

Rheinstraße 65
64295 Darmstadt
Germany

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

info@iwu.de
www.iwu.de

Methodenbericht zur Ermittlung von Richtwerten für angemessene Kosten der Unterkunft nach SGB II und SGB XII in der Landeshauptstadt Dresden 2017 und 2018

Eine Untersuchung im Auftrag der Landeshauptstadt Dresden

Darmstadt, den 20.12.2016

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 2017 und 2018

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

Inhalt

1 Rechtsgrundlagen und Anwendungsbereich.....	6
2 Anlass der Berechnung und Gültigkeitszeitraum.....	7
3 Angemessene Wohnfläche	7
4 Örtlicher Vergleichsraum.....	8
5 Berechnungskonzept und methodische Grundsätze für die Ermittlung der Referenzmiete.....	8
5.1 Das IWU-Konzept und seine Einordnung in die Methodenlandschaft.....	8
5.2 Dokumentation der Erfüllung der rechtlichen Anforderungen an die Bestimmung der Referenzmiete.....	12
5.3 Aufgabe und Grenzen eines statistischen Modells zu Bestimmung der abstrakten Referenzmiete	15
5.4 Günstigerrechnung im Falle statistischer Unsicherheit	16
5.5 Rundungsregeln während der Berechnung	17
6 Bestimmung der Referenzmiete.....	17
6.1 Datenaufbereitung und -auswertung von Neuvertragsmieten auf Basis des qualifizierten Mietspiegels.....	17
6.1.1 Datenaufbereitung	17
6.1.2 Datenauswertung	21
6.2 Datenaufbereitung und -auswertung der Bestandsmieten der Leistungsempfänger nach dem SGB II / XII	22
6.2.1 Datenaufbereitung	22
6.2.2 Datenauswertung	24
6.3 Ableitung des Ergebnisses.....	25
6.3.1 Das IWU-Konzept zur Ableitung der Ergebnisse	25
6.3.2 Häufigkeitsanalyse von Wohnungsangeboten pro Monat	27
6.3.3 Häufigkeitsanalyse der zu erwartenden Nachfrage pro Monat.....	39
6.3.4 Häufigkeitsabgleich von Angebot und Nachfrage.....	48
6.3.5 Prüfung des Bezugs zum Wohnkonsum von Niedrigeinkommensbeziehern außerhalb der Grundsicherung	52
6.3.6 Prüfung der Vermeidung von Segregation	54
6.3.7 Abschließende Bewertung und Sensitivitätsanalyse	56
6.4 Nachrichtliche Bestimmung einer nettokalten Referenzmiete	57
7 Einordnung der Ergebnisse	58
Anhang A - Statistisches Glossar.....	60
Anhang B - Literaturverzeichnis	62
Anhang C - Herleitung des Zusammenhangs: Durchschnittliche Annoncierungsdauer in Monaten = Verfügbare Angebote in einem Monat / Transaktionen pro Monat	64

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Definition der Angemessenheitsgrenzen anhand der tatsächlichen Anmietbarkeit in ausreichender Häufigkeit	26
Abbildung 2: Fallkonstellationen bei der Überlappung von Untersuchungszeitraum und Inserierungsdauer	33
Abbildung 3: Grafischer Abgleich von Angebot und Nachfrage	51

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Gewichtung des Mietspiegeldatensatzes	18
Tabelle 2: Inflationierung der Neuvertragsmieten	19
Tabelle 3: Fallkonstellationen der Umrechnung von Nettokalt- in Bruttokaltmieten	20
Tabelle 4: Quadratmeterbezogene Auswertung der inflationierten Mietspiegel-Neuvertragsmieten nach Perzentilen (jeweils in €/m ² bruttokalt)	22
Tabelle 5: Fehlende Werte bei zentralen Größen	24
Tabelle 6: Fallzahlen des quadratmeterbezogenen Untersuchungsdatensatzes SGB II / XII	24
Tabelle 7: Quadratmeterbezogene Auswertung der Bestandsmieten SGB II nach Perzentilen (jeweils in €/m ² bruttokalt)	24
Tabelle 8: Quadratmeterbezogene Auswertung der Bestandsmieten SGB XII nach Perzentilen (jeweils in €/m ² bruttokalt)	25
Tabelle 9: Aufteilung des Marktes nach Zimmerzahlen und Wohnflächenklassen	28
Tabelle 10: Definition von Eignungsklassen	29
Tabelle 11: Mietspiegel-Neuvertragsmieten bruttokalt nach Preis- und Eignungsklassen	30
Tabelle 12: Mengengerüst des Wohnungsmarktes Dresden	32
Tabelle 13: Quantifizierung der Transaktionen pro Monat	32
Tabelle 14: Fallzahl der Fallkonstellationen zu Annoncendauerermittlung	33
Tabelle 15: Ergebnisse der Leerstandserhebung	34
Tabelle 16: Umrechnung des Mengengerüsts in Angebot pro Monat	36
Tabelle 17: Vermietungsbereitschaft bzw. Nachfragekonkurrenz	37
Tabelle 18: Tatsächlich anmietbares Angebot pro Monat nach Preis- und Eignungsklassen bruttokalt	38
Tabelle 19: SGB II-Bedarfsgemeinschaften nach Mietstufe und Haushaltsgröße	40
Tabelle 20: SGB XII-Bedarfsgemeinschaften nach Preisklassen und Haushaltsgröße	41
Tabelle 21: Startfallzahl für das Mengengerüst der Nachfrageseite	42
Tabelle 22: Abzug von Kurzfristfällen im Leistungsbezug	42
Tabelle 23: Fallzahlen SGB II / XII nach Ausschluss von Kurzfristfällen	42
Tabelle 24: Überschreiter der angemessenen Bruttokaltmiete	43
Tabelle 25: Fallzahlen SGB II / XII nach Abzug nicht nachfragerelevanter Überschreiter	44
Tabelle 26: Fallzahlen SGB II / XII mit separater Ausweisung der regulären Umzüge von Transferleistungsempfängern	45
Tabelle 27: Umrechnungsfaktoren von Bestandsgrößen in Stromgrößen pro Monat	46
Tabelle 28: Potenziell nachfragerelevante Fallzahlen SGB II / XII pro Monat	46
Tabelle 29: Gewichtungsfaktoren für den SGB II-/XII-Datensatz	46
Tabelle 30: Potenzielle Nachfrage pro Monat nach Preis- und Haushaltsgrößenklassen	47

Tabelle 31:	Nachfrageseite: Kumulation	49
Tabelle 32:	Angebotsseite: Kumulation	50
Tabelle 33:	Quadratmeterbezogene Angemessenheitsgrenzen bruttokalt	51
Tabelle 34:	Häufigkeitsverteilung der Bestandsmieten (KBU)	53
Tabelle 35:	Perzentilwert der Angemessenheitsgrenzen innerhalb der Häufigkeitsverteilung der Bestandsmieten (KBU)	53
Tabelle 36:	Verteilung angemessener Wohnungen über die Ortsamtsbereiche	54
Tabelle 37:	Aufteilung von angemessenen Wohnungen und Leistungsempfängern auf die Ortsamtsbereiche	55
Tabelle 38:	Unter- und Überrepräsentation angemessener und geeigneter Wohnungen nach Ortsamtsbereichen	56
Tabelle 39:	Nachrichtliche nettokalte Angemessenheitsgrenzen	58
Tabelle 40:	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 ²	Quadratmeter
NK	Nebenkosten
RBEG	Regelbedarfsermittlungsgesetz
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, Az.: B 7 b AS 18/06 R). Dieses Niveau muss anhand der Analyse des lokalen Wohnungsmarktes näher bestimmt werden.

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 als Bedarf anzuerkennenden KdU bzw. KdH auf das Niveau der Angemessenheitsgrenze abgesenkt.

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.

Die Rechtsprechung des Bundessozialgerichts (BSG) unterscheidet zwischen der abstrakten Angemessenheitsgrenze und der Angemessenheitsgrenze im konkreten Einzelfall. Nur so ist sichergestellt, dass den besonderen Umständen und Bedürfnissen eines Haushalts Rechnung getragen wird. Regelungen für die Anerkennung höherer KdU im Einzelfall enthält die Dienstanweisung der Landeshauptstadt Dresden.¹

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 Rahmensestellungen 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 und mit BSGE B 4 AS 9/14 R das grundlegende Vorgehen in Dresden als schlüssiges Konzept eingestuft. Die folgenden Ausführungen gliedern sich deshalb nach den Arbeitsschritten des schlüssigen Konzepts:

1. Bestimmung einer angemessenen Wohnfläche (siehe Kapitel 3),
2. Bestimmung eines örtlichen Vergleichsraums (siehe Kapitel 4) und
3. Bestimmung einer abstrakten Referenzmiete (Bruttokaltmiete, d.h. Miete und kalte Nebenkosten, pro Quadratmeter) (siehe Kapitel 5 bis 6.3).

Die Angemessenheitsgrenze in € ergibt sich aus dem Produkt aus angemessener Wohnfläche und Referenzmiete. In der Anwendung gilt jedoch die so genannte Produkttheorie, d.h. das Produkt aus beiden Grö-

¹ Vgl. Dienstanweisung 2016

ßen (die Miete für die ganze Wohnung in €) zählt als Angemessenheitsgrenze. Nicht entscheidend ist, ob beide Faktoren im konkreten Einzelfall jeweils für sich erfüllt werden.

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

Der qualifizierte Mietspiegel der Landeshauptstadt Dresden ist die wichtigste Grundlage für die Ableitung der Angemessenheitsgrenzen der Kosten der Unterkunft (KDU). Mit der Neuaufstellung des qualifizierten Mietspiegels Dresden 2017 steht eine neue Datenbasis für die Beurteilung der aktuellen Lage auf dem Mietwohnungsmarkt zur Verfügung. Dies wird zum Anlass genommen, um die Angemessenheitsgrenzen an die neuen Mietspiegeldaten anzupassen. In diesem Zusammenhang werden auch alle anderen verwendeten Datenquellen aktualisiert.

Die Mietspiegelbefragung wurde zum Stichtag 01.04.2016 (Mietzahlung des Monats April) durchgeführt. Der Gültigkeitszeitraum des Mietspiegels reicht vom 01.01.2017 bis 31.12.2018. Die Gültigkeit der im vorliegenden Gutachten ermittelten Angemessenheitsgrenzen erstreckt sich im Gleichlauf zum qualifizierten Mietspiegel vom 01.01.2017 bis 31.12.2018.

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

3 Angemessene Wohnfläche

Als angemessene Wohnfläche werden gemäß der Rechtsprechung des Bundessozialgerichts die Bestimmungen der jeweiligen Länder verwendet. In Sachsen galt die Verwaltungsvorschrift des Sächsischen Staatsministeriums für Soziales und Verbraucherschutz zur Regelung von Wohnflächenhöchstgrenzen zu § 18 SächsAGSGB (VwV Wohnflächenhöchstgrenzen) vom 7. Juni 2010. Sie sah folgende Wohnflächenrichtwerte vor:

- 45 m² für einen Ein-Personen-Haushalt
- 60 m² für einen Zwei-Personen-Haushalt
- 75 m² für einen Drei-Personen-Haushalt
- 85 m² für einen Vier-Personen-Haushalt
- 10 m² für jede weitere Person

Die Werte decken sich stark mit denen anderer Bundesländer.² Die Anwendung dieser Richtwerte wurde durch BSGE B 4 AS 9/14 R bestätigt. Seit Außerkrafttreten der VwV Wohnflächenhöchstgrenzen zum 1. Januar 2016 lag keine Landesregelung zu Wohnflächengrenzen in Sachsen vor. Dennoch wurde auf diese VwV als Ansatzpunkt zurückgegriffen.³ Mit der neuen Wohnraumförderrichtlinie, die am 8. Dezember 2016 im Amtsblatt des Freistaates Sachsen bekannt gegeben wurde,⁴ werden die Wohnungsgrößen der VwV in gleicher Höhe erneut festgelegt.

² Vgl. Anders 2015.

³ Auch dies deckt sich mit dem eben genannten Urteil: „Eine Heranziehung dieser Verwaltungsvorschrift trotz ihres Außerkrafttretns hat der 14. Senat des BSG (vgl Urteil vom 26.5.2011 - B 14 AS 86/09 R - RdNr 16) nur deshalb für vertretbar gehalten, weil andere aktuellere Vorschriften in dem dort streitigen Zeitraum nicht existierten.“ (BSGE B 4 AS 9/14 R - Rn. 16)

⁴ Sächsische Wohnraumförderrichtlinie 2016, S. 1471.

4 Örtlicher Vergleichsraum

Das Bundessozialgericht 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 und es gilt § 22 Abs. 1 Satz 2 SGB II, nach dem im Falle eines nicht erforderlichen Umzugs nur der bisherige Bedarf anerkannt wird. Die Wohnlagenkarte des Mietspiegels⁵ zeigt, dass einfachere und gehobenere Lagen über das ganze Stadtgebiet hinweg verteilt sind. Durch den öffentlichen Nahverkehr sind alle Dresdener Stadtteile so angebunden, dass Fahrzeiten entstehen, die erwerbstätigen Pendlern zuzumuten sind.

Danach wird der maßgebliche Vergleichsraum für das Stadtgebiet Dresden nicht auf verschiedene Stadtteile eingeschränkt bzw. die Angemessenheitsgrenze nicht für verschiedene Stadtteile ausdifferenziert. Damit wird insbesondere auch dem Gleichbehandlungsgrundsatz Rechnung getragen. Die Frage nach einer dadurch entstehenden Segregation einfacher Wohnungen wird im Rahmen der Schlussfolgerungen in Kapitel 6.3.6 in die Entscheidung über die Höhe der Angemessenheitsgrenze einbezogen.

Dieses Vorgehen entspricht der laufenden Rechtsprechung des BSG, die für Großstädte einen Vergleichsraum über das ganze Stadtgebiet bejaht hat.

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

5 Berechnungskonzept und methodische Grundsätze für die Ermittlung der Referenzmiete

5.1 Das IWU-Konzept und seine Einordnung in die Methodenlandschaft

Das Konzept zur Ermittlung der Referenzmiete beruht grundsätzlich auf einer Datenerhebung und -auswertung von Neuvertragsmieten aus dem qualifizierten Mietspiegel der Stadt Dresden. Um die aktuelle Marktlage abzubilden, welche durch die ortsübliche Vergleichsmiete nach § 558 BGB und damit durch den Mietspiegel nur verzögert wiedergegeben wird,⁶ erfolgt die Selektion der Neuvertragsmieten und eine Inflationierung der älteren Neuvertragsmieten.⁷ 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“). Im Fachdiskurs⁸ spielen dabei folgende definitorischen Ansätze einer Angemessenheitsgrenze eine Rolle:

- **Wohnungsstandardorientierter Definitionsansatz:** Angemessen ist das Preisniveau von Wohnungen, die einen normativ festgelegten Wohnungsstandard haben. Das BSG verwendet in Urteilen, in denen es selbst Angemessenheitsgrenzen festlegt, z.B. Mittelwerte von Teilmärkten des qualifizierten Mietspiegels⁹ und stellt dabei auf den Mietbegriff der ortsüblichen Vergleichsmiete ab. Gerade bei einer

⁵ Mietspiegelbroschüre 2017, S. 10 f.

⁶ Vgl. Börstinghaus 2011, Rn. 138 ff.

⁷ Im Gegensatz zum Methodenbericht schlüssiges Konzept 2015/2016 erfolgt hier die Umstellung auf einen Preisindex, der direkt aus dem Mietspiegel abgeleitet wird. Vgl. im Detail Kapitel 6.1.1.

⁸ Die folgenden Aussagen aus der Beobachtung der kommunalen und sozialgerichtlichen KdU-Praxis wurden im Forschungsprojekt „Ermittlung der existenzsichernden Bedarfe für die Kosten der Unterkunft und Heizung in der Grundsicherung für Arbeitsuchende nach dem Zweiten Buch Sozialgesetzbuch (SGB II) und in der Sozialhilfe nach dem Zwölften Buch Sozialgesetzbuch (SGB XII)“, welches das IWU 2015 / 2016 im Auftrag des Bundesministerium für Arbeit und Soziales durchgeführt hat, detaillierter dokumentiert; der zugehörige Endbericht befindet sich im Prozess der Veröffentlichung.

⁹ Vgl. Z.B. BSGE B 4 AS 27/09 R Rn. 29

normativen Festlegung von Merkmalen des Wohnungsstandards besteht dann jedoch die vom LSG Bayern erkannte Gefahr, Nischensegmente des Marktes zu definieren.¹⁰ "Legt der Grundsicherungsträger seiner Datenerhebung nur die Wohnungen so genannten einfachen Standards zu Grunde (...), ist als Angemessenheitsgrenze der Spannenoberwert"¹¹, d. h. der obere Wert der ermittelten Mietpreisspanne zugrunde zu legen."¹²

- **Vergleichsgruppenorientierter Definitionsansatz:** Angemessen sind die Wohnkosten einer Vergleichsgruppe von Haushalten außerhalb des Leistungsbezugs, z.B. der Referenzgruppe nach dem RBEG. Aufgrund der Begründung wird es sich hier um Bestandsmieten handeln (denn die Vergleichsgruppe wohnt im Bestand). Das Konzept ist auf der kommunalen Ebene schwer umzusetzen, da entsprechend genaue Einkommens- und Mietdaten fehlen. Das BSG hat inzwischen in BSGE B 4 AS 77/12 bestätigt, die Kappungsgrenze normativ auf das 20. Perzentil¹³ der Mietwohnungen in der Flächengrößenklasse um den jeweiligen Flächenrichtwert herum zu legen und begründet dies mit einer Kongruenz von Wohnungen und Haushalten: „Dies entspricht einer Orientierung an den unteren 20% der Einkommensbezieher.“¹⁴
- **Häufigkeitsorientierter Definitionsansatz:** Angemessen ist das Preisniveau desjenigen Anteils des Wohnungsmarktes, der in der Lage ist, die Zielgruppe der Leistungsbezieher sowie weiterer Nachfrager nach preisgünstigem Wohnraum quantitativ zu versorgen. Aus der Argumentation der Wohnraumversorgung heraus muss es hier um zumindest an das Marktpreisniveau angenäherte Mieten gehen. Dabei wird innerhalb der Häufigkeitsverteilung der Preise des gesamten Marktes eine Kappung vorgenommen, wobei sich die Kappungsgrenze¹⁵ bzw. das als solche ausgewählte Perzentil aus den Mengenverhältnissen von Angebot und Nachfrage auf dem Mietwohnungsmarkt ableitet.

Das bisherige Dresdener Konzept fällt schwerpunktmäßig in die dritte Kategorie, in welche sich auch die anderen deutschen Wohnungsmarktstitute, die bislang zum Thema Kosten der Unterkunft Konzepte publiziert haben, tendenziell einordnen lassen.¹⁶ Als Kappungsgrenze dienen verschiedene Perzentilwerte, wobei sich die Unterschiede zwischen den Konzepten durch unterschiedliche Grundgesamtheiten (Angebotsmieten, Neuvertragsmieten, Bestandsmieten), bei der Begründung der Wahl der Perzentile (komplett nach Ermessen, Art der Begründung) und durch den Grad der Operationalisierung der Quantifizierung von Angebot und Nachfrage ergeben. Auch in der Praxis einiger Landessozialgerichte werden verschiedene Perzentilwerte angewandt, ohne diese näher zu begründen oder bei der Begründung wiederum auf den Wohnungsstandard abzustellen (z.B. in Form einer Marktdrittteilung einfach – mittel – gehoben).¹⁷

Das bisherige Dresdener Konzept geht insbesondere davon aus, dass die Wahl des richtigen Perzentilwerts innerhalb der Verteilung der Neuvertragsmieten des Mietspiegels nicht normativ erfolgen darf, sondern empirische Aspekte zu berücksichtigen sind, die inhaltliche Voraussetzungen der Gewährleistung eines Existenzminimums sind (vgl. hierzu nochmals detaillierter Kapitel 5.2). Deshalb erfolgt eine empirisch fundierte Operationalisierung der Quantifizierung von Angebot und Nachfrage und dabei insbesondere auch der Nachfragekonkurrenz und der Wechselwirkungen zwischen Haushaltsgrößenklassen und Wohnungsgrößenklassen (insbesondere kleine einkommensstarke Haushalte mieten in der Praxis auch große preisgünstige Wohnungen). Dies impliziert die Betrachtung von Stromgrößen von Angebot und Nachfrage, d.h. die Betrachtung von Angebot und Nachfrage pro Zeiteinheit. Das Konzept beinhaltet über die Zuordnung zum häufigkeitsorientierter Definitionsansatz hinaus aber noch Elemente des Vergleichsgruppenansatzes. Hier-

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

¹¹ Zur Definition des Spannenoberwerts siehe Glossar

¹² BSGE B 4 AS 18/09 R Rn. 21

¹³ Zur Erläuterung der statistischen Fachbegriffe siehe Anhang A -.

¹⁴ BSGE B 4 AS 77/12 R, Rn. 37. Kritisch dazu: v. Malottki 2014.

¹⁵ Knickrehm 2010, S. 90

¹⁶ Vgl. Heising, 2010; Malottki / Berner 2010; BMVBS/BBSR 2013, S. 22.

¹⁷ Vgl. z. B. LSG Schleswig-Holstein L 10 AS 15/06; LSG Nordrhein-Westfalen L 9 AS 58/08

durch soll sichergestellt werden, dass im Falle eines leerstandsbedingt hohen Angebots keine massiven Umzugsbewegungen in immer einfachere Wohnungen entstehen.

Angesichts der grundsätzlichen Bestätigung des Dresdner „schlüssigen Konzepts“ durch das LSG Sachsen¹⁸ und BSGE B 4 AS 9/14¹⁹ wird auch 2017 / 2018 das bisherige „schlüssige Konzept“ beibehalten und sachgerecht weiterentwickelt. Dabei werden insbesondere die im Rahmen eines vom SG Dresden in Auftrag gegebenen Sachverständigengutachtens von Prof. Dr. Tobias Just,²⁰ Universität Regensburg, erfolgten Anmerkungen aufgegriffen und in den vorliegenden Berechnungen nach eigenständiger, wissenschaftlicher Bewertung durch IWU berücksichtigt.²¹

In die Festlegung der Angemessenheitsgrenze gehen folgende der Rechtsprechung des BSG entnommene Bedingungen ein:

- **Bedingung 1: Tatsächliche Anmietbarkeit in ausreichender Häufigkeit**, d.h. angemessener Wohnraum muss in ausreichender Häufigkeit tatsächlich am Markt anmietbar sein:

„Bei der Auswertung der Mietspiegeldaten und gegebenenfalls weiterem Zahlenmaterial kann sich ergeben, dass die Berücksichtigung von gewichteten Mittelwerten der (gegebenenfalls nach Ausklammerung bestimmter Baualtersklassen, Wohnungsstandards oder Wohnlagen) herangezogenen Tabellenfelder – wegen der damit berücksichtigten tatsächlichen Häufigkeit – sicherstellt, dass ein ausreichender Bestand an den einbezogenen Wohnungen vorhanden und damit angemessener Wohnraum für den Leistungsberechtigten tatsächlich erreichbar ist.“²²

Die konkrete Verfügbarkeit wird im Grundsatz in der Einzelfallprüfung untersucht. Allerdings ist es wenig sinnvoll, abstrakte Richtwerte festzulegen, zu denen der aktuelle Wohnungsmarkt konkret keine Wohnungen in ausreichender Zahl vorhält. Dies würde eine Vielzahl von Modifikationen in der Einzelfallprüfung und letztlich eine Aushebelung der Richtwerte bedeuten. Deshalb spricht die BSG-Rechtsprechung bereits auf der abstrakten Ebene von der ausreichenden Häufigkeit,²³ auch wenn sie quasi grob pauschaliert angenommen wird.²⁴

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

Die tatsächliche Anmietbarkeit in ausreichender Häufigkeit ist im vorliegenden Konzept die maßgebliche Bedingung für die Schlussfolgerungen. Denn die tatsächliche Anmietbarkeit in ausreichender Häufigkeit kann sich nach Ansicht des IWU nur auf Neuvertragsmieten beziehen. Im Gegensatz zu den anderen oben bereits zitierten Ansätzen wird das Perzentil – also der Anteil des angemessenen Segments – nicht normativ festgelegt, sondern empirisch bestimmt.²⁵

- **Bedingung 2: Berücksichtigung der Lebensumstände von anderen Beziehern niedriger Einkommen außerhalb des Transferleistungssegments**, d.h. der Anteil der Referenzgruppe bzw. des angemessenen Segments am Gesamtmarkt muss so groß sein, dass er den Lebensumständen anderer Bezieher niedriger Einkommen außerhalb des Transferleistungssegments entspricht.

¹⁸ Vgl. LSG Sachsen L 7 AS 637/12

¹⁹ Zum Zeitpunkt der Erstellung des vorliegenden Methodenberichts liegt lediglich der Terminbericht vor.

²⁰ Vgl. Just 2014

²¹ Siehe hierzu die Ausführungen im Unterkapitel „Umrechnung in Nachfrage pro Monat“ in Kapitel 6.3.2.

²² BSGE B 4 AS 19/11 R Rn. 33

²³ z.B. BSGE B 14 AS 106/10 R, Rn. 26; BSGE B 4 AS 77/12 Rn. 38

²⁴ Vgl. v. Malottki 2013

²⁵ 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).

„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.“²⁶

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

Die Untersuchungen 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 6.3.5 deshalb nach Erfüllung der Bedingung 1 (ausreichende Häufigkeit) lediglich eine kurSORische Überprüfung, dass auch Bedingung 2 eingehalten ist. Maßgeblich sind hier Bestandsmieten.

- **Bedingung 3: Vermeidung von Segregation**, d.h. der Anteil der Referenzgruppe bzw. des angemessenen Segments am Gesamtmarkt muss über das ganze Stadtgebiet verteilt sein und darf nicht zu Segregation („Gettoisierung“) führen:

„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.“²⁷

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 Struktur und zeigt, dass eine „Gettoisierung (...) nicht zu befürchten ist.“²⁸ Konkret heißt das: Gibt es wenige „Villenviertel“ mit starker Unterrepräsentation angemessener Wohnungen, aber viele „normale“ Viertel mit dann jeweils leichter Überrepräsentation, so ist dies zulässig. Umgekehrt sind wenige „Problemviertel“ mit starker Überrepräsentation und viele „normale“ Viertel mit dann geringer Unterrepräsentation als kritisch anzusehen.

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

Die Segregationsproblematik wird in Dresden als nicht ausschlaggebend für die Ableitung von Richtwerten betrachtet. Denn die Untersuchungen in Kapitel 6.3.6 zeigen, dass zu den gewählten Angemessenheitsgrenzen 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 Nachfrage²⁹ als Maßstab für die Schlussfolgerungen und damit für die Abgrenzung des einfachen vom gehobenen Segment zu wählen. Erst danach werden die

²⁶ BSGE B 4 AS 30/08 R Rd. Nr. 17

²⁷ BSGE B 14 AS 50/10 R Rn. 28

²⁸ LSG Bayern L 16 AS 127/10, Rn. 218

²⁹ Vgl. auch Berlit, § 22 Rn. 62. Genauso argumentiert Klerks 2008, S. 629.

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:³⁰

Datenerhebung im Vergleichsraum

Sowohl der qualifizierte Mietspiegel als auch die Kommunale Bürgerumfrage sowie die zwei Datensätze der Leistungsbezieher erheben ausschließlich und vollständig das Stadtgebiet von Dresden. 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 Segments Gegenstand der Beobachtung. Hier liegt im Gegensatz zur Angebotsseite mit dem Empfangen von Transferleistungen ein klarer Indikator vor, der das einfache Segment beschreibt. Durch den Abgleich mit den Angebotsdaten wird der Zirkelschluss vermieden, der entstünde, wenn man nur die Daten der Leistungsempfänger analysierte.³¹

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

Der qualifizierte Mietspiegel weist Nettokaltmieten aus. Da § 22 SGB II und § 35 SGB XII nur zwischen den Kosten für Unterkunft und Heizung unterscheidet und in der Vermietungspraxis nicht immer eine klare Trennlinie zwischen Nettokaltmiete und kalten Nebenkosten besteht, erfolgt der Häufigkeitsabgleich in Kapitel 6.3 auf Basis von Bruttokaltmieten. Hierfür wird in Kapitel 6.3.2 mit Hilfe der bei der Mietspiegelerhebung nun miterfassten Daten zu den Nebenkosten in Bruttokaltmieten umgerechnet. In den Datensätzen der Leistungsbezieher ist die Bruttokaltmiete unmittelbar berechenbar.

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

³⁰ vgl. z. B. BSGE B 4 AS 18/09 R Rn. 19

³¹ Vgl. Knickrehm 2010, S. 90

- die Fluktuationsquoten im Leistungsbezug der Bundesagentur für Arbeit (BA) (vgl. Kapitel 6.3.3), hier liegen nur zwei Haushaltsgrößenklassen (eine Person / mehr Personen) vor.
- die regulären Umzüge von Leistungsbeziehern (da reguläre Umzüge oft durch eine Veränderung der Haushaltsgröße entstehen, ist eine Differenzierung sachlogisch schwer begründbar);

Angaben über den Beobachtungszeitraum

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

Festlegung der Datenquellen

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

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

- Der Datensatz des qualifizierten Mietspiegels der Stadt Dresden, eine repräsentativ durch Face-to-face-Interviews bei Mietern und per schriftlichem Fragebogen bei Vermietern erhobene Stichprobe der nach § 558 BGB in den letzten vier Jahren neu abgeschlossenen oder erhöhten Mietverträge mit (ungewichtet und gewichtet) 3.403 Fällen in Kapitel 6.1. Genutzt werden die Informationen über Mieten, kalte Betriebskosten, Wohnflächen, Zimmerzahlen, Lagen und Ausstattungsklassen. Selektiert werden Neuvertragsmieten. Die Verteilung dieser Mieten gibt ein repräsentatives Abbild des aktuellen Mietwohnungsmarktes wieder. Der Mietspiegel hat die Mietzahlungen des April 2016 erhoben.
- Der Bestandsdatensatz der Dresdner Bedarfs- bzw. Einstandsgemeinschaften mit Leistungsbezug nach dem SGB II (27.616 Bedarfsgemeinschaften) bzw. dem SGB XII (3.557 Einstandsgemeinschaften außerhalb von Einrichtungen mit Anspruch auf KdU) in Kapitel 6.2. Es handelt sich um Stichmonatsdaten der Leistungsbezieher zum Dezember 2015 (SGB II) und Mai 2016 (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.

Zur Begründung der Schlussfolgerungen werden folgende weitere Datenquellen herangezogen:

- Kommunale Bürgerumfrage (KBU) mit (ausschließlich mit dem Haushaltsgewicht gewichteten) 2.965 Haushalten: Diese schriftliche repräsentative Stichprobenbefragung 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 Konkurrenz durch andere Nachfrager nach preisgünstigen Wohnungen und zur Berechnung der Fluktuation von Leistungsbeziehern und Wohnungen verwendet (vgl. Kapitel 6.3.2 und 6.3.3). Auch die Analyse der Bestandsmieten in Kapitel 6.3.5 stützt sich auf die KBU. Die KBU hat die Mietzahlung des Februar 2016 erhoben.
- Gebäuderegister der Stadt Dresden: Mit den Informationen des Gebäuderegisters über den Wohnungsbestand (Stichmonat November.2015) wird das Mengengerüst des Wohnungsangebots aufgestellt (vgl. Kapitel 6.3.2). Der Vorteil dieser Vollerhebung besteht in der Aktualität, der Nachteil in der geringen Zahl an zusätzlich erfassten Merkmalen.
- Zensus 2011: Eine Sonderauswertung des Zensus für Dresden ermöglicht es, das über das Wohnungsregister aufgestellte Mengengerüst nach Eigentumsform und Wohnungsgrößenklassen zu unterteilen.

len. Angesichts der zeitlichen Stabilität dieser Größen ist die leicht veraltete Stichprobenerhebung für diese Fragestellung geeigneter als die Stichprobe KBU.

- Leerstandserhebungen der Stadt Dresden: Verfügbare und zumutbare Leerstände sind im qualifizierten Mietspiegel nicht berücksichtigt, werden aber für die Berechnung des Leerstandsfaktors benötigt (vgl. Kapitel 6.3.2). Hierzu liegen Erhebungen verschiedener städtischer Ämter vor. Der Stichmonat war der Mai 2016.
- Die Immobilienannoncen-Metadatenbank www.immodaten.net, eine automatisierte Abfrage von Immobilienannoncen im Internet, die nach Angaben des Anbieters 113 Quellen umfasst (die bekanntesten sind www.immobilienscout24.de, www.immowelt.de, www.immonet.de). Die Annoncen über Dresdner Mietwohnungen des Zeitraums 01.07.2015 bis 30.06.2016 werden zur Ermittlung von Inserierungsdauern in Kapitel 6.3.2 verwendet. Für die Erfassung wurde das ganze Jahr gewählt, um jahreszeitliche Schwankungen des Transaktionsvolumens am Wohnungsmarkt (z. B. Semesterbeginn, Weihnachtsferien) auszugleichen. Die in der Datenbank erhobene Fallzahl beträgt (vor Dubletten- und Ausreißerbereingung) 67.539 Annoncen.
- Die Übergangsstatistik der Bundesagentur für Arbeit: Hiermit werden die Zahlen der nur vorübergehend nach dem SGB II Leistungen beziehenden Bedarfsgemeinschaften quantifiziert (vgl. Kapitel 6.3.3). Stand der Daten ist Dezember 2015.
- Eine Stichprobenerhebung des Jobcenters (SGB II, 516 Fälle, Stichtag 01.04.2016) und des Sozialamts (SGB XII, 255 Fälle, Stichtag 01.04.2016) unter Leistungsempfängern mit überhöhten Unterkunftskosten, jeweils disproportional geschichtet nach Haushaltsgrößenklassen, um deren Nachfragerelanz für den Häufigkeitsabgleich zu ermitteln.

Repräsentativität

Mietspiegel und KBU sind repräsentative geschichtete Stichprobenerhebungen (siehe Glossar), wobei eine Rücklaufkontrolle mit anschließender Gewichtung der Fälle in Abhängigkeit vom Rücklauf durchgeführt wurde (so genanntes Redressement, vgl. Kapitel 6.1.1). Damit sind die Daten repräsentativ. Beim Datensatz der Leistungsbezieher liegt eine Vollerhebung vor, die Frage nach Repräsentativität stellt sich also nicht. Die Zusatzstichprobe zur Analyse der Überschreiter wurde disproportional nach Haushaltsgrößenklassen gezogen und repräsentativ gewichtet, so dass sowohl Auswertungen für die Gesamtheit als auch für einzelne Haushaltsgrößenklassen möglich sind.

Validität der Datenerhebung

Validität bedeutet, dass die Daten auch die zu messende Größe, d. h. in diesem Fall die aktuellen Preise am Markt repräsentieren. Da in den Mietspiegel nach dem BGB auch ältere Verträge eingehen, für die Bestimmung eines Existenzminimums aber Neuvertragsmieten maßgeblich sind, werden in Kapitel 6.1.2 Altverträge aus dem Datensatz ausgeschlossen. Dadurch muss für alle Auswertungen auf den Mietspiegeldatensatz zurückgegriffen werden und nicht auf die veröffentlichte Mietspiegeltabelle. Die Neuvertragsmieten von Mai 2012 bis April 2015 werden zudem inflationiert, um das aktuelle Neuvertragsniveau wiederzugeben (vgl. Kapitel 6.1.2).

Einhaltung mathematisch-statistischer Grundsätze

Alle Auswertungen des Mietspiegels erfolgen gewichtet. Da die Mietspiegeltabelle³² 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).

³² Vgl. Mietspiegelbroschüre 2017, S. 12 f.

Angaben über die gezogenen Schlüsse

Bei der Festlegung der zu den Datenquellen passenden Schlüsse mag der kommunale Sozialleistungsträger durchaus Gestaltungsspielräume haben. Denn die Kommune hat aus Art. 28 GG einen gewissen Entscheidungsspielraum – in jedem Fall bei der Wahl des Verfahrens des schlüssigen Konzeptes. Aber auch für die Art der Schlussfolgerung könnte man für einen Entscheidungsspielraum argumentieren. Folgt man dieser Argumentation, so wäre das Begründungserfordernis für die Schlussfolgerung ohnehin reduziert. Allerdings ist anzunehmen, dass dem Entscheidungsspielraum der Kommunen bei der Schlussfolgerung aus den Daten Grenzen gesetzt sind. Denn mit der unbegründeten normativen Festlegung gewisser statistischer Maßzahlen besteht die Gefahr, dass das Existenzminimum nicht sichergestellt wird. Dies ist v. a. vor dem Hintergrund zu sehen, dass normaler Konsum auch geringfügig reduziert werden kann, eine Reduzierung des Wohnkonsums aber meist einen Umzug und somit eine ausreichende Menge vorhandener und am Markt anmietbarer Wohnungen voraussetzt. Dies spricht für eine empiriegestützte Herleitung und Begründung von Schlussfolgerungen. Die Gefahr einer Angemessenheitsgrenze, die auf Basis normativer Schlussfolgerungen am Bedarf vorbei geht, ist insbesondere dann groß, wenn in Märkten mit hoher Eigentumsquote, keinem Leerstand und starkem Mietpreisanstieg ein hoher Anteil von Bestandsmieten verwendet wird.³³ Umgekehrt werden bei niedriger Eigentumsquote, Leerstand und stagnierenden Mieten durch die Wahl hoher Perzentile oder großer Referenzgruppen Sicherheitspuffer eingebaut.

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

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

Die Details hierzu finden sich in Kapitel 6.3.

5.3 Aufgabe und Grenzen eines statistischen Modells 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. Regelungen für die Anerkennung höherer KdU im Einzelfall enthält die Dienstanweisung der Landeshauptstadt Dresden.

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 abweichen 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.

³³ v. Malottki 2012, S. 99-108.

Die abstrakte Referenzmiete kann jedoch nicht die Antizipation einer jeden Einzelfallentscheidung sein. Dies ist *ex ante* gar nicht möglich. Entsprechend ist ein statistisch-ökonomisches Modell zur Beschreibung der aktuellen Lage am Wohnungsmarkt nur ein vereinfachtes Abbild der Realität.

„Immobilienmärkte sind in hohem Maße intransparente Märkte, Immobilien sind in hohem Maße heterogene Güter, viele Informationen liegen nicht zuletzt deswegen nicht in der gewünschten Form vor. Es ist daher für viele immobilienmarktrelevante Fragestellungen notwendig, Schätzungen vorzunehmen, um die eigentlich gesuchten Größen näherungsweise zu treffen. Dies stellt regelmäßig in schnell veränderlichen Märkten die Analyse vor Herausforderungen. Es wird daher (...) explizit nicht auf eine ideale theoretische Datenwelt rekurriert, sondern allein darauf, ob das Vorgehen einen gangbaren Weg in dieser intransparenten Welt heterogener Teilmärkte darstellt.“³⁴

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 hat³⁵ und die Transparenz der Berechnung eher beeinträchtigt, die Realität tatsächlich nur vereinfacht abzubilden. Es ist Aufgabe der Einzelfallprüfung, individuellen Sachverhalten gerecht zu werden.

5.4 Günstigerrechnung im Falle statistischer Unsicherheit

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

Leitlinie auf der Ebene der Bestimmung eines abstrakten Richtwerts ist es deshalb, an keiner Stelle systematische Verzerrungen zu Lasten der Leistungsbezieher zu errechnen. Unsicherheiten mit deutlicher Relevanz für das Ergebnis führten deshalb dazu, dass seit 2011 Detaillerhebungen in das Untersuchungskonzept aufgenommen wurden. Ein Beispiel hierfür bildet die Stichprobenerhebung von Sozialamt und Jobcenter unter unangemessenen wohnenden Bedarfs- und Einstandsgemeinschaften, um deren Nachfragerelevanz zu erheben. Ein weiteres Beispiel bildet die differenziertere Abfrage von marktaktiven Leerständen im Rahmen der Leerstandserhebung.

Nicht empirisch lösbar ist allerdings, dass die Festlegung der Richtwerte nach dem Stichtagsprinzip auf aktuelle bzw. notgedrungenerweise leicht zurückliegende empirische Erhebungen zurückgreift und die daraus resultierenden Ergebnisse für zukünftige Gültigkeitszeiträume anwendet.³⁶ 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 Unter Vermietung 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

³⁴ Just 2014, S. 1.

³⁵ Zum Begriff der noch hinnehmbaren Unsicherheit vgl. auch die Rechtsprechung des BSG zum Regelbedarf in BSGE B 14 AS 153/11 R Rn. 73.

³⁶ Vgl. Just 2014, S. 12.

großen Wohnung (ausgeschlossen sind nur die Anteile von Härtefällen und anerkannten Überschreitungen aus Wirtschaftlichkeitsgründen, vgl. Kapitel 6.3.3).

- Die komplette Berücksichtigung aller fehlenden Werte im SGB XII als potenziell nachfragerrelevant (dies betrifft v.a. Haushalte, die größer sind als die Einstandsgemeinschaft, z.B. Familien mit behinderten Familienangehörigen), auch wenn hier in der Praxis viele Fälle nicht umziehen werden, sondern den unangemessenen Teil der Wohnkosten durch das Einkommen der Nicht-Leistungsbezieher im Haushalt abdecken (vgl. Kapitel 6.3.3).
- Der Verzicht auf die Berücksichtigung einer reduzierten Nachfrage durch aus dem Leistungsbezug ausscheidende Haushalte im SGB XII (vgl. Kapitel 6.3.3).
- Die Quantifizierung der regulären Umzüge von Leistungsbeziehern anhand der empirisch ermittelten Fluktuation (vgl. Kapitel 6.3.3), obwohl in dieser Größe auch kostensenkungsbedingte Umzüge enthalten sein dürften, die wiederum separat quantifiziert werden.

Gleichzeitig kann das Modell deshalb aber auch nicht in jedem Rechenschritt einen Sicherheitspuffer für statistische Unsicherheit berücksichtigen. Das LSG Bayern hat in L 16 AS 127/10 die Frage aufgeworfen, ob statistische Unsicherheit zu Gunsten der Leistungsbezieher in die Angemessenheitsgrenze „einzupreisen“ sei. Das BSG hat in der zugehörigen BSGE B 4 AS 77/12 diesen Gedanken nicht aufgegriffen. Deshalb ist davon auszugehen, dass statische Unsicherheit durch Qualitätsmaßstäbe an die Datenerhebung (Fallzahl und Repräsentativität des Mietspiegels) in ausreichendem Maße reduziert wird. Dies deckt sich auch mit dem Vorgehen im Regelbedarf, der ebenfalls auf Basis einer Stichprobe ohne Berücksichtigung von Konfidenzintervallen ermittelt wird.³⁷

5.5 Rundungsregeln während der Berechnung

An dieser Stelle sei darauf hingewiesen, dass während der Berechnung – soweit nicht anders angegeben – nicht gerundet wird. Damit wird eine Fehlerfortpflanzung durch wiederholtes Auf- oder Abrunden verhindert. Alle Zwischenergebnisse sind zur nachvollziehbaren Darstellung des Rechenwegs nachrichtlich gerundet mit einer Nachkommastelle (Fallzahlen) bzw. zwei Nachkommastellen (Preise) angegeben. Beim isolierten Nachrechnen einzelner Rechenschritte auf Basis nachrichtlich gerundeter Zwischenergebnisse können deshalb Rundungsdifferenzen zum angegebenen Ergebnis auftreten. Lediglich ganz am Schluss wird das Ergebnis auf volle Cent aufgerundet.

6 Bestimmung der Referenzmiete

6.1 Datenaufbereitung und -auswertung von Neuvertragsmieten auf Basis des qualifizierten Mietspiegels

Mit den Neuvertragsmieten aus dem qualifizierten Mietspiegel wird ein repräsentatives Abbild des aktuellen Wohnungsmarktes analysiert. Dies erfolgt in Bruttokaltmieten pro Quadratmeter. Seit der Mietspiegelerhebung 2015 kann der Dresdner Mietspiegel auch bzgl. der kalten und warmen Nebenkosten ausgewertet werden.

6.1.1 Datenaufbereitung

Repräsentative Gewichtung des Mietspiegeldatensatzes

Der Dresdner 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

³⁷ Zu dieser Diskussion vgl. v. Malottki 2014.

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 zell-übergreifend den Mietspiegel auswerten, der Datensatz so gewichtet werden, dass gewichtet jedes Marktsegment der Stichprobe in gleichem Anteil wie in der Grundgesamtheit vertreten ist.³⁸ Tabelle 1 zeigt die hierzu notwendigen Gewichtungsfaktoren. Sie sind so bemessen, dass die ungewichtete und die gewichtete Fallzahl des Datensatzes gleich ist. Sie beträgt jeweils 3.403.³⁹

Tabelle 1: Gewichtung des Mietspiegeldatensatzes

Datenquelle	Wohnlage	Baujahr			
		bis 1918	1919-1945	1946-1990	nach 1990
Mieterinterviews	einfach	0,6400	0,7849	2,2360	0,7557
	mittel	1,3541	1,6024	3,4280	1,4584
	gut	0,7505	0,8882	0,7948	0,9548
Befragung institutioneller Vermieter	einfach	0,3357	0,3511	1,3113	0,4364
	mittel	0,6163	0,7268	1,2754	0,7967
	gut	0,4162	0,3437	0,3629	-

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 und 2017 wieder verwendete 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.⁴⁰ Es handelt sich um (gewichtet) 42,9 Wohnungen. Es verbleiben somit (gewichtet) 3.359,9 Wohnungen im Datensatz.⁴¹

Ausschluss unplausibler Fälle

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

Imputation fehlender Werte

Da der Mietspiegeldatensatz in gewichtet 7,9 Fällen keine Angabe zur Zimmerzahl enthält, diese aber teilweise für die Bildung von Eignungsklassen erforderlich ist, wurde anhand der Wohnfläche eine empirisch abgeleitete Zimmerzahl eingesetzt.⁴²

Ausschluss von Altverträgen

Da das Ziel der vorliegenden Analyse in einer Abbildung und Quantifizierung des (aktuellen) Angebotes an Wohnungen besteht, werden im Folgenden nicht alle nach § 558 BGB mietspiegelrelevanten Verträge zur

³⁸ Vgl. Cischinsky et al. 2014 und BSGE B 14 AS 50/10 R Rn. 32

³⁹ Leichte Abweichungen zwischen ungewichteter und gewichteter Fallzahl entstehen durch die wiederholte Addition von Gewichten mit vier Nachkommastellen. Deshalb beträgt die gewichtete Fallzahl 3.302,9.

⁴⁰ Zur Definition siehe Mietspiegelbroschüre 2017, S. 5.

⁴¹ Die Tatsache, dass die Subtraktion von 3.302,9 – 42,9 den Wert von 3.359,9 ergibt, ist der Tatsache geschuldet, dass im vorliegenden Methodenbericht jeder Wert einzeln gerundet wiedergegeben wird (vgl. Kapitel 5.5).

⁴² So genannte Imputation (vgl. Glossar). Dabei wurden zunächst für jede Zimmerzahl ein Mittelwert der Wohnfläche berechnet und die fraglichen Wohnungen dann anhand ihrer angegebenen Wohnfläche dem nächsten dieser Mittelwerte (und der dahinter stehenden Zimmerzahl) zugeordnet.

weiteren Analyse verwendet, sondern nur diejenigen, die in den letzten vier Jahren vor Erstellung des qualifizierten Mietspiegels (ab Mai 2012) 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 1.416,0 Fälle (42,1 %, Mittelwert der Nettokaltmiete ca. 5,60 €/m²). Es verbleiben 1.943,9 Fälle (57,9 %, Mittelwert der Nettokaltmieten 6,52 €/m² gegenüber 6,02 €/m² im Jahr 2015).

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. Unterschiede bzgl. der Wohnungsgrößenklassen werden im weiteren Verlauf berücksichtigt.

Inflationierung von Verträgen der Vorjahre

Da bei der Häufigkeitsanalyse das aktuelle Preisniveau analysiert werden soll, werden die erhobenen Neuverträge in Abhängigkeit von ihrem Vertragsabschlussjahr so inflationiert, dass das Preisniveau von April 2016 erreicht wird. In den schlüssigen Konzepten der Jahre 2011/2012 und 2013/2014 wurde hierfür der Index der Nettokaltmieten des sächsischen Statistischen Landesamtes verwendet. 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), sondern allein auf den Begriff der ortsüblichen Vergleichsmiete abgestellt. Dies würde zu niedrigeren Angemessenheitsgrenzen führen.
- Das Gutachten von JUST zweifelt die Tauglichkeit des sächsischen Index der Nettokaltmieten (im Bestand) an, weil die Preisentwicklung in Dresden (zu Neuvertragsmieten) über derjenigen des ganzen Landes Sachsen liege.⁴³ Eine Korrektur würde aktuell (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 aktuelle Neuvertragsmieten erforderlich sind, fällt die Entscheidung, hier einen dresden-spezifischen Index aus dem Mietspiegel selbst zu konstruieren. Dabei wird der Mietspiegeldatensatz in vier Teilmengen unterteilt, die jeweils Neuabschlüsse⁴⁴ eines Jahres (von Mai bis April) umfassen. Dabei zeigt sich Preisanstieg von 9 % zwischen dem ersten und dem vierten Jahr. Die Mieten der drei zurückliegenden Jahre werden deshalb auf das Preisniveau des Jahres 2015 / 16 inflationiert. Tabelle 2 zeigt die Ergebnisse.

Tabelle 2: Inflationierung der Neuvertragsmieten

Miete existiert in dieser Höhe seit... Jahren (abgerundet)	Miete in €/m ²	Fallzahl	Inflationierungsfaktor
0	6,7503	637,4	1,0000
1	6,5598	589,7	1,0290
2	6,3574	405,7	1,0618
3	6,1799	311,1	1,0923
Insgesamt	6,5192	1943,9	

⁴³ Vgl. Just 2014, S. 12.

⁴⁴ In dem Sonderfall eines Mietvertragsabschlusses und einer Erhöhung innerhalb der vier Jahre ist im Mietspiegel nur die erhöhte Miete vorhanden. Deren Zeitpunkt wird in diesem Fall verwendet.

Standardisierung auf Bruttokaltmieten

Im qualifizierten Mietspiegel sind grundsätzlich Nettokaltmieten Gegenstand der Betrachtung. Die zentrale Neuerung des Dresdner Mietspiegels 2015 bestand darin, dass in viel größerem Umfang als vorher auch Nebenkosten erhoben wurden. 2017 wurde dieses Vorgehen beibehalten.

Trotz dieser im Vergleich zu früher deutlichen Verbesserung der Datenqualität sind je nach Datenlage weitere Schritte zur Datenaufbereitung und dabei insbesondere zum Umgang mit fehlenden Werten und zur Aufteilung von gemischten Nebenkosten notwendig. Dabei lassen sich die Angaben zu den Nebenkosten den in Tabelle 3 aufgeführten Fallkonstellationen zuordnen. Sie werden wie in der Tabelle angegeben aufbereitet.

Tabelle 3: Fallkonstellationen der Umrechnung von Nettokalt- in Bruttokaltmieten

	Fallkonstellation	Fallzahl	Verfahren zur Errechnung einer Bruttokaltmiete
1	Kalte und warme NK einzeln gegeben (Mittelwerte: kalte Nebenkosten 1,2276 €/m ² , Heizkosten 1,1653 €/m ²)	929	Addition von Nettokaltmiete und kalten Nebenkosten in jedem Einzelfall
2	Nur kalte NK einzeln gegeben	70	Addition von Nettokaltmiete und kalten Nebenkosten in jedem Einzelfall
3	Betriebskostengesamtsumme gegeben, Angabe Heizung und Warmwasser inklusive mit „ja“ beantwortet	903	Aufteilung der Gesamtnebenkosten in jedem Einzelfall auf kalte Nebenkosten und Heizkosten im Verhältnis 1,2276:1,1653 ⁴⁵
4	Betriebskostengesamtsumme gegeben, Angabe Heizung und Warmwasser inklusive mit „nein“ beantwortet	26	Übernahme der Betriebskostengesamtsumme als kalte Nebenkosten
5	Betriebskostengesamtsumme gegeben, Angabe Heizung und Warmwasser inklusive nicht beantwortet, Heizungsart auch fehlend	0	-
6	Sonstiges	0	-
7	Betriebskostengesamtsumme gegeben, Angabe Heizung und Warmwasser inklusive nicht beantwortet, Heizungsart Einzelofen oder Etagenzentralheizung	0	-
8	Betriebskostengesamtsumme gegeben, Angabe Heizung und Warmwasser inklusive nicht beantwortet, Heizungsart Gebäudezentralheizung oder Fernwärme	14	Siehe 3
9	Nur Grundmiete ohne jegliche Nebenkosten gegeben	2	Imputation der mittleren kalten Nebenkosten pro Quadratmeter
Gesamtsumme		1.944	

Die Auswertungen zeigen auch, dass es keinen empirischen Zusammenhang (Korrelation) zwischen Nettokaltmiete und kalten Nebenkosten gibt (Pearson-Korrelationskoeffizient von 0,04). 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.

⁴⁵ Die Auswertungen zeigen, dass kalte Nebenkosten nur unwesentlich geringer streuen als warme Nebenkosten. Dies spricht dafür, hier nicht pauschal 1,2276 €/m² für die kalten Nebenkosten anzusetzen und den „Rest“ als Heizkosten zu werten, sondern im Verhältnis aufzuteilen. Beim pauschalen Ansatz von 1,2276 €/m² würde die Streuung der Häufigkeitsverteilung der kalten Nebenkosten und damit auch der Bruttokaltmiete unterschätzt, was zu fehlerhaften Perzentilen führen würde. Eine verhältnismäßige Aufteilung infolge und anhand der Befragung am örtlichen Wohnungsmarkt ist daher die wissenschaftlich fundierte Lösung. Die Beurteilung des Einzelfalls gemäß BSGE B 4 AS 9/14 R ist hiervon unberührt.

6.1.2 Datenauswertung

Die folgende deskriptive Auswertung der Häufigkeitsverteilung der Quadratmetermieten aus dem Miet-
spiegel folgt den Flächenrichtwerten der VwV Wohnflächenhöchstgrenzen.

Hierzu werden symmetrische Flächenkorridore von 20 m^2 um den jeweiligen Flächenrichtwert der VwV Wohnflächenhöchstgrenzen gebildet. Damit wird sichergestellt, dass ein Funktionswert der Quadratmetermiete für eine punktuelle Wohnungsgröße ($45, 60 \text{ m}^2$ etc.) angenähert wird und gleichzeitig eine ausreichende Fallzahl zur empirischen Bestimmung des Funktionswertes vorliegt.⁴⁶

Für einen Einpersonenhaushalt werden deshalb die Wohnungen zwischen 35 und 55 m^2 analysiert, für einen Zweipersonenhaushalt die Wohnungen zwischen 50 und 70 m^2 usw. Die Korridore überschneiden sich und decken auch nicht die ganze Grundgesamtheit lückenlos ab. Tabelle 4 zeigt die Ergebnisse. Ausgegeben sind verschiedene Perzentilwerte.⁴⁷

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 den vorherigen Untersuchungen 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.

⁴⁶ 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.

⁴⁷ Siehe Glossar bzw. Fußnote 13.

Tabelle 4: Quadratmeterbezogene Auswertung der inflationierten Mietspiegel-Neuvertragsmieten nach Perzentilen (jeweils in €/m² bruttokalt)

Bruttokaltmiete pro m ²		Flächenkorridore				
		35-55 m ²	50-70 m ²	65-85 m ²	75-95 m ²	85-105 m ²
N	Gültig	487,4	817,6	634,8	426,0	173,3
	Fehlend	0	0	0	0	0
Mittelwert		8,013	7,883	7,828	7,844	8,266
Standardabweichung		0,993	0,989	1,264	1,399	1,389
Schiefe		,205	,290	,559	,675	,635
Kurtosis		,911	1,014	3,235	2,899	1,147
Minimum		4,50	4,68	3,78	3,78	4,50
Maximum		12,37	12,37	16,99	16,99	14,08
Perzentile	5	6,404	6,231	5,938	5,932	6,229
	10	6,786	6,616	6,267	6,125	6,543
	15	6,997	6,908	6,605	6,451	6,782
	20	7,177	7,063	6,836	6,686	7,016
	25	7,315	7,197	6,992	6,845	7,253
	30	7,501	7,340	7,144	7,030	7,478
	35	7,654	7,533	7,297	7,185	7,579
	40	7,779	7,654	7,483	7,378	7,766
	45	7,902	7,781	7,650	7,580	8,028
	50	8,011	7,900	7,843	7,789	8,186
	55	8,155	8,013	7,999	8,018	8,399
	60	8,231	8,149	8,126	8,179	8,643
	65	8,359	8,248	8,261	8,342	8,786
	70	8,478	8,381	8,405	8,518	9,014
	75	8,610	8,491	8,550	8,696	9,144
	80	8,770	8,637	8,747	8,888	9,267
	85	8,982	8,774	9,018	9,219	9,549
	90	9,258	9,057	9,307	9,587	9,932
	95	9,603	9,461	9,917	10,490	10,604

Die Summe der Fallzahlen ergibt nicht 1.943,9 Fälle, da hier sich überschneidende und nicht lückenlose Wohnflächenkorridore ausgewertet werden.

6.2 Datenaufbereitung und -auswertung der Bestandsmieten der Leistungsempfänger nach dem SGB II / XII

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

6.2.1 Datenaufbereitung

Die Grundlage bildet der Datensatz der SGB-II-Bedarfsgemeinschaften vom Dezember 2015 mit 27.616 Fällen sowie der Datensatz der SGB-XII-Einstandsgemeinschaften vom Mai 2016 mit 3.557 Fällen.

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

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 die Fälle der großen Haushalte 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 27.356 Bedarfsgemeinschaften im SGB II und 3.550 Einstandsgemeinschaften im SGB XII. Diese Fallzahlzahl stellt gleichzeitig die Startgröße für die Quantifizierung der potenziellen Nachfrage dar (siehe Kapitel 6.3.3 bzw. Tabelle 21).

Plausibilitätsprüfungen

Unplausible Kombinationen von Wohnfläche und Zimmerzahl werden umkodiert in fehlende Werte.

Bei den Häufigkeitsverteilungen der Preise besteht das Ziel der Plausibilitätsprüfungen nur darin, extrem unplausible Werte auszufiltern, die zu einer massiven Verzerrung führen würden. Da die Auswertung nach Perzentilen erfolgt und diese weniger anfällig gegenüber Ausreißern sind als der Mittelwert, werden nur extreme Fälle (Nullwerte und Fälle, die auf eine Verwechslung von € und Cent bei der Eingabe zurückzuführen sein könnten) in fehlende Werte umkodiert. Dies betrifft tatsächliche oder anerkannte Mieten unter 50 € und über 5.000 €, tatsächliche oder anerkannte warme oder kalte Nebenkosten von 0 € und über 1.000 €. Sie werden umkodiert in fehlende Werte.

Fehlende Werte bei zentralen Größen

Bedarfsgemeinschaften mit fehlenden Werten oder Nullwerten bei zentralen Parametern Grundmiete und kalte Nebenkosten werden für die Preisanalyse der wohnungsbezogenen Mieten ausselektiert. Bei der Berechnung von Quadratmetermieten werden zusätzlich noch Fälle mit fehlenden Angaben oder Nullwerten bei der Wohnfläche ausselektiert.

Bei fehlenden Mieten handelt es sich um Fälle, 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.

Die Entfernung stellt sicher, dass bei der Preisanalyse keine verzerrten Mittelwerte bzw. Perzentilwerte analysiert werden. Die Fälle sind bei der Häufigkeitsanalyse in Kapitel 6.3.3 aber trotzdem potenziell nachfragerrelevant und werden deshalb dort unter der Annahme der preislichen Gleichverteilung im Vergleich zu den Fällen mit Preisangaben in das Mengengerüst eingerechnet.

Für die deskriptive Preisanalyse des Kapitels 6.2.2 ist diese Hochrechnung hingegen noch nicht notwendig, da innerhalb des Datensatzes alle Fälle den gleichen Faktor bekommen würden. Hierfür wird der ungewichtete Untersuchungsdatensatz aus den in Tabelle 5 angegebenen Fällen mit Angaben zur Größe der Wohnungen (24.832 / 1.930) verwendet.

Insbesondere im SGB XII fehlt in einem relativ großen Teil der Fälle die Angabe einer Wohnfläche (aber nicht der 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 wohnungsbezogenen Miete her unauffällig. Damit verzerrt ein Verzicht auf diese Fälle die quadratmeterbezogene Auswertung nicht.

Die verschiedenen Fallzahlen sind in Tabelle 5 dokumentiert. Tabelle 6 zeigt die Aufteilung des quadratmeterbezogenen Untersuchungsdatensatzes auf die Haushaltsgrößenklassen.

Tabelle 5: Fehlende Werte bei zentralen Größen

	Startfallzahl	davon HG-Größe bis 5 Pers. (Startfallzahl für das Men- gengerüst in Kapitel 6.3.3)	Davon mit vollständigen Angaben zur Bruttokaltmiete (Fallzahl für die Häufig- keitsverteilung der Preise in Kapitel 6.3.3)	Davon mit vollständigen Angaben zur Bruttokaltmiete pro Quadratmeter (Fall- zahl für die quadratmeter- bezogene Häufigkeitsvertei- lung in Kapitel 6.2.2)
SGB II	27.616	27.356	25.047	24.832
SGB XII	3.557	3.550	2.934	1.930

Tabelle 6: Fallzahlen des quadratmeterbezogenen Untersuchungsdatensatzes SGB II / XII

	Haushaltsgrößenklasse					
	1	2	3	4	5	Summe
	12.998	6.115	3.431	1.673	615	24.832
SGB XII	1.623	304	3	0	0	1.930
Summe	14.621	6.419	3.434	1.673	615	26.762

6.2.2 Datenauswertung

Ähnlich wie Kapitel 6.1.2 wird nun eine Auswertung der 24.832 Quadratmetermieten im SGB II und der 1.930 Quadratmetermieten im SGB XII in 20 m² 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 €/m² bruttokalt)

	alle	Wohnfläche in m ² zwischen ...					
		35	50	65	75	85	
		55	70	85	95	105	
Anzahl mit vollständigen Angaben	24.832	9.103	9.680	5.315	3.242	842	
Mittelwert	6,93	6,90	6,50	6,28	6,10	6,04	
Standardabweichung	2,24	1,08	0,98	1,04	1,03	1,36	
Schiefe	9,55	0,93	-0,22	-0,30	-0,28	-0,69	
Kurtosis	168,98	7,45	3,07	4,78	5,23	1,94	
Perzentile	5	4,98	5,29	4,92	4,64	4,52	3,37
	50	6,73	6,90	6,55	6,31	6,11	6,14
	55	6,85	7,00	6,65	6,43	6,20	6,27
	60	6,98	7,11	6,75	6,54	6,31	6,39
	65	7,11	7,21	6,86	6,65	6,42	6,53
	70	7,25	7,32	6,97	6,75	6,55	6,66
	75	7,42	7,44	7,08	6,88	6,67	6,82
	80	7,61	7,60	7,22	7,03	6,80	7,03
	85	7,86	7,79	7,38	7,21	7,01	7,26
	90	8,22	8,04	7,60	7,44	7,26	7,57
	95	8,98	8,51	7,98	7,79	7,66	8,00

Die Summe der Fallzahlen ergibt nicht 24.832 Bedarfsgemeinschaften, da hier sich überschneidende und nicht lückenlose Wohnflächenkorridore ausgewertet werden.

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

		alle	Wohnfläche in m ² zwischen ...					
			35	50	65	75	85	
			55	70	85	95	105	
Anzahl mit vollständigen Angaben		1.930	1.110	653	127	64	17	
Mittelwert		6,75	6,72	6,20	5,11	4,27	3,59	
Standardabweichung		1,95	0,99	1,05	1,50	1,50	1,45	
Schiefe		6,55	0,61	-0,38	-0,53	-0,09	0,89	
Kurtosis		109,27	3,13	2,26	-0,31	-0,70	0,40	
Perzentile	5	4,44	5,29	4,30	2,46	1,82	1,88	
	50	6,67	6,71	6,30	5,42	4,15	3,36	
	55	6,80	6,82	6,41	5,49	4,81	3,45	
	60	6,92	6,93	6,52	5,73	5,06	3,55	
	65	7,05	7,04	6,62	5,84	5,16	3,74	
	70	7,19	7,14	6,72	6,06	5,31	3,96	
	75	7,35	7,26	6,84	6,28	5,35	3,98	
	80	7,56	7,39	6,94	6,47	5,43	4,89	
	85	7,85	7,57	7,11	6,61	5,68	5,18	
	90	8,18	7,88	7,30	6,81	6,04	5,46	
	95	8,86	8,23	7,63	7,22	6,74	6,08	

Die Summe der Fallzahlen ergibt nicht 1.930 Einstandsgemeinschaften, da hier sich überschneidende und nicht lückenlose Wohnflächenkorridore ausgewertet werden.

Da die Angemessenheitsgrenze sich im Bereich von Spannenoberwerten⁴⁸ bewegen wird, werden hier nur die oberen Perzentilwerte dargestellt.

6.3 Ableitung des Ergebnisses

6.3.1 Das IWU-Konzept zur Ableitung der Ergebnisse

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

- Welche Perzentilwerte aus Tabelle 7 und Tabelle 8 werden jeweils als Spannenoberwert und Kappungsgrenze und damit als Angemessenheitsgrenze gewählt, und wie wird die Entscheidung begründet (vgl. BSGE B 4 AS 18/09 R Rdnr. 19 und 21)?
- Wie werden die Ergebnisse der angebotsseitigen und der nachfrageseitigen Analyse zusammengeführt?

Dabei sind die in Kapitel 5.1 beschriebenen Bedingungen

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

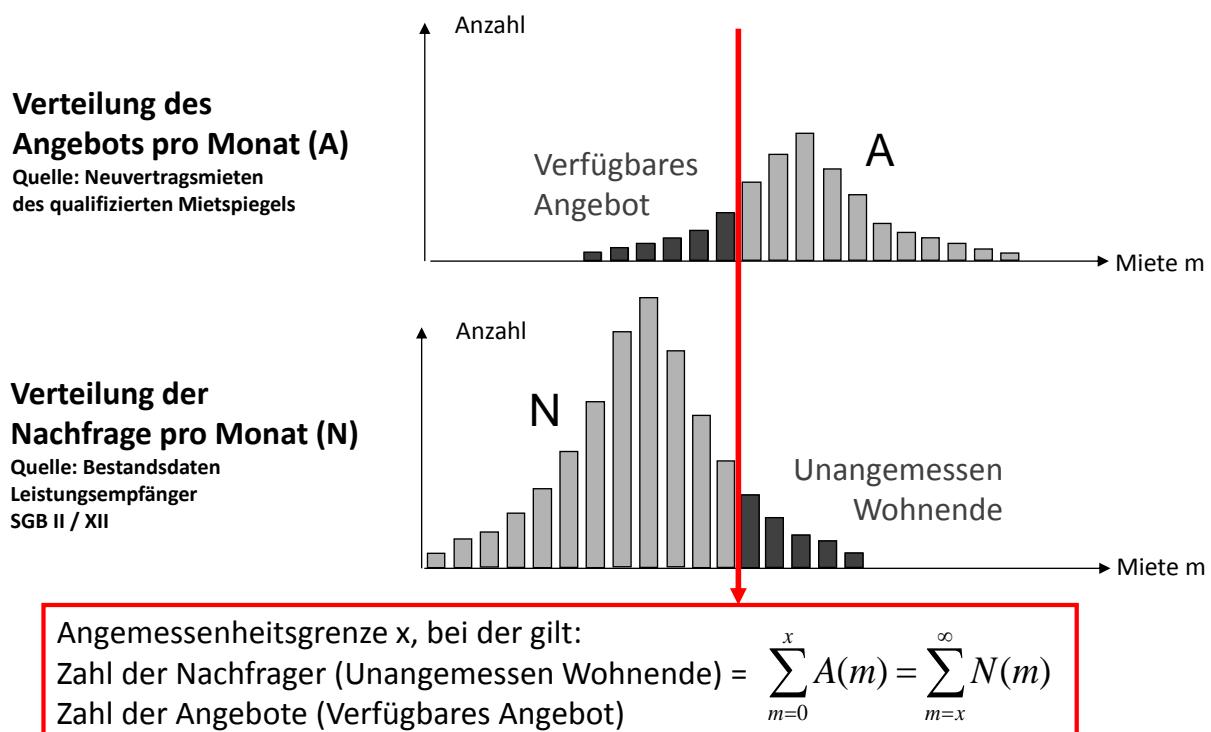
zu erfüllen. Da wie bereits beschrieben die ausreichende Häufigkeit die am schwierigsten zu erfüllende Bedingung darstellt, geringere Wertungsspielräume zulässt und zugleich deutlich rechenintensiver ist, wird die Angemessenheitsgrenze im Folgenden anhand dieser Anforderung berechnet. Die Orientierung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

⁴⁸ Vgl. BSGE B 4 AS 18/09 R Rn. 21.

Anders als in anderen KdU-Konzepten⁴⁹ wird in dem dafür geschaffenen Marktmodell (vgl. Kapitel 5.3) 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 Stromgrüßen 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.“⁵⁰

Die nach den Maßstäben der ausreichenden Häufigkeit ermittelte Angemessenheitsgrenze wird also so berechnet, dass in jeder Haushaltsgrößenklasse der nachfragerelevante Teil der unangemessenen Wohnenden 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 1).

Abbildung 1: 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 1 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 zumutba-

⁴⁹ Vgl. BSGE B 4 AS 77/12 R und BMVBS / BBSR (Hg.) 2013

⁵⁰ 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.

re – Angebot an Wohnungen unterhalb der Angemessenheitsgrenze.⁵¹ Je höher die Angemessenheitsgrenze, desto mehr Angebote an Wohnungen sind angemessen und verfügbar.

Die untere Häufigkeitsverteilung in Abbildung 1 quantifiziert die Nachfrage pro Monat in Abhängigkeit vom Preisniveau. Sie wird errechnet aus den Bestandsdaten der Leistungsempfänger nach dem SGB II / XII. Die dunklen Säulen bzw. der Ausdruck $\sum_{m=x}^{\infty} N(m)$ quantifizieren die Nachfrage, die entsteht, weil Haushalte über den Angemessenheitsgrenzen eine angemessene Wohnung suchen.⁵² Je höher die Angemessenheitsgrenze, desto weniger Haushalte werden nachfragerelevant.

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.

Im Marktmodell wird ein Monat als Zeitraum gewählt. Das Marktmodell geht deshalb von monatlichen „Runden“ des Marktes aus, weil die Verfügbarkeit von Wohnungen auf dem Immobilienmarkt nach einer Kündigung (§ 573c BGB), der Eintritt in den Leistungsbezug durch Kündigung auf dem Arbeitsmarkt und in der Folge der Stichtag für die Kostensenkungsaufforderung (§ 22 SGB II)⁵³ i.d.R. zum ersten eines Monats erfolgen. Angebote und Nachfrager werden also auch in der Realität jeden Monat einmal angenommen bzw. befriedigt.

Nach der Errechnung in Kapitel 6.3.2 bis 6.3.4 erfolgt in Kapitel 6.3.5 und 6.3.6 die Prüfung des Bezugs zu den Wohnkosten von Menschen außerhalb des Transferleistungsbezugs und der Vermeidung von Segregation.

6.3.2 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.

Dabei wird die Häufigkeitsverteilung der wohnungsbezogenen Preise (die anhand der Stichprobe des Mietspiegels beschrieben wird) zunächst getrennt vom Mengengerüst analysiert (welches auf Vollerhebungen wie den Zensus und das Gebäuderegister der Stadt Dresden zurückgreift). Beim Mengengerüst wird durch Gewichtungen, Selektionen und Ergänzungen die Fallzahl der angebotsseitigen Häufigkeit pro Monat be-

⁵¹ 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 wohnungsbezogenen Mieten ist der Effekt deutlicher). Aus Gründen der Nachvollziehbarkeit (Möglichkeit der Darstellung des Rechenwegs in den Tabellen des Kapitels 6.3) werden jedoch Mietenstufen gebildet.

⁵² 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 wohnungsbezogenen Mieten ist der Effekt deutlicher). Aus Gründen der Nachvollziehbarkeit (Möglichkeit der Darstellung des Rechenwegs in den Tabellen des Kapitels 6.3) werden jedoch Mietenstufen gebildet.

⁵³ 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.

rechnet. Schließlich wird die Häufigkeitsverteilung der Preise in das berechnete Mengengerüst pro Monat eingepasst.

Definition von Eignungsklassen

Für die folgenden wohnungsbezogenen (und nicht mehr quadratmeterbezogenen) Auswertungen ist die Definition von Eignungsklassen notwendig. Mit ihnen können die angebotsseitigen Wohnungen den nachfrageseitigen Haushaltsgrößenklassen zugeordnet werden. Eignungsklasse 1 ist damit maximal geeignet für einen 1-Personen-Haushalt, Eignungsklasse 2 maximal für einen 2-Personen-Haushalt usw.

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

Von einer empirischen Ableitung der 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 eine Person ist flächenmäßig zumutbar, sobald sie im Mietspiegel erfasst ist (ab 24 m²).⁵⁴ Eine Wohnung für zwei Personen sollte mindestens 45 m² haben, eine Wohnung für drei Personen mindestens 60 m², eine Wohnung für vier Personen mindestens 75 m² usw.
- Zumutbarkeit der Raumzahl: Eine Wohnung für zwei Personen sollte mindestens zwei Zimmer haben, eine Wohnung für drei Personen mindestens drei Zimmer. Ab vier Personen ist jeweils ein Zimmer weniger als Personen notwendig. Diese letztere Bedingung ist notwendig, da nur so eine Kongruenz zu den Flächenwerten der VwV Wohnflächenhöchstgrenzen⁵⁵ gegeben ist. Denn auf dem freien Markt gibt es verhältnismäßig wenige 4-Zimmer-Wohnungen bis 85 m², sie sind in der Regel größer (vgl. Tabelle 9 für Dresden, der Zusammenhang gilt aber deutschlandweit).
- Zumutbarkeit nach der Ausstattung: Diese wurde bereits in Kapitel 6.1.1 sichergestellt.

Tabelle 9: Aufteilung des Marktes nach Zimmerzahlen und Wohnflächenklassen

Wohnfläche in Klassen	Zimmerzahl							Gesamtsumme
	1	2	3	4	5	6	7	
bis einschl. 45m ²	270,6	109,9	0,8	0,0	0,0	0,0	0,0	381,3
46m ² bis einschl. 60m ²	15,1	758,6	149,9	0,0	3,4	0,0	0,0	927,0
61m ² bis einschl. 75m ²	1,3	256,2	641,5	42,3	3,2	0,0	0,0	944,6
76m ² bis einschl. 85m ²	0,0	19,6	417,1	180,2	6,0	0,0	0,0	622,9
86m ² und mehr	1,4	8,7	173,3	236,7	56,3	5,7	2,0	484,1
Gesamtsumme	288,3	1.153,1	1.382,7	459,2	68,9	5,7	2,0	3.359,9

⁵⁴ Vgl. hierzu auch BSGE B 4 AS 9/14 R

⁵⁵ Unabhängig von der Frage nach der Gültigkeit der VwV Wohnflächenhöchstgrenzen in Sachsen gelten in allen Bundesländern Flächenrichtwerte von 84 oder 85 m². Sie werden auch vom BSG bei der Ermittlung von Angemessenheitsgrenze für 4-Personen-Haushalte herangezogen, vgl. BSGE B 14 AS 36/08 R Rn. 14.

Quelle: Mietspiegel. Die Auswertung bezieht sich auf alle gewichteten 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 6.3.4).

Tabelle 10: Definition von Eignungsklassen

Wohnfläche in Klassen	Zimmerzahl							Gesamt
	1	2	3	4	5	6	7	
bis einschl. 45m²	270,6	109,9	0,8	0,0	0,0	0,0	0,0	Eignungsklasse 1
46m² bis einschl. 60m²	15,1	758,6	149,9	0,0	3,4	0,0	0,0	Eignungsklasse 2
61m² bis einschl. 75m²	1,3	256,2	641,5	42,3	3,2	0,0	0,0	Eignungsklasse 3
76m² bis einschl. 85m²	0,0	19,6	417,1	180,2	6,0	0,0	0,0	Eignungsklasse 4
86m² und mehr	1,4	8,7	173,3	236,7	56,3	5,7	2,0	Eignungsklasse 5

Häufigkeitsverteilung der Preise

Neben den Eignungsklassen werden Preisklassen von 20 € Klassenbreite gebildet. Die 1.943,9 gewichteten und inflationierten Neuvertragsmieten des Mietspiegels teilen sich wie in Tabelle 11 dargestellt auf die Preis- und Eignungsklassen auf.

Dabei ist zu berücksichtigen, dass der Datensatz intern zwar repräsentativ gewichtet ist, die Fallzahl der Stichprobe (1.943,9) aber noch nichts aussagt über die Fallzahl der Zielgröße, d.h. des Angebots pro Monat. Dies bleibt der weiteren Gewichtung vorbehalten. Im Rahmen dieser Gewichtung bleibt die hier abgeleitete Häufigkeitsverteilung der Preise je Eignungsklasse jedoch unverändert, d.h. es wird die Annahme getroffen, dass die preisliche Zusammensetzung der Wohnungen der Mietspiegelstichprobe übertragbar ist auf das Angebot pro Monat.

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

Mietenstufe bis...	Eignungsklasse				
	1	2	3	4	5
Bis 200 €	32,3	0,0	0,0	0,0	0,0
Bis 220 €	21,4	0,0	0,0	0,0	0,0
Bis 240 €	22,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Bis 260 €	21,3	0,0	0,0	0,0	0,0
Bis 280 €	19,9	1,4	0,0	0,0	0,0
Bis 300 €	37,6	0,4	0,0	1,3	0,0
Bis 320 €	24,5	18,7	0,7	0,0	0,0
Bis 340 €	29,5	33,3	0,0	0,0	0,0
Bis 360 €	23,9	34,6	0,6	1,3	0,0
Bis 380 €	16,8	58,1	7,7	2,6	0,0
Bis 400 €	5,2	66,9	15,0	3,9	0,0
Bis 420 €	11,1	79,9	13,8	1,6	0,0
Bis 440 €	6,2	101,4	13,0	2,0	0,0
Bis 460 €	0,8	68,9	22,7	6,6	0,0
Bis 480 €	0,0	73,2	15,9	12,5	0,0
Bis 500 €	0,8	54,4	28,9	19,0	0,0
Bis 520 €	0,6	33,7	45,9	15,6	0,0
Bis 540 €	0,6	34,3	45,2	19,8	1,7
Bis 560 €	0,0	27,7	37,0	19,1	2,6
Bis 580 €	0,0	21,8	20,9	28,8	0,0
Bis 600 €	0,0	12,7	19,1	13,4	3,5
Bis 620 €	0,0	12,8	12,0	16,3	2,8
Bis 640 €	0,0	12,9	12,0	25,1	4,6
Bis 660 €	0,0	5,2	14,0	25,1	1,9
Bis 680 €	0,0	3,3	7,7	28,2	3,0
Bis 700 €	0,0	0,0	5,2	20,1	6,4
Bis 720 €	0,0	1,5	2,4	15,7	5,3
Bis 740 €	0,0	3,8	1,4	12,1	6,6
Bis 760 €	0,0	0,0	1,4	19,5	4,7
Bis 780 €	0,0	0,8	0,0	8,9	6,7
Bis 800 €	0,0	1,0	2,7	12,6	1,4
Bis 820 €	0,0	0,8	0,0	7,8	4,8
Bis 840 €	0,0	0,0	0,0	6,4	10,5
Bis 860 €	0,0	0,0	1,0	6,9	3,9
Bis 880 €	0,0	0,0	0,0	5,9	2,0
Bis 900 €	0,0	1,8	0,0	7,3	3,1
Bis 920 €	0,0	0,0	0,0	2,3	9,3
Bis 940 €	0,0	0,0	0,0	5,7	8,9
Bis 960 €	0,0	0,0	0,0	5,7	2,9
Bis 980 €	0,0	1,6	0,0	0,8	9,3
Über 980 €	0,0	0,9	0,0	19,0	50,7
Summe	274,5	767,6	346,2	399,1	156,5
Summe			1.943,9		

Quantifizierung der Transaktionen pro Monat

Um die Zielgröße des Angebots pro Monat zu berechnen, wird zunächst anhand des Mietwohnungsbestandes ein Mengengerüst der Angebotsseite konstruiert und über die Fluktuationsquote die Menge der pro Monat neu vermieteten Wohnungen quantifiziert.

Die dazu notwendigen Rechenschritte sind in Tabelle 12 und Tabelle 13 wiedergegeben. Die Umrechnung erfolgt eignungsklassenspezifisch 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: 253.444). Hierfür ist das kommunale Gebäuderegister die geeignete Datenquelle, denn sie wird (anders als der Zensus) permanent fortgeschrieben und es entfallen (anders als im Mietspiegel) Stichprobenengauigkeiten. Diese Datenbasis stellte gleichzeitig auch die Grundlage für die Ziehung der Mietspiegelstichprobe dar.
2. Diese Zahl wird nun in Mietwohnungen in Zwei- und Mehrfamilienhäusern umgerechnet. Es entfällt also der rechnerische Anteil für selbst genutztes Eigentum in Mehrfamilienhäusern, für Wohnheime, qualitativen und flächenmäßigen Substandard sowie für Ferienwohnungen, gleichzeitig kommen Mietwohnungen in Zwei-Familienhäusern hinzu. Diese werden als zugängliches Marktsegment für Leistungsbezieher erachtet, vermietete Einfamilienhäuser hingegen nicht. Die Quantifizierung dieser Sondersegmente des Marktes ist im kommunalen Gebäuderegister nicht möglich. Bei der anteiligen Zusammensetzung des Dresdner Wohnungsbestandes handelt es sich jedoch um eine im Zeitablauf stabile Größe. Daher wird der Zensus verwendet, der als Vollerhebung einer Stichprobenerhebung wie der KBU oder dem Mietspiegel deutlich überlegen ist.⁵⁶ Der Substandard wurde dabei in einer Sonderauswertung beim Statistischen Bundesamt abgefragt. Da hier prozentuale Anteile berechnet werden und auf das aktuelle Gebäuderegister übertragen werden, resultiert als Ergebnis die nicht-natürliche Zahl von 237.535,1, die ungerundet in die weitere Berechnung eingeht.
3. Nun wird die Zahl der Wohnungen auf die fünf Eignungsklassen aufgeteilt. Auch dies ist im kommunalen Gebäuderegister nicht möglich. Hier ist wiederum der Zensus die qualifizierteste Datenquelle (im Zeitverlauf stabile Anteile, keine Stichprobenunsicherheit). Tabelle 13 zeigt in Zeile H die Ergebnisse.
4. Nun wird die Fluktuation pro Monat berechnet. Für die Bestimmung von jährlichen Fluktuationsquoten ist die KBU am besten geeignet. In den Vollerhebungen Zensus und Gebäuderegister ist dieses Merkmal nicht erfasst, der Mietspiegel erhebt hingegen keine älteren Mietverträge. Tabelle 13 zeigt in Zeile J die errechneten Fluktuationsquoten pro Jahr und in Zeile K die Ergebnisse.

⁵⁶ 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 die Häufigkeitsverteilung der Preise beschreibt (siehe oben).

Tabelle 12: Mengengerüst des Wohnungsmarktes Dresden

A	Wohnungen in Mehrfamilienhäusern (Quelle: Wohnungsregister: Dresden / Ziehungsgrundlage Mietspiegel)	253.444
B	Anteil Mietwohnungen in MFH und Wohnheimen (ohne Eigentum und Ferienwohnungen, Quelle: Zensus)	94,7%
C	Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern	240.019,5
D	Umrechnung auf Mietwohnungen in Mehr- und Zwei-Familienhäusern (Quelle: Zensus)	102,0%
E	Mietwohnungen in Zwei- und Mehr-Familienhäusern und Wohnheimen	244.832,8
F	Quote zur Herausrechnung von Wohnheimen, qualitativem und flächenmäßigem Substandard (IWU auf Basis Zensus)	97,0%
G	Relevante Mietwohnungen in Zwei- und Mehrfamilienhäusern	237.535,1

Tabelle 13: Quantifizierung der Transaktionen pro Monat

		Eignungsklasse					Summe
		1	2	3	4	5	
G	Relevante Mietwohnungen in Zwei- und Mehr-Familienhäusern						237.535,1
H	Anteile Eignungsklassen, Quelle: Zensus-Sonderauswertung	23,3%	35,8%	19,9%	14,6%	6,4%	
I	Bestand nach Eignungsklassen (G*H)	55.227,9	85.003,1	47.312,4	34.774,8	15.217,0	237.535,1
J	Fluktuationsquote der Mietwohnungen, Quelle: KBU	11,4%	10,7%	8,5%	10,5%	10,8%	
K	Transaktionen pro Monat (I*J/12)	522,7	760,6	336,1	304,6	136,9	2.060,9

Umrechnung in Angebot pro Monat

Leistungsbeziehern stehen auf dem Wohnungsmarkt nicht nur die monatlichen Transaktionen an Wohnungen zur Verfügung. Da es im Rahmen des IWU-Konzeptes explizit darauf ankommt, Umzugsmöglichkeiten zu quantifizieren, wird davon ausgegangen, dass sich unangemessen wohnende Leistungsbezieher stichtagsbezogen auch aus dem marktfähigen Leerstand bedienen können. Damit wird auch berücksichtigt, dass – wie in der Realität zu beobachten ist – ein Teil der Leistungsbezieher gar nicht umzieht und dieselbe Wohnung dann im nächsten Monat an einen anderen Leistungsbezieher vergeben wird. Bei den davon betroffenen Wohnungen mag es sich um die weniger beliebten Wohnungen handeln, auch diese sind im Rahmen der Zumutbarkeitsgrenzen aber prinzipiell ein anmietbares Angebot.

In seinem Sachverständigengutachten vom 11.11.2014 schrieb der Sachverständige Prof. Dr. Tobias Just hierzu im Grundsatz zustimmend: „*Letztlich stellen die preisbildenden Transaktionen nur einen kleinen Teil des Wohnungsbestandes dar. Für die Transaktionen kamen Angebot und Nachfrage offenbar zusammen. Dieser Teil gehört folglich zwingend zur Angebotsseite dazu, doch die Transaktionsseite erklärt nicht das gesamte Angebot auf dem Wohnungsmarkt.*“⁵⁷ Hinzu kommen diejenigen marktfähigen Wohnungen die zwar angeboten werden, aber in der gewählten Periode von einem Monat eben nicht vergeben werden.

Um die Transaktionen in verfügbare Angebote umzurechnen, muss also das Verhältnis von Angeboten zu Transaktionen (im Folgenden: A/T) bestimmt werden. Zu dessen Ermittlung gibt es nun zwei grundlegend unterschiedliche Methoden:

⁵⁷ Just 2014, S. 2.

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

$$\text{Durchschnittliche Annoncierungsduer in Monaten} = \frac{\text{Verfügbare Angebote in einem Monat (A)}}{\text{Transaktionen pro Monat (T)}} = \frac{1}{\text{„Vermittlungsrate“}}^{58}$$

Hier wird nun die durchschnittliche Annoncenlänge in Monaten quantifiziert. Diese wird anhand der Immobilienmetadatenbank immodaten.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 Vermittlungsduer substanzial vom offiziellen Markt abweicht (bei den Preisen scheint dies nach den Erkenntnissen aus anderen Kommunen der Fall zu sein, aus diesem Grund ist der Mietspiegel bei den Preisdaten der Annoncendatenbank überlegen).

Die Abfrage in der Metadatenbank ergibt für den Zeitraum 01.07.2015 bis 30.06.2016 eine Annoncenanzahl von 67.539. Darin enthalten sind die Fallkonstellationen 2,3,4 und 6 in Abbildung 2, die Fallkonstellationen 1 und 5 gelangten gar nicht erst in den Datensatz. Die Daten wurden daraufhin durch das IWU dublettenbereinigt. Als Dublette zählen Einträge in der Datenbank mit weitgehenden Übereinstimmungen bei Wohnfläche, Zimmerzahl, Standort, Preis und Etage. Es verbleiben 32.938 Annoncen.

Abbildung 2: Fallkonstellationen bei der Überlappung von Untersuchungszeitraum und Inserierungsduer

Untersuchungszeitraum 01.07.2015 bis 30.06.2016

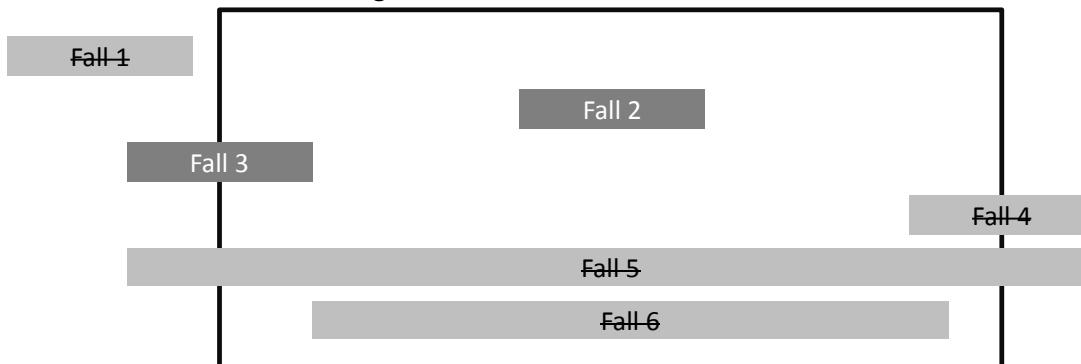


Tabelle 14: Fallzahl der Fallkonstellationen zu Annoncendauerermittlung

Fallkonstellationen in Abbildung 2	Häufigkeit	Prozent	Gültige Prozente	Kumulierte Prozente
Fall 2 (im Untersuchungszeitraum < 6 Monate)	23.574	71,6	71,6	71,6
Fall 3 (vor / im Untersuchungszeitraum < 6 Monate)	1.472	4,5	4,5	76,0
Fall 4 (im / nach dem Untersuchungszeitraum < 6 Monate)	3.468	10,5	10,5	86,6
Fall 6 (> 6 Monate)	4.424	13,4	13,4	100,0
Gesamt	32.938	100,0	100,0	

⁵⁸ Der Zusammenhang wird auch in Mortensen 1982, S. 233 – 258, im Bereich zwischen Formel 5 und 7 beschrieben: Die Vermittlungsrate wird hier als a(n) bezeichnet, n sind die verfügbaren / leeren Wohnungen und b(n) die Fluktuationsquote auf dem Mietmarkt. Die Herleitung des Zusammenhangs erfolgt in Anhang C -.

Bei Annoncenlängen von sechs und mehr Monaten (Fall 6 in Abbildung 2) wird davon ausgegangen, dass es sich hier um strukturellen Leerstand, ein Stellvertreterangebot für mehrere zu vermietende gleichartige Wohnungen oder um nicht existierende Lockvogelangebote handelt. Diese Fälle werden ausgeschlossen.

Die Kappung von Inserierungszeiträumen am Rande des Untersuchungszeitraums würde zu einer Unterschätzung der Länge der Inserierungsdauer führen (Fallkonstellationen 3 und 4 in Abbildung 2). Genauere Ergebnisse werden erzielt, indem die Fallkonstellation 4 ebenfalls ausgeschlossen wird und die Fallkonstellation 3 zusammen mit der ohnehin relevanten Fallkonstellation 2 (zusammen 25.046 Annoncen) mit den vollen Inserierungszeiträumen in die Analyse eingeht.

Zeile N in Tabelle 16 zeigt die Ergebnisse, die sich ähnlich wie in vergleichbaren Auswertungen im Rahmen der früheren KdU-Konzepte und an anderen Standorten kaum nach Wohnungsgrößenklassen unterscheiden.

- **Der Leerstandsfaktor:** Hier wird davon ausgegangen, dass die verfügbaren Angebote pro Monat (A) (im Sinne einer Anmietbarkeit, weil ein Mietvertrag gekündigt wurde und ein neuer noch nicht abgeschlossen wurde - unabhängig davon, ob die Wohnung zum Stichzeitpunkt tatsächlich physisch leer steht) von der Zahl identisch sein müssen mit dem physischen Leerstand zum Stichmonat, unabhängig davon, ob gerade noch ein Mietvertrag läuft oder nicht. A kann also entweder über die Zahl der gekündigten, aber noch nicht wieder vermieteten Wohnungen oder über die Zahl der tatsächlichen marktfähigen Leerstände quantifiziert werden. Der (leichter zu erhebende) aktuelle marktfähige Leerstand stellt deshalb eine sinnvolle Mengenberechnung für die verfügbaren (d.h. gekündigten und noch nicht wieder vermieteten) Wohnungen dar.⁵⁹ Die Häufigkeitsverteilung der Preise und Qualitäten wird weiterhin aus den Transaktionen / Mietspiegeldaten bestimmt (vgl. am Anfang dieses Kapitels unter „Häufigkeitsverteilung der Preise“).⁶⁰ Der mögliche Kritikpunkt, dass die Transaktionen ausschließlich aus dem Leerstand stattfänden, gilt deshalb nicht.

Tabelle 15: Ergebnisse der Leerstandserhebung

	Private (hoch-gerechnet)	Institutionelle	Summe	Zum Vergleich: Mietwohnungsbestand	Rechnerische Leerstandsquote
Eignungsklasse 1	312,8	348	660,8	55.227,9	1,2%
Eignungsklasse 2	667,4	583	1.250,4	85.003,1	1,5%
Eignungsklasse 3	265,9	573	838,9	47.312,4	1,8%
Eignungsklasse 4	187,7	236	423,7	34.774,8	1,2%
Eignungsklasse 5	114,7	29	143,7	15.217,0	0,9%
Summe	1.548,6	1.769	3.317,6	237.535,1	
Zum Vergleich: Mietwohnungsbestand	140.028,1	97.507	237.535,1		
Rechnerische Leerstandsquote	1,1%	1,8%			

⁵⁹ Im Einzelfall gibt es natürlich Abweichungen: In zahlreichen Fällen erfolgt eine Anschlussvermietung. Hier ist die Wohnung eine gewisse Zeit nach der Annoncierung verfügbar, aber nie leer. In anderen Fällen steht die Wohnung (noch) leer, ist aber auf dem Markt nicht mehr verfügbar (weil sie schon vermietet wurde). Beide Effekte gleichen sich aus. Dies gilt zumindest so lange, wie das Verhältnis von Wohnungen und Haushalten gleich ist und Haushalte nicht mehrere Wohnungen gleichzeitig anmieten. Werden in der Umzugsphase kurzfristig parallel zwei Wohnungen angemietet, so sind die Leerstände sogar niedriger als die verfügbaren Angebote auf dem Markt.

⁶⁰ Damit ist die Annahme verbunden, dass sich die länger laufenden Inserate preislich genau wie die Transaktionen aus dem Mietspiegel verhalten. Die 2015 noch mit der Leerstandserhebung durchgeführte grobe Preiserhebung der Leerstände zeigte, dass dies ungefähr stimmt bzw. dass die Leerstände (vermutlich weil es sich um die unattraktiveren Wohnungen handelt) tendenziell sogar leicht billiger sind. Wegen der Anknüpfung an der realistisch transaktionierbaren Qualität des Angebots (und der besseren Qualität bzgl. Fallzahl, Repräsentativität etc.) erscheinen die Mietspiegelpreise geeigneter als die Leerstandserhebungspreise. So wurde dies 2011 bspw. auch für die Leerstände der mittelgroßen und kleinen Vermieter gemacht, denn es lagen hier gar keine genauen Preisdaten vor (vgl. Methodenbericht schlüssiges Konzept 2011, S. 27, die letzten zwei Zeilen).

Um die Leerstände zu erheben, wurden im Grundsatz die gleichen Untersuchungen wie 2015 durchgeführt. Sie umfassten eine Befragung des Sachgebiets Wohnungsfürsorge unter den acht größten Dresdener Wohnungsunternehmen (Vonovia und sieben Genossenschaften) sowie eine analoge Befragung von größeren privaten Vermietern durch das Stadtplanungsamt. Anders als 2015 wurden allerdings keine Preise mehr abgefragt, dafür aber durch eine Fragestellung mit Abfrage von Gesamtmenge und Teilmenge eine klarere Unterscheidung zwischen Leerstand und der Unterkategorie des marktaktiven Leerstands eingeführt. Letzterer umfasst diejenigen Wohnungen des Leerstands, die sich nicht gerade in Sanierung befinden (und damit dem Wohnungsmarkt in den nächsten drei Monaten nicht zur Verfügung stehen). Ausgeschlossen sind zudem Wohnungen mit unzumutbarer Ausstattung(ohne Bad und /oder ohne Sammelheizung). Tabelle 15 zeigt die Ergebnisse der Leerstandserehebung. Tabelle 16 übernimmt diesen Leerstand in Zeile L und errechnet daraus den Leerstandsfaktor als Verhältnis von Angebot zu Transaktionen A/T.

Bei der Berechnung zeigen sich sehr unterschiedliche Ergebnisse im Vergleich der beiden Methoden. Dies bezieht sich weniger auf die Gesamtsumme der Angebote (3.317,6 bei der Berechnung über den Leerstandsfaktor und 3.579,1 bei der Berechnung über den Mehrfachinseratenfaktor). Vielmehr zeigen sich die Unterschiede deutlich zwischen den Wohnungsgrößenklassen. Der Leerstandsfaktor ist im Ergebnis in Marktsegmenten mit noch vorhandenem Leerstand höher, der Mehrfachinseratenfaktor ist in Marktsegmenten völlig ohne Leerstand höher.

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

So schließt der **Mehrfachinseratenfaktor** womöglich nicht marktfähige Wohnungen zuverlässiger aus. Denn die Marktfähigkeit von Wohnungen ist durchaus nicht festgelegt, sondern ändert sich im Rahmen des Immobilienmarktzyklus. Bei steigender Nachfrage und steigenden Preisen kommen mehr Wohnungen in die Marktfähigkeit hinein (sei es durch kurzfristige Sanierungsmaßnahmen oder eine höhere Toleranz der Nachfrageseite gegenüber schlechter Qualität). Diese theoretische Einschätzung passt durchaus zusammen mit der empirisch geringen Schwankung des Faktors im Immobilienmarktzyklus (d.h. im Vergleich der Berechnungen von 2011 bis 2017). Der Mehrfachinseratenfaktor berücksichtigt somit die Qualität des Angebots und „atmet stärker mit dem Markt“. Zudem hat er den Vorteil, dass er genauso wie die anderen Größen im Immobilienmarktmodell, mit denen er zusammengeführt wird, eine Stromgröße darstellt. Die rechnerische Zusammenfassung einer Bestandsgröße mit einer Stromgröße und damit die stark theoriegeprägte Festlegung, dass immer der komplette Leerstand jeden Monat wieder angeboten wird, kann entfallen. Allerdings werden die Zahlen des Mehrfachinseratenfaktors mutmaßlich auch beeinflusst durch Stellvertreterinserate, die fehlende Abbildung von Unter-der-Hand-Vergaben ohne Annonce oder die unklaren Auswirkungen der Einführung des Bestellerprinzips bei Maklern auf das Annoncierungsverhalten.⁶¹ Dass große Wohnungsunternehmen Beispielwohnungen einstellen, führt zu einer Überschätzung des Mehrfachinseratenfaktors und damit zur Überschätzung des Angebots. Dem wird entgegengewirkt durch eine Kappung der Inseratedauer bei 6 Monaten. Diese Größe beruht auf einer sachverständigen Einschätzung des Autors.

Beim **Leerstandsfaktor** fließt hingegen die aktuelle Qualität des Angebots über die harten vom BSG vorgegebenen Substandardmerkmale hinaus nicht in die Analyse ein. Es handelt sich also stärker um eine Analyse der potenziell unter der Erwartung eines angespannteren Wohnungsmarktes zusätzlich belegbaren Wohnungen. Die Zahlen sind stark geprägt durch das institutionelle Segment und professionelle private Vermieter. Deren professionelle Bewirtschaftungsstrategie mit dem Ziel der weitestgehenden Vermeidung von Mietausfällen führt insbesondere in angespannten Marktphasen zu einer möglichen Unterschätzung der von unprofessionelleren Privatvermieter angebotenen Wohnungen.

⁶¹ Vgl. <http://www.f-und-b.de/beitrag/fb-wohn-index-deutschland-iii-2016-434.html>, Abruf 01.12.2016. Die dort genannte Reduzierung des Annoncenvolumens konnte in Dresden nicht festgestellt werden.

Im Ergebnis zeigt sich, dass beide Methoden Vor- und Nachteile haben. Deshalb werden die beiden Faktoren (Leerstandsfaktor und Mehrfachinseratfaktor) wohnungsgrößenklassenspezifisch erfasst und gemittelt. Dies ist als bewusster Methodenmix zu interpretieren. Durch mehrere „Messungen“ mit verschiedenen „Messinstrumenten“ wird ein an sich unbekannter und schwer erfassbarer Sachverhalt besser aufgeklärt als durch nur eine Messung bzw. die bei einer Messung möglicherweise entstehenden „Messfehler“ werden durch eine Mittelung in ihrer Auswirkung reduziert. Das Ergebnis der Mittelung zeichnet zudem die Unterschiede der Marktanspannung nach Wohnungsgrößenklassen und Zeitpunkten im Immobilienmarkzyklus nach, ohne die Unterschiede so extrem zu zeichnen, wie es alleinige Anwendung eines Leerstandsfaktors tun würde. Zeile R in Tabelle 16 zeigt die Ergebnisse, d.h. das wohnungsgrößenklassenspezifische Angebot pro Monat.

Tabelle 16: Umrechnung des Mengengerüsts in Angebot pro Monat

		Eignungsklasse					Summe
		1	2	3	4	5	
K	Transaktionen pro Monat (Tabelle 13)	522,7	760,6	336,1	304,6	136,9	2.060,9
L	Leerstand Bestandsgröße (Quelle: Leerstandserhebung)	660,8	1.250,4	838,9	423,7	143,7	3.317,6
M	Leerstandsfaktor (WENN(L/K>1;L/K;1))	1,26	1,64	2,50	1,39	1,05	
N	Mehrfachinseratfaktor	1,70	1,74	1,73	1,74	1,86	
O	Mittelwert aus Leerstandsfaktor und Mehrfachinseratfaktor	1,48	1,69	2,12	1,56	1,46	
P	Angebot pro Monat (K*O)	775,0	1.286,6	710,8	476,6	199,3	3.448,3
Q	Analysierte Fallzahl im Mietspiegel	274,5	767,6	346,2	399,1	156,5	1.943,9
R	Gewichtungsfaktor (P/Q)	2,82	1,68	2,05	1,19	1,27	

Bepreisung des Angebots pro Monat

Nun werden die Häufigkeitsverteilung der Preise mit 1.943,9 Fällen und die Menge des Angebots pro Monat in Höhe von rechnerisch 3.448,3 Wohnungen zusammengeführt. Dabei werden die bereits gewichteten Fälle der inflationierten Neuvertragsmieten des Mietspiegels nun als Stichprobe der interessierenden Grundgesamtheit des Angebots pro Monat verstanden. Um die Stichprobe wohnungsgrößenklassenspezifisch auf die Grundgesamtheit hochzurechnen, sind die Gewichtungsfaktoren aus Zeile R in Tabelle 16 notwendig.

Konkurrenz durch andere Nachfrager im niedrigpreisigen Segment

Nun muss berücksichtigt werden, dass nicht alle verfügbaren Wohnungen auch an die Zielgruppen der Leistungsempfänger nach dem SGB II / XII vermietet werden – schließlich konkurrieren bspw. Studierende, Rentner oder Erwerbstätige mit unterdurchschnittlichen Löhnen um die gleichen Wohnungen. Empfängern von Grundsicherung steht somit nur ein gewisser Teil des Wohnungsangebotes zur Verfügung⁶², der näher zu quantifizieren ist. Diese Größe stellt in jedem Fall empirisch eine Herausforderung dar, die in anderen schlüssigen Konzepten auch durch pauschale Annahmen⁶³ oder grobe Schätzungen⁶⁴ 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 bie-

⁶² Vgl. Deutscher Verein für öffentliche und private Fürsorge 2011, S. 8 ff.

⁶³ Vgl. z.B. die normative Setzung des 20. Perzentils in BSGE B 4 AS 77/12. Unter der (standortabhängig kritisch zu sehenden) Annahme, dass 20 % der Mieten einer Wohnungsgrößenklasse 20 % der Bevölkerung entsprechen, bedeutet dies, dass bei ca. 5 % Leistungsbeziehern davon ausgegangen wird, dass weitere 15 % der Bevölkerung den Nachfragekonkurrenten zuzuordnen sind. Es gibt sich also ein Verhältnis von ca. 1:3 oder eine Vermietungsbereitschaft von 25 %.

⁶⁴ Vgl. BMVBS / BBSR 2013, S. 42. Hier werden neben den Empfängern von Grundsicherungsleistungen die Wohngeldempfänger quantifiziert und weitere 5 - 10 % der Bevölkerung angenommen.

tet, 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).⁶⁵ Die Berechnung wurde in jeder Eignungsklasse auf das zum Anmietungszeitpunkt angemessene Marktsegment begrenzt – denn es ist davon auszugehen, dass die Anmietungswahrscheinlichkeit innerhalb des angemessenen Segments weitgehend unabhängig ist von der Höhe der Angemessenheitsgrenze.

Tabelle 17 gibt die Ergebnisse wieder. Eine Vermietungsbereitschaft von 25 % bedeutet dabei, dass von 100 preisgünstigen Wohnungen der Eignungsklasse 1, die am Markt vergeben werden, 25 von Transferleistungsempfängern bewohnt werden (und 75 durch deren „Konkurrenten“ am Wohnungsmarkt). 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.

Allerdings ist die Fallzahl in Eignungsklasse 5 für eine empirische Fundierung mit lokalen Daten aus Dresden äußerst gering und liefert nach einem unplausibel hohen Wert 2015 diesmal ein unplausibel niedriges und nicht zu den Erhebungen von 2013 und 2015 passendes Ergebnis. Angenommen wird hier deshalb wie 2015 ein Anteil von 15 % - dies entspricht dann dem gerundeten Mittelwert der empirischen Erhebungen 2015 und 2017.

Tabelle 17: Vermietungsbereitschaft bzw. Nachfragekonkurrenz

	Eignungsklasse				
	1	2	3	4	5
Empirisches Ergebnis der Vermietungsbereitschaft	22,4%	17,0%	15,7%	17,6%	5,0%
Zum Vergleich: Empirisches Ergebnis 2015					23,9 %
Normative Korrektur					15,0%

Ergebnistabelle des tatsächlich anmietbaren Angebot

Die nun folgende Tabelle 18 zeigt die Menge der für Transferleistungsempfänger tatsächlich (d.h. nach Berücksichtigung der Nachfragekonkurrenz) anmietbaren Angebote pro Monat nach Preis- und Eignungsklasse. Jede einzelne Zelle errechnet sich wie folgt:

Tabelle 18 Zelle =

Tabelle 11 Zelle

** Gewichtungsfaktor Tabelle 16 Eignungsklasse*

** Faktor Vermietungsbereitschaft / Nachfragekonkurrenz Tabelle 17 Eignungsklasse*

Tabelle 18 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.

⁶⁵ Es ist davon auszugehen, dass keine großen Unterschiede zwischen dem Anteil der Transferleistungsempfänger in der Bestands- und der Stromgröße bestehen. Eine parallele Auswertung der Umzüge seit 2008 (mit geringerer Fallzahl und damit größeren unsystematischen Schwankungen) bestätigt dies.

Tabelle 18: Tatsächlich anmietbares Angebot pro Monat nach Preis- und Eignungsklassen bruttokalt

Mietstufe bis...	Eignungsklasse				
	1	2	3	4	5
Bis 200 €	20,4	0,0	0,0	0,0	0,0
Bis 220 €	13,6	0,0	0,0	0,0	0,0
Bis 240 €	13,9	0,0	0,0	0,0	0,0
Bis 260 €	13,5	0,0	0,0	0,0	0,0
Bis 280 €	12,6	0,4	0,0	0,0	0,0
Bis 300 €	23,8	0,1	0,0	0,3	0,0
Bis 320 €	15,5	5,3	0,2	0,0	0,0
Bis 340 €	18,7	9,5	0,0	0,0	0,0
Bis 360 €	15,1	9,9	0,2	0,3	0,0
Bis 380 €	10,6	16,5	2,5	0,5	0,0
Bis 400 €	3,3	19,1	4,8	0,8	0,0
Bis 420 €	7,0	22,8	4,5	0,3	0,0
Bis 440 €	3,9	28,9	4,2	0,4	0,0
Bis 460 €	0,5	19,6	7,3	1,4	0,0
Bis 480 €	0,0	20,8	5,1	2,6	0,0
Bis 500 €	0,5	15,5	9,3	4,0	0,0
Bis 520 €	0,4	9,6	14,8	3,3	0,0
Bis 540 €	0,4	9,8	14,6	4,2	0,3
Bis 560 €	0,0	7,9	11,9	4,0	0,5
Bis 580 €	0,0	6,2	6,8	6,0	0,0
Bis 600 €	0,0	3,6	6,2	2,8	0,7
Bis 620 €	0,0	3,6	3,9	3,4	0,5
Bis 640 €	0,0	3,7	3,9	5,3	0,9
Bis 660 €	0,0	1,5	4,5	5,3	0,4
Bis 680 €	0,0	0,9	2,5	5,9	0,6
Bis 700 €	0,0	0,0	1,7	4,2	1,2
Bis 720 €	0,0	0,4	0,8	3,3	1,0
Bis 740 €	0,0	1,1	0,4	2,5	1,3
Bis 760 €	0,0	0,0	0,4	4,1	0,9
Bis 780 €	0,0	0,2	0,0	1,9	1,3
Bis 800 €	0,0	0,3	0,9	2,6	0,3
Bis 820 €	0,0	0,2	0,0	1,6	0,9
Bis 840 €	0,0	0,0	0,0	1,3	2,0
Bis 860 €	0,0	0,0	0,3	1,4	0,7
Bis 880 €	0,0	0,0	0,0	1,2	0,4
Bis 900 €	0,0	0,5	0,0	1,5	0,6
Bis 920 €	0,0	0,0	0,0	0,5	1,8
Bis 940 €	0,0	0,0	0,0	1,2	1,7
Bis 960 €	0,0	0,0	0,0	1,2	0,5
Bis 980 €	0,0	0,5	0,0	0,2	1,8
Über 980 €	0,0	0,3	0,0	4,0	9,7
Summe	173,6	218,6	111,7	83,7	29,9
Summe			617,5		

6.3.3 Häufigkeitsanalyse der zu erwartenden Nachfrage pro Monat

Zur Quantifizierung der Häufigkeiten ist auch auf der Nachfrageseite zu bestimmen, wie viele der Transferleistungsempfänger rechnerisch pro Monat mit einer Wohnung versorgt werden müssen – in Abhängigkeit von der noch zu bestimmenden Abhängigkeitsgrenze. Liegt diese niedriger, so entsteht mehr Nachfrage, liegt sie höher, so entsteht weniger. Deshalb sind zunächst alle Bedarfs- und Einstandsgemeinschaften *potenziell* nachfragerelevant. Die potenzielle Nachfragerelevanz wird dann zu einer tatsächlichen Nachfragerelevanz, wenn der Preis über der zu ermittelnden Angemessenheitsgrenze liegt.

Wie auch auf der Angebotsseite werden die Häufigkeitsverteilung der Preise und das Mengengerüst getrennt berechnet und anschließend zusammengeführt.

Häufigkeitsverteilung der Preise

Zunächst werden deshalb die 25.047 Bedarfsgemeinschaften im SGB II sowie die 2.934 Bedarfsgemeinschaften im SGB XII mit Angaben zur wohnungsbezogenen Miete (siehe Tabelle 5) in den nachfolgenden Aufstellungen in Tabelle 19 und Tabelle 20 nach Preisklassen und Haushaltsgröße dargestellt.

Nun werden diesen Häufigkeitsverteilungen die Fallzahlen der zu erwartenden Nachfrage pro Monat gegenübergestellt und durch Gewichtung die Zahl der pro Monat potenziell nachfragerelevanten Fälle errechnet.

Startfallzahl für die Analyse des Mengengerüsts

In Tabelle 19 und Tabelle 20 wurden Fälle mit fehlenden Werten bei den zentralen Größen Haushaltsgröße und Grundmiete aus dem Datensatz entfernt. In Tabelle 7 und Tabelle 8 sind zusätzlich die Fälle ohne Angabe einer Wohnfläche nicht berücksichtigt. Diese Reduzierung der Fallzahl war bei der Analyse der Häufigkeitsverteilung der Preise notwendig und sinnvoll. Bei der Quantifizierung der Häufigkeit von Nachfragern in Abhängigkeit von einer möglichen Angemessenheitsgrenze sind diese Fälle allerdings wichtig – sie sind potenziell nachfragerelevant, auch wenn nichts Näheres über die tatsächlichen Wohnkosten bekannt ist. Die folgende Analyse des Mengengerüsts startet deshalb mit allen 27.356 1- bis 5-Personen-Bedarfsgemeinschaften im SGB II und 3.550 1- bis 5-Personen-Einstandsgemeinschaften im SGB XII (vgl. Tabelle 5, Übernahme in Tabelle 21). Dies entspricht einer Hochrechnung der Fälle mit fehlenden Werten bei den Preisen bzw. dem Verständnis, dass die Fälle mit Angaben eine repräsentative Stichprobe der Fälle mit und ohne Angaben darstellen. Es wird also angenommen, dass sich die Fälle ohne Angaben bezüglich der Häufigkeitsverteilung der Mieten so verhalten wie der Rest der Bedarfs- und Einstandsgemeinschaften.

Kurzfristfälle im Leistungsbezug im SGB II

Im Bestand an Leistungsempfängern befinden sich Haushalte, die innerhalb der nächsten Monate aus der Hilfsbedürftigkeit herausfallen. Diese werden als Leistungsbezieher nicht nachfragerelevant.

Die Statistik der Bundesagentur für Arbeit über die Dauer des Leistungsbezugs berücksichtigt neuerdings, dass die Fluktuationsquote im Leistungsbezug in Ein-Personen-Haushalten größer ist als in den stärker durch Aufstocker geprägten großen Haushaltsgrößenklassen. Sie verzeichnet im Dezember 2015 für Dresden eine Quote von 15,4 % der Bestandsfälle in Ein-Personen-Haushalten, die in den letzten sechs Monaten neu in den Leistungsbezug gekommen sind, und eine analoge Quote für größere Haushalte in Höhe von 12,7 %. Bei gleich bleibender Fluktuation und gleich bleibender Quote der Leistungsbezieher wird wiederum dieser Anteil der Bedarfsgemeinschaften in den nächsten sechs Monaten aus dem Leistungsbezug ausscheiden und wird deshalb nicht als Nachfrage quantitativ berücksichtigt. Es wird angenommen, dass sich diese Kurzfristfälle gleichmäßig über die Häufigkeitsverteilung der Wohnungsmieten verteilen.

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

Tabelle 19: SGB II-Bedarfsgemeinschaften nach Mietstufe und Haushaltsgröße

Mietenstufe	Haushaltsgrößenklasse				
	1	2	3	4	5
Unter 180 €	2.762	58	15	4	.
Ab 220 €	1.031	34	9	3	.
Ab 240 €	1.092	51	6	3	0
Ab 260 €	1.442	68	13	4	0
Ab 280 €	1.380	133	20	5	0
Ab 300 €	1.432	217	35	6	5
Ab 320 €	1.158	424	84	21	4
Ab 340 €	994	741	138	38	6
Ab 360 €	615	887	195	64	11
Ab 380 €	416	855	283	98	16
Ab 400 €	278	648	364	108	15
Ab 420 €	178	630	431	136	44
Ab 440 €	91	403	422	175	47
Ab 460 €	72	306	336	172	50
Ab 480 €	38	229	305	162	53
Ab 500 €	48	134	259	140	55
Ab 520 €	22	98	145	126	51
Ab 540 €	15	67	120	101	32
Ab 560 €	22	46	65	72	37
Ab 580 €	8	32	59	53	27
Ab 600 €	6	29	36	31	31
Ab 620 €	.	15	31	39	24
Ab 640 €	9	12	17	22	28
Ab 660 €	.	8	17	26	17
Ab 680 €	3	5	18	20	11
Ab 700 €	.	3	.	14	8
Ab 720 €	.	7	5	6	8
Ab 740 €	.	4	7	5	6
Ab 760 €	.	3	4	9	4
Ab 780 €	.	5	.	5	6
Ab 800 €	0	3	.	6	.
Ab 820 €	0	.	3	.	.
Ab 840 €	.	0	.	0	.
Ab 860 €	.	0	.	.	.
Ab 880 €	0	.	0	.	.
Ab 900 €	.	0	.	.	.
Ab 920 €	0	0	.	.	0
Ab 940 €	.	0	0	0	.
Ab 960 €	.	0	0	.	.
Ab 980 €	0	.	.	0	0
Ab 1000 €	.	0	.	4	5
Summe	13.130	6.158	3.455	1.687	617
Summe			25.047		

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

Tabelle 20: SGB XII-Bedarfsgemeinschaften nach Preisklassen und Haushaltsgröße

Mietenstufe	Haushaltsgrößenklasse				
	1	2	3	4	5
Unter 180 €	412	5	0	0	0
Ab 220 €	159	0	0	0	0
Ab 240 €	206	.	0	0	0
Ab 260 €	298	8	0	0	0
Ab 280 €	292	11	0	0	0
Ab 300 €	309	24	0	0	0
Ab 320 €	256	35	0	0	0
Ab 340 €	210	74	.	0	0
Ab 360 €	118	78	0	0	0
Ab 380 €	71	75	.	0	0
Ab 400 €	58	55	0	0	0
Ab 420 €	29	33	.	0	0
Ab 440 €	20	14	.	0	0
Ab 460 €	8	14	.	0	0
Ab 480 €	10	10	0	0	0
Ab 500 €	5	7	.	0	0
Ab 520 €	.	.	.	0	0
Ab 540 €	.	0	0	0	0
Ab 560 €	.	0	0	0	0
Ab 580 €	.	.	0	0	0
Ab 600 €	0	.	0	0	0
Ab 620 €	0	0	0	0	0
Ab 640 €	0	0	.	0	0
Ab 660 €	0	.	0	0	0
Ab 680 €	0	0	0	0	0
Ab 700 €	0	0	0	0	0
Ab 720 €	0	0	0	0	0
Ab 740 €	.	0	0	0	0
Ab 760 €	.	0	0	0	0
Ab 780 €	0	0	0	0	0
Ab 800 €	0	0	0	0	0
Ab 820 €	0	0	0	0	0
Ab 840 €	0	0	0	0	0
Ab 860 €	0	0	0	0	0
Ab 880 €	0	0	0	0	0
Ab 900 €	0	0	0	0	0
Ab 920 €	0	0	0	0	0
Ab 940 €	0	0	0	0	0
Ab 960 €	0	0	0	0	0
Ab 980 €	0	0	0	0	0
Ab 1000 €	0	0	0	0	0
Summe	2.471	451	12	0	0
Summe			2.934		

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

Tabelle 21: Startfallzahl für das Mengengerüst der Nachfrageseite

	Haushaltsgrößenklasse					Summe
	1	2	3	4	5	
SGB II	15.148	6.333	3.530	1.716	629	27.356
SGB XII	2.564	750	187	37	12	3.550
Summe	17.712	7.083	3.717	1.753	641	30.906

Tabelle 22: Abzug von Kurzfristfällen im Leistungsbezug

	Haushaltsgrößenklasse				
	1	2	3	4	5
SGB II	15,4%	12,7%	12,7%	12,7%	12,7%
SGB XII	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%

Tabelle 23: Fallzahlen SGB II / XII nach Ausschluss von Kurzfristfällen

	Haushaltsgrößenklasse					Summe
	1	2	3	4	5	
SGB II	12.815,2	5.528,7	3.081,7	1.498,1	549,1	23.472,8
SGB XII	2.564,0	750,0	187,0	37,0	12,0	3.550,0
Summe	15.379,2	6.278,7	3.268,7	1.535,1	561,1	27.022,8

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). Hierunter fällt auch die Gruppe derjenigen Bedarfsgemeinschaften, welche unangemessene Wohnkosten mit Einsparungen bei den Heizkosten kompensieren und umgekehrt.
- 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 und im Sozialamt (jeweils Stichtag 01.04.2016) 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.⁶⁶

Die Stichprobenerhebung erbringt die in Tabelle 24 eingetragenen Anteile für anerkannte Überschreiter, die nicht nachfragerelevant sind (HF/WgU). 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. Im Vergleich zu früheren Erhebungen gibt es jedoch starke Änderungen am Ergebnis, da durch die Umsetzung der bruttowarmen Gesamtwirtschaftlichkeitsprüfung im Jobcenter und im Sozialamt der Anteil der Kostenanerkenntnisse aus Wirtschaftlichkeitsgründen massiv zugenommen hat.

Nun wird zur Herausrechnung der potenziell nicht mehr nachfragerelevanten Fälle Tabelle 23 in die Unterkategorien der Tabelle 24 aufgeteilt.⁶⁷ Tabelle 25 zeigt als Ergebnis die noch verbleibenden potenziell nachfragerelevanten Fälle nach Abzug nicht nachfragerelevanten Überschreiter.

Tabelle 24: Überschreiter der angemessenen Bruttokaltmiete

	Haushaltsgrößenklasse					Kommentar
	1	2	3	4	5	
SGB II	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	
davon HF/WgU	45,4%	56,7%	63,5%	58,1%	58,5%	nicht nachfragerelevant
davon abg	36,2%	28,3%	26,0%	25,6%	21,5%	
davon KSV	18,4%	15,0%	10,6%	16,3%	20,0%	
SGB XII	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	
davon HF/WgU	86,7%	93,5%	97,9%	100,0%	100,0%	nicht nachfragerelevant
davon abg	4,1%	2,2%	2,1%	0,0%	0,0%	
davon KSV	9,2%	4,3%	0,0%	0,0%	0,0%	

⁶⁶ Denn 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 drei Stichprobenerhebungen 2011, 2013 und 2015 bestätigen dies durch relativ konstante Ergebnisse. Die Ergebnisse 2017 sind nun wegen der Umstellung auf die Gesamtwirtschaftlichkeitsprüfung nicht vergleichbar.

⁶⁷ Diese Aufteilung wird auf die ganze Häufigkeitsverteilung angewendet. 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.

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

	Haushaltsgrößenklasse					Summe
	1	2	3	4	5	
SGB II	6.998,4	2.395,8	1.126,0	627,1	228,1	11.375,3
davon abg	4.635,3	1.566,5	800,1	383,2	118,3	7.503,3
davon KSV	2.363,1	829,3	325,9	243,9	109,8	3.872,0
SGB XII	340,1	48,9	3,9	0,0	0,0	392,9
davon abg	104,7	16,3	3,9	0,0	0,0	124,9
davon KSV	235,5	32,6	0,0	0,0	0,0	268,1
Summe	7.338,5	2.444,7	1.129,9	627,1	228,1	11.768,3

Reguläre Umzüge von Transferleistungsempfängern

Transferleistungsempfänger fragen auch dann Wohnungen nach, wenn sie angemessen wohnen. Grund sind jegliche Veränderungen in der Haushaltsstruktur (Geburt eines Kindes, Auszug eines Kindes, Tod eines Ehegatten, Trennung von Partnern o. ä.). Da die durch solche Ereignisse frei gemachten Wohnungen auf der Angebotsseite im Rahmen der normalen Fluktuation des Wohnungsbestandes berücksichtigt sind, muss die Nachfrage auch eingerechnet werden. Im Rahmen dieses Kapitels werden allerdings nur diese Gründe berücksichtigt und nicht die kostensenkungsbedingten Umzüge (diese entstehen durch den Abgleich von Angebot und Nachfrage im weiteren Verlauf dieses Kapitels).

Nicht berücksichtigt werden Haushaltsneugründungen und Haushaltsauflösungen in Folge des Todes des letzten Haushaltsteilnehmers sowie neu entstehende Nachfrage durch Neufälle im Leistungsbezug und wegfallende Nachfrage in Folge der Aufnahme einer Arbeit (abgezogen wurden lediglich die bereits behandelten Kurzfristfälle). Im Rahmen der vorgenommenen Stichtagserhebung (die als repräsentativ für den Gültigkeitszeitraum gilt) wird davon ausgegangen, dass sich Zugänge und Abgänge in den Bestand der Leistungsempfänger die Waage halten.

Für die Ermittlung der Anzahl regulärer Umzüge von Transferleistungsempfängern wird auf die KBU zurückgegriffen. Die Fluktuationsquote beträgt über alle Haushalte 10,55 % p.a. – mit diesem Faktor werden die Fälle aus Tabelle 25 multipliziert. Die nachfrageseitige Fluktuationsquote wird bewusst nicht nach Haushaltsgrößenklassen differenziert.⁶⁸ 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, so dass sich die Zahlen der potenziell nachfragerelevanten Bedarfs- und Einstandsgemeinschaften in den Zeilen SGB II / XII in Tabelle 26 gegenüber den Zahlen in Tabelle 25 reduzieren.

⁶⁸ Denn eine Erhebung (in diesem Fall durch die KBU) ist nur rückwirkend möglich. Die Anwendung im Modell erfolgt aber in die Zukunft gerichtet. Da ein wichtiger Grund für Umzüge gerade in der Änderung der Haushaltsgröße liegt, erscheint eine Prognose zukünftiger Umzüge anhand der Analyse zurückliegender Umzüge (mit in der KBU gegebener aktueller, aber nicht der vergangenen Haushaltsgröße) nur unabhängig von der Haushaltsgröße möglich.

Tabelle 26: Fallzahlen SGB II / XII mit separater Ausweisung der regulären Umzüge von Transferleistungsempfängern

	Haushaltsgrößenklasse					Summe
	1	2	3	4	5	
SGB II	6.260,4	2.143,1	1.007,3	561,0	204,0	10.175,8
davon abg	4.146,5	1.401,3	715,7	342,8	105,8	6.712,0
davon KSV	2.113,9	741,9	291,6	218,2	98,2	3.463,7
SGB XII	304,3	43,8	3,5	0,0	0,0	351,5
davon abg	93,6	14,6	3,5	0,0	0,0	111,7
davon KSV	210,6	29,2	0,0	0,0	0,0	239,8
Reguläre Umzüge	773,9	257,8	119,2	66,1	24,1	1.241,0
Summe	7.338,5	2.444,7	1.129,9	627,1	228,1	11.768,3

Umrechnung in Nachfrage pro Monat

Im Folgenden wird nun die gesamte potenzielle Nachfrage in potenzielle Nachfrage pro Monat umgerechnet. Die Umrechnung ist notwendig, da die Eingangsdaten – ähnlich wie bereits freiwerdende Wohnungen und Leerstände – unterschiedliche Zeitbezüge aufweisen:

- Neuzüge 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 = Neufälle und abg = Altfälle).

Bei Neufällen ist die Verteilung auf sechs Monate einleuchtend und konform mit § 22 SGB II.⁶⁹ Dies ist rechnerisch das gleiche Ergebnis wie in dem Fall, bei dem ein Sechstel der Neuzüge 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.⁷⁰ 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.

⁶⁹ Andernfalls würden an einen Neubezieher von Leistungen innerhalb des Intervalls zur Kostensenkung sechs Wohnungen vergeben und er zieht in alle Wohnungen – gleichzeitig, nicht hintereinander. Pro Monat werden rechnerisch also alle Neuzüge eines Monats versorgt.. Für eine grafische Veranschaulichung hierzu siehe Methodenbericht schlüssiges Konzept 2013/2014, S. 49.

⁷⁰ Vgl. BMVBS / BBSR 2013, S. 47.

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

Tabelle 27 zeigt die Umrechnungsfaktoren von Bestandsgrößen in Stromgrößen pro Monat. Tabelle 28 das Ergebnis der Multiplikation von Tabelle 26 und Tabelle 27.

Tabelle 27: Umrechnungsfaktoren von Bestandsgrößen in Stromgrößen pro Monat

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

Tabelle 28: Potenziell nachfragerelevante Fallzahlen SGB II / XII pro Monat

	Haushaltsgrößenklasse					Summe
	1	2	3	4	5	
SGB II	697,9	240,4	108,2	64,9	25,2	1.136,6
davon abg	345,5	116,8	59,6	28,6	8,8	559,3
davon KSV	352,3	123,6	48,6	36,4	16,4	577,3
SGB XII	42,9	6,1	0,3	0,0	0,0	49,3
davon abg	7,8	1,2	0,3	0,0	0,0	9,3
davon KSV	35,1	4,9	0,0	0,0	0,0	40,0
Reguläre Umzüge	64,5	21,5	9,9	5,5	2,0	103,4
Summe	805,3	268,0	118,5	70,4	27,2	1.289,3

Bepreisung der potenziellen Nachfrage pro Monat

Die Fälle der Tabelle 19 / Tabelle 20 (Bestandsdatensatz mit Häufigkeitsverteilung der Mieten) werden nun mit dem Mengengerüst der potenziellen Nachfrage pro Monat zusammengeführt. Hierzu wird die Häufigkeitsverteilung der Preise so gewichtet, dass als gewichtete Summe die Fallzahl aus Tabelle 28 resultiert. Die Gewichtungsfaktoren hierfür ergeben sich durch die Division von Tabelle 28 (Sollfallzahl) durch Tabelle 19 / Tabelle 20 (Istfallzahl). Sie sind in Tabelle 29 wiedergegeben.

Tabelle 29: Gewichtungsfaktoren für den SGB II-/XII-Datensatz

	Haushaltsgrößenklasse				
	1	2	3	4	5
SGB II	0,0531	0,0390	0,0313	0,0385	0,0408
SGB XII	0,0174	0,0135	0,0242	0,0000	0,0000

Ergebnistabelle Potenzielle Nachfrage pro Monat

Die Gewichtung der Tabelle 19 / Tabelle 20 mit den Gewichtungsfaktoren aus Tabelle 29 und die anschließende Addition beider Tabellen ergibt die rechtskreisübergreifende potenzielle Nachfrage pro Monat nach Preis- und Haushaltsgroßenklassen.

Tabelle 30 gibt damit an, wie viele Wohnungen rechnerisch pro Monat von Transferleistungsempfängern in Abhängigkeit von der zu ermittelnden Angemessenheitsgrenze nachgefragt werden. Sie bildet damit die Basis für den Abgleich von Angebot und Nachfrage und für die Wahl der korrekten Perzentilwerte in den Häufigkeitsverteilungen in Tabelle 4 bzw. Tabelle 7 und Tabelle 8.

Tabelle 30: Potenzielle Nachfrage pro Monat nach Preis- und Haushaltsgrößenklassen

Mietenstufe ab...	Haushaltsgrößenklasse				
	1	2	3	4	5
Unter 180 €	154,0	2,3	0,5	0,2	0,1
Ab 180 €	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Ab 200 €	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Ab 220 €	57,6	1,3	0,3	0,1	0,0
Ab 240 €	61,6	2,0	0,2	0,1	0,0
Ab 260 €	81,8	2,8	0,4	0,2	0,0
Ab 280 €	78,4	5,3	0,6	0,2	0,0
Ab 300 €	81,5	8,8	1,1	0,2	0,2
Ab 320 €	66,0	17,0	2,6	0,8	0,2
Ab 340 €	56,5	29,9	4,3	1,5	0,2
Ab 360 €	34,7	35,7	6,1	2,5	0,4
Ab 380 €	23,3	34,4	8,9	3,8	0,7
Ab 400 €	15,8	26,0	11,4	4,2	0,6
Ab 420 €	10,0	25,0	13,6	5,2	1,8
Ab 440 €	5,2	15,9	13,2	6,7	1,9
Ab 460 €	4,0	12,1	10,6	6,6	2,0
Ab 480 €	2,2	9,1	9,6	6,2	2,2
Ab 500 €	2,6	5,3	8,2	5,4	2,2
Ab 520 €	1,2	3,9	4,6	4,8	2,1
Ab 540 €	0,8	2,6	3,8	3,9	1,3
Ab 560 €	1,2	1,8	2,0	2,8	1,5
Ab 580 €	0,5	1,3	1,8	2,0	1,1
Ab 600 €	0,3	1,1	1,1	1,2	1,3
Ab 620 €	0,1	0,6	1,0	1,5	1,0
Ab 640 €	0,5	0,5	0,6	0,8	1,1
Ab 660 €	0,1	0,3	0,5	1,0	0,7
Ab 680 €	0,2	0,2	0,6	0,8	0,4
Ab 700 €	0,1	0,1	0,1	0,5	0,3
Ab 720 €	0,1	0,3	0,2	0,2	0,3
Ab 740 €	0,1	0,2	0,2	0,2	0,2
Ab 760 €	0,1	0,1	0,1	0,3	0,2
Ab 780 €	0,1	0,2	0,0	0,2	0,2
Ab 800 €	0,0	0,1	0,0	0,2	0,1
Ab 820 €	0,0	0,0	0,1	0,0	0,1
Ab 840 €	0,1	0,0	0,1	0,0	0,1
Ab 860 €	0,1	0,0	0,1	0,0	0,0
Ab 880 €	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Ab 900 €	0,1	0,0	0,0	0,1	0,1
Ab 920 €	0,0	0,0	0,0	0,1	0,0
Ab 940 €	0,1	0,0	0,0	0,0	0,0
Ab 960 €	0,1	0,0	0,0	0,1	0,1
Ab 980 €	0,0	0,0	0,1	0,0	0,0
Ab 1000 €	0,1	0,0	0,0	0,2	0,2
Summe	740,8	246,5	108,5	64,9	25,2
Summe			1.185,9		
Reguläre Umzüge	64,5	21,5	9,9	5,5	2,0
Summe	805,3	268,0	118,5	70,4	27,2
Summe			1.289,3		

6.3.4 Häufigkeitsabgleich von Angebot und Nachfrage

Die nach den Maßstäben der Verfügbarkeit ermittelte Angemessenheitsgrenze wird im Folgenden so hoch festgelegt, dass in jeder Haushaltssgrößenklasse der nachfragerrelevante 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 nachfragerrelevanten Haushalte genauso hoch ist wie die Zahl der unter den Angemessenheitsgrenzen liegenden Wohnungsangebote (vgl. Kapitel 6.3.1).

Das zur Berechnung angewandte Wohnungsmarktmodell „sucht“ deshalb für jeden unangemessenen Wohnenden ein Wohnungsangebot. Grundlage hierfür bilden die in Tabelle 18 und Tabelle 30 wiedergegebenen Häufigkeitsverteilungen.

In Tabelle 31 wird nun durch eine Kumulation der Bestandsfälle aus der Häufigkeitsverteilung in Tabelle 30 errechnet, wie viele der Nachfrager unangemessen wohnen würden, wenn die Angemessenheitsgrenze auf ein bestimmtes Niveau gelegt würde. Mit dieser Berechnung wird die Summe der dunklen Säulen Abbildung 1 (untere Häufigkeitsverteilung) in Abhängigkeit von einer möglichen Angemessenheitsgrenze ausgerechnet. Je höher die Angemessenheitsgrenze, desto weniger Fälle werden nachfragerrelevant.

Analog wird in Tabelle 32 durch eine Kumulation der Angebotsfälle aus der Häufigkeitsverteilung in Tabelle 18 errechnet, wie viele Angebote angemessen und verfügbar wären, wenn die Angemessenheitsgrenze auf ein bestimmtes Niveau gelegt würde. Mit dieser Berechnung wird die Summe der dunklen Säulen aus Abbildung 1 (obere Häufigkeitsverteilung) in Abhängigkeit von einer möglichen Angemessenheitsgrenze ausgerechnet. Je höher die Angemessenheitsgrenze, desto mehr Angebote sind angemessen und verfügbar.

Berücksichtigt sind beim Angebot auch die Fälle höherer Eignungsklassen. Dies entspricht einer konsequenten Anwendung der Produkttheorie. 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). Für 3-Personen-Haushalte zählen nur Wohnungen ab Eignungsklasse 3 als zumutbares Angebot usw.

Abbildung 3 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 358,74 € und 172 Umziehenden pro Monat. Bei den höheren Nachfrageklassen wird analog verfahren.

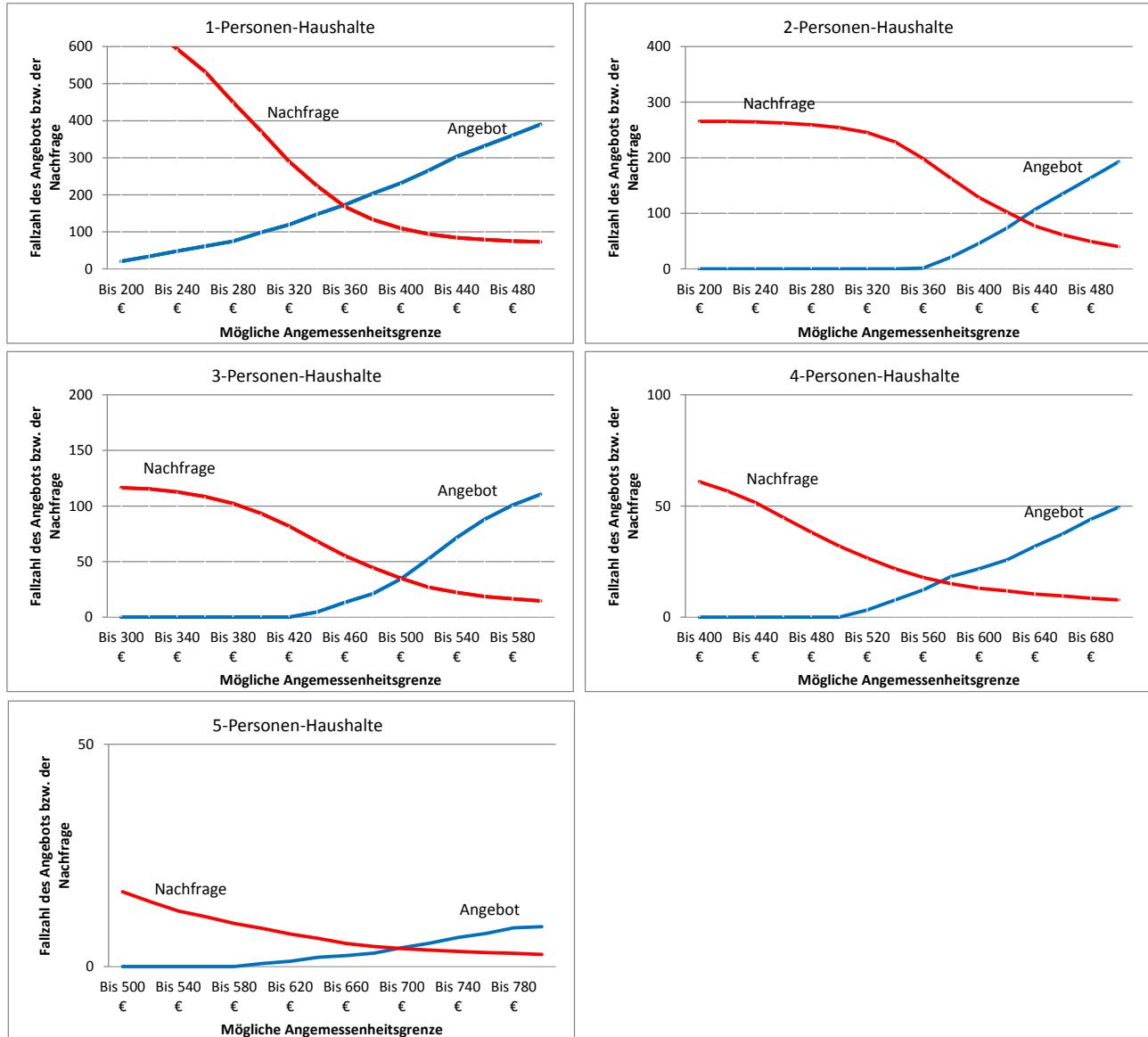
Tabelle 31: Nachfrageseite: Kumulation

Mietenstufe ab...	Haushaltsgröße				
	1	2	3	4	5
Unter 180 €	805,3	268,0	118,5	70,4	27,2
Ab 180 €	651,3	265,6	118,0	70,3	27,1
Ab 200 €	651,3	265,6	118,0	70,3	27,1
Ab 220 €	651,3	265,6	118,0	70,3	27,1
Ab 240 €	593,7	264,3	117,7	70,2	27,1
Ab 260 €	532,1	262,3	117,5	70,1	27,1
Ab 280 €	450,3	259,5	117,1	69,9	27,1
Ab 300 €	371,9	254,2	116,5	69,7	27,1
Ab 320 €	290,4	245,4	115,4	69,5	26,9
Ab 340 €	224,4	228,4	112,8	68,7	26,7
Ab 360 €	167,9	198,4	108,4	67,2	26,5
Ab 380 €	133,2	162,8	102,3	64,7	26,0
Ab 400 €	109,9	128,4	93,4	61,0	25,4
Ab 420 €	94,1	102,3	82,0	56,8	24,7
Ab 440 €	84,1	77,3	68,4	51,6	22,9
Ab 460 €	78,9	61,4	55,2	44,8	21,0
Ab 480 €	75,0	49,2	44,6	38,2	19,0
Ab 500 €	72,8	40,2	35,1	32,0	16,8
Ab 520 €	70,1	34,8	26,9	26,6	14,6
Ab 540 €	68,9	31,0	22,3	21,8	12,5
Ab 560 €	68,1	28,4	18,6	17,9	11,2
Ab 580 €	66,9	26,6	16,5	15,1	9,7
Ab 600 €	66,4	25,3	14,7	13,1	8,6
Ab 620 €	66,1	24,2	13,6	11,9	7,3
Ab 640 €	66,1	23,6	12,6	10,4	6,3
Ab 660 €	65,6	23,1	12,0	9,5	5,2
Ab 680 €	65,5	22,8	11,5	8,5	4,5
Ab 700 €	65,4	22,6	10,9	7,7	4,0
Ab 720 €	65,3	22,5	10,9	7,2	3,7
Ab 740 €	65,2	22,2	10,7	7,0	3,4
Ab 760 €	65,1	22,0	10,5	6,8	3,1
Ab 780 €	65,0	21,9	10,4	6,4	3,0
Ab 800 €	64,9	21,7	10,3	6,2	2,7
Ab 820 €	64,9	21,6	10,3	6,0	2,7
Ab 840 €	64,9	21,6	10,2	6,0	2,6
Ab 860 €	64,9	21,6	10,1	6,0	2,5
Ab 880 €	64,8	21,6	10,1	5,9	2,5
Ab 900 €	64,8	21,5	10,1	5,9	2,4
Ab 920 €	64,7	21,5	10,1	5,8	2,3
Ab 940 €	64,7	21,5	10,0	5,7	2,3
Ab 960 €	64,6	21,5	10,0	5,7	2,3
Ab 980 €	64,6	21,5	10,0	5,7	2,2
Ab 1000 € plus reguläre Umzüge	64,6	21,5	10,0	5,7	2,2

Tabelle 32: Angebotsseite: Kumulation

Mietenstufe bis...	Eignungsklasse				
	1 bis 5	2 bis 5	3 bis 5	4 bis 5	5
Bis 160 €					
Bis 180 €	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Bis 200 €	20,4	0,0	0,0	0,0	0,0
Bis 220 €	34,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Bis 240 €	47,9	0,0	0,0	0,0	0,0
Bis 260 €	61,4	0,0	0,0	0,0	0,0
Bis 280 €	74,3	0,0	0,0	0,0	0,0
Bis 300 €	98,5	0,0	0,0	0,0	0,0
Bis 320 €	119,5	0,0	0,0	0,0	0,0
Bis 340 €	147,7	0,0	0,0	0,0	0,0
Bis 360 €	173,1	1,6	0,0	0,0	0,0
Bis 380 €	203,3	21,2	0,0	0,0	0,0
Bis 400 €	231,3	45,9	0,0	0,0	0,0
Bis 420 €	265,9	73,4	0,0	0,0	0,0
Bis 440 €	303,3	106,9	4,6	0,0	0,0
Bis 460 €	332,1	135,3	13,3	0,0	0,0
Bis 480 €	360,7	163,9	21,1	0,0	0,0
Bis 500 €	390,0	192,7	34,4	0,0	0,0
Bis 520 €	418,1	220,4	52,5	3,3	0,0
Bis 540 €	447,3	249,2	71,6	7,7	0,0
Bis 560 €	471,7	273,5	88,0	12,3	0,0
Bis 580 €	490,7	292,5	100,8	18,3	0,0
Bis 600 €	503,9	305,8	110,4	21,8	0,7
Bis 620 €	515,4	317,3	118,3	25,7	1,2
Bis 640 €	529,1	331,0	128,3	31,9	2,1
Bis 660 €	540,7	342,6	138,5	37,5	2,5
Bis 680 €	550,6	352,5	147,4	44,0	3,0
Bis 700 €	557,8	359,6	154,6	49,4	4,3
Bis 720 €	563,3	365,1	159,6	53,8	5,3
Bis 740 €	568,6	370,5	163,9	57,6	6,5
Bis 760 €	574,0	375,9	169,3	62,6	7,4
Bis 780 €	577,4	379,2	172,5	65,7	8,7
Bis 800 €	581,4	383,3	176,2	68,6	9,0
Bis 820 €	584,2	386,0	178,8	71,2	9,9
Bis 840 €	587,5	389,4	182,1	74,5	11,9
Bis 860 €	590,0	391,9	184,6	76,7	12,6
Bis 880 €	591,6	393,5	186,2	78,3	13,0
Bis 900 €	594,3	396,1	188,4	80,4	13,6
Bis 920 €	596,5	398,4	190,6	82,7	15,4
Bis 940 €	599,4	401,3	193,5	85,6	17,1
Bis 960 €	601,2	403,0	195,3	87,3	17,6
Bis 980 €	603,6	405,4	197,2	89,3	19,4
Über 980 €	617,5	419,4	210,9	102,9	29,1

Abbildung 3: Grafischer Abgleich von Angebot und Nachfrage



Folgende Tabelle 33 zeigt die ungerundeten Ergebnisse, die dann mit dem Faktor Fläche multipliziert werden und auf volle Cent aufgerundet die Angemessenheitsgrenze ergeben:

Tabelle 33: Quadratmeterbezogene Angemessenheitsgrenzen bruttokalt

Haushaltsgröße in Personen	1	2	3	4	5
in €/m ²	7,9720	7,1646	6,6732	6,7379	7,3426
Richtwert Fläche in m ²	45	60	75	85	95
Ergebnis in €	358,74	429,88	500,50	572,73	697,55
Rechnerische Zahl der Umzüge pro Monat	172	90	35	16	4

6.3.5 Prüfung des Bezugs zum Wohnkonsum von Niedrigeinkommensbeziehern außerhalb der Grundsicherung

Die Bestimmung der Perzentilwerte der Häufigkeitsverteilungen aller Mietspiegelmieten in Tabelle 33 ermöglicht es, festzustellen, ob das Ergebnis noch den Lebensumständen von Beziehern von Arbeitseinkommen entspricht und kein Nischensegment speziell für Leistungsbezieher definiert wird. Insbesondere im Falle von substanziellen Leerständen auf dem Wohnungsmarkt (d.h. einer großen Anzahl tatsächlich anmietbarer Wohnungen) muss an dieser Stelle ein Mindestperzentilwert festgelegt werden, um sicherzustellen, dass kein Zirkelschluss hin zu immer niedrigpreisigeren Leerständen und der Abgrenzung eines speziellen Leistungsbeziehermarktes erfolgt.

Von der Sachlogik der Referenzgruppe her darf es an dieser Stelle nicht um die ortsübliche Vergleichsmiete gehen, sondern um alle Bestandsmieten („Lebensumstände aller Bezieher von Arbeitseinkommen“). Deshalb wird an dieser Stelle nicht der Mietspiegeldatensatz verwendet, sondern der Datensatz der KBU, der alle Bestandsmieten (und darüber hinaus die hier nicht relevanten Bewohner selbst genutzten Wohneigentums) umfasst.

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

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 27.616 Bedarfsgemeinschaften im SGB II plus 3.557 Einstandsgemeinschaften im SGB-XII geteilt durch 297.955 Haushalte⁷¹ ergibt 10,5 %), 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 das 20. Perzentil der Quadratmetermieten in der entsprechenden Wohnungsgrößenklasse eingehalten ist. Der Autor hat dabei darauf hingewiesen,⁷² 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) deutlich geringer als anderswo, so dass diese Frage für Dresden anders als im Extremfall ländlicher Räumen mit hoher Eigentumsquote und vergleichsweise hoher Arbeitslosigkeit (z.B. Ostfriesland, Saarland) vergleichsweise irrelevant ist.
- Der Autor hält eine normative Reduzierung der 20 % der Haushalte durch die Wahl des 20. Perzentils der Wohnungen einer Flächengrößenklasse insofern für zulässig, als sie auch im RBEG stattfindet (Ausschluss von verschiedenen Positionen aus der Einkommens- und Verbrauchsstichprobe). Angeichts 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

⁷¹ Vgl. Bevölkerung und Haushalte 2015, S. 94.

⁷² Vgl. v. Malottki 2014.

zurückgegriffen. Tabelle 34 zeigt eine Auswertung der KBU, wobei bzgl. der Flächengrößenklassen die gleiche Systematik wie im Mietspiegel (vgl. Kapitel 6.1.2) zur Anwendung kommt.

Tabelle 34: Häufigkeitsverteilung der Bestandsmieten (KBU)

Bruttokaltmiete pro m ²		35-55 m ²	50-70 m ²	65-85 m ²	75-95 m ²	85-105 m ²
Fallzahl	Gültig	530	922	624	398	195
	Fehlend	0	0	0	0	0
Mittelwert		7,403	7,015	6,954	6,984	7,158
Standardabweichung		1,206	1,247	1,315	1,499	1,581
Schiefe		0,781	0,520	0,331	-0,059	-0,247
Kurtosis (Steilheit)		1,590	1,493	0,780	0,854	1,991
Perzentile	5	5,705	5,221	5,027	4,800	4,340
	10	5,995	5,616	5,430	5,364	5,536
	15	6,200	5,853	5,654	5,570	5,976
	20	6,383	6,017	5,880	5,747	6,177
	25	6,593	6,212	6,093	6,034	6,341
	30	6,730	6,380	6,323	6,286	6,480
	35	6,883	6,531	6,435	6,423	6,618
	40	7,016	6,631	6,585	6,587	6,745
	45	7,179	6,770	6,708	6,699	6,909
	50	7,300	6,933	6,867	6,863	7,144
	55	7,438	7,079	6,982	7,010	7,323
	60	7,561	7,242	7,123	7,301	7,500
	65	7,731	7,360	7,304	7,524	7,696
	70	7,878	7,510	7,500	7,753	7,907
	75	8,022	7,679	7,709	7,902	8,070
	80	8,188	7,909	7,942	8,155	8,276
	85	8,546	8,137	8,249	8,451	8,434
	90	8,997	8,564	8,659	9,024	8,963
	95	9,618	9,232	9,400	9,572	9,826

Ordnet man die Angemessenheitsgrenzen pro Quadratmeter aus Tabelle 33 in die Perzentile aus Tabelle 34 ein, so ergeben sich die Ergebnisse in Tabelle 35. Dies zeigt, dass die 20 % so weit überschritten sind, dass kein „Leistungsbeziehermarkt“ ohne Bezug zu den Lebensverhältnissen von Menschen außerhalb des Transferleistungsbezugs besteht und Detaildiskussionen um das richtige Perzentil eine Rechtsfrage darstellen, die nur in leerstandsgeprägten ländlichen Wohnungsmärkten zu klären ist.

Gleichzeitig wird anhand der Größe des angemessenen Marktsegments auch deutlich, dass damit auch ein über den Wohnungsstandard definiertes einfaches Segment abgedeckt ist.

Tabelle 35: Perzentilwert der Angemessenheitsgrenzen innerhalb der Häufigkeitsverteilung der Bestandsmieten (KBU)

Haushaltsgröße in Personen	1	2	3	4	5
Angemessenheitsgrenze in €/m ²	7,9720	7,1646	6,6732	6,7379	7,3426
Perzentilwert der inflationierten Neuvertragsmieten des zugehörigen Flächenkorridors im Mietspiegel	73,2	57,6	43,6	46,2	55,5

6.3.6 Prüfung der Vermeidung von Segregation

Eine der Bedingungen für die Wahl der Angemessenheitsgrenze ist die Vermeidung von Segregation („Ghettoisierung“). Darunter wurden im Rahmen der Gerichtsverfahren, die zur BSGE B 4 AS 9/14 führten, zwei Prüfkriterien verstanden:

1. In allen Teilen Dresdens sollen angemessene Wohnungen verfügbar sein. Selbstverständlich wird der Anteil in manchen 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 substantieller Zahl angemessene Wohnungen anmietbar. Loschwitz und Klotzsche sind erstens in Bezug auf die Zahl der Wohnungen besonders klein und zweitens sind hier 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.⁷³

Tabelle 36: Verteilung angemessener Wohnungen über die Ortsamtsbereiche

	Alle 295.278 Wohnungen Dresdens ⁷⁴	Nur mietspiegelrelevante Wohnungen	Nur Wohnungen, die angemessen und geeignet ⁷⁵ sind für Haushalte mit					
			1 Pers.	2 Pers.	3 Pers.	4 Pers.	5 Pers. ⁷⁶	
Ortsamt/ Ortschaft (Kurzbezeichnung ⁷⁷)	Altstadt	10,9%	13,0%	16,5%	9,5%	9,9%	24,7%	22,3%
	Neustadt	8,9%	9,9%	6,1%	9,4%	3,1%	5,3%	10,0%
	Pieschen	9,8%	13,2%	7,5%	15,1%	12,2%	11,9%	27,7%
	Klotzsche	5,2%	2,1%	0,7%	2,2%	2,2%	2,0%	0,0%
	Loschwitz	5,7%	2,7%	1,2%	2,3%	1,4%	2,2%	0,0%
	Blasewitz	16,0%	17,2%	15,3%	15,9%	18,6%	8,5%	16,1%
	Leuben	7,3%	7,9%	12,8%	13,4%	6,9%	10,8%	7,3%
	Prohlis	10,5%	10,0%	9,0%	12,0%	18,3%	11,3%	6,6%
	Plauen	9,5%	8,7%	10,4%	3,6%	6,6%	16,3%	6,4%
	Cotta	16,2%	15,3%	20,5%	16,5%	20,8%	7,1%	3,8%
Gesamt⁷⁸		100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%

Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis des Mietspiegels

In allen anderen Ortsamtsbereichen der Stadt Dresden gibt es in substantieller Anzahl angemessene Wohnungen für alle Haushaltsgrößenklassen (vgl. Tabelle 36, die Prozentzahlen in den Spalten ad-

⁷³ Vgl. analog Essen-Kettwig in BSGE B 4 AS 27/09 R Rn. 18.

⁷⁴ Bauen und Wohnen 2015, S. 26.

⁷⁵ „Angemessen“ bezieht sich auf die Werte aus Tabelle 33. „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 Angemessenheitsgrenze für 1-Personen-Haushalte starten, wird sichergestellt, dass nicht zwei gleiche Wohnungen für verschiedene Haushaltsgrößenklassen als geeignet eingestuft werden und damit zweimal in der Statistik auftauchen. Das Vorgehen entspricht dem in Kapitel 6.3.4.

⁷⁶ Aufgrund der geringen Fallzahl an großen Mietwohnungen sind die Auswertungen hier mit starken Unsicherheiten behaftet.

⁷⁷ Klotzsche umfasst auch die nördlichen Ortschaften, Loschwitz die Ortschaft Schönfeld-Weißig und Cotta die westlichen Ortschaften.

⁷⁸ Sollten sich die Spalten nicht zu 100 % addieren, so liegt dies an der Rundung in jeder einzelnen Zelle.

dieren 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 kleinere Haushalte gibt es überproportional in Cotta, für größere in Pieschen.

Grundsätzlich wird es nie gelingen, eine vollständige Gleichverteilung zu erreichen. Grund für die unterschiedliche Verteilung der angemessenen Wohnungen ist bereits die baualtersklassenspezifische unterschiedliche Verteilung der Wohnungstypen (Einfamilienhäuser und Geschosswohnungsbau, Miete und Eigentum, Großwohnungen und Kleinwohnungen) über den Stadtraum.

2. Es soll nicht zu substanziellem Umzugsbewegungen in Folge der Angemessenheitsgrenzen kommen. Die leicht unterschiedliche Verteilung der Wohnungen zwischen den Ortsamtsbereichen erklärt sich auch dadurch, dass bereits aktuell eine gewisse sozialräumliche Differenzierung besteht und diese prägend für den Wohnungsmarkt des einfachen Segments ist. Dies wird als zulässig angesehen, so lange keine substanziellem Umzugsbewegungen in bestimmte Bezirke erfolgen müssen. Tabelle 37 zeigt die relativ starke Übereinstimmung zwischen der räumlichen Verteilung der Leistungsbezieher und der räumlichen Verteilung der angemessenen Wohnungen. Leicht überproportionale Anteile an Bedarfsgemeinschaften (z. B. in der Neustadt) lassen sich auch durch Umzüge in benachbarte Stadtteile (z. B. die Altstadt oder Leuben mit überproportional vielen angemessenen Wohnungen und im Vergleich dazu unterproportional vielen Bedarfsgemeinschaften) lösen. In den auch durch Plattenbau geprägten Ortsamtsbereichen Prohlis und mit Einschränkungen Cotta gibt es anteilig mehr Bedarfsgemeinschaften als angemessene Wohnungen. 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 weiteren gesamtstädtischen Entmischung führen. Die Angemessenheitsgrenzen sorgen zumindest dafür, dass die sozialräumliche Ungleichverteilung nicht verschärft wird.

Tabelle 37: Aufteilung von angemessenen Wohnungen und Leistungsempfängern auf die Ortsamtsbereiche

		Angemessen und geeignet ⁷⁹ für Haushalte für					Bedarfsgemeinschaften SGB II mit				
		1-Pers.	2-Pers.	3-Pers.	4-Pers.	5-Pers. ⁸⁰	1-Pers.	2-Pers.	3-Pers.	4-Pers.	5-und-mehr-Pers.
Ortsamt/ Ortschaft ⁸¹	Altstadt	16,5%	9,5%	9,9%	24,7%	22,3%	11,9%	11,3%	11,1%	12,8%	15,2%
	Neustadt	6,1%	9,4%	3,1%	5,3%	10,0%	11,4%	8,7%	10,3%	8,3%	7,8%
	Pieschen	7,5%	15,1%	12,2%	11,9%	27,7%	11,1%	13,5%	14,9%	12,7%	12,1%
	Klotzsche	0,7%	2,2%	2,2%	2,0%	0,0%	2,5%	2,3%	2,1%	2,4%	2,4%
	Loschwitz	1,2%	2,3%	1,4%	2,2%	0,0%	2,4%	2,2%	1,5%	2,3%	2,3%
	Blasewitz	15,3%	15,9%	18,6%	8,5%	16,1%	10,2%	12,0%	11,9%	10,5%	6,4%
	Leuben	12,8%	13,4%	6,9%	10,8%	7,3%	5,9%	7,9%	6,3%	4,4%	4,0%
	Prohlis	9,0%	12,0%	18,3%	11,3%	6,6%	15,4%	13,9%	14,9%	17,2%	19,5%
	Plauen	10,4%	3,6%	6,6%	16,3%	6,4%	7,5%	6,8%	7,6%	8,2%	10,7%
	Cotta	20,5%	16,5%	20,8%	7,1%	3,8%	19,7%	21,1%	19,3%	20,9%	19,4%
Gesamt⁸²		100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%

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

⁷⁹ Siehe Fußnote 75.

⁸⁰ Siehe Fußnote 76.

⁸¹ Siehe Fußnote 77.

⁸² Siehe Fußnote 78.

Die Resultate sind insofern als zulässig im Sinne der Rechtsprechung des BSG zu beurteilen.

Als alternative Überprüfung zum obigen Punkt 1. wurde der Algorithmus zur Messung von Segregation aus dem Urteil des LSG Bayern L 16 AS 127/10 Rn. 214 ff. (nach OpenJur) herangezogen. Es handelt sich dabei um die Über- und Unterrepräsentation von angemessenen und geeigneten Wohnungen im jeweiligen Stadtbezirk (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 38 nachzuvollziehen gibt es in jeder Eignungsklasse außer bei den 2-Personen-Haushalten mehr Ortsamtsbereiche mit Unterrepräsentationen als mit Überrepräsentation. Dies spricht für eine gewisse Konzentration auf bestimmte Ortsamtsbereiche, zumal die Ergebnisse stärker ungleich verteilt sind als noch 2015. Allerdings sind die überrepräsentierten Gebiete je nach Wohnungsgrößenklasse völlig verschiedenen. Hier kommt wiederum die oben bereits diskutierte räumliche Spezialisierung auf bestimmte Wohnungsgrößenklassen zum Tragen. Damit ist gewährleistet, dass Leistungsbezieher noch ausreichend Auswahl und Autonomie der Standortwahl besitzen, während gleichzeitig eine großräumige Entmischung in arme und reiche Ortsamtsbereiche – vom Sonderfall Loschwitz abgesehen – nicht zu erkennen ist.

Es sei außerdem kurz darauf verwiesen, dass die hier erfassten Wohnungen in Zwei- und Mehrfamilienhäusern des gesamten Mietwohnungsmarktes (237.535,1 Wohnungen, vgl. Tabelle 12) eine deutlich größere Anzahl umfassen als die gut 10.000 Belegrechtswohnungen der Stadt Dresden vorwiegend in den Beständen der VONOVIA.

Tabelle 38: Unter- und Überrepräsentation angemessener und geeigneter Wohnungen nach Ortsamtsbereichen

		Nur Wohnungen, die angemessen und geeignet ⁸³ sind für Haushalte mit				
		1 Pers.	2 Pers.	3 Pers.	4 Pers.	5 Pers.
Ortsamt/ Ortschaft (Kurzbezeichnung) ⁸⁴	Altstadt	1,27	0,73	0,76	1,90	1,71
	Neustadt	0,61	0,95	0,31	0,54	1,01
	Pieschen	0,57	1,15	0,93	0,90	2,10
	Klotzsche	0,33	1,04	1,04	0,93	0,00
	Loschwitz	0,46	0,86	0,53	0,80	0,00
	Blasewitz	0,89	0,93	1,08	0,49	0,93
	Leuben	1,61	1,69	0,87	1,37	0,92
	Prohlis	0,90	1,20	1,83	1,13	0,66
	Plauen	1,19	0,42	0,76	1,87	0,73
	Cotta	1,35	1,08	1,36	0,47	0,25
	Gesamt⁸⁵	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00

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

6.3.7 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 von normativ gewählten Wohnwertmerkmalen aus dem qualifizierten Mietspiegel oder ein Rückgriff auf nicht direkt am Markt ausgerichtete Werte wie die

⁸³ Siehe Fußnote 75.

⁸⁴ Siehe Fußnote 77.

⁸⁵ Siehe Fußnote 78.

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 KBU für die Berechnung der Nachfragekonkurrenz verwendet werden
- Die Frage, ob der Mehrfachinseratfaktor 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 ausgelöst. Geringen Preisänderungen stehen hohe Mengenänderungen gegenüber. Analog haben Änderungen der Zahl der Anbieter oder der potenziellen 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 tatsächlichen 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 Stichprobenunsicherheiten hier besondere Beachtung zu schenken. Deshalb fiel hier bereits 2015 die Entscheidung, den Zensus verwenden.

Von eher großem Einfluss ist auch die Diskussion um Mehrfachinseratfaktor oder Leerstandsfaktor in Kapitel 6.3.2. Vor dem Hintergrund des theoretisch klaren Sachverhalts und zwei vom Ergebnis her deutlich differenzierender Methoden wurde hier gemittelt.

6.4 Nachrichtliche Bestimmung einer nettokalten Referenzmiete

Maßgeblich für die Bewilligung der Kosten der Unterkunft ist grundsätzlich die Bruttokaltmiete. Im Falle von Neueinzügen steht diese jedoch noch nicht fest – vielmehr müssen sowohl der Mieter als auch der kommunale Sozialleistungsträger die Höhe der kalten Nebenkosten abschätzen. Die Vorauszahlungen, die an den Vermieter zu leisten sind, können hierfür einen Anhaltspunkt bieten. In der Praxis lässt sich aber vielfach feststellen, dass Nebenkostenvorauszahlungen zu niedrig angesetzt werden. Durch die nachrichtliche Ausweisung von nettokalten Richtwerten kann der kommunale Sozialleistungsträger Anmietungen ablehnen, bei denen offensichtlich ist, dass es zu Nebenkostennachzahlungen kommen wird. Dies dient letztendlich auch dem Schutz des Leistungsempfängers. 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.⁸⁶

Tabelle 39: Nachrichtliche nettokalte Angemessenheitsgrenzen

Haushaltsgröße in Personen	1	2	3	4	5
Bruttokalte Angemessenheitsgrenze in €/m ²	7,9720	7,1646	6,6732	6,7379	7,3426
davon rechnerische Nettokaltmiete in €/m ²	6,7748	6,0939	5,6669	5,6998	6,3200
davon rechnerisch kalte Nebenkosten in €/m ²	1,1971	1,0707	1,0063	1,0381	1,0226
Flächenrichtwert in m ²	45	60	75	85	95
Bruttokalte Angemessenheitsgrenze in €	358,74	429,88	500,50	572,73	697,55
davon rechnerische Nettokaltmiete in €	304,87	365,63	425,01	484,48	600,40
davon rechnerisch kalte Nebenkosten in €	53,87	64,25	75,49	88,25	97,15

7 Einordnung der Ergebnisse

Die Ergebnisse der Berechnung, die je nach Haushalts- bzw. Wohnungsgröße zu unterschiedlichen Quadratmetermieten, Steigerungsraten gegenüber dem schlüssigen Konzept 2015/2016 und Perzentilen der Häufigkeitsverteilung der Mieten führen, erklären sich zum einen aus der Entwicklung der Rechtsprechung und zum anderen aus der aktuellen Wohnungsmarktentwicklung in Dresden. Dabei überlagern sich drei Effekte:

- Die Praxis der Gesamtwirtschaftlichkeitsprüfung im Jobcenter und Sozialamt, die u.a. die Möglichkeit der Verrechnung von unangemessenen Unterkunfts- und Heizkosten mit Kosteneinsparungen bei der jeweils anderen Kostenart umfasst, führt dazu, dass von Kostensenkungsverfahren abgesehen werden kann. Die Anerkennung der vollen Kosten von Unterkunft und Heizung als Bedarf im Einzelfall ist dadurch deutlich angestiegen. Damit reduziert sich die Zahl der Wohnungen, die für die Erfüllung des Kriteriums „ausreichende Häufigkeit“ notwendig ist. Dies wirkt absenkend auf die Angemessenheitsgrenzen – die Zahl der unangemessenen Wohnenden ändert sich dadurch aber nicht.
- In Folge eines Sachverständigengutachtens von Prof. Dr. Tobias Just, Universität Regensburg, erfolgte in Verfahren vor dem Sozialgericht Dresden eine Neubewertung der Quantifizierung von Leerständen, die in den vorliegenden Berechnungen nach eigenständiger, wissenschaftlicher Bewertung durch IWU berücksichtigt wurden und soweit Einfluss nahmen, wie es aus gutachterlicher Sicht notwendig erschien. Dies bewirkt tendenziell eine Absenkung der Angemessenheitsgrenze bei mittelgroßen Wohnungen / Haushaltsgrößenklassen und einen Anstieg bei den großen und kleinen, also denjenigen Wohnungsmarktsegmenten, bei den in Dresden Engpässe bestehen und die deshalb im Mietspiegel auch höher bepreist sind.
- Durch die allgemeine Marktentwicklung in Dresden haben sich generell die Leerstände reduziert und die Preise erhöht. Der Dresdener Wohnungsmarkt war in den letzten etwa sechs Jahren einem starken strukturellen Wandel unterworfen. Der Wechsel von einem entspannten zu einem angespannten Wohnungsmarkt hat sehr deutlich und vergleichsweise schnell stattgefunden – im Vergleich zu anderen deutschen Städten, in jedem Fall aber im Vergleich zum restlichen Sachsen.⁸⁷ Insgesamt zählt Dresden damit preislich nicht mehr zu den preigünstigen deutschen Großstädten, sondern

⁸⁶ 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.

⁸⁷ Vgl. Simons, H.; Weiden, L.: Mietgutachten Sachsen. Endbericht im Auftrag des Sächsischen Staatsministeriums des Innern. Berlin, 2014, S. 1 und 3.

schließt – anders als bspw. Leipzig – zu mittleren Städten wie Hannover oder Bremen auf.⁸⁸ Dabei speist sich der Anstieg der Nachfrage aus Zuzugsbewegungen (mit besonders positiven Salden aus dem übrigen Ostdeutschland und dem Ausland) sowie durch einen positiven Geburtssaldo,⁸⁹ der in dieser Form nur in relativ wenigen Kommunen in Deutschland (meist Großstädte und Universitätsstädte) zu beobachten ist. Ohne Neubau würde diese Entwicklung spätestens 2020 zum Wechsel in einen Markt mit Nachfrageüberhang führen.⁹⁰ Für die weitere Marktentwicklung ist die Entwicklung der Angebotsseite deshalb von großer Bedeutung. Die Entwicklung der Neubautätigkeit läuft dabei im Immobilienmarktzyklus der Nachfrageerhöhung hinterher. Zum einen werden die bisherigen Neubauprojekte mit hohen bis sehr hohen Preisen angeboten. Die Mieten müssten in Dresden daher erst auf ein höheres Niveau steigen, bei dem zahlungsstärkere Nachfrager bereit sind, Neubauwohnungen im höherpreisigen Segment zu kaufen oder zu mieten. 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 hatte 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.) waren bereits im letzten Wohnungsmarktbericht dokumentiert.⁹¹ Mit dem gestiegenen Preisniveau können nun Neubauten wirtschaftlich erstellt werden – dies zeigen die gestiegenen Baugenehmigungs- und -fertigstellungszahlen.⁹² Die allgemeine Marktentwicklung führt flächengrößenklassenübergreifend zu einem Preisanstieg, der sich auch auf die Angemessenheitsgrenzen auswirkt.

Die Kombination dieser drei Effekte führt zu einem Anstieg der Angemessenheitsgrenzen für 1-Personen-Haushalte, zu einem deutlichen Anstieg für die 5-Personen-Haushalte und tendenziell zu einer Stagnation für die mittleren Größenklassen.

Tabelle 40: Zur Information: Vergleichswerte

Haushaltsgroße in Personen	1	2	3	4	5
Ergebnis in €	358,74	429,88	500,50	572,73	697,55
Bisherige Angemessenheitsgrenzen 2015/16	342,21	434,43	509,32	558,99	628,40
Anstieg in Euro	16,53	-4,55	-8,82	13,74	69,15
Anstieg in Prozent	4,83%	-1,05%	-1,73%	2,46%	11,00%
Zum Vergleich: Wohngeldtabelle, Stufe III	390,00	473,00	563,00	656,00	750,00

Mit der Wohngeldreform 2016 (und damit sieben Jahre nach der letzten Änderung) sind auch die oft als Vergleichswerte verwendeten Höchstbeträge des Wohngelds deutlich angehoben worden, womit „Leistungshöhe und Miethöchstbeträge an die Bestandsmieten- und Einkommensentwicklung [angepasst werden]“ soll[t]en.⁹³ Die neuen Angemessenheitsgrenzen liegen unter der Höchstbetragstabelle, und zwar je nach Haushaltsgroßenklasse zwischen 7 und 13 %. Die häufiger, in kürzeren Zeitabständen angepassten Richtwerte spiegeln das aktuelle und lokale Mietniveau wesentlich besser wieder als die Wohngeldtabelle.

⁸⁸ Ebd., S. 2.

⁸⁹ Vgl. Landeshauptstadt Dresden (Hg.): Wohnungsmarktbericht 2014. Dresden, 2015, S. 8 ff.

⁹⁰ Vgl. ebd., S. 54.

⁹¹ Vgl. Landeshauptstadt Dresden (Hg.): Wohnungsmarktbericht 2011, Dresden, 2012, S. 27 und 53.

⁹² Vgl. ebd., S. 20.

⁹³ Vgl. CDU, CSU und SPD: Deutschlands Zukunft gestalten. Koalitionsvertrag. Berlin, 2013, S. 80.

Anhang A - Statistisches Glossar

Angebotsmieten: Preisangebote einer potenziellen Vertragspartei, i.d.R. des Vermieters. In der Praxis sind nur publizierte Angebotsmieten (v.a. in Internetportale oder Zeitungen) sowie die Angebote großer institutioneller Vermieter auswertbar. Damit handelt es sich um eine Teilmenge der Neuvertragsmieten, wobei das Angebot auch nicht dem tatsächlich vereinbarten Preis entsprechen muss.

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

Arithmetisches Mittel: -> Durchschnitt

Auswahlsatz: Die Wahrscheinlichkeit, mit der eine oder mehrere Elemente einer Grundgesamtheit in eine Zufallsstichprobe gelangen.

Bestandsmieten: Tatsächlich gezahlte Mieten in bestehenden Mietverhältnissen zu einem Stichtag

Durchschnitt: -> Mittelwert

Funktionswert: Wert, der einer unabhängigen Variablen x durch eine Funktion zugeordnet wird. Er wird in der Praxis oft mit y bezeichnet („y-Achse“).

Gewichtung: Berücksichtigung der Bedeutung eines Falls oder Faktors. Beim gewichteten -> Mittelwert werden die Einzelfälle mit ihrem Gewichtungsfaktor multipliziert. In geschichteten Stichprobenbefragungen (-> Schichtung) wird unterschiedlichen Rückläufen (oder auch einem unterschiedlichen Anteil an befragten Fällen nach Schichten) dadurch Rechnung getragen, dass in schwach besetzten Schichten die vorhandenen Fälle stärker gewichtet werden.

Grundmiete: Vereinbarte Mietzahlung des Mieters an den Vermieter ohne die in der jeweiligen Vertragskonstellation vereinbarten umzulegenden Nebenkosten. Ist – wie in den meisten Fällen – eine Nettokaltmiete vereinbart, so entspricht die Grundmiete der Nettokaltmiete. Im Falle von Teilinklusivmieten sind einzelne Nebenkostenarten in der Grundmiete enthalten, so dass diese höher als die Nettokaltmiete ist.

Häufigkeitsverteilung: eine Methode zur statistischen Beschreibung von Daten (Merkmalswerten, hier z.B. wohnungsbezogene Mieten, Mieten pro Quadratmeter oder Wohnflächen). Mathematisch gesehen ist eine Häufigkeitsverteilung eine Funktion, die zu jedem vorgekommenen Wert angibt, wie häufig dieser Wert vorkommt. Man kann eine solche Verteilung als Tabelle, als Grafik oder näherungsweise über eine Funktionsgleichung (z.B. die Normalverteilung) beschreiben.

Hedonische Bereinigung: Statistisches Verfahren, um den Einfluss der (i.d.R. steigenden) Produktqualität auf die Preisentwicklung bei der Errechnung eines Preisindex herauszurechnen. Bei Wohnungen wird hier insbesondere der Tatsache Rechnung getragen, dass die erhobenen Stichproben (oder Annencenvollerhebungen) in den unterschiedlichen Perioden durch unterschiedliche Zusammensetzung nach Ausstattung oder Baualter geprägt sein können.

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

Imputation: Verfahren zum Ersatz fehlender Angaben durch nicht verzerrende Werte, z.B. Mittelwerte oder regressionsanalytisch berechnete Schätzwerte.

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

Klumpen: Form der Zufallsstichprobe, bei der innerhalb (oft geografisch definierter) Teileinheiten der Grundgesamtheit einer erhöhten Auswahlsatz gezogen wird.

Konfidenzintervall, auch Vertrauensbereich oder Vertrauensintervall: Intervall, das die Präzision einer Niveauschätzung (z.B. eines Mittelwertes oder Quantils) einer Häufigkeitsverteilung angibt. Das Konfidenzintervall ist der Bereich, der bei unendlicher Wiederholung eines Zufallsexperiments mit einer gewissen Wahrscheinlichkeit (dem Konfidenzniveau) die wahre Lage des Parameters einschließt.

Linksschief: Häufung der Messwerte rechts des Durchschnittes. -> Modalwert und -> Median sind größer als der Mittelwert.

Median: Der Median halbiert eine Häufigkeitsverteilung, d.h. eine nach der Größe geordnete Liste von Fällen. Oberhalb sowie unterhalb des Medians liegt die Hälfte aller Fälle. Er ist damit identisch mit dem 50. Perzentil (-> Perzentil). Bei -> rechtsschiefen Verteilungen ist der Mittelwert größer als der Median, bei -> linksschiefen Verteilungen ist es umgekehrt.

Mittelwert, auch Durchschnitt oder arithmetisches Mittel: Die Summe aller Werte dividiert durch die Anzahl aller Werte. In das gewichtete Mittel (-> Gewichtung) gehen die Werte entsprechend ihrer Bedeutung ein.

Modalwert oder Modus: Der am häufigsten vorkommende Wert einer Häufigkeitsverteilung.

N: Übliche Notation für die Fallzahl eines Datensatzes.

Neuvertragsmieten: Bestandsmieten, die innerhalb eines eingegrenzten Zeitraums vor dem Erhebungsstichtag aufgrund eines neu abgeschlossenen Mietvertrags abgeschlossen wurden. Der Zeitraum kann sich auf die jüngste Vergangenheit beziehen (6 Monate in BMVBS 2013) oder am Mietrecht orientieren (4 Jahre in Börstinghaus 2015: 1731).

Ortsübliche Vergleichsmiete: Maßgeblicher Mietbegriff für eine einseitige Erhöhung der Miete in bestehenden Vertragsverhältnissen nach § 558 BGB. Umfasst die in den letzten vier Jahren abgeschlossenen Neuvertragsmieten sowie die in den letzten vier Jahren erhöhten Bestandsmieten. Kann durch Mietspiegel abgebildet werden.

Quantil: siehe Perzentil

Quintil: siehe Perzentil

Perzentile: Wird eine Menge von Merkmalsträgern nach dem Merkmal (z.B. Wohnflächen oder Quadratmetermieten) aufsteigend sortiert, so gibt das p-te Perzentil an, dass mindestens p% der Beobachtungen unterhalb dieses Wertes liegen. Das 50. Perzentil (auch 50%-Quantil) ist der -> Median. Das 20. Perzentil (auch 20%-Quantil) wird auch als unterstes Quintil bezeichnet (vgl. Bleymüller 2012, 23). Teilweise wird der Begriff allerdings mehrdeutig bzw. falsch (vgl. Huschens 2015) verwandt und bezeichnet auch die Menge der Fälle bis zum untersten Quintil. Das Regelbedarfsermittlungsgesetz spricht nicht vom untersten Quintil, denn es geht dort um einen Mittelwert aus der Menge der Fälle des untersten Fünftels und nicht um das 20. Perzentil, d.h. die Oberkante der Menge. Dieser Mittelwert liegt niedriger als das unterste Quintil.

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

Redressement: Verfahren zur Gewichtung der -> Schichten einer Stichprobe anhand den Häufigkeiten der Schichten in einer externen Datenquelle.

Repräsentativität: Repräsentativität ist kein statistischer Fachbegriff. In Marktforschung und Alltagssprache wird darunter verstanden, dass aus Ergebnissen einer Stichprobe Rückschlüsse auf die Grundgesamtheit gezogen werden können. Bedingungen hierfür sind v.a. Zufälligkeit der Ziehung und Erwartungstreue (vgl. Cischinsky et al. 2014). Vollerhebungen sind automatisch „repräsentativ“.

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

Schichtung: Unterteilung der Grundgesamtheit anhand sinnvoll bestimmter Strukturmerkmale in mehrere Gruppen, denen jeweils ein geeigneter Teilstichprobenumfang zugeordnet wird. Bei einer Stichprobenbefragung kann durch Schichtung eine Verzerrung des Rücklaufs kontrolliert werden und ggf. durch -> Gewichtung der Fälle gegengesteuert werden.

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

Spannenoberwert: Im Mietspiegel wird als solcher üblicherweise das 83,3. Perzentil verwendet, vereinzelt auch das 90. Perzentil. Die Spanne zwischen Spannenunterwert und Spannenoberwert umfasst somit 2/3 bzw. 4/5 der Fälle und bildet zivilrechtlich den Bereich der Ortsüblichkeit.

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

Stichprobe: Teilmenge einer Grundgesamtheit, die nach einem Stichprobenkonzept gezogen wird und möglichst -> repräsentativ ist. Ist der Aufwand zu groß, um die gesamte Grundgesamtheit zu analysieren, können durch eine Analyse der Stichprobe unter der Inkaufnahme von Stichprobenunsicherheiten Erkenntnisse gewonnen werden.

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

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

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

Wohnungsbezogene Miete: Miete der gesamten Wohnung in €, der Begriff wird v.a. zur Abgrenzung von der Quadratmetermiete (in €/m²) verwendet.

Anhang B - Literaturverzeichnis

Dokumentationen zu den Datenquellen bzw. schlüssigen Konzepten der Vorjahre:

[*Bauen und Wohnen 2015*] Landeshauptstadt Dresden, Kommunale Statistikstelle (Hg.): *Bauen und Wohnen 2015*, Dresden, 2015.

[*Bevölkerung und Haushalte 2015*] Landeshauptstadt Dresden, Kommunale Statistikstelle (Hg.): *Statistische Mitteilungen. Bevölkerung und Haushalte 2015*. Dresden, 2015.

[*Dienstanweisung 2016*] Landeshauptstadt Dresden, Geschäftsbereich Arbeit, Soziales, Gesundheit undohnen Wohnen: *Dienstanweisung für die Erbringung der Leistungen für Unterkunft und Heizung* 4. Auflage, 21.12.2016. In: http://www.dresden.de/media/pdf/sozialamt/Dienstanweisung_fuer_die_Erbringung_der_Leistungen_fuer_Unterkunft_und_Heizung.pdf

[*Methodenbericht Mietspiegel 2017*] GEWOS Institut für Stadt-, Regional- und Wohnforschung GmbH: *Dresdener Mietspiegel 2017*. Dokumentation. Hamburg, Dezember 2016.

[*Methodenbericht schlüssiges Konzept 2011*] v. Malottki, C.: *Methodenbericht zur Ermittlung von Richtwerten für angemessene Kosten der Unterkunft nach SGB II und SGB XII in der Landeshauptstadt Dresden 2015 und 2016*. Darmstadt, 18.12.2014.

[*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.

[*Methodenbericht schlüssiges Konzept 2015 / 2016*] v. Malottki, C.: *Methodenbericht zur Ermittlung von Richtwerten für angemessene Kosten der Unterkunft nach SGB II und SGB XII in der Landeshauptstadt Dresden 2015 und 2016*. Darmstadt, 18.12.2014.

[*Mietspiegelbroschüre 2017*] Landeshauptstadt Dresden, Der Oberbürgermeister (Hg.): *Mietspiegel Dresden 2017*, Dresden, 2016.

[*Sächsische Wohnraumförderrichtlinie 2016*] Sächsisches Staatsministerium des Inneren: *Richtlinie zur Förderung der Schaffung von mietpreis- und belegungsgebundenen Mietwohnraum*. In: *Sächsisches Amtsblatt Nr. 49/2016 vom 8. Dezember 2016*, Seite 1471

[*Wohnungsmarktbericht 2011*] Glatter, J. et al.: *Wohnungsmarktbericht der Landeshauptstadt Dresden*. Herausgegeben von der Landeshauptstadt Dresden. Dresden, 2012.

[*Wohnungsmarktbericht 2014*] Hofmann, D.; Dymarz, M.: *Wohnungsmarktbericht der Landeshauptstadt Dresden*. Herausgegeben von der Landeshauptstadt Dresden. Dresden, 2015.

Sekundärliteratur:

Anders, N.: Angemessenheit der Bedarfe für die Unterkunft am Beispiel der Stadt Dresden, in: Die Sozialgerichtsbarkeit. Zeitschrift für aktuelles Sozialrecht, Nr. 8 / 2015, S. 434-444.

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

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

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.

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.

Huschens, S.: Statistik und Sozialrecht, Dresden, 2015, online verfügbar unter: <http://wwwpub.zih.tu-dresden.de/~huschens/Sozialrecht.html>, Abruf 01.06.2016.

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

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

Mortensen, D. T.: Matching Process as a Noncooperative Bargaining Game, in: John McCall, ed: The Economics of Information and Uncertainty, UMI, 1982, S. 233 – 258

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

Anhang C - Herleitung des Zusammenhangs: Durchschnittliche Annoncierungsduer in Monaten = Verfügbare Angebote in einem Monat / Transaktionen pro Monat

Zunächst setzt sich die Zahl der Transaktionen pro Monat T rechnerisch zusammen aus der Nachfrage nach Angeboten, die in verschiedenem zeitlichen Abstand (in Monaten) vor dem aktuellen Monat m begonnen wurden zu inserieren.

$$T = T_{m-0} + T_{m-1} + T_{m-2} + \dots + T_{m-x}$$

Die Zahl der am Markt verfügbaren Angebote pro Monat M wiederum setzt sich zusammen aus Angeboten verschiedener Laufzeit, jeweils bestimmt durch Startmonat und Endmonat (Zeitpunkt der Transaktion):

$$M = M_{m,m} + (M_{m-1,m} + M_{m,m+1}) + (M_{m-2,m} + M_{m-1,m+1} + M_{m,m+2}) + \dots + (M_{m-x,m} + \dots + M_{m,m+x})$$

Dabei entspricht jeweils der erste Summand einer Klammer einer Transaktion. Im Falle eines repräsentativen Monats und bei Gültigkeit des Gesetzes der großen Zahlen können die weiteren Laufzeiten als Vielfache der Transaktionen geschrieben werden:

$$M = T_{m-0} + 2 \cdot T_{m-1} + 3 \cdot T_{m-2} + \dots + (x+1) \cdot T_{m-x}$$

Damit ist das gesuchte Verhältnis M/T:

$$\frac{M}{T} = \frac{T_{m-0} + 2 \cdot T_{m-1} + 3 \cdot T_{m-2} + \dots + (x+1) \cdot T_{m-x}}{T_{m-0} + T_{m-1} + T_{m-2} + \dots + T_{m-x}}$$

Die Formel entspricht exakt derjenigen der Berechnung der durchschnittlichen Laufzeit von Annoncen (Summe der Laufzeiten in Monaten geteilt durch Zahl der Annoncen).

Es sei nochmals darauf hingewiesen, dass bei dieser Gleichsetzung ein analysierter Monat als repräsentative Stichprobe für alle denkbaren Monate verstanden wird. Die Auswertung mehrerer Monate verringert damit die statistische Unsicherheit.