</b>	108,5	48,9	25,7	10,2	4,0
<b>Ab 780 €</b>	108,3	48,2	25,6	10,2	3,6
<b>Ab 800 €</b>	107,8	47,8	25,5	10,0	3,5
<b>Ab 820 €</b>	107,7	47,3	25,5	10,0	3,3
<b>Ab 840 €</b>	107,4	47,1	25,4	10,0	3,2
<b>Ab 860 €</b>	107,4	47,0	25,3	9,8	3,1
<b>Ab 880 €</b>	107,2	46,8	25,1	9,8	3,1
<b>Ab 900 €</b>	107,2	46,2	24,9	9,8	3,1
<b>Ab 920 €</b>	107,1	46,0	24,5	9,7	3,0
<b>Ab 940 €</b>	107,0	46,0	24,0	9,7	3,0
<b>Ab 960 €</b>	107,0	45,9	23,8	9,7	2,9
<b>Ab 980 €</b>	106,9	45,9	23,4	9,6	2,9
<b>Ab 1000 € plus reguläre Umzüge</b>	106,8	45,9	23,1	9,6	2,9

Tabelle 28: Angebotsseite: Kumulation

Mietenstufe bruttokalt	Eignungsklasse				
	1 bis 5	2 bis 5	3 bis 5	4 bis 5	5
Bis 160 €					
Bis 180 €	50,5	0,0	0,0	0,0	0,0
Bis 200 €	74,5	0,0	0,0	0,0	0,0
Bis 220 €	101,9	0,0	0,0	0,0	0,0
Bis 240 €	136,3	0,0	0,0	0,0	0,0
Bis 260 €	164,7	0,0	0,0	0,0	0,0
Bis 280 €	201,7	0,0	0,0	0,0	0,0
Bis 300 €	247,4	0,0	0,0	0,0	0,0
Bis 320 €	294,7	0,0	0,0	0,0	0,0
Bis 340 €	333,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Bis 360 €	366,0	27,7	0,0	0,0	0,0
Bis 380 €	406,5	60,9	0,0	0,0	0,0
Bis 400 €	442,6	94,7	0,0	0,0	0,0
Bis 420 €	477,2	127,0	0,0	0,0	0,0
Bis 440 €	506,3	156,1	8,1	0,0	0,0
Bis 460 €	537,3	184,8	21,8	0,0	0,0
Bis 480 €	564,2	211,7	40,7	0,0	0,0
Bis 500 €	584,5	232,0	54,6	0,0	0,0
Bis 520 €	602,3	248,8	66,2	6,2	0,0
Bis 540 €	619,0	265,5	79,2	14,4	0,0
Bis 560 €	633,0	279,6	90,6	21,7	0,3
Bis 580 €	646,0	292,6	102,3	29,6	0,9
Bis 600 €	656,9	303,0	112,1	37,4	3,5
Bis 620 €	667,4	313,4	121,5	44,9	5,1
Bis 640 €	675,7	321,8	129,7	52,2	7,6
Bis 660 €	682,8	328,9	136,5	58,7	10,9
Bis 680 €	690,5	335,6	142,7	64,9	13,9
Bis 700 €	697,7	342,3	149,2	70,7	16,0
Bis 720 €	702,6	347,2	153,8	74,8	17,6
Bis 740 €	706,4	351,0	157,6	78,3	20,4
Bis 760 €	710,0	354,6	160,9	81,7	22,3
Bis 780 €	712,0	356,6	162,9	83,7	23,5
Bis 800 €	716,0	360,6	166,9	87,7	26,4
Bis 820 €	718,0	362,6	168,9	89,7	27,3
Bis 840 €	720,3	364,9	171,2	92,0	29,2
Bis 860 €	722,5	367,2	173,5	94,2	31,1
Bis 880 €	723,7	368,3	174,6	95,4	31,6
Bis 900 €	725,6	370,2	176,5	97,3	32,9
Bis 920 €	727,5	372,1	178,4	99,2	34,4
Bis 940 €	728,3	372,9	179,2	100,0	35,2
Bis 960 €	729,1	373,8	180,1	100,8	36,0
Bis 980 €	729,8	374,4	180,7	101,5	36,7
Über 980 €	738,8	383,5	189,5	110,2	44,1

Abbildung 4 zeigt das Prinzip des Abgleichs grafisch: Bei niedrigen Angemessenheitsgrenzen (links auf der x-Achse) gibt es eine hohe Zahl an unangemessenen 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 unangemessene wohnende Haushalte versorgt werden müssen. Der Schnittpunkt liegt für die 1-Personen-Haushalte bei 342,21 € und 337 Umziehenden pro Monat. Bei den höheren Nachfrageklassen wird analog verfahren.

**Abbildung 4: Grafischer Abgleich von Angebot und Nachfrage**



Folgende Tabelle 29 zeigt die ungerundeten Ergebnisse, die dann mit dem Faktor Fläche multipliziert werden und auf volle Cent aufgerundet die Angemessenheitsgrenze ergeben:

**Tabelle 29: Quadratmeterbezogene Angemessenheitsgrenzen bruttokalt**

Haushaltsgröße in Personen	1	2	3	4	5
<b>Faktor Miete in €/m<sup>2</sup></b>	7,6047	7,2405	6,7909	6,5764	6,6147
<b>Faktor Fläche in m<sup>2</sup></b>	45	60	75	85	95
<b>Angemessene Bruttokaltmiete in €</b>	342,21	434,43	509,32	558,99	628,40
<b>Perzentilwert der inflationierten Neuvertragsmieten des zugehörigen Flächenkorridors im Mietspiegel (vgl. Tabelle 4)</b>	67,2	57,8	42,0	36,2	24,8
<b>Perzentilwert aller Mieten des zugehörigen Flächenkorridors im Mietspiegel</b>	74,1	66,7	53,6	47,8	30,7

## 8.5 Prüfung des Bezugs zum Wohnkonsum von Niedrigeinkommensbeziehern außerhalb der Grundsicherung

Die Bestimmung der Perzentilwerte der Häufigkeitsverteilungen aller Mietspiegelmieten in Tabelle 29 ermöglicht es, festzustellen, ob das Ergebnis noch den Lebensumständen von Beziehern von Arbeitseinkommen entspricht und kein Nischensegment speziell für Leistungsbezieher definiert wird.<sup>59</sup>

Insbesondere im Falle von substanziellem 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 niedrigpreisigeren Leerständen und der Abgrenzung eines speziellen Leistungsbeziehermarktes erfolgt.

Einen Hinweis auf die Größe dieses vergleichbaren Umfelds im Vergleich zur Gesamtbevölkerung mag das Verfahren zur Bestimmung der Höhe der Regelleistung (§ 3 f. RBEG) bzw. BSGE B 4 AS 77/12 geben.

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 Normal- oder Gleichverteilung ergibt sich die Hälfte, also 7,5 - 10 %. Addiert man hierzu den Anteil der Leistungsbezieher an der Bevölkerung bzw. den Bedarfsgemeinschaften (in Dresden 29.849 Bedarfsgemeinschaften im SGB II plus 3.456 Einstandsgemeinschaften im SGB-XII geteilt durch 292.249 Haushalte ergibt 11,4 %), so ergeben sich ca. 20 % an allen Haushalten / Wohnungen, die angemessen sein müssten, um einen Bezug zu den Wohnverhältnissen von Menschen außerhalb des Transferleistungssegments zu schaffen.

BSGE B 4 AS 77/12 prüft ebenfalls, ob ein 20 %-Perzentil der Quadratmetermieten in der entsprechenden Wohnungsgrößenklasse eingehalten ist. Der Autor hat dabei darauf hingewiesen,<sup>60</sup> dass die in diesem Urteil getroffene Annahme, 20 % der Wohnungen einer Flächengrößenklasse entsprächen 20 % der Haushalte, wegen der fehlenden Berücksichtigung des Eigentums und der Multiplikation von zwei Perzentilwerten (für Fläche und Quadratmetermiete) nicht oder nur grob richtig ist. Diese Aussage ist vor dem Hintergrund der Anwendung der IWU-Methodik in Dresden wie folgt zu werten:

- Die Abweichungen zwischen 20 % der Wohnungen einer Flächengrößenklasse und 20 % der Haushalte sind in ostdeutschen Universitätsstädten (geringe Eigentumsquote, geringer Wohnflächenkonsum)

<sup>59</sup> Von der Sachlogik her darf es an dieser Stelle eigentlich nicht um die ortsübliche Vergleichsmiete gehen, sondern um alle Bestandsmieten („Lebensumstände aller Bezieher von Arbeitseinkommen“). Würden die (billigeren) Bestandsmieten integriert (die der Mietspiegel gar nicht erfasst), so läge die Häufigkeitsverteilung in Tabelle 4 leicht niedriger und die Perzentilwerte in Tabelle 29 deshalb leicht höher. Hier wird also leicht zu Gunsten der Leistungsbezieher gerechnet.

<sup>60</sup> Vgl. v. Malottki 2014.

deutlich geringer als anderswo, so dass diese Frage für Dresden anders als bei ländlichen Räumen vergleichsweise irrelevant ist.

- Der Autor hält eine normative Reduzierung der 20 % der Haushalte durch die Wahl eines 20 %-Perzentils der Wohnungen einer Flächengrößenklasse insofern für zulässig, als sie auch in RBEG stattfindet (Ausschluss von verschiedenen Positionen aus der Einkommens- und Verbrauchsstichprobe). Angesichts der begrenzten Menge an Wohnungen kann ein solcher normativer Eingriff allerdings Auswirkungen auf die ausreichende Häufigkeit haben. Diese ist hier aber nicht Prüfkriterium. Vielmehr zeigen die Ergebnisse, dass eine pauschale Anwendung des 20%-Perzentils in allen Wohnungsgrößenklassen tatsächlich ein Verfügbarkeitsproblem verursachen kann.

Deshalb wird für die Prüfung des Kriteriums „Lebensumstände von anderen Beziehern niedriger Einkommen außerhalb des Transferleistungssegments“ auf die 20% der Wohnungen einer Flächengrößenklasse aus BSGE B 4 AS 77/12 zurückgegriffen.

Die in Tabelle 29 errechneten Ergebnisse übersteigen allesamt diesen Perzentilwert. 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 („Ghettoisierung“). Darunter hat der Methodenbericht schlüssiges Konzept 2013/2014 bzw. die nachträglichen Stellungnahmen zum schlüssigen Konzept 2011/2012 zwei Prüfkriterien verstanden:

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.

Bis auf Loschwitz und Klotzsche sind in allen Dresdner Ortsamtsbereichen in substanzialer Zahl Wohnungen anmietbar, und es gibt eine substantielle Zahl angemessener Wohnungen für alle Haushaltsgrößen. Deutlich überproportional befinden sich angemessene Wohnungen in den drei größten Ortsamtsbereichen Altstadt, Blasewitz sowie Cotta. Insbesondere in zentralen Ortsamtsbereichen liegt der Anteil mietspiegelrelevanter Wohnungen höher als der Anteil aller Wohnungen.

In Loschwitz und Klotzsche sind Einfamilienhäuser und Wohneigentum deutlich überproportional vertreten (Anteil der mietspiegelrelevanten Wohnungen an der Gesamtstadt ist kleiner als der Anteil aller Wohnungen), sodass der dort dominierende Wohnungstyp nur begrenzte Möglichkeiten für die Wohnungsversorgung von einkommensschwachen Mieterhaushalten bietet. Damit wird der Wohnungsmarkt des einfachen Segments in Dresden nicht durch das Angebot in diesem Bereich geprägt. 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“.<sup>61</sup>

In allen anderen Ortsamtsbereichen der Stadt Dresden gibt es in substanzialer Anzahl angemessene Wohnungen für alle Haushaltsgrößenklassen (vgl. Tabelle 30, die Prozentzahlen in den Spalten addieren sich für ganz Dresden jeweils zu 100 %). Auffallend ist jedoch, dass Ortsamtsbereiche mit überproportional vielen angemessenen Wohnungen Spezialisierungen auf bestimmte Größenklassen haben: Günstige Wohnungen für 1- und 5-Personen-Haushalte gibt es überproportional in Cotta

<sup>61</sup> BSGE B 4 AS 27/09 R Rn. 18.

und für 3- und 4-Personen-Haushalte in der Altstadt. Die Ergebnisse entsprechen größtenteils denen der Auswertung, die das IWU auf Basis des Mietspiegels 2013 in seiner Stellungnahme vom 09.05.2012 für das Sozialgericht Dresden vorgenommen hatte, sowie dem Methodenbericht zum schlüssigen Konzept 2013/2014. Nur das – allerdings in der Stichprobe durch geringere Fallzahlen vertretene – Wohnsegment für 5-Personen-Haushalte hat sich stark verändert mit einer überproportional positiven Verlagerung in die Ortsamtsbereiche Altstadt, Neustadt, Blasewitz und Cotta.

**Tabelle 30: Verteilung angemessener Wohnungen über die Ortsamtsbereiche**

		Alle 294.224 Wohnungen Dresdens <sup>62</sup>	Nur mietspiegel-relevante Wohnungen	Nur Wohnungen, die angemessen und geeignet <sup>63</sup> sind für Haushalte mit ....				
				1 Pers.	2 Pers.	3 Pers.	4 Pers.	5 Pers. <sup>64</sup>
		Spalten-%	Spalten-%	Spalten-%				
Ortsamt/ Ortschaft (Kurzbezeichnung <sup>65</sup> )	Altstadt	10,8	13,1	15,7	10,5	17,9	18,8	16,6
	Neustadt	8,9	10,8	7,2	11,7	9,4	17,5	16,2
	Pieschen	9,9	10,2	8,1	13,4	12,7	15,5	8,2
	Klotzsche	5,2	2,7	1,8	3,2	2,0	3,1	8,3
	Loschwitz	5,7	2,7	1,8	1,5	1,9	1,2	0,0
	Blasewitz	16,0	17,5	14,1	19,1	16,9	8,5	19,4
	Leuben	7,4	6,4	9,5	6,9	6,0	7,3	0,0
	Prohlis	10,5	10,3	10,6	7,6	9,9	1,5	6,9
	Plauen	9,5	10,1	11,5	8,1	10,5	9,0	1,9
	Cotta	16,2	16,2	19,7	18,0	12,7	17,8	22,6
	Gesamt <sup>66</sup>	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis des Mietspiegels

Insgesamt stellt sich die Verteilung der geeigneten und angemessenen Wohnungen nun eher homogener als in der alten Untersuchung dar. Durchschnittlich ist der Anteil des relevanten Wohnsegments in den Ortsamtsbereichen, die zuvor einen geringeren Anteil umfassten, gestiegen (die Neustadt konnte das Angebot in fast allen Eignungsklassen erhöhen, insbesondere in den Eignungsklassen der 2- und 3-Personen-Haushalte). Ein Erklärungsansatz hierfür könnte der generelle Preisanstieg in Dresden sein, der alle Ortsamtsbereiche erfasst.

Im Gegensatz dazu sind die angemessenen Wohnungsanteile in den Ortsamtsbereichen, die einen relativ hohen Anteil aufwiesen, gesunken (hervorzuheben sind Prohlis und Plauen, deren Anteile in fast allen Eignungsklassen gesunken sind). Eine Ausnahme bildet das Ortsamt Cotta, welches eine Ausweitung des angemessenen und geeigneten Angebotes erfahren hat.

Es wird nie gelingen, eine vollständige Gleichverteilung zu erreichen. Grund für die unterschiedliche Verteilung der angemessenen Wohnungen ist die baualtersklassenspezifische unterschiedliche Verteilung der Wohnungstypen (Einfamilienhäuser und Geschosswohnungsbau, Miete und Eigentum,

<sup>62</sup> Bauen und Wohnen 2011, S. 23.

<sup>63</sup> „Angemessen“ bezieht sich auf die Werte aus Tabelle 29. „Geeignet“ nimmt Bezug auf die Eignungsklassen in Tabelle 10. 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 Angemessengrenze für 1-Personen-Haushalte starten, wird sichergestellt, dass nicht zwei gleiche Wohnungen für verschiedene Haushaltsgroßenklassen als geeignet eingestuft werden und damit zweimal in der Statistik auftauchen. Das Vorgehen entspricht dem in Kapitel 8.4.

<sup>64</sup> Aufgrund der geringen Fallzahl an großen Mietwohnungen sind die Auswertungen hier mit starken Unsicherheiten behaftet.

<sup>65</sup> Klotzsche umfasst auch die nördlichen Ortschaften, Loschwitz die Ortschaft Schönfeld-Weißig und Cotta die westlichen Ortschaften.

<sup>66</sup> Sollten sich die Spalten nicht zu 100 % addieren, so liegt dies an der Rundung in jeder einzelnen Zelle.

Großwohnungen und Kleinwohnungen) über den Stadtraum. Die Resultate sind insofern als zulässig im Sinne der Rechtsprechung des BSG zu beurteilen.

2. Es soll nicht zu substanziellem Umzugsbewegungen in Folge der Angemessenheitsgrenzen kommen. Die leicht unterschiedliche Verteilung der Wohnungen zwischen den Ortsamtbereichen 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, so lange keine substanziellem Umzugsbewegungen in bestimmte Bezirke erfolgen müssen.

Tabelle 31 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 oder Pieschen) 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 Ortsamtbereichen Cotta und Prohlis gibt es anteilig mehr Bedarfsgemeinschaften als angemessene Wohnungen. Eine Möglichkeit stellt das benachbarte Ortsamt Plauen mit unterproportional vielen Bedarfsgemeinschaften dar. Bei Kapazitätsengpässen müsste es rein rechnerisch dann 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 Entmischung führen. Die Angemessenheitsgrenzen sorgen zumindest dafür, dass die sozialräumliche Ungleichverteilung nicht verschärft wird.

**Tabelle 31: Aufteilung von angemessenen Wohnungen und Leistungsempfängern auf die Ortsamtsbereiche**

Ortsamt/ Ortschaft <sup>69</sup>	Angemessen und geeignet <sup>67</sup> für Haushalte für					Bedarfsgemeinschaften mit			
	1-Pers.	2-Pers.	3-Pers.	4-Pers.	5-Pers. <sup>68</sup>	1 Person	2 Personen	3 und mehr Personen	
	Spalten-%					Spalten-%			
Ortsamt/ Ortschaft <sup>69</sup>	Altstadt	15,7	10,5	17,9	18,8	16,6	12,27	10,80	11,65
	Neustadt	7,2	11,7	9,4	17,5	16,2	11,58	9,06	8,70
	Pieschen	8,1	13,4	12,7	15,5	8,2	12,80	13,81	15,28
	Klotzsche	1,8	3,2	2,0	3,1	8,3	2,64	2,46	2,33
	Loschwitz	1,8	1,5	1,9	1,2	0,0	2,44	2,31	2,03
	Blasewitz	14,1	19,1	16,9	8,5	19,4	10,39	12,87	11,18
	Leuben	9,5	6,9	6,0	7,3	0,0	5,84	7,20	5,83
	Prohlis	10,6	7,6	9,9	1,5	6,9	14,79	14,14	15,41
	Plauen	11,5	8,1	10,5	9,0	1,9	7,25	6,50	7,49
	Cotta	19,7	18,0	12,7	17,8	22,6	19,77	20,68	19,99
<b>Gesamt<sup>70</sup></b>		<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>

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

<sup>67</sup> Fußnote 63 gilt hier analog.

<sup>68</sup> Aufgrund der geringen Fallzahl an großen Mietwohnungen sind die Auswertungen hier mit starken Unsicherheiten behaftet.

<sup>69</sup> Klotzsche umfasst auch die nördlichen Ortschaften, Loschwitz die Ortschaft Schönfeld-Weißig und Cotta die westlichen Ortschaften.

<sup>70</sup> Sollten sich die Zellen nicht zu 100 % addieren, so liegt dies an der Rundung in jeder einzelnen Zelle.

Als alternative Überprüfung zum obigen Punkt 1. wurde der Algorithmus zur Messung von Segregation aus dem Urteil des LSG Bayern L 16 AS 127/10 Rn. 214 ff. (nach OpenJur) herangezogen. Es handelt sich dabei um die Über- und Unterrepräsentation von angemessenen und geeigneten Wohnungen im jeweiligen Stadtbezirk (hier: Ortsamtsbereich) im Vergleich zum Anteil der geeigneten und angemessenen Wohnungen in der Gesamtstadt. Zeigt der Wert 1,0 an, entspricht der Anteil angemessener und geeigneter Wohnungen in einem Ortsamtsbereich dem Anteil der angemessenen und geeigneten Wohnungen der Stadt Dresden. Bis zu einem Wert von 1,0 sind unterproportional viele angemessene und geeignete Wohnungen in einem bestimmten Ortsamtsbereich vorhanden, über 1,0 entsprechend überproportional.

Wie in Tabelle 33 nachzuvollziehen tauchen Über- und Unterrepräsentationen in den Ortsamtsbereichen nach den jeweiligen Eignungsklassen immer im selben Verhältnis auf (jeweils fünf Ortsämter mit einem unterrepräsentierten Wohnungsangebot und fünf Ortsämter mit einem überproportionalen Angebot). Allerdings sind die fünf über- und die fünf unterrepräsentierten Ortsamtsbereiche nicht immer dieselben. Außer Loschwitz ist jeder Ortsamtsbereich mindestens einmal überrepräsentiert und keiner ist fünfmal überrepräsentiert.

Insgesamt sind angesichts der Ergebnisse des Prüfalgorithmus des IWU und demjenigen des LSG Bayern die Anforderungen des BSG an die Vermeidung von Segregation erfüllt.

Es sei außerdem kurz darauf verwiesen, dass die hier erfassten Wohnungen in Zwei- und Mehrfamilienhäusern des gesamten Mietwohnungsmarktes (233.736 Wohnungen, vgl. Tabelle 12) eine deutlich größere Anzahl umfassen als die gut 10.000 Belegrechtswohnungen der Stadt Dresden vorwiegend in den Beständen der Woba / Gagfah.

**Tabelle 32: Unter- und Überrepräsentation angemessener und geeigneter Wohnungen nach Ortsamtsbereichen**

		Nur Wohnungen, die angemessen und geeignet für Haushalte sind <sup>71</sup> für....				
		1 Pers.	2 Pers.	3 Pers.	4 Pers.	5 Pers.
		Zeilen-%				
<b>Ortsamt/ Ortschaft (Kurzbezeich- nung)</b>	<b>Altstadt</b>	1,23	0,89	1,35	1,52	1,45
	<b>Neustadt</b>	0,60	0,89	0,72	1,25	1,06
	<b>Pieschen</b>	0,76	1,16	1,19	1,62	0,90
	<b>Klotzsche</b>	0,66	1,05	0,73	0,89	2,37
	<b>Loschwitz</b>	0,59	0,42	0,42	0,21	0,00
	<b>Blasewitz</b>	0,77	0,97	0,86	0,42	0,89
	<b>Leuben</b>	1,42	1,17	1,15	1,51	0,00
	<b>Prohlis</b>	1,32	1,04	1,39	0,24	1,25
	<b>Plauen</b>	1,17	0,88	1,05	0,90	0,18
	<b>Cotta</b>	1,23	1,21	0,94	1,27	1,71
<b>Gesamt</b>		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00

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

<sup>71</sup> Fußnote 63 gilt hier analog.

## 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 33 dokumentiert, wie sich die Mittelwerte von Wohnungen mit gewissen Ausstattungsstandards zu dem Ergebnis verhalten, das anhand von ausreichender Häufigkeit, Vermeidung von Segregation und Vergleich mit Niedrigeinkommensbeziehern außerhalb der Grundsicherung gefunden wurde. Grundgesamtheit sind alle Mietspiegelfälle ohne Inflationierung.

Das Ergebnis liegt bei den kleinen Wohnungen inzwischen über dem Mittelwert des gesamten Mietspiegels. Bei den Wohnungen für 4-Personen-Haushalte bewegt sich das Ergebnis leicht, bei 5-Personen-Haushalten deutlich darunter. Es sei darauf hingewiesen, dass das Nichterreichen eines Mittelwertes nicht bedeutet, dass diese Wohnungen nicht mehr anmietbar sind. Es sinkt lediglich der Anteil und es sind dann Wohnungen anmietbar, sobald Kompromisse bei einem der anderen Faktoren gemacht werden.

Die Orientierung am Lebensstandard von Menschen außerhalb des Transferleistungsbezugs ist in Kapitel 8.5 dokumentiert.

**Tabelle 33: 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 Ausstattungsklasse 6	Zusätzlich ohne Ausstattungsklasse 5	Zum Vergleich: Angemessengrenze
um 45 m <sup>2</sup>	Mittelwert Bruttokaltmiete in €/m <sup>2</sup>	7,08	7,01	6,88	6,86	6,68	7,6047
	Fallzahl	950,6	783,5	664,5	654,8	388,2	
	Anteil der Fälle	100%	82%	70%	69%	41%	
um 60 m <sup>2</sup>	Mittelwert Bruttokaltmiete in €/m <sup>2</sup>	6,88	6,81	6,69	6,67	6,44	7,2405
	Fallzahl	1548,5	1291,4	1091,0	1075,2	560,1	
	Anteil der Fälle	100%	83%	70%	69%	36%	
um 75 m <sup>2</sup>	Mittelwert Bruttokaltmiete in €/m <sup>2</sup>	6,68	6,56	6,40	6,38	6,07	6,7909
	Fallzahl	1273,9	1058,8	897,2	882,5	542,6	
	Anteil der Fälle	100%	83%	70%	69%	43%	
um 85 m <sup>2</sup>	Mittelwert Bruttokaltmiete in €/m <sup>2</sup>	6,63	6,47	6,31	6,26	5,95	6,5764
	Fallzahl	956,2	793,1	683,0	663,8	423,0	
	Anteil der Fälle	100%	83%	71%	69%	44%	
um 95 m <sup>2</sup>	Mittelwert Bruttokaltmiete in €/m <sup>2</sup>	7,12	6,97	6,84	6,73	6,38	6,6147
	Fallzahl	375,8	277,9	227,8	208,0	83,9	
	Anteil der Fälle	100%	74%	61%	55%	22%	

## 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. Dabei zeigt sich, dass folgende empirischen Fragen nur einen sehr geringen Einfluss auf das Ergebnis haben:

- Die Definition des unzumutbaren Wohnungsstandards
- Die Frage, ob auf der Angebotsseite in geringem Umfang auch Wohngemeinschaften zugelassen sind
- Die Frage, ob fehlende Werte bei den Leistungsbeziehern oder den kalten Nebenkosten richtig hochgerechnet wurden
- Die Frage der Grenzziehung bei Plausibilitätsprüfungen
- Die Frage, ob Mikrozensus oder Kommunale Bürgerumfrage für die Berechnung der Nachfragekonkurrenz verwendet werden
- Die genaue Höhe des Mehrfachinseratfaktors bzw. die Frage, ob er nach Größenklassen ausdifferenziert wird
- Die Kurzfristfälle im Leistungsbezug

Der Grund für den geringen Einfluss liegt meist 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 unangemessenen Wohnenden) ausgelöst. Geringen Preisänderungen stehen hohe Mengenänderungen gegenüber. Analog haben Änderungen der Zahl der Anbieter oder der Nachfrager nur relativ geringe Preisänderungen zur Folge.

Etwas anderes gilt, wenn es nicht nur um die Zahl der potenziellen Nachfrager, sondern direkt um die Zahl der definitiven Nachfrager geht. Aus diesem Grund hat die Zahl der anerkannten Überschreiter und der regulären Umzüge einen vergleichsweisen großen Einfluss auf das Ergebnis.

Bei der Ermittlung der Nachfragekonkurrenz und der Aufteilung des Angebots auf die Teilmärkte haben geringe Änderungen in Prozentpunkten vergleichsweise große Änderungen der Mengenverhältnisse zur Folge (reduziert sich die Größe eines Marktsegments von 20 % auf 15 % des Gesamtmarkts, so wird das Segment um 25 % kleiner). Dies spricht dafür, der zeitlichen Stabilität der Datenquelle und der Vermeidung von Stichprobenfehlern hier besondere Beachtung zu schenken. Als Konsequenz wurde deshalb die Aufteilung auf die Teilmärkte auf den Zensus umgestellt.

## 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 letzt-

endlich auch dem Schutz des Leistungsempfängers. Bei Teilinklusivmieten ist hier im Einzelfall eine besonders sorgfältige Betrachtung nötig.

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

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.<sup>72</sup>

**Tabelle 34: Nachrichtliche nettokalte Angemessenheitsgrenzen**

Haushaltsgröße in Personen	1	2	3	4	5
<b>Bruttokalte Angemessenheitsgrenze in €/m<sup>2</sup></b>	7,6047	7,2405	6,7909	6,5764	6,6147
<b>davon rechnerische Netto-kaltmiete in €/m<sup>2</sup></b>	6,3636	6,0992	5,7130	5,5146	5,6239
<b>davon rechnerisch kalte Nebenkosten in €/m<sup>2</sup></b>	1,2411	1,1413	1,0779	1,0617	0,9909
<b>Flächenrichtwert in m<sup>2</sup></b>	45	60	75	85	95
<b>Bruttokalte Angemessenheitsgrenze absolut in €</b>	342,21	434,43	509,32	558,99	628,40
<b>davon rechnerische Netto-kaltmiete absolut in €</b>	286,36	365,95	428,48	468,74	534,27
<b>davon rechnerisch kalte Nebenkosten absolut in €</b>	55,85	68,48	80,84	90,25	94,13

## 9 Interpretation der Ergebnisse

Die Ergebnisse der Berechnung, die je nach Haushalts- bzw. Wohnungsgröße zu unterschiedlichen Quadratmetermieten, Steigerungsraten gegenüber 2013 und Perzentilen der Häufigkeitsverteilung der Mieten führen, sind vor dem Hintergrund der aktuellen Wohnungsmarktentwicklung in Dresden zu sehen. Sie lassen sich deshalb weitgehend durch die wesentlichen, bereits im Wohnungsmarktbericht 2011 der Stadt Dresden dokumentierten Entwicklungen erklären.

**Tabelle 35: Zur Information: Vergleichswerte**

Haushaltsgröße in Personen	1	2	3	4	5
<b>Ergebnis in €</b>	342,21	434,43	509,32	558,99	628,40
<b>Wohngeldtabelle, Stufe III</b>	330,00	402,00	479,00	556,00	638,00
<b>Bisherige Werte</b>	304,79	377,61	454,11	522,31	630,51
<b>Anstieg in Euro</b>	37,42	56,82	55,21	36,68	-2,11
<b>Anstieg in Prozent</b>	12,28%	15,05%	12,16%	7,02%	-0,33%

Der Dresdner Wohnungsmarkt war in den letzten Jahren einem fundamentalen Wandel unterworfen. Der Wechsel von einem leerstandsgeprägten hin zu einem durch Knappheiten geprägten Immobilienmarkt ist in dieser Deutlichkeit, in dieser Schnelligkeit und v.a. angesichts des Ausgangsniveaus der Leerstände in den

<sup>72</sup> Der resultierende Perzentilwert bei Nettokaltmiete und kalten Nebenkosten ist dabei nicht identisch mit dem Perzentil der Verteilung der Bruttokaltmieten. Vielmehr liegt er näher am Median. Die kalten Betriebskosten weichen ihrerseits wiederum vom Mittelwert ab – und zwar in der Richtung des Perzentils der Bruttokaltmieten.

Jahren vor 2011 außerordentlich – in ganz Deutschland, in jedem Fall aber in Sachsen.<sup>73</sup> Insgesamt zählt Dresden damit preislich nicht mehr zu den billigen deutschen Großstädten, sondern schließt – anders als bspw. Leipzig – zu mittleren Städten wie Hannover oder Bremen auf.<sup>74</sup>

Der generelle Grund für die Änderung des Wohnungsmarktes liegt auf der Nachfrageseite und hängt mit dem Bevölkerungswachstum und dem noch stärkeren Haushaltewachstum zusammen. Von 2005 bis 2013 ist die Zahl der Haushalte in Dresden von 264.667 auf 292.249 gestiegen.<sup>75</sup> Dies ist mehr als nur mit der aktuellen Welle an Studierenden und der Ummeldung von ehemaligen Zweitwohnsitzen erklärt werden kann.<sup>76</sup> Dresden verzeichnet darüber hinaus einen deutlichen Geburtenüberschuss, der auf einen weiteren Anstieg der Wohnungsnachfrage hindeutet.

Die Schnelligkeit des Preiswachstums und der Leerstandsreduktion hängt hingegen auch mit der Angebotsseite zusammen. „Wohnungsmärkte haben einen sehr langen Atem. Der Bestand und damit immer auch das aktuelle anteilige Angebot sind ein Spiegel vieler Jahrzehnte Bautätigkeit. Die Baufertigstellungen – gerade in Regionen mit über Jahre geringer Mietsteigerung – erreichen oft nicht mehr als 0,5 % des Wohnungsbestands pro Jahr.“<sup>77</sup> 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 kleinere Wohnungen verfügt.

Die Entwicklung der Neubautätigkeit läuft im Immobilienmarktzyklus dabei der Nachfrageerhöhung hinterher. Zum einen müssen die Mieten erst auf ein Niveau steigen, bei dem Nachfrager aus dem eher gehobenen Segment bereit sind, zum Kauf- oder Mietpreis für Neubauten auf eine alternative Anmietung von vergleichsweise günstigeren Altbauten zu verzichten. Zum anderen sind Neubauten auf ausreichende Bauflächen angewiesen und benötigen von der Investitionsentscheidung bis zur Bezugsfertigkeit eine substanzielle Zeitspanne für Planung, Genehmigung und Bau.

Beides ist nun geschehen. Die Stadt Dresden hat es deshalb bereits 2011 als Herausforderung erkannt, den Neubau in der Stadt zu stärken. Entsprechende Ansätze mit Flächenausweisungen auf Brachflächen und Nachverdichtungen in Baulücken inklusive passender Gebäudetypologien wie Stadthäusern oder Lofts sowie passender Fördermöglichkeiten (Wohneigentumsförderung, Baugruppenberatung etc.) sind im Wohnungsmarktbericht dokumentiert.<sup>78</sup> Mit dem gestiegenen Preisniveau können nun Neubauten wirtschaftlich erstellt werden und treffen auf rege Nachfrage.

Die Angemessenheitsgrenzen steigen im schlüssigen Konzept 2015 bei den kleinen und mittleren Haushaltsgrößenklassen stärker als die Mittelwerte des Mietspiegels. Grund hierfür ist v.a. das Abschmelzen der Leerstände (die 2013 auch nur noch in den mittleren Wohnungsgrößenklassen mit einem Schwerpunkt im preisgünstigen Segment existierten). Damit verringert sich die Häufigkeit von tatsächlich anmietbaren Wohnungen für Transferleistungsempfänger. Dieser Effekt tritt bei den Angemessenheitsgrenzen für große Haushalte nicht auf. Des Weiteren bestand und besteht bereits eine lokale Besonderheit Dresdens im hohen Preis für große Wohnungen.<sup>79</sup> Vergleicht man nun den Mietspiegel 2013 mit dem Mietspiegel 2015, so erkennt man, dass sich der Preisaufschlag für große Wohnungen etwas abgeschwächt hat.<sup>80</sup> Die Angemessenheitsgrenzen waren hier bereits 2013 recht hoch. Schließlich wurde 2013 bei der statistischen Ermittlung der Nachfragekonkurrenz durch andere Nachfrager im niedrigpreisigen Segment angesichts unplausibler Ergebnisse für die größte Eignungsklasse eine vergleichsweise starke Günstigerrechnung durchgeführt,

<sup>73</sup> Vgl. Simons / Weiden 2014, S. 1 und 3.

<sup>74</sup> Ebd., S. 2.

<sup>75</sup> Vgl. Bevölkerung und Haushalte 2013, S. 88.

<sup>76</sup> Vgl. Wohnungsmarktbericht 2011, S. 18 f.

<sup>77</sup> Just 2014, S. 6.

<sup>78</sup> Vgl. Wohnungsmarktbericht 2011, S. 27 und 53.

<sup>79</sup> Vgl. Simons / Weiden 2014, S. 2. Vgl. auch Methodenbericht schlüssiges Konzept 2013, S. 64.

<sup>80</sup> Vgl. v. Malottki, C.: Methodenbericht schlüssiges Konzept 2013, S. 22 und Tabelle 4.

welche nun nicht mehr in dieser Form nötig ist. Daraus ergibt sich der nun leicht sinkende Wert der Angemessenenheitsgrenze für 5-Personen-Haushalte.

Die Werte der Höchstbetragstabelle des Wohngelds werden dadurch weitgehend überschritten. Dies ist allerdings auch vor dem Hintergrund zu sehen, dass die letzte Wohngeldnovelle bereits fünf Jahre zurückliegt, die Tabelle ausschließlich auf der Basis von Bestandsmieten generiert wurde und in einer Wohngeldnovelle auf Bundesebene „Leistungshöhe und Miethöchstbeträge an die Bestandsmieten- und Einkommensentwicklung [angepasst werden]“ sollen.<sup>81</sup>

## 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.

<sup>81</sup> Vgl. CDU, CSU und SPD, Koalitionsvertrag, 2013, S. 80.

**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.

**Streugrößen:** Maßzahlen, die angeben, wie stark die Beobachtungen um den Mittelwert streuen, z. B. Varianz, Standardabweichung, Spannweite etc.

**Validität:** Belastbarkeit der Auswertungen, insbesondere die Frage, ob die gewählten Messgrößen den zu messenden Sachverhalt korrekt wiedergeben. Zusammen mit Objektivität (Unabhängigkeit vom Messenden) und der Reliabilität (Reproduzierbarkeit) bildet die Validität die zentrale Anforderung an empirisches Arbeiten.

**Varianz:** Maß für die Streubreite der Werte um den -> Mittelwert. Die Varianz berechnet sich aus der Summe der quadrierten Differenzen der einzelnen Messwerte mit dem Mittelwert geteilt durch die Anzahl aller Messwerte.

## Anhang B - Literaturverzeichnis

### Dokumentationen zu den Datenquellen bzw. schlüssigen Konzepten der Vorjahre:

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

[*Bevölkerung und Haushalte 2013*] Landeshauptstadt Dresden, Kommunale Statistikstelle (Hg.): *Statistische Mitteilungen. Bevölkerung und Haushalte 2013*. Dresden, 2013.

[*Heizkostenstellungnahme 2014*] v. Malottki, C.: Auswirkung der Einbeziehung von Heizkostenüberschreitern in die Ermittlung der Angemessenheitsgrenze 2011 und 2013. Darmstadt, 20.08.2013, unveröffentlicht.

[*Methodenbericht Mietspiegel 2015*] CHEMPIRICA | Markt-, Meinungs- und Sozialforschung: *Methodenbericht Mietspiegel Dresden 2015*. Chemnitz, 2014.

[*Methodenbericht schlüssiges Konzept 2013/2014*] v. Malottki, C.: *Methodenbericht zur Ermittlung von Richtwerten für angemessene Kosten der Unterkunft nach SGB II und SGB XII in der Landeshauptstadt Dresden 2013 und 2014*. Darmstadt, 27.03.2013.

[*Mietspiegelbroschüre 2015*] Landeshauptstadt Dresden, Die Oberbürgermeisterin (Hg.): *Mietspiegel Dresden 2015*, Dresden, 2014.

[*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.

*Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Stadtentwicklung / Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (Hg.): Arbeitshilfe zur Bestimmung der angemessenen Aufwendungen der Unterkunft im Rahmen kommunaler Satzungen.* Berlin 2013.

*Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Stadtentwicklung (Hg.): Hinweise zur Integration der energetischen Beschaffenheit und Ausstattung von Wohnraum in Mietspiegeln.* Berlin, 2013.

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

*CDU, CSU und SPD: Deutschlands Zukunft gestalten. Koalitionsvertrag.* Berlin, 2013.

*Cischinsky, H.; von Malottki, C.; Rodenfels, M.; Vaché, M.: „Repräsentativität“ im Mietspiegel – Stichprobenmethodische Anforderungen an qualifizierte und grundsicherungsrelevante Mietspiegel;* in: *Wohnungswirtschaft und Mietrecht*, 67. Jg., Heft 5, Mai 2014, S. 239 – 250.

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

*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.

*Just, T.: Gutachten zum methodischen Vorgehen des IWU zur Ermittlung von Richtwerten für die Angemessenheitsgrenzen der Unterkunft.* Eltville / Regensburg, 11.11.2014.

*Kirchner, J.; Cischinsky, H.: Soziale Absicherung des Wohnens.* Im Auftrag des Bundesinstituts für Bau-, Stadt und Raumforschung. Darmstadt 2014 (noch unveröffentlicht).

*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: *Deutscher Sozialgerichtstag (Hrsg.), Sozialrecht – Tradition und Zukunft. 4. Deutscher Sozialgerichtstag 2012, Stuttgart u.a. 2013*, S. 99-128.

*v. Malottki, C.: Schlüssiges Konzept und Statistik. Zur Rechtsprechung des Bundessozialgerichts und des Bayerischen Landessozialgerichts zum „schlüssigen Konzept“ für die Landeshauptstadt München.* In: *infoalso - Informationen zum Arbeitslosenrecht und Sozialhilferecht 3 / 2014*.

*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.

*Simons, H.; Weiden, L.: Mietgutachten Sachsen.* Endbericht im Auftrag des Sächsischen Staatsministeriums des Innern. Berlin, 2014.