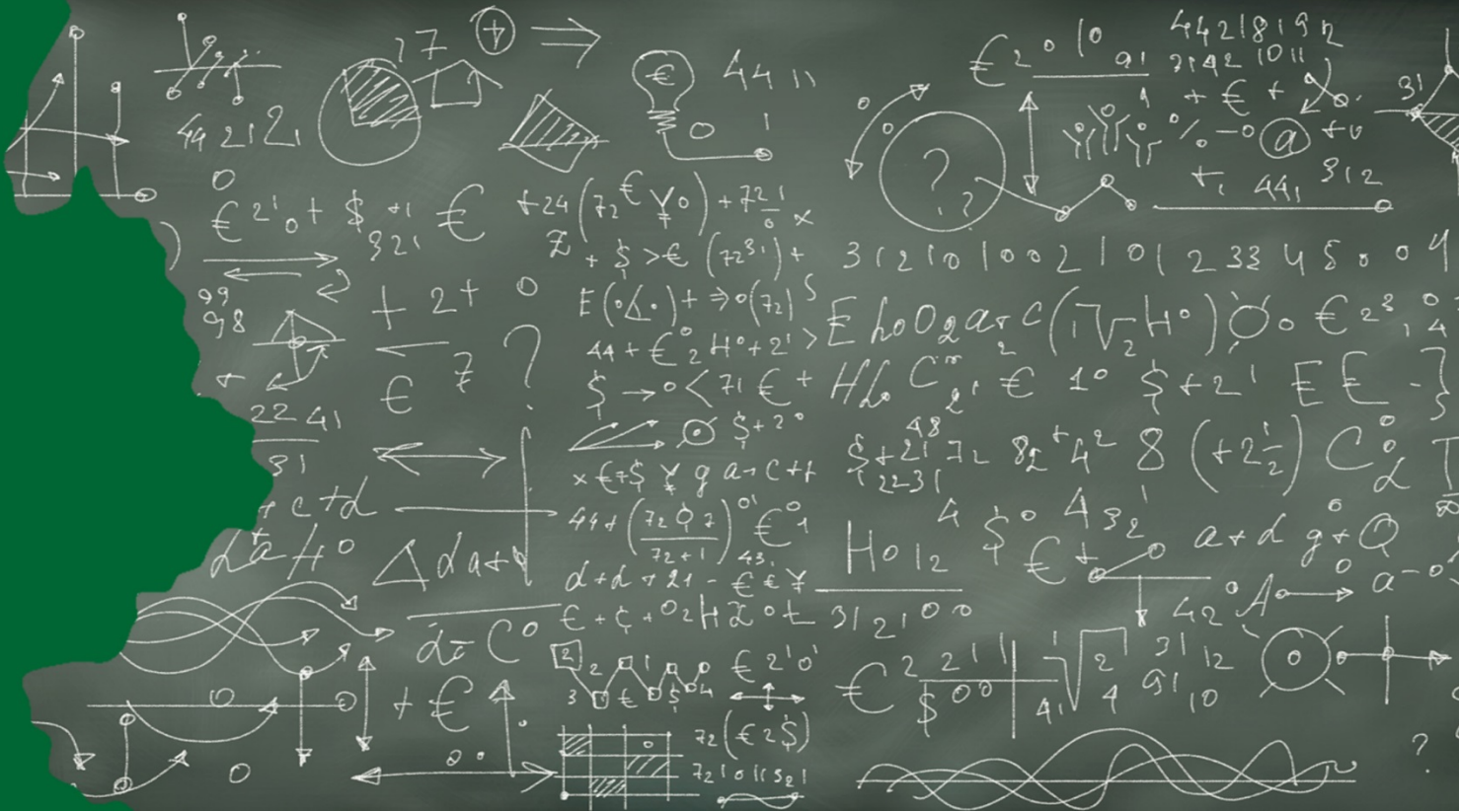




Richtwerte zur Bestimmung abstrakt angemessener Kosten der Unterkunft nach SGB II und SGB XII im Landkreis Görlitz

ab Februar 2019

VERSION 3.0

Impressum

Herausgeber:

Landratsamt Görlitz
Dezernat für Gesundheit und Soziales
Martina Weber, 2. Beigeordnete

Bahnhofstraße 24
02826 Görlitz

Tel.: +49 (0) 3581 - 663-2001
Fax: +49 (0) 3581 – 663-62001
Mail: dezernat2@kreis-gr.de
<http://www.kreis-goerlitz.de>

Autor:

Entwicklungsgesellschaft
Niederschlesische Oberlausitz mbH
Servicestelle Projektmanagement
Thomas Vogel

Elisabethstraße 40
02826 Görlitz

Tel.: +49 (0) 3581 - 32901-20
Fax: +49 (0) 3581 - 32901-10
Mail: thomas.vogel@wirtschaft-goerlitz.de
<http://www.wirtschaft-goerlitz.de>



Inhaltsverzeichnis

I. Das Modell zum schlüssigen Konzept.....	2
II. Voraussetzungen / Anforderungen.....	2
1. Vergleichsraum	2
2. Gegenstand der Beobachtung.....	5
2.1. Wohnungsgröße	5
2.2. Wohnungsstandard	5
2.3. Erweiterte Produkttheorie	6
3. Angaben über den Beobachtungszeitraum	7
4. Art und Weise der Datenerhebung	8
5. Repräsentativität des Umfangs der eingezogenen Daten	9
6. Validität der Datenerhebung	12
7. Einhaltung anerkannter mathematisch-statistischer Grundsätze der Datenauswertung	13
7.1. Planung.....	14
7.2. Erhebung	14
7.3. Aufbereitung.....	15
7.4. Analyse	19
7.4.1. Bestandsmieten	20
7.4.2. Angebotsmieten	23
7.4.3. abstrakte Verfügbarkeit.....	28
7.5. Interpretation	37
8. Angaben über die gezogenen Schlüsse.....	37
8.1. Nettokaltmiete	37
8.3. Kalte Betriebskosten	39
8.4. Bruttokaltmiete	39
III. Bewertung.....	40
III.1. Modell und Vorgehen	40
III.2. Bewertung der Angemessenheitsgrenzen der Nettokaltmieten	41
III.3. Segregation	42

I. Das Modell zum schlüssigen Konzept

Ziel des Modells ist es, mit Hilfe der Methodik der mathematischen Statistik, von einem empirisch erhobenen, repräsentativen und validen Stichprobenergebnis logisch auf die Grundgesamtheit aller (Miet)wohnungen im Landkreis Görlitz zu schlussfolgern. Im Ergebnis soll das Modell belastbare Aussagen zu angemessenen Referenzmieten im unteren Segment liefern. Dabei wird jedoch nicht nur auf das abzugrenzende untere Segment (einfache Standard) im Sinne eines festgelegten Merkmals abgestellt, sondern der gesamte Wohnungsmarkt in die Untersuchung einbezogen.

Um eine möglichst hohe Datenqualität (Repräsentativität, Validität) zu erreichen greift das Modell auf verschiedene Erhebungsmethoden und Quellen zurück. Somit wird es möglich, die einzelnen Methoden und Ergebnisse zu evaluieren und wechselseitige Schlüsse, sowie Schlüsse zum gesamten Wohnungsmarkt zu ziehen.

II. Voraussetzungen / Anforderungen¹

1. Die Datenerhebung darf ausschließlich in dem genau eingegrenzten und muss über den gesamten Vergleichsraum erfolgen (keine Ghattobildung),
2. es bedarf einer nachvollziehbaren Definition des Gegenstandes der Beobachtung, zB welche Art von Wohnungen - Differenzierung nach Standard der Wohnungen, Brutto- und Nettomiete (Vergleichbarkeit), Differenzierung nach Wohnungsgröße,
3. Angaben über den Beobachtungszeitraum,
4. Festlegung der Art und Weise der Datenerhebung (Erkenntnisquellen, zB Mietspiegel),
5. Repräsentativität des Umfangs der eingezogenen Daten,
6. Validität der Datenerhebung,
7. Einhaltung anerkannter mathematisch-statistischer Grundsätze der Datenauswertung und
8. Angaben über die gezogenen Schlüsse (zB Spannoberwert oder Kappungsgrenze).

1. Vergleichsraum

Es muss sich „um einen ausreichend großen Raum der Wohnbebauung handeln, der auf Grund seiner räumlichen Nähe, seiner Infrastruktur und insbesondere seiner verkehrstechnischen Verbundenheit einen insgesamt betrachtet homogenen Lebens- und Wohnbereich bildet.“²

¹ BSG Urteil vom 22.09.2009, B 4 AS 18/09 R, RdNr. 19

² BSG Urteil vom 19.10.2010, B 4 AS 2/10 R, RdNr. 18

Der gewählte Ansatz geht von einer räumlichen Gliederung aus. Dabei muss er der Anforderung des BSG nach ausreichend großem Raum, räumlicher Nähe, Infrastruktur und verkehrstechnischer Verbundenheit gerecht werden. Im Landkreis Görlitz bewegt sich der Rahmen der integrierten Sozialplanung bereits in einer solchen räumlichen Gliederung, den Planungsräumen.³

Sie sind über eine einheitliche Struktur der Gewährleistung sozialer Grundversorgung verbunden und berücksichtigen die gewachsene Verflechtung. Sie beruhen im Wesentlichen auf den Territorien der Landkreise vor der Kreisgebietsreform von 1994 und verfügen jeweils über eine große Kreisstadt als zentralen Anlaufpunkt. Die Stadt Görlitz stellt als ehemalige kreisfreie Stadt einen eigenen Planungsraum dar.

Die Planungsräume im Landkreis Görlitz sind die kleinste Planungsebene der kommunalen Daseinsvorsorge des Landkreises. „[...] sie sind Bezugsgröße für die Datenerhebung, Orientierungsgröße für Netzwerke und Kooperationen, für die Verantwortung und das Zusammenspiel von Landkreis, Gemeinden und freien Trägern. Sie [...] grenzen sich durch kommunalpolitische Einheiten, geografische Bezüge, Bevölkerungszahlen und -dichte, Verkehrsanbindung (Erreichbarkeit) etc. voneinander ab. [...] Planungsräume stellen [...] einen Wohnortbezug her.“⁴

Der planungsräumliche Ansatz mit seinen zentralen Orten im ländlichen Raum wird auch durch den Landesentwicklungsplan 2013 der sächsischen Staatsregierung (LEP 2013) strategisch herausgestellt.⁵ Karte 1 „Raumstruktur“ des Dokumentes stellt die zentralen Orte der Planungsräume dar. Die Zentren⁶ sind mit überregional bedeutsamen Verbindungs- und Entwicklungsachsen verbunden. Auch sind die unterschiedlichen Raumkategorien abgebildet. Während im Norden mit Ausnahme der Zentren und zentrumsnaher Gemeinden von ländlichem Raum gesprochen wird, so findet sich im Süden vorwiegend verdichteter Bereich im ländlichen Raum.

Auch die Fortschreibung des Nahverkehrsplans 2010 des Zweckverbandes Oberlausitz Niederschlesien (ZVON) stellt die verkehrstechnische Verbundenheit der ländlichen Räume hin zu den Zentren heraus.⁷ Die Bedeutung der Zentren für Beschäftigung und Schule wird ebenso hervorgehoben.⁸ Alle Mittelzentren werden dabei von den umliegenden Gemeinden des Planungsraumes innerhalb von 30 Minuten erreicht. Ausnahmen ergeben sich in den

³ vgl. Landratsamt Görlitz: Rahmenplan Integrierte Sozialplanung im Landkreis Görlitz, 2010, S. 16 f.

⁴ vgl. Landratsamt Görlitz: Rahmenplan Integrierte Sozialplanung im Landkreis Görlitz, 2010, S. 48

⁵ Landesentwicklungsplan 2013 der Sächsischen Staatsregierung, S. 24 ff.

⁶ mit Ausnahme von Görlitz Mittelzentren, unter Zentren sollen die Mittelzentren und Görlitz hier verstanden werden

⁷ Fortschreibung des Nahverkehrsplans 2010 des ZVON, Seite 95

⁸ ebenda, S. 28 f.

Planungsräumen 4 und 5, wo die Reisezeit von einzelnen Gemeinden bis 45 Minuten in Anspruch nehmen kann. „Vor dem Hintergrund der [...] Erreichbarkeitskriterien zeigen sich keinerlei Defizite in der Erschließungsqualität der Mittelzentren.“⁹

Aufgrund der angeführten besonderen Bedeutung der Zentren innerhalb der Planungsräume sollen diese bei der Betrachtung der Vergleichsräume separat betrachtet werden. So wird auch eine Segregation in Richtung Umland vermieden. Da die Stadt Görlitz bereits als eigener Planungsraum geführt wird, ergeben sich durch die vier Mittelzentren Weißwasser, Niesky, Löbau und Zittau insgesamt 9 Vergleichsräume, welche in nachfolgender Karte abgebildet sind.

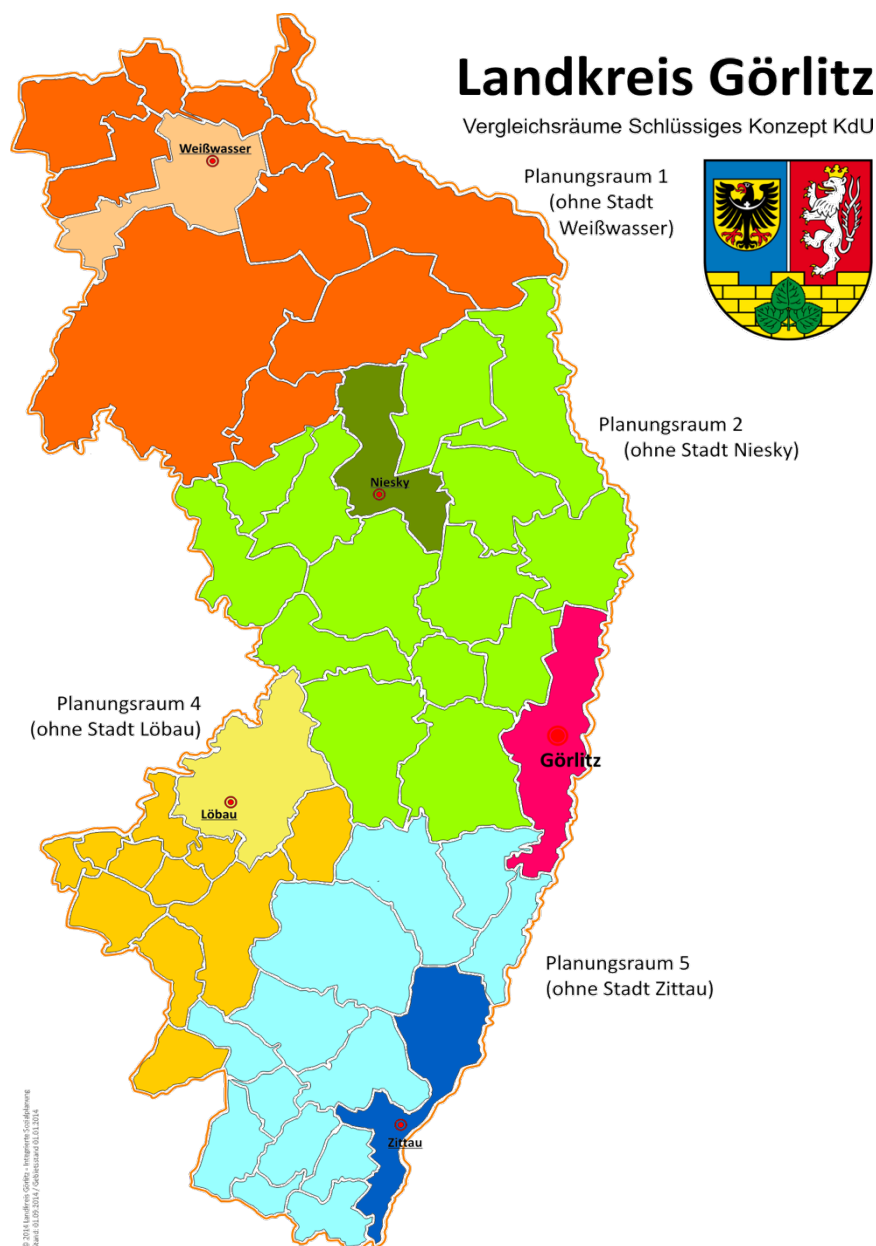


Abbildung 1: Vergleichsräume im Landkreis Görlitz

⁹ Fortschreibung des Nahverkehrsplans 2010 des ZVON, S. 87

2. Gegenstand der Beobachtung

2.1. Wohnungsgröße

Das BSG hat den Begriff der angemessenen Wohnflächen oder Wohnungsgrößen definiert. Dabei wird auf die anerkannte Wohnraumgröße für Wohnberechtigte im sozialen Mietwohnungsbau abgestellt.¹⁰ Die entsprechenden Wohnflächenhöchstgrenzen in Abhängigkeit der Personenzahl stellen die Obergrenzen der Wohngrößenklassen dar. Diese Wohngrößenklassen sind ebenfalls Teilgesamtheiten.

Für den Freistaat Sachsen hat das Sächsische Staatsministerium des Inneren die Richtlinie zur Förderung der Schaffung von mietpreis- und belegungsgebundenem Mietwohnraum (RL gebundener Mietwohnraum – RL gMW) vom 22. November 2016 (SächsABl. Nr. 49 S. 1471) erlassen. Als Wohnflächenhöchstgrenzen gelten entsprechend der Richtlinie folgende Wohnungsgrößen:

Haushaltsgröße	Wohnungsgröße
Anzahl der im Haushalt lebenden Personen	Richtwerte in m² bis zu
1	45
2	60
3	75
4	85
für jede weitere Person	bis 10 m ²

Tabelle 1: Flächenobergrenzen nach Haushaltsgröße

„Für jede weitere zum Haushalt rechnende Person erhöht sich die Wohnfläche höchstens um weitere 10 Quadratmeter. Zur Wohnfläche zählen alle Nebenräume wie zum Beispiel Küche, Flur, Bad oder WC.“¹¹

2.2. Wohnungsstandard

„Ein schlüssiges Konzept kann sowohl auf Wohnungen aus dem Gesamtwohnungsbestand (einfacher, mittlerer, gehobener Standard) als auch auf Wohnungen nur einfachen Standards abstellen. Legt der Grundsicherungsträger seiner Datenerhebung nur die Wohnungen so genannten einfachen Standards zu Grunde, muss er nachvollziehbar offenlegen, nach welchen Gesichtspunkten er dabei die Auswahl getroffen hat. In diesem Fall ist als Angemessenheitsgrenze der Spannoberwert, d.h. der obere Wert der ermittelten Mietpreisspanne zu Grunde zu legen.“¹²

¹⁰ vgl. BSG Urteil vom 06.10.2011, B 14 AS 131/10 R, RdNr. 20

¹¹ RL gebundener Mietwohnraum; SächsABl. Nr. 49 vom 08.12.2016, S. 1472

¹² BSG Urteil vom 22.09.2009, B 4 AS 18/09 R, RdNr. 21

Aufwendungen für die Wohnung seien nur dann angemessen, wenn diese nach Ausstattung, Lage und Bausubstanz einfachen und grundlegenden Bedürfnissen genüge und keinen gehobenen Wohnstandard aufweise und es sich um eine Wohnung mit bescheidenem Zuschnitt handle.¹³ Bei Verwendung von Neuvertragsmieten aus qualifizierten Mietspiegeln, in denen Referenzwohnungen anhand von Wohnwertmerkmalen (Baualter, Ausstattung, Lage) beschrieben sind, sind solche die nicht den einfachen, sondern den untersten Standard abbilden, nicht in die Untersuchung einzubeziehen.¹⁴ In Hinblick auf die Angebotsmieten dürfte dies aufgrund des geringfügigen Anteils ohnehin keine Auswirkungen auf die Ergebnisse haben. „Hier wird davon ausgegangen, dass das Problem wegen des generell höheren Preisniveaus von Angebotsmieten entfällt.“¹⁵

Die an sich qualitativen Anforderungen an den einfachen Standard werden vom BSG durch die Annahme näher bestimmt, dass sich der Wohnstandard in der Kaltmiete pro Quadratmeter Wohnfläche niederschlägt.¹⁶ Aufgrund der Problematik zur Operationalisierung des einfachen Standards kann für den Bereich der frei verfügbaren Wohnungen und der Daten zum Wohnraum aus dem Bestand ohnehin nur auf den Preis als belastbares Kriterium abgestellt werden. Da auch für die Betrachtung des Gesamtwohnungsmarktes der Preis das wesentliche Kriterium darstellt und die Datenerhebungen zu diesen beiden Bereichen den gesamten Wohnungsmarkt erfassen, ist die Betrachtung des Gesamtwohnungsmarktes die geeignetere Methode. Die Herausforderung besteht dann darin, nicht einen Spannoberwert für ein nach oben abzugrenzendes Segment zu definieren, sondern angemessene Referenzmieten durch geeignete statistische Lagemaße¹⁷ zu ermitteln.

2.3. Erweiterte Produkttheorie

Die Rechtsprechung bedient sich zur Ermittlung von Angemessenheitswerten der sog. Produkttheorie. Durch die Produkttheorie wird die Angemessenheitsprüfung durch zwei Kriterien bestimmt. Die Prüfung, ob es sich um angemessene Kosten einer Mietwohnung handelt, bestimmt sich daher nach dem Produkt aus der abhängig von der Personenzahl angemessenen Wohnungsgröße in Quadratmetern und dem Wohnungsstandard, der sich in der Wohnungsmiete pro Quadratmeter niederschlägt.¹⁸ Dabei kommt es für die Angemessenheit der Unterkunftskosten nicht darauf an, ob einzelne Faktoren wie Größe, Lage oder Ausstattung angemessen sind, solange der Grundsicherungsträger nicht mit unangemessen hohen Kosten belastet wird und die realen Kosten das rechnerisch ermittelte Produkt nicht überschreiten.¹⁹ Die Angemessenheit der Kosten

¹³ vgl. BSG, Urteil vom 19.02.2009, B 4 AS 30/08 R, RdNr. 14

¹⁴ vgl. BSG Urteil vom 10.09.2013, B 4 AS 77/12 R, RdNr. 21

¹⁵ BMAS (Hrsg.): Forschungsbericht 478: 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), 2017, S. 206; vgl. ebenda, S. 181 f.

¹⁶ vgl. BSG Urteil vom 13.04.2011, B 14 AS 106/10 R, RdNr. 24

¹⁷ Quantile, Lagemaße bis zu deren Wert die entsprechende Anzahl an Beobachtungswerten liegt

¹⁸ vgl. BSG Urteil vom 19.10.2010, B 4 AS 2/10 R, RdNr. 16

¹⁹ vgl. BSG Urteil vom 18.06.2008, B 14 11b AS 61/06 RdNr. 18

der Unterkunft ist getrennt von den Kosten der Heizung zu bestimmen.²⁰ Zu der nach der Produkttheorie ermittelten angemessenen Nettokaltmiete sind noch die kalten Betriebskosten hinzuzurechnen.²¹ Insofern beschreibt dies die Bruttokaltmiete als Zielgröße, wobei eine getrennte Ermittlung der Nettokaltmiete pro Quadratmeter und der kalten Betriebskosten pro Quadratmeter erfolgt.

3. Angaben über den Beobachtungszeitraum

Da das BSG bislang keine konkreten Vorgaben für den Beobachtungszeitraum und die Aktualität der Daten vorgenommen hat, sich aber sehr wohl an der Erstellung von einfachen und qualifizierten Mietspiegeln nach § 558d BGB²² orientiert und sich mit diesen auseinander gesetzt hat²³, sollte sich ein schlüssiges Konzept, welches nicht auf einem Mietspiegel basiert, dennoch nach den Vorgaben zur Erstellung dieser richten.²⁴ „Der qualifizierte Mietspiegel ist spätestens im Abstand von zwei Jahren der Marktentwicklung anzupassen und nach vier Jahren neu zu erstellen.“ Die Anpassung kann dabei mittels Preisindex²⁵ oder Stichprobe erfolgen.²⁶

Die Erfassung der Daten aus dem Bestand des Grundsicherungsträgers erfolgt fortlaufend in der Mietdatenbank seit 2010. Die Datenerhebung der Angebotsdaten läuft seit 2009. Am 02.01.2019 wurden sowohl Bestands- als auch Angebotsdaten bis Stichtag 31.12.2018 aus der Mietdatenbank zur weiteren Bearbeitung und Analyse exportiert. Dabei sind alle Daten ab dem 01.04.2015 berücksichtigt worden. Da bei der Bereinigung doppelter Datensätze der jeweils aktuellste berücksichtigt wird bzw. im Datenbestand verbleibt, ist die Aktualität der Daten gewahrt.

Dabei ist festzuhalten, dass es sich bei den Bestandsmieten um, in dem Beobachtungszeitraum 01.04.2015 bis 31.12.2018, tatsächlich vermieteten Wohnraum handelt. Anders als etwa bei qualifizierten Mietspiegeln handelt es sich nicht ausschließlich um Neuvertragsmieten oder geänderte Bestandsmieten innerhalb dieses Zeitraumes. Somit gehen zum Teil auch ältere Mietverträge, jedoch mit ihren aktuellen Kosten in die Betrachtung ein.

²⁰ vgl. BSG Urteil vom 19.10.2010, B 14 AS 2/10 R, RdNr. 16; vgl. BSG Urteil vom 13.04.2011, B 14 AS 106/10 R, RdNr. 17

²¹ vgl. BSG Urteil vom 26.05.2011, B 14 AS 132/10 R, RdNr. 21

²² vgl. Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen: Hinweise zur Erstellung von Mietspiegeln, 2002, S. 34 ff.

²³ vgl. BSG Urteil vom 19.10.2010, B 14 AS 50/10 R, RdNr. 27 ff.

²⁴ vgl. BSG Urteil vom 22.09.2009, B 4 AS 18/09 R, RdNr. 24

²⁵ vom statistischen Bundesamt ermittelter Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland

²⁶ vgl. Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen: Hinweise zur Erstellung von Mietspiegeln, 2002, S. 44 f.

Während die Bestandsmieten bestehende Mietverhältnisse zu aktuellen Konditionen, sowie Neuvertragsmieten abbilden, lässt sich aus den Daten der Angebotsmieten kein Rückschluss auf tatsächlich zu Stande gekommene Mietverhältnisse ziehen. Angebotsmieten sind insbesondere im Hinblick auf die Prüfung, ob angemessener Wohnraum in ausreichendem Umfang vorhanden ist, einzubeziehen.²⁷

4. Art und Weise der Datenerhebung

Eine Möglichkeit der Datengrundlage bieten Mietdatenbanken²⁸. Dies können „anerkannte“ Mietdatenbanken nach § 558e BGB sein, aber auch solche, die diese Voraussetzungen nicht erfüllen, sofern sie den Anforderungen an das schlüssige Konzept genügen.²⁹ Mietdatenbanken unterscheiden sich in der Art der Datenerhebung von Mietspiegeln. Der Vorteil der Mietdatenbanken liegt in der fortlaufenden Erfassung der Daten, was zu einer deutlich höheren Aktualität führt. Im Gegensatz wird ihnen eine geringere Repräsentativität zugesprochen.³⁰ Bezogen auf die Anforderungen an ein schlüssiges Konzept, sollten sie 10 v.H. des regional in Betracht zu ziehenden Wohnungsbestandes abbilden.³¹

Die Datenerhebung stützt sich auf 2 wesentliche Wege:

1. Erhebung der Wohnungen aus den Mietverträgen und Betriebskostenvorauszahlungen der Bedarfsgemeinschaften im Bestand des Grundsicherungsträgers mit deren aktuellen Kosten
2. Erhebung der auf dem Wohnungsmarkt angebotenen (frei verfügbaren) Wohnungen entsprechend der Angaben aus den Quellen

Die Daten werden in der Mietdatenbank fortlaufend erfasst. Während die Wohnungsangebote aus öffentlich zugänglichen Quellen stammen, steht für die Bestandsdaten des Grundsicherungsträgers bereits bei der Erhebung bzw. Weitergabe der Daten an die Mietdatenbank die Frage des Datenschutzes und der Anonymisierung. Zu diesem Zwecke wurde in der Mietdatenbank ein Bedarfsgemeinschaftsschlüssel eingeführt, der unabhängig von der Kundennummer der Bundesagentur für Arbeit ist und welcher im System des Grundsicherungsträgers automatisch und zufällig generiert wird. Der Schlüssel ermöglicht eine eindeutige Zuordnung der Daten ohne persönliche Daten an die Mietdatenbanken übermitteln zu müssen.

²⁷ vgl. Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Stadtentwicklung: Arbeitshilfe zur Bestimmung der angemessenen Aufwendungen der Unterkunft im Rahmen kommunaler Satzungen, 2013, S. 44

²⁸ Im Folgenden wird bei der Verwendung des Begriffs „Mietdatenbank“ nicht zwingend auf die Anforderungen des § 558e abgestellt.

²⁹ vgl. BSG Urteil vom 18.06.2008, B 14/7b AS 44/06 R, RdNr. 16

³⁰ vgl. Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen: Hinweise zur Erstellung von Mietspiegeln, 2002, S. 49

³¹ vgl. BSG Urteil vom 18.06.2008, B 14/7b AS 44/06 R, RdNr. 16

Bei der Erfassung der Daten aus dem Bestand des Grundsicherungsträgers handelt es sich um eine Vollerhebung, da die Daten fortlaufend erfasst und aktualisiert werden. Im Bereich der Wohnungsannoncen kann nur eine Teilerhebung erfolgen. Dabei werden die Anzeigen aus einschlägigen Internetportalen und lokalen Zeitungen, sowie von Internetseiten von Großvermietern in der Mietdatenbank erfasst. Dabei wird es nicht möglich sein immer alle Daten aus allen Quellen vollständig zu erfassen, darüber hinaus gibt es andere Formen der Vermarktung, etwa über Makler, welche nicht in Zeitungen oder auf Internetseiten inserieren, oder Direktvermarktung.

Darüber hinaus wird zur Ermittlung notwendiger Mengengerüste auf bereits veröffentlichte Statistiken zurückgegriffen. Dies sind insbesondere amtliche Statistiken des Statistischen Landesamtes des Freistaates Sachsen (StaLA) und Statistiken der Bundesagentur für Arbeit (BA). Soweit erforderlich werden auch weitere Erhebungen bzw. deren Auswertungen und Statistiken anderer Institutionen (z.B. Ministerien, Forschungseinrichtungen und Institute) verwendet.

5. Repräsentativität des Umfangs der eingezogenen Daten

Die Datenbasis muss mindestens 10 v. H. des regional in Betracht zu ziehenden Wohnungsbestandes abbilden. Dabei ist auf die räumlichen Gegebenheiten, d. h. auf die Vergleichsräume abzustellen. Entsprechende statistische Erhebungen zur Bestimmung des Wohnungsmarktes liefert der Zensus 2011 auf Gemeindeebene³². Die Gemeinden sind hierbei den Vergleichsräumen zuzuordnen³³ und die Daten zusammen zu fassen. Nachfolgende Abbildung zeigt die Systematik mit dem Mengengerüst auf Kreisebene.

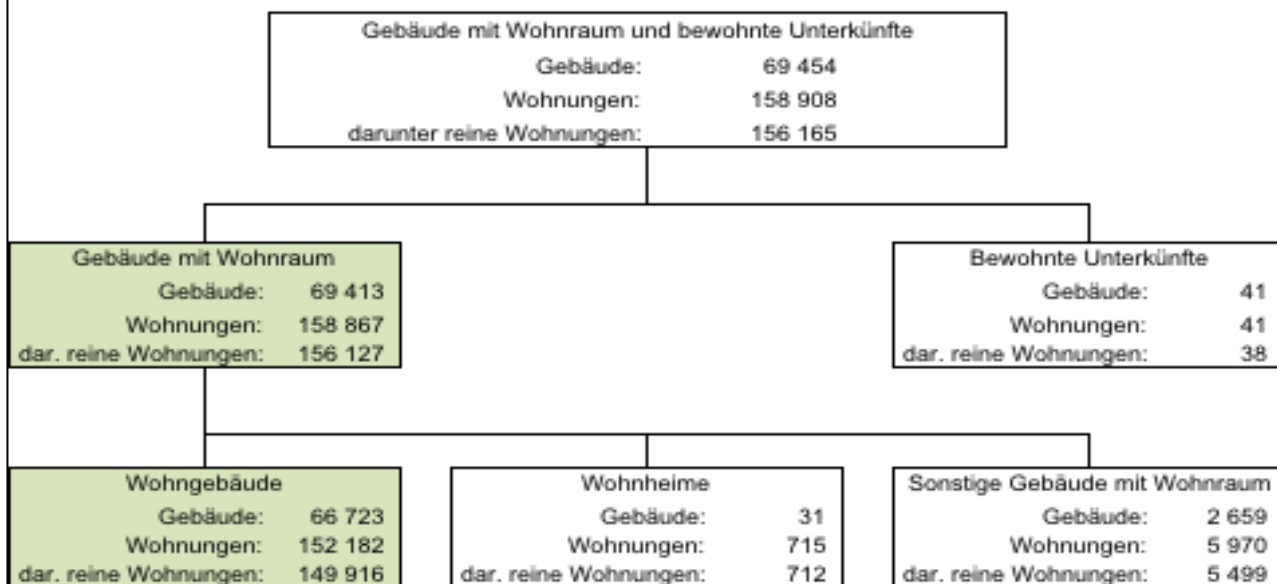
³² vgl. <https://www.statistik.sachsen.de/html/21335.htm>

³³ vgl. 1. Vergleichsraum

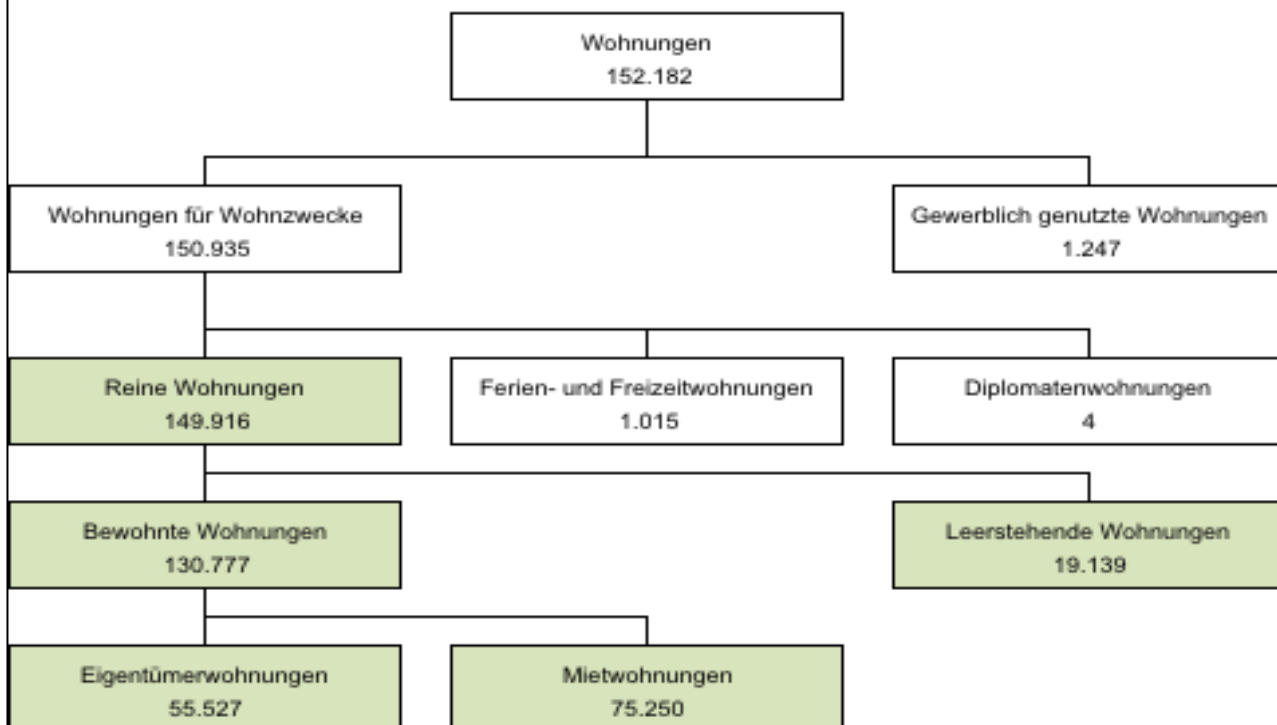
Systematik von Gebäuden und Wohnungen

Im Rahmen des Zensus 2011 werden die Gebäude und Wohnungen nach der Art des Gebäudes in hierarchischen Strukturen abgebildet. Nachstehende Abbildung zeigt die Ergebnisse für Landkreis Görlitz.

Gebäude mit Wohnraum und bewohnte Unterkünfte



Wohnungen in Wohngebäuden



Die Ergebnisse zur Gebäude- und Wohnungszählung betrachten ausschließlich Gebäude mit Wohnraum. Bewohnte Unterkünfte bleiben daher für die Ergebniserstellung unberücksichtigt.

Abbildung 2: Systematik von Gebäuden und Wohnungen (Quelle: Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen, https://www.statistik.sachsen.de/download/080_Zensus_2011_GWZ/gwz_14626.xlsx)

Als Basis soll von den reinen Wohnungen in Wohngebäuden ausgegangen werden, da die weiteren Betrachtungen im Zensus auf dieser Grundlage erfolgen. Tatsächlich stehen jedoch noch mehr Wohnungen zur Verfügung. Die Daten zu den Wohnungen in Wohngebäuden³⁴, zum Leerstand in Wohngebäuden³⁵, sowie zu den bewohnten Miets- und Eigentümerwohnungen³⁶ liegen auf Kreis- und Gemeindeebene vor. Die Daten zu den Vergleichsräumen können so ermittelt werden.

Für die Leerstände ist zunächst der Mietwohnungsleerstand zu ermitteln und von diesem der marktaktive Leerstand zu bestimmen. Die Mietwohnungsleerstände können näherungsweise aus den Leerständen in Gebäuden mit drei und mehr Wohnungen (Mehrfamilienhäuser, MFH) ermittelt werden. Unter marktaktiv ist unmittelbar disponibler oder innerhalb von sechs Monaten aktivierbarer Leerstand³⁷ zu verstehen. Für die Ermittlung kann zunächst eine Betrachtung des CBRE-empirica-Leerstandindizes (CEL), welcher auf Kreisebene vorliegt, erfolgen. Der Landkreis Görlitz liegt dabei in 2017 in der höchsten Kategorie mit „8% und mehr“³⁸. Zur Ermittlung werden Vergleichswerte für Sachsen für den Gesamtleerstand Geschosswohnungen aus dem Zensus 2011 sowie für den marktaktiven Leerstand aus dem CEL 2017³⁹ herangezogen und das Verhältnis auf den Leerstand in Mehrfamilienhäusern je Gemeinde übertragen. Nachstehende Übersicht zeigt das Mengengerüst für die Planungsräume.

Merkmal (Zensus 2011)	gesamt	PR 1	PR 1 Z	PR 2	PR 2 Z	PR 3	PR 4	PR 4 Z	PR 5	PR 5 Z
Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden	156.127	11.877	10.725	16.670	5.298	36.903	21.700	9.891	23.953	19.110
Wohnungen in Wohngebäuden	149.916	11.479	10.349	16.084	5.128	35.721	20.791	9.414	22.989	17.961
bewohnte Wohnungen	130.777	10.718	9.434	14.754	4.770	28.978	18.601	8.123	20.788	14.611
Eigentümerwohnungen	55.527	7.135	1.844	10.400	2.259	4.797	10.806	2.463	12.531	3.292
Mietwohnungen	75.250	3.583	7.590	4.354	2.511	24.181	7.795	5.660	8.257	11.319
leerstehende Wohnungen	19.139	761	915	1.330	358	6.743	2.190	1.291	2.201	3.350
in EZFH	3.856	440	51	729	119	208	928	182	942	257
in MFH	15.283	321	864	601	239	6.535	1.262	1.109	1.259	3.093
marktaktiv in MFH	8.017	168	453	315	125	3.428	662	582	660	1.623
Mietwohnungen inkl. marktaktivem Leerstand	83.267	3.751	8.043	4.669	2.636	27.609	8.457	6.242	8.917	12.942

Tabelle 2: Wohnungen inklusive Leerstände je Vergleichsraum

³⁴ GENESIS-Online Datenbank, Code 31211-001M (<https://www.statistik.sachsen.de/genonline/online/logon>)

³⁵ GENESIS-Online Datenbank, Code 31211-014M (<https://www.statistik.sachsen.de/genonline/online/logon>)

³⁶ https://www.statistik.sachsen.de/download/080_Zensus_2011_GWZ/2015-05-05_GWZ2.xlsx; Die Statistik zeigt jedoch leichte Abweichungen zum Definierten Mengengerüst für den Landkreis Görlitz im Zensus 2011. Dies kann nach der Ermittlung im nächsten Schritt korrigiert werden und wird in der Tabelle bereits korrekt ausgewiesen.

³⁷ vgl. Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung: Aktuelle und künftige Entwicklung von Wohnungsleerständen in Teilräumen Deutschlands, 2014, S. 13

³⁸ vgl. https://www.empirica-institut.de/fileadmin/Redaktion/Publikationen/Referenzen/PDFs/CEL_2017_2022_Karten_KKZ.pdf

³⁹ vgl. <https://www.empirica-institut.de/fileadmin/Redaktion/Publikationen/Referenzen/PDFs/CBRE-empirica-Leerstandsindex-Methode-2017-v.pdf>, S. 4

Ausgehend von dem beschriebenen Modell, ergibt sich somit ein Bestand von 83.267 Mietwohnungen im gesamten Landkreis. Die Datenbasis sollte somit wenigstens 8.500 Wohnungen enthalten um den Anforderungen an die Repräsentativität gerecht zu werden. Nach vollständiger Bereinigung der Daten verbleiben zu den Nettokaltmieten 11.101 Datensätze für die Angebotsdaten und 15.708 Datensätze für die Bestandsdaten.

6. Validität der Datenerhebung

Validität ist die „Gültigkeit“ einer statistischen Untersuchung. Sie ist eines der „Gütekriterien“ und beschreibt das „Ausmaß, in dem eine Messmethode tatsächlich das Konstrukt misst, das gemessen werden soll“. Sie hat „besondere Relevanz bei der Messung von nicht direkt beobachtbaren theoretischen Konstrukten“. ⁴⁰

Für die Datenerhebungen ist also ein Kausalmodell zur Bestimmung des einfachen Standards zu konstruieren. Dabei sind drei wesentliche Qualitätskriterien zu erfüllen. ⁴¹

- Objektivität oder Intersubjektivität (Unabhängigkeit)
- Reliabilität (Zuverlässigkeit)
- Validität (Gültigkeit)

Zur Erfüllung dieser Kriterien muss der Indikator oder ggf. die Indikatoren für mehrere Betrachter, insbesondere die Rechtsprechung, gleichermaßen erkennbar und nachvollziehbar sein. Der Indikator muss weiter zuverlässig messbar, d.h. formal genau, und argumentativ belastbar sein.

Mögliche Indikatoren sind:

- Baujahr des Gebäudes
- Jahr der letzten Sanierung / Modernisierung des Gebäudes
- Preisniveau der Wohnung

Erste beide Indikatoren erlauben zwar durchaus einen Schluss auf das Wohnsegment, sind allerdings Merkmale des Gebäudes und nicht der Wohnung. Auch sind diese Merkmale nur bedingt in Wohnungsanzeigen oder Mietverträgen angegeben.

⁴⁰ Gabler Verlag (Herausgeber), Gabler Wirtschaftslexikon, Stichwort: Validität, online im Internet: <http://wirtschaftslexikon.gabler.de/Archiv/978/validitaet-v6.html>

⁴¹ vgl. Klammer, B.: Empirische Sozialforschung, Eine Einführung für Kommunikationswissenschaftler und Journalisten, 2005, S. 63 ff.

Der dritte Faktor erfüllt die qualitativen Voraussetzungen an das Modell und ist in allen Datenquellen bekannt. Allerdings vermindert sich die Validität dadurch, dass nur ein Aspekt des Konstruktes untersucht wird (mono-operation-bias).

7. Einhaltung anerkannter mathematisch-statistischer Grundsätze der Datenauswertung

In Hinblick auf die Auswertung der Daten sind die Anforderungen der Gesetzgebung und der Rechtsprechung wenig präzisiert. Es findet sich zumeist nur die Forderung nach „Einhaltung anerkannter mathematisch-statistischer Grundsätze der Datenauswertung“.⁴² Dies ist vor allem darin begründet, dass es bislang keine normativen Vorgaben an „**das** schlüssige Konzept“ gibt.⁴³ „Entscheidend ist vielmehr, dass den Feststellungen des Grundsicherungsträgers ein Konzept zu Grunde liegt, dieses im Interesse der Überprüfbarkeit des Ergebnisses schlüssig und damit die Begrenzung der tatsächlichen Unterkunftskosten auf ein angemessenes Maß hinreichend nachvollziehbar ist.“⁴⁴

Im Wesentlichen stützt sich die Datenauswertung auf die Methoden der deskriptiven (beschreibenden) Statistik. Sie ist als die Beschreibung der erhobenen und aufbereiteten statistischen Informationen mithilfe von Kennziffern und Parametern zur Darstellung sowie anhand von Tabellen und Grafiken zur Abbildung der Daten zu verstehen.⁴⁵

Neben Tabellen und Grafiken sind die statistischen Kenngrößen „die grundlegendsten und am häufigsten benutzten Möglichkeiten zur Beschreibung von Daten.“ Statistische Kenngrößen sind Anteile, Häufigkeiten und ihre Verteilung, Lage- und Streumaße.⁴⁶

Die Methoden der deskriptiven Statistik gestatten „eine Reduktion großer, streuender Datenmengen auf überschaubare, im Sachzusammenhang (örtlich, sächlich, zeitlich) möglichst aussagefähige Darstellungen.“⁴⁷ Durch die systematische Beschreibung, Verdichtung und Darstellung der Daten, dient die deskriptive Statistik auch der Validierung der Daten und liefert erste Eindrücke und Ideen zur Datenanalyse. Durch die deskriptive Aufbereitung der Daten lassen sich zudem Fehler erkennen und beheben. Die deskriptive Statistik verwendet, im Gegensatz zur induktiven Statistik, keine stochastischen Modelle und lässt somit keine formalen Rückschlüsse über die Objekte der Untersuchung hinaus zu.⁴⁸

⁴² vgl. BSG Urteil vom 22.09.2009, B 4 AS 18/09 R, RdNr. 19

⁴³ vgl. BSG Urteil vom 22.09.2009, B 4 AS 18/09 R, RdNr. 20

⁴⁴ BSG Urteil vom 22.09.2009, B 4 AS 18/09 R, RdNr. 18

⁴⁵ vgl. Steland, A.: Basiswissen Statistik, 2010, S. 1

⁴⁶ vgl. Schäfer, Th.: Statistik I: Deskriptive und Explorative Datenanalyse, 2010, S. 60

⁴⁷ Rößler, I., Ungerer, A.: Statistik für Wirtschaftswissenschaftler, 2011, S. 2

⁴⁸ vgl. Fahrmeir, L., et al.: Statistik: Der Weg Zur Datenanalyse, 2011, S. 12

Wird die statistische Untersuchung jedoch an einer großen, repräsentativen Untersuchung durchgeführt, sind oft keine weiteren Berechnungen notwendig, um die Verallgemeinerbarkeit der Daten zu prüfen.⁴⁹ Dies ist bereits durch die Anforderung an die Repräsentativität⁵⁰ gegeben.

Die Etappen der statistischen Arbeit beschreiben ein System von Regeln zur Erhebung und Bearbeitung statistischen Materials, zur Darstellung des Wesentlichen und zur Gewährleistung statistisch mathematischer Analysen. Dabei kommen je nach Arbeitsschritt unterschiedliche Methoden zum Einsatz. Sie umfassen Planung, Erhebung, Aufbereitung, Analyse und Interpretation.

7.1. Planung

Die Planungsphase ist der organisatorische Aspekt und umfasst einen Großteil der einzelnen hier aufgeführten Anforderungen der Rechtsprechung an ein schlüssiges Konzept. Dabei sind zunächst die Forschungsfragen (worauf hin sollen die Daten untersucht werden?; erweiterte Produkttheorie) und die Grundgesamtheit (Gegenstand der Beobachtung) zu definieren. Davon ausgehend ist festzuhalten welche Merkmale (Variablen) erhoben werden und welche Techniken der Erhebung (Anforderungen an die Mietdatenbank; Art und Weise der Datenerhebung) und Operationalisierung (Validität, Gegenstand der Beobachtung) anzuwenden sind. Im Weiteren sind bereits in dieser Phase Überlegungen zu Aufbereitungs- und Analyseverfahren anzustellen.⁵¹

7.2. Erhebung

Die Art und Weise sowie der Umfang der Datenerhebung sind abhängig vom Untersuchungsziel. Dabei sind die Forschungsfragen zu konkretisieren und eine Theorie bzw. ein Modell zu formulieren. Dabei ist festzuhalten welche Merkmale von anderen beeinflusst werden und welche Beziehungen zwischen den Merkmalen bestehen. Zur Überprüfung derartiger Assoziationsstrukturen müssen Merkmale benannt werden, die zur Erfassung der eigentlichen Fragestellung geeignet sind (Validität; Operationalisierung).⁵²

Da das BSG in seinen Anforderungen an ein schlüssiges Konzept ein starkes Augenmerk auf den Bereich der Datenerhebung gelegt hat, sind die wesentlichen Aspekte hier bereits benannt. So müssen der Untersuchungsraum klar ab- und eingegrenzt (Vergleichsräume), die Untersuchungsmerkmale klar definiert (erweiterte Produkttheorie; gesamter Wohnungsmarkt; Operationalisierung), der Beobachtungszeitraum angegeben, die Art und Weise der Datenerhebung benannt und die Repräsentativität und Validität der Daten gegeben sein.

⁴⁹ vgl. Schäfer, Th.: Statistik I: Deskriptive und Explorative Datenanalyse, 2010, S. 60

⁵⁰ vgl. 5. Repräsentativität

⁵¹ vgl. Bourier, G.: Beschreibende Statistik, 2001, S. 25

⁵² vgl. Fahrmeir, L., et al.: Statistik: Der Weg Zur Datenanalyse, 2011, S. 21

7.3. Aufbereitung

Bei der Aufbereitung geht es zum einen um die Qualität der Daten, zum anderen um deren Darstellung. Die Anforderungen an die Datenqualität umfassen:⁵³

- Vollständigkeit
- Einheitlichkeit
- Vermeidung von doppelten Datensätzen (Doppler)
- kontrollierte Missings
- Beurteilung von Ausreißern
- Plausibilität (Interpretierbarkeit)

Zur Darstellung der Daten sind verschiedene Methoden je nach zu untersuchendem Merkmal und Darstellungsform möglich. Nach einer Erhebung liegen die Daten meist ungeordnet in einer Urliste (oder als Rohdaten) vor. Gerade bei größeren Datenmengen sind Verteilungen von Merkmalswerten so nicht mehr ersichtlich.⁵⁴

Da es in der Literatur keine klare Trennung zwischen Datenaufbereitung und Datenanalyse gibt, bzw. die Darstellung der Daten im Übergang dieser beiden Phasen angesiedelt ist, wird die Darstellung der Daten in Hinblick auf das Untersuchungsziel unter „Analyse“ betrachtet.

Vollständigkeit und Einheitlichkeit sind durch die Mietdatenbank an sich gegeben. Zum einen gelten Daten für die Untersuchung dann als erhoben, wenn sie in der Mietdatenbank erfasst sind. Somit sind die Exportdatensätze vollständig, da sie alle Datensätze umfassen. Zum anderen ist durch vordefinierte Felder in der Mietdatenbank die Einheitlichkeit gegeben. Es werden also weder unterschiedliche Merkmale erfasst, noch sind deren Ausprägungen oder Dimensionen verschieden.

Die Datensätze werden als Tabellen (Urlisten) exportiert. Zur Eliminierung doppelter Datensätze wird das Feature „Duplikate entfernen“⁵⁵ verwendet. Folgende Kriterien dienen zur Identifizierung von Dopplern in Bestands- und Angebotsdaten:

Straße (Ortsteil), Nr, Ort, Fläche, Zimmer, Geschoss, Position

⁵³ vgl. Schendera, C.: Datenqualität mit SPSS, 2007, S. 3

⁵⁴ vgl. Bourier, G.: Beschreibende Statistik, 2001, S. 34 f.

⁵⁵ <https://support.office.com/de-de/article/finden-und-entfernen-von-duplikaten-00e35bea-b46a-4d5d-b28e-66a552dc138d>

Der ursprüngliche Datenumfang der Bestandsdaten aus der Mietdatenbank von 17.207 Datensätzen reduziert sich nach Bereinigung von Dopplern auf 16.040. Der Datenumfang der Angebotsdaten reduziert sich deutlich von 38.049 auf 11.329 Datensätze.

Zum Umgang mit fehlenden Werten gibt es prinzipiell drei Möglichkeiten:

1. Ausschluss von Fällen mit Missings, d.h. der komplette Datensatz wird aus der Liste entfernt
2. Ersetzen von fehlenden Werten mit „berechneten“ oder „geschätzten“ Werten
3. Beibehalten des Datensatzes mit fehlendem Wert

Es ist also danach zu unterscheiden, welche Werte für die weitere Untersuchung zwingend notwendig sind. Am Beispiel „Ortsteil“ zeigt sich, dass ein fehlender Wert nicht zwingend eine fehlende Eingabe ist. Die Adresse kann auch schlicht keinen Ortsteil aufweisen. Im Weiteren ist die Information nur zur Identifizierung der Wohnung, nicht aber zur weiteren Untersuchung von Nöten. Gleiches gilt für die Adressmerkmale „Straße“ und „Nr“, nicht aber für „Ort“, da dieser zwingend für die Zuordnung zum jeweiligen Vergleichsraum ist. Felder, die nicht zwingend einen Merkmalswert enthalten müssen, werden bei fehlenden Werten beibehalten.

Darüber hinaus sind die Merkmale zu bezeichnen, welche zwingend erforderlich sind und somit Ausschlusskriterien darstellen. Diese sind

1. Ort (für die Zuordnung zum jeweiligen Vergleichsraum)
2. Fläche (für die Zuordnung zur Wohnflächenklasse)
3. Preis (wenn Kaltmiete nicht berechenbar und nicht „schätzbar“)

Fehlende Ortsangaben werden datenbankseitig ausgeschlossen und liegen in den Datensätzen nicht vor. Alle Ortsangaben sind korrekt und können den Vergleichsräumen zugeordnet werden. Bei den Flächenangaben werden nicht nur fehlende Werte eliminiert. Eine Bereinigung findet nicht über die Ausreißerbetrachtung statt, sondern es wird im Hinblick auf die Zumutbarkeit auf die kleinsten „typischen“ Wohnungen mit 23,85 Quadratmeter als Mindestflächen für 1-Personen-Haushalte abgestellt. Dies deckt sich mit anderen Ansätzen bei denen 23⁵⁶ bzw. 24⁵⁷ Quadratmeter Verwendung finden. Innerhalb der Bestandsdaten werden so 130 Datensätze, in den Angebotsdaten 36 ausgeschlossen. Zudem werden aus den Angebotsdaten 19 Wohnungen des s.g. Substandards entfernt, die im Merkmal „Heizart“ die Ausprägung „Ofenheizung“ enthalten.

⁵⁶ §181 Abs. 9 BewG

⁵⁷ BSG Urteil vom 18.11.2014, B 4 AS 9/14 R RdNr. 26

Das Kriterium Preis nimmt eine besondere Rolle ein. Bei der Kontrolle fehlender Werte sind solche Daten weiter verwertbar, welche eine Berechnung fehlender Werte erlauben, aber auch solche weiter zu berücksichtigen, welche lediglich Angaben zur Nettokaltmiete oder den kalten Betriebskosten enthalten.

Es werden alle berechenbaren fehlenden oder falschen Werte ersetzt und Plausibilitätsprüfungen durchgeführt. Dabei sind Rundungsdifferenzen zu beachten. Sind die Abweichungen zwischen angegebenen und berechneten Werten 0,01 EUR bzw. -0,01 EUR, so gelten die Werte als bestätigt. Nach Bereinigung stehen noch 15.889 Datensätze in den Bestandsdaten zur Verfügung und in den Angebotsdaten verbleiben 11.150.

Die aufbereiteten Daten sind in Hinblick auf Ausreißer zu untersuchen. Die Methoden greifen dabei bereits in den Bereich der Analyse hinein. Als Ausreißer werden alle „erwartungswidrigen“, d.h. „unvereinbar erscheinenden“ Werte betrachtet. Da nicht in jedem Fall abgrenzbar ist, ob es sich bei solchen Werten um Fehler oder real existierende, aber für die Verteilung untypische, Werte handelt, sind die Datensätze im Zweifel zu entfernen. Zum einen stellen sie eben für den örtlichen Wohnungsmarkt untypische Werte dar, zum anderen beeinflussen sie, bei Verwendung robuster statistischer Verfahren, das Ergebnis kaum.

Zur Beurteilung werden Lage- und Streumaße ermittelt. Zur Visualisierung dienen modifizierte Boxplots⁵⁸. An den äußeren Zäunen wird nicht die Spannweite, d.h. Minimum und Maximum abgebildet, sondern der mit einem Faktor multiplizierte Interquartilsabstand (IQR) dargestellt. Dabei werden der 1,5 IQR und den 3 IQR betrachtet. Werte, die außerhalb von 1,5 IQR und innerhalb von 3 IQR liegen, werden als milde Ausreißer bezeichnet. Werte außerhalb von 3 IQR werden als extreme Ausreißer bezeichnet.⁵⁹

Die Listen der Bestands- und Angebotsdaten werden jeweils getrennt nach Nettokaltmiete pro Quadratmeter und kalten Betriebskosten pro Quadratmeter betrachtet. Für die Beurteilung der Ausreißer in den Werten der Nettokaltmiete werden die Daten nach dieser aufsteigend sortiert. Datensätze, welche keine Werte enthalten, werden aus der Betrachtung entfernt. Dies betrifft 26 Datensätze im Bestand und einen in den Angebotsdaten, so dass 15.863 (Bestand) bzw. 9.887 (Angebot) Datensätze in die Betrachtung einbezogen werden.

Bei der Betrachtung der Ausreißer zeigt sich sowohl in den Bestands- als auch in den Angebotsdaten, dass die Daten im Bereich zwischen den inneren und äußeren Zäunen (1,5 IQR und 3 IQR; milde Ausreißer) aufgrund ihrer Häufigkeit regelmäßig auftretende Werte sind. Werte,

⁵⁸ Der Begriff ist auf John W. Tuckey zurückzuführen; Vgl. Tukey, J.W.: Exploratory data analysis, 1977

⁵⁹ Weiß, C.: Datenanalyse und Modellierung mit STATISTICA, 2007, S. 82

die außerhalb der 3-IQR-Whisker liegen, scheinen jedoch fehlerhafte Werte zu sein. Im unteren Bereich ist auffällig, dass Datensätze mit sehr hohen Werten in der Wohnfläche auftreten, die auf Erfassungsfehler zurück zu führen sind.

In den Bestandsdaten liegen 155 Datensätze außerhalb der äußeren Zäune (3 IQR). Dies entspricht 0,98% der Daten. Dabei entfallen 90 Datensätze auf den unteren Bereich und 65 auf den oberen. Die Grenzen liegen bei x_u (unterer Whisker) = 1,46 EUR (rechnerisch 1,43 EUR) und x_o (oberer Whisker) = 7,00 EUR (rechnerisch 7,01 EUR). Die Angebotsdaten weisen 0,44% Ausreißer auf. Von den 49 Datensätzen liegen 14 im unteren und 35 im oberen Bereich. Die Grenzen liegen bei x_u = 1,50 EUR (rechnerisch 1,30 EUR) und x_o = 8,09 EUR (rechnerisch 8,11 EUR). Es verbleiben nunmehr 15.708 Datensätze in den Bestandsdaten und 11.101 Datensätze in den Angebotsdaten zur Analyse der Nettokaltmieten.

Für die Betrachtung der kalten Betriebskosten wird ausschließlich auf Bestandsdaten zurückgegriffen. Dabei werden die tatsächlichen kalten Betriebskosten durch Änderungen der Abschlagszahlungen aufgrund der Betriebskostenabrechnungen berücksichtigt, während Angebotsdaten zunächst nur fiktive oder hypothetische Betriebskosten enthalten. Die Bestandsdaten sind für die Betrachtung der Nebenkosten die bestmögliche regionalisierte Datenquelle.⁶⁰ Darüber hinaus gibt es keine Korrelation zwischen der Höhe der kalten Betriebskosten und dem einfachen Standard, wodurch ein Mittelwert der kalten Betriebskosten aus den Bestandsdaten bedarfsdeckend ist.⁶¹

Zur Beurteilung der Ausreißer in den Werten der kalten Betriebskosten werden die Daten nach diesen aufsteigend sortiert. Datensätze, welche keine Werte enthalten, werden aus der Betrachtung entfernt. Dies betrifft 606 Datensätze, so dass 15.283 Datensätze in die weitere Betrachtung einbezogen werden.

Bei der Betrachtung der Ausreißer zeigt sich, dass diese außerhalb der äußeren Zäune (3 IQR) nur im oberen Bereich auftreten, da für die untere Grenze ein negativer Wert errechnet wird. Dies ist auf die nahe Lage der Merkmalsausprägungen zum Nullpunkt bei entsprechender Streuung zurück zu führen. Es ist dabei jedoch erkennbar, dass auch am unteren Rand unplausible Werte mit sehr hohen Flächenangaben auftreten. Die Anwendung der inneren Zäune (1,5 IQR; milde Ausreißer) ist hier eher geeignet Ausreißer abzugrenzen.

⁶⁰ vgl. BMAS (Hrsg.): Forschungsbericht 478: 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), 2017, S. 197

⁶¹ vgl. ebenda, S. 206 f.

Als Ausreißer werden so 512 Datensätze identifiziert. Dies entspricht 3,35% der Daten. Dabei entfallen 72 Datensätze auf den unteren Bereich und 440 auf den oberen Bereich. Die Grenzen liegen bei $x_u = 0,16$ EUR und $x_o = 1,96$ EUR. Für die weitere Analyse der kalten Betriebskosten stehen somit 14.771 Datensätze zur Verfügung.

7.4. Analyse

Nach der Datenaufbereitung ist die Analyse das zentrale Handlungsfeld zur Ermittlung der Richtwerte zur Bestimmung abstrakt angemessener Kosten der Unterkunft. Dabei kommt im Rahmen der Methodenfreiheit⁶² eine Vielzahl von Verfahren in Betracht. Die aufbereiteten Listen liegen für die Nettokaltmieten in den Bestands- und Angebotsdaten und für die kalten Betriebskosten in den Bestandsdaten vor.

Eine abstrakt angemessene Referenzmiete ist in einem mehrstufigen Verfahren unter Zugrundelegung der Produkttheorie zu ermitteln. Die Anforderungen der Rechtsprechung sind⁶³:

1. Bestimmung der angemessenen Wohnungsgröße
2. Festlegung des maßgeblichen örtlichen Vergleichsraumes
3. Ermittlung der, nach der Produkttheorie, angemessenen Nettokaltmiete, unter Berücksichtigung der angemessenen Wohnungsgröße im maßgeblichen örtlichen Vergleichsraum
4. Hinzurechnung der kalten Betriebskosten

Die Punkte 1 und 2 wurden hier unter 1. Vergleichsraum und 2. Gegenstand der Beobachtung bereits ausführlich dargelegt. Die Nettokaltmiete, sowie die kalten Betriebskosten sind unter Berücksichtigung dieser beiden Punkte zu bestimmen. D.h. die aufbereiteten Listen sind sowohl nach Wohnungsgrößen als auch nach den Vergleichsräumen zu trennen. Zunächst sind die Verfahren zur Ermittlung der angemessenen Nettokaltmieten (Punkt 3) darzulegen. Im Folgenden werden die Begriffe Nettokaltmiete, Bruttokaltmiete und kalte Betriebskosten zur Vereinfachung weiterhin für die Werte pro Quadratmeter verwendet.

Allen Verfahren ist gemeinsam, dass ein Referenzwert als Mietobergrenze zu definieren ist. Dabei werden die jeweiligen Daten in einen angemessenen und einen unangemessenen Bereich geteilt. Es ist demnach erforderlich je nach Verfahren einen geeigneten Schnittpunkt zu ermitteln bis zu dem eine angemessene Nettokaltmiete vorliegt. Die Betrachtung erfolgt zunächst getrennt nach Bestands- und Angebotsdaten. Als drittes Verfahren wird die Ermittlung der abstrakten Verfügbarkeit durch Abgleich von Angebot und Nachfrage dargestellt.

⁶² vgl. BSG Urteil vom 18.11.2014, B 4 AS 9/14 R RdNr. 24

⁶³ vgl. BSG Urteil vom 13.04.2011, B 14 AS 106/10 R, RdNr. 17

7.4.1. Bestandsmieten

Ausgehend von der Feststellung, dass auch in den Bestandsdaten höherwertiger (unangemessener) Wohnraum zu verzeichnen ist, ist die Frage zu beantworten, in welchem Verhältnis höherpreisige Segmente zum einfachen Segment stehen. Das höherpreisige Wohnungen im Bestand existieren, ergibt sich allein schon aus der Produkttheorie, wonach es den Leistungsempfängern möglich ist auf höherwertigen kleineren Wohnraum zurückzugreifen. Hinzu kommt Wohnraum aus der Gruppe der Aufstocker oder mit Mietanteilen Dritter, bei denen Mehrkosten aus anderen Mitteln getragen werden können. Ebenso ist es den Bedarfsgemeinschaften möglich übersteigende Kosten aus den Regelleistungen zu bestreiten. Nicht zu vernachlässigen ist insbesondere auch die Gruppe mit anerkannten Mehrbedarfen, denen höhere Kosten zugestanden werden. Insbesondere im SGB XII überwiegt dieser Teil. Ferner ist die nicht unerhebliche Fluktuation im Bestand zu berücksichtigen. Bei unangemessen teuer wohnenden Leistungsempfängern ergeht zunächst eine Kostensenkungsaufforderung mit einer Frist von sechs Monaten. Für diesen Zeitraum sind die Kosten in tatsächlicher Höhe zu übernehmen. Auch diese Mietverträge gehen in die Betrachtung der Bestandsdaten ein.

Da der angemessene Anteil nicht exakt zu bestimmen ist, erfolgt die Betrachtung zunächst anhand eines normativ festgesetzten Quantils (Median) in Bezug auf Quadratmeterpreise. Die Ergebnisse bilden dabei das Preisniveau ab, auf dem die Leistungsberechtigten tatsächlich wohnen und bilden somit nicht die Wohnungen ab, auf die sie verwiesen werden können. Hierdurch wird eine Mindestangemessenheitsgrenze bestimmt bis zu der die Leistungsberechtigten in jedem Fall angemessen wohnen.

Da sich die angemessenen Referenzwerte aus dem Median des Quadratmeterpreises als Produkt mit der Wohnflächenhöchstgrenze ermitteln, ist der tatsächliche Anteil der angemessenen Wohnungen deutlich höher als die 50% bezogen auf den Quadratmeterpreis. Als Beispiel hierfür sei eine 63 Quadratmeter Drei-Raum-Wohnung in guter Lage, saniert, mit Balkon und mittlerer Ausstattung angeführt. Der Quadratmeterpreis kann hier gut 19% über dem maßgeblichen Referenzwert liegen und dennoch liegt die Wohnung im angemessenen Bereich für eine Bedarfsgemeinschaft mit drei Personen. Die Ausstattungsmerkmale weisen dabei in vielfacher Hinsicht auf eine höherwertige Wohnung hin, die nicht nur einfachen Ansprüchen genügt.

Da sich der Standard regelmäßig im Preis niederschlägt,⁶⁴ ist auch in Bezug auf die Bestandsdaten eine Betrachtung über den Preis vorzunehmen. Bei Betrachtung der Verteilung über das Preisniveau, zeigen sich die typischen Verteilungen, wie sie auch bei den Angeboten über den gesamten Wohnungsmarkt erkennbar sind, wenngleich sie weiter links liegen. Die Lage zeigt auf,

⁶⁴ vgl. BSG Urteil vom 19.10.2010, B 14 AS 2/10 R, RdNr. 16

dass das Preisniveau insgesamt niedriger ausfällt, d.h. ein höherer Anteil niedrigpreisiger Wohnungen insgesamt vorliegt, als bei den Angebotsdaten. Die Verteilung zeigt aber auch, dass in nicht unerheblichem Umfang auch höherpreisige Wohnungen enthalten sind.

Letztlich dient der Median der Bestandsdaten als Absicherung nach unten. Er stellt also das Minimum dar, welcher Preis als angemessen anzusehen ist. Er kommt dann als maßgeblicher Referenzwert in Frage, wenn das Preisniveau des Angebotes ähnlich niedrig bzw. näher am Bestand liegt als in anderen Vergleichsräumen und die Betrachtung des Angebotes zu einem niedrigeren Ergebnis führt. Auch kommt er nur dann zum Einsatz, wenn ein ausreichend abstraktes Angebot zu diesem Preis vorliegt, d.h., dass den dann unangemessen Wohnenden ausreichend Wohnungsangebote zur Verfügung stehen.

Kritisch zu werten ist die Verwendung eines konkreten Perzentils in Hinblick auf einen vermeintlichen Zirkelschluss. Hierbei wird von der Annahme ausgegangen, dass durch die vorgenommenen Kostensenkungen durch Umzug der unangemessen Wohnenden das Kostenniveau im Bestand perspektivisch sinkt und bei fortschreibender Verwendung des Medians die Angemessenheitsgrenze kontinuierlich abgesenkt wird.

Jedoch greifen auch hier die angesprochenen Aspekte. Zum einen ist die Anzahl der tatsächlich unangemessen Wohnenden allein durch die Produkttheorie deutlich geringer als die oberen 50%. Zum anderen werden die Gruppen, denen höhere Kosten durch Mehrbedarfe zugesichert sind oder die, die die Angemessenheit übersteigenden Kosten aus anderen Mitteln bestreiten können, nicht im Hinblick auf die Kostensenkung durch Umzug aktiv. Auch die Wirtschaftlichkeit ist im Hinblick auf einen Umzug zu beachten, so dass eine weitere Gruppe in Betracht kommt, die trotz unangemessener Kosten der Unterkunft keine Kostensenkungsaufforderung erhalten.

Hinzu kommt, dass durch die Fluktuation im Bestand die günstigen Wohnungen aber auch auswachsen. Vermieter werden für ihren einfachen Wohnungsbestand die niedrigen Preise zunehmend an die Mietobergrenze für die Angemessenheit anpassen. So liegt gleichermaßen ein vermeintlicher Zirkelschluss auch in die andere Richtung vor. In den Bestandsdaten können beide Effekte gleichzeitig auftreten. Fraglich ist dabei, welcher der beiden Effekte den anderen überwiegt.

Unabhängig der benannten Aspekte kann ein negativer Zirkelschluss durch Fortschreibung vermieden werden, in dem als Referenzwert für den Bestand mindestens der bislang gültige angesetzt wird und somit eine Absenkung des Referenzwertes aus dem Bestand ausgeschlossen wird.

Folgende Betrachtungen sollen nunmehr zur Beurteilung der Bestandsdaten herangezogen werden:

- Ermittlung des Medians der Quadratmeterpreise aus den Bestandsdaten im Beobachtungszeitraum der Fortschreibung MORITZ III
- Darstellung des Medians der Bestandsdaten aus MORITZ II
- Definition des Maximums der ermittelten Quadratmeterpreise aus beiden Konzepten zur Vermeidung von Zirkelschlüssen
- Ermittlung der unangemessenen Mietverträge nach Produkttheorie in den Bestandsdaten über den Beobachtungszeitraum in MORITZ III in Abhängigkeit der ermittelten Referenzwerte aus den verschiedenen Verfahren

Aus den quadratmeterbezogenen Mieten der Bestandsdaten wird der Median in den jeweiligen Planungsräumen und Wohnungsgrößenklassen ermittelt. Die Bestandsmieten werden innerhalb der Wohnungsgrößenklassen nicht in den Flächengrenzen der jeweiligen Klassen betrachtet, sondern innerhalb von Flächenkorridoren im Intervall von +/- 10 qm um die Wohnflächenhöchstgrenzen⁶⁵. Lediglich in der obersten Klasse werden alle Mieten der Wohnungen mit Wohnflächen größer der Wohnflächenhöchstgrenze der letzten nicht offenen Klasse betrachtet. Nachstehende Tabelle zeigt die Anzahl der Daten je Wohnungsgrößenklasse und Planungsraum.

Korridor +/- 10 m ² um ... m ²	PR 1	PR 1 Z	PR 2	PR 2 Z	PR 3	PR 4	PR 4 Z	PR 5	PR 5 Z	Summe
45	234	783	207	153	1.561	593	706	606	1.238	6.081
60	222	924	263	249	1.393	569	615	625	1.214	6.074
75	115	302	166	95	1.128	316	474	402	594	3.592
85	60	120	71	41	562	158	222	212	315	1.761
ü 85	55	85	75	27	347	125	114	155	302	1.285
Summe	686	2.214	782	565	4.991	1.761	2.131	2.000	3.663	18.793

Tabelle 3: Anzahl der Bestandsdaten in den Korridoren um die Wohnflächenhöchstgrenzen je Vergleichsraum

Durch die Überschneidung der Korridore um die Höchstgrenzen der einzelnen Klassen ist eine Summenbildung nicht aussagekräftig. Zum Vergleich zeigt nachstehende Tabelle den Datenumfang innerhalb der Wohnflächenhöchstgrenzen.

⁶⁵ vgl. BMAS (Hrsg.): Forschungsbericht 478: 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), 2017, S. 204

Wohnfläche bis ... m²	PR 1	PR 1 Z	PR 2	PR 2 Z	PR 3	PR 4	PR 4 Z	PR 5	PR 5 Z	Summe
45	133	265	125	100	1.188	410	407	381	823	3.832
60	248	1.217	223	249	1.294	521	697	530	1.227	6.206
75	108	283	161	106	1.037	325	382	347	593	3.342
85	39	76	47	31	356	97	171	143	182	1.142
Ü 85	50	83	70	26	323	114	102	139	279	1.186
Summe	578	1.924	626	512	4.198	1.467	1.759	1.540	3.104	15.708

Tabelle 4: Anzahl der Bestandsdaten je Wohnflächengrößenklasse und Vergleichsraum

Zunächst werden die Quadratmetermieten ermittelt. Zur Bestimmung der Angemessenheitsgrenze sind diese im Ergebnis⁶⁶ mit den Wohnflächenhöchstgrenzen zu multiplizieren. Nachstehende Tabelle zeigt die Ergebnisse für die Quadratmetermieten.

Wohnfläche bis ... m²	PR 1	PR 1 Z	PR 2	PR 2 Z	PR 3	PR 4	PR 4 Z	PR 5	PR 5 Z
45	4,49	4,38	4,07	5,10	4,40	4,21	4,40	4,03	4,30
60	4,50	4,29	3,99	4,96	4,12	4,09	4,28	4,00	4,15
75	4,21	4,22	3,85	4,86	4,00	3,97	4,12	3,86	4,08
85	3,99	4,26	3,77	4,44	4,00	3,90	4,11	3,85	3,99
Ü 85	3,77	4,23	3,54	4,00	3,88	3,83	3,92	3,67	3,86

Tabelle 5: Referenzwerte der Quadratmetermieten in den Bestandsdaten je Vergleichsraum und Wohnflächengrößenklasse

7.4.2. Angebotsmieten

Auch für die Angebotsmieten ist die Frage zu beantworten, in welchem Verhältnis höherpreisige Segmente zum einfachen Segment stehen. Da sich das Preisniveau aus Angebot und Nachfrage bestimmt, kann das angemessene Verhältnis von der Nachfrageseite her bestimmt werden. D.h. „angemessen sind empirisch ermittelte Wohnkosten, durch die alle Wohnungen, die zur mengenmäßigen Bedarfsdeckung der Bedarfs- und Einstandsgemeinschaften und ihrer Konkurrenten auf dem Mietwohnungsmarkt nötig sind, anmietbar sind“⁶⁷. Als Nachfrager nach dem unteren Segment kommen Haushalte im Leistungsbezug und andere Haushalte mit niedrigem Einkommen, als konkurrierende Nachfrager, in Betracht. Haushalte mit höherem Einkommen hingegen, fragen höherwertigen Wohnraum nach. Je nach den individuellen Prämissen werden diese Gruppen Wohnraum in guter Lage, hohem Sanierungsstand, jungem Baujahr oder höherwertiger Ausstattung nachfragen.

⁶⁶ vgl. Tabelle 19, S. 38

⁶⁷ vgl. BMAS (Hrsg.): Forschungsbericht 478: 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), 2017, S. 200

Da die Ermittlung der angemessenen Referenzwerte aus empirisch ermittelten Quantilen der Quadratmeterpreise als Produkt mit der Wohnflächenhöchstgrenze erfolgt, ist der tatsächliche Anteil der angemessenen Wohnungen deutlich höher als die ermittelten Quantile bezogen auf den Quadratmeterpreis.

Letztlich dienen auch die ermittelten Referenzwerte der Angebotsdaten als Absicherung nach unten. Sie stellen also das Preisniveau der Angebotsmieten dar, das mindestens als angemessen anzusehen ist. Sie kommen dann als maßgebliche Referenzwerte in Frage, wenn das Preisniveau des Angebotes höher ausfällt bzw. weiter vom Bestand entfernt liegt als in anderen Vergleichsräumen und die Betrachtung des Bestandes zu einem niedrigeren Ergebnis führen würde. Auch werden sie nur dann angesetzt, wenn ausreichend abstrakte Angebote zu diesen Preisen vorliegen, d.h. dass den dann unangemessen Wohnenden ausreichend Wohnungsangebote zur Verfügung stehen.

Ein vermeintlicher Zirkelschluss ist auch in Bezug auf die Angebotsdaten zu betrachten. Auch hier können sowohl negative, als auch positive Effekte auftreten. Bei zu niedrig bzw. niedriger angesetzten Werten können einzelne Vermieter bereit sein, ihre Angebotspreise zu senken, um das entsprechende Klientel zu bedienen. Anders herum sorgen steigende Preise dafür, dass einzelne Vermieter ihre Preise nach oben an die Mietobergrenze anpassen. Anders als bei den Bestandsdaten wird je nach Absenkung oder Erhöhung der Angemessenheitsgrenzen der Effekt jedoch nur in eine Richtung auftreten. Hier steht eher die Frage, wie stark der jeweilige Effekt ausfällt. In diesem Zusammenhang sei auch auf die Vermeidung einer mietpreiserhöhenden Wirkung⁶⁸ verwiesen.

Folgende Betrachtungen sollen nunmehr zur Beurteilung der Angebotsdaten herangezogen werden:

- Ermittlung der Nachfrageseite und Bestimmung geeigneter Quantile je Vergleichsraum und Wohnungsgrößenklasse
- Ermittlung der Quadratmeterpreise aus den Angebotsdaten mit den ermittelten Quantilen im Beobachtungszeitraum der Fortschreibung MORITZ III
- Ermittlung der angemessenen/ unangemessenen Angebote nach Produkttheorie über den Beobachtungszeitraum in MORITZ III in Abhängigkeit der ermittelten Referenzwerte aus den verschiedenen Verfahren

Zur Bestimmung der Nachfrageseite kann auf die amtliche Statistik zu den Haushaltseinkommen⁶⁹ abgestellt werden. Diese liegt auf Kreisebene vor. Für die Ermittlung des

⁶⁸ vgl. SGB II §22a Abs. 3 Satz 1

⁶⁹ GENESIS-Online Datenbank, Code 12211-017Z (<https://www.statistik.sachsen.de/genonline/online/logon>)

Niedrigeinkommensbereiches kann auf verschiedene Erkenntnisquellen zur Armutsgefährdung abgestellt werden:

- Amtliche Sozialberichterstattung (Oberlausitz-Niederschlesien: 2017: 11,6%)⁷⁰
- Sozio-oekonomisches-Panel (SOEP) (Deutschland 2016: 16,8%)⁷¹
- Einkommens- und Verbrauchsstichprobe (EVS) (Deutschland 2013: 16,7%)⁷²
- AROPE-Indikator) (EU-SILC) (Deutschland 2016: 19,7%)⁷³

Den benannten Quellen liegen dabei jeweils unterschiedliche Methoden zugrunde. Nach EU-Standard ist die Armutsgefährdungsquote definiert, als der Anteil der Personen, deren Äquivalenzeinkommen weniger als 60 % des Medians der Äquivalenzeinkommen der Bevölkerung (in Privathaushalten) beträgt.⁷⁴

So kann ausgehend vom Medianeinkommen der Haushalte im Landkreis Görlitz ein Grenzwert von 1.067,40 EUR (60% von 1.779 EUR) bestimmt werden. Das StaLA weist u.a. Kategorien unter 500 EUR, 500 bis unter 900 EUR und 900 bis unter 1.500 EUR aus. Hierzu wird ein Modell unter Einbeziehung der dritten Kategorie herangezogen. Für das Modell wird eine gleichmäßige Verteilung innerhalb der dritten Kategorie angenommen, so dass sich für Einkommen von 900 bis unter 1.067,40 EUR ein Wert von 27,9% (167,4/600) des Wertes der Kategorie ergibt. Nachfolgende Tabelle zeigt die Ermittlungen.

Haushalte							Mittleres monatl. Haushaltsnettoeinkommen (Median)
Monatliches Haushaltsnettoeinkommen 2016 in EUR							
Insgesamt	unter 500	500 bis unter 900	900 bis unter 1500	1500 bis unter 2000	2000 bis unter 2600	2600 und mehr	
Haushalte in 1.000							EUR
136,5	2	14,9	36,7	24,4	26,7	31,8	1779
	1,47%	10,92%	26,89%	17,88%	19,56%	23,30%	davon 60%
							1067,4
Summe		unter 900	unter 60% des Medianeinkommens				
		16,9	27,139				
		12,38%	19,88%				

Tabelle 6: Ermittlung der Haushalte mit Niedrigeinkommen im Landkreis Görlitz

Das Ergebnis zeigt den Anteil von Haushalten mit Niedrigeinkommen mit und ohne Transferleistungsbezug, d.h. inklusive Nachfragekonkurrenz, an allen Haushalten. Die Statistik zu den Niedrigeinkommen liegt auf Kreisebene ohne Unterteilung nach Haushaltsgrößen vor. Die

⁷⁰ http://www.amtliche-sozialberichterstattung.de/Tabellen_Excel/A1.4.3%20ROR_Regional.xlsx

⁷¹ https://www.diw.de/documents/publikationen/73/diw_01.c.584727.de/18-21-1.pdf, S. 455 (Auszug S. 6)

⁷² ebenda

⁷³

https://www.destatis.de/DE/Publikationen/Datenreport/Downloads/Datenreport2018Kap6.pdf?__blob=publicationFile, S.238 (Auszug S. 46)

⁷⁴ <http://www.amtliche-sozialberichterstattung.de/A1armutsgefaehrungsquoten.html>

Gesamtanzahl wird äquivalent der Bedarfsgemeinschaften aus dem SGB II verteilt. Die offizielle Statistik der Bundesagentur für Arbeit (BA) wird ebenfalls auf Kreisebene⁷⁵ veröffentlicht. Für die Betrachtung auf Vergleichsraumbene wurden die Gemeindedaten bei der Bundesagentur für Arbeit abgefragt. Diese sind in einer eigenen Tabelle nach Haushaltsgrößen und Vergleichsräumen zusammengefasst. Die nachfragerrelevanten Mieterhaushalte mit Niedrigeinkommen werden entsprechend der Mieterquote aus dem Zensus 2011⁷⁶ und dem Verhältnis der Haushaltsgrößen der Mieterhaushalte aus dem SGB II hochgerechnet.

Aufgrund der ungleichmäßigen Verhältnisse zwischen den Haushaltsgrößen im SGB II und aus den Zensusdaten wird auf eine Differenzierung nach Haushaltsgrößenklassen verzichtet und nur eine Differenzierung der Vergleichsräume vorgenommen.⁷⁷ Die Mieterhaushalte mit Niedrigeinkommen werden ins Verhältnis zu allen Mieterhaushalten gesetzt und so die Anteile der Nachfrage nach preisgünstigen Wohnungen ermittelt. Nachstehende Tabelle zeigt die entsprechenden Größen.

	PR 1	PR 1 Z	PR 2	PR 2 Z	PR 3	PR 4	PR 4 Z	PR 5	PR 5 Z	Summe
Haushalte mit Niedrigeinkommen	1.325	2.901	1.573	823	9.010	2.580	2.126	2.572	4.229	27.139
Mieterhaushalte mit Niedrigeinkommen	627	1.803	689	468	5.661	1.259	1.279	1.261	2.586	15.633
Mieterhaushalte insgesamt	3.595	7.720	4.378	2.520	24.146	7.876	5.615	8.330	11.133	75.313
Anteil Niedrigeinkommen	17,4%	23,4%	15,7%	18,6%	23,4%	16,0%	22,8%	15,1%	23,2%	20,8%

Tabelle 7: Mengengerüst zur Ermittlung der Quantile zur Bestimmung der Referenzwerte aus den Angebotsdaten

Im Gegensatz zur Beurteilung der Bestandsdaten, ist die empirische Ermittlung geeigneter Quantile über die Nachfrage zur Beurteilung der Angebotsmieten so möglich. Die ermittelten Quantile werden auf die quadratmeterbezogenen Mieten der Angebotsdaten in den jeweiligen Planungsräumen und Wohnungsgrößenklassen angewandt.

Die Angebotsmieten werden innerhalb der Wohnungsgrößenklassen nicht in den Flächengrenzen der jeweiligen Klassen betrachtet, sondern innerhalb von Flächenkorridoren im Intervall von +/- 10 qm um die Wohnflächenhöchstgrenzen⁷⁸. Lediglich in der obersten Klasse werden alle Mieten der Wohnungen mit Wohnflächen größer der Wohnflächenhöchstgrenze der letzten nicht offenen Klasse betrachtet. Nachstehende Tabelle zeigt die Anzahl der Daten je Wohnungsgrößenklasse und Planungsraum.

⁷⁵ <https://statistik.arbeitsagentur.de/Statistikdaten/Detail/201808/iiia7/kdu-kdu/kdu-14626-0-201808-xlsx.xlsx>

⁷⁶ https://www.statistik.sachsen.de/download/080_Zensus_2011_GWZ/2015-05-05_GWZ2.xlsx

⁷⁷ vgl. BMAS (Hrsg.): Forschungsbericht 478: 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), 2017, S. 221

⁷⁸ vgl. BMAS (Hrsg.): Forschungsbericht 478: 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), 2017, S. 204

Korridor +/- 10 m ² um ... m ²	PR 1	PR 1 Z	PR 2	PR 2 Z	PR 3	PR 4	PR 4 Z	PR 5	PR 5 Z	Summe
45	65	147	100	92	1.102	166	207	229	498	2.606
60	111	284	220	234	1.961	272	487	376	810	4.755
75	90	131	172	96	1.999	138	401	228	455	3.710
85	57	92	102	25	1.092	83	173	79	270	1.973
ü 85	53	75	77	31	968	64	90	68	260	1.686
Summe	376	729	671	478	7.122	723	1.358	980	2.293	14.730

Tabelle 8: Anzahl der Angebotsdaten in den Korridoren um die Wohnflächenhöchstgrenzen je Vergleichsraum

Durch die Überschneidung der Korridore um die Höchstgrenzen der einzelnen Klassen ist eine Summenbildung nicht aussagekräftig. Zum Vergleich zeigt nachstehende Tabelle den Datenumfang innerhalb der Wohnflächenhöchstgrenzen.

Wohnfläche bis ... m ²	PR 1	PR 1 Z	PR 2	PR 2 Z	PR 3	PR 4	PR 4 Z	PR 5	PR 5 Z	Summe
45	30	72	48	82	693	95	99	126	268	1.513
60	84	222	159	159	1.253	221	336	242	589	3.265
75	76	144	123	128	1.767	131	343	237	483	3.432
85	35	45	74	22	693	59	117	65	152	1.262
Ü 85	51	74	75	29	944	61	84	59	252	1.629
Summe	276	557	479	420	5.350	567	979	729	1.744	11.101

Tabelle 9: Anzahl der Angebotsdaten je Wohnflächengrößenklasse und Vergleichsraum

Die empirisch ermittelten Quantile werden in den Wohnflächengrößenklassen und Vergleichsräumen auf die Angebotsdaten übertragen und zunächst die Quadratmetermieten ermittelt. Zur Bestimmung der Angemessenheitsgrenze sind diese im Ergebnis⁷⁹ mit den Wohnflächenhöchstgrenzen zu multiplizieren. Nachstehende Tabelle zeigt die Ergebnisse für die Quadratmetermieten.

Wohnfläche bis ... m ²	PR 1	PR 1 Z	PR 2	PR 2 Z	PR 3	PR 4	PR 4 Z	PR 5	PR 5 Z
45	4,68	4,61	4,22	5,26	4,60	4,19	4,50	4,00	4,35
60	4,27	4,66	3,97	5,10	4,20	4,00	4,26	4,00	4,16
75	4,05	4,22	3,88	4,77	4,00	3,86	4,19	3,80	4,00
85	3,82	4,14	4,03	4,26	4,00	3,86	4,23	3,88	4,00
Ü 85	4,04	4,43	3,99	4,41	4,11	3,86	3,92	3,84	3,76

Tabelle 10: Referenzwerte der Quadratmetermieten in den Angebotsdaten je Vergleichsraum und Wohnflächengrößenklasse

⁷⁹ vgl. Tabelle 19, S. 38

7.4.3. abstrakte Verfügbarkeit

Bereits bei der Ermittlung der abstrakt angemessenen Kosten ist die angemessene Referenzmiete so festzulegen, dass es allen Leistungsberechtigten grundsätzlich möglich ist, im gesamten örtlichen Vergleichsraum eine angemessene Wohnung konkret anmieten zu können.⁸⁰ Dabei sind sowohl Bestandsmieten, als auch Angebotsmieten zu berücksichtigen⁸¹ und in das Verhältnis zur anzunehmenden Nachfrage, insbesondere der Anzahl der „Absenkungsverlangen“ zu setzen.⁸² Unabhängig des anzuwendenden Modells der Verfügbarkeitsprüfung stellen die Ergebnisse Mindestanforderungen an die Höhe der angemessenen Kosten dar, welche die Verfügbarkeit ausreichend angemessenen Wohnraums gewährleisten.

Grundsätzlich ist für die Prüfung das Angebot der Nachfrage gegenüber zu stellen. Die Nachfrage richtet sich dabei nach den Größensegmenten der Haushalte. Auf der Angebotsseite ist, in Hinblick auf die Produkttheorie, nicht auf Wohnungsgrößen, sondern auf wohnungsbezogenen Preise als Produkt aus Wohnfläche und Nettokaltmiete pro Quadratmeter abzustellen.

Zur Erstellung des Modells sind beide Seiten näher zu betrachten. Auf der Nachfrageseite sind neben den Bedarfsgemeinschaften konkurrierende Gruppen zu berücksichtigen. Hierfür kommen Wohngeldberechtigte und Geringverdiener in Frage, wobei diese, da sie keine Aufforderung zur Reduzierung der Wohnkosten erhalten, kaum aktiv werden dürften. Auch Studenten kommen als potentielle Nachfrager in Betracht. Die Hochschulstandorte im Landkreis Görlitz sind jedoch mit guten Kapazitäten an Wohnheimen ausgestattet.⁸³ Auch organisieren Studenten sich oft in Wohngemeinschaften und fragen daher eher günstige große Wohnungen, als die teureren kleinen Wohnungen nach.

Auf der anderen Seite treten nicht alle Bedarfsgemeinschaften, welche unangemessen hohe Unterkunftskosten haben, als Nachfrager auf. Zum einen werden Kappungen, insbesondere geringfügige, akzeptiert. Auch die Gruppe der Aufstocker von Leistungen, welche über eigene Einkünfte verfügen, kann übersteigende Kosten aus eigenen Mitteln finanzieren. Zudem greift der Aspekt der Untervermietung bzw. generell die Frage nach Mietanteilen Dritter. Nicht zu vernachlässigen ist insbesondere auch die Gruppe mit anerkannten Mehrbedarfen, denen höhere Kosten zugestanden werden. Insbesondere im SGB XII überwiegt dieser Teil. Ferner ist die nicht unerhebliche Fluktuation im Bestand zu berücksichtigen. Bei unangemessen teuer wohnenden Leistungsempfängern ergeht zunächst eine Kostensenkungsaufforderung mit einer Frist von sechs Monaten. Für diesen Zeitraum sind zunächst die Kosten in tatsächlicher Höhe zu übernehmen.

⁸⁰ vgl. BSG Urteil vom 20.12.2011, B 4 AS 19/11 R, RdNr. 15, siehe auch Berlitz in LPK SGB II, § 22 RdNr. 51

⁸¹ vgl. BSG Urteil vom 19.02.2009, B 4 AS 30/08 R, RdNr. 24

⁸² vgl. Berlitz in LPK-SGB II, §22 RdNr. 62

⁸³ vgl. <http://www.studentenwerk-dresden.de/goerzitt/wohnen/whkgoerzitt.html>

Auf der Angebotsseite liegt eine Teilerhebung von Wohnungsangeboten aus frei zugänglichen Quellen vor. Daneben gibt es auch eine ganze Reihe anderer Zugänge zum Wohnungsmarkt. Dazu zählen Vermarktungen über Freunde, Bekannte oder Arbeitgeber, aber auch über Makler, die Wohnungsangebote nicht inserieren. Ebenso stellen Großvermieter nicht ihr gesamtes Angebot in die entsprechenden Medien ein. Zum Teil ist dies auch nicht nötig, da die Vermarktung über eigene Internetseiten oder Mund-zu-Mund-Propaganda ausreichend ist oder gar Wartelisten vorliegen. Auf der anderen Seite verfügen Großvermieter auch über gleichartigen Wohnraum in größeren Mengen (z.B. Neubausiedlungen, Plattenbau), so dass eine Anzeige ohne konkrete Adressangabe mehrere potentielle freie Wohnungen abbilden kann.

Die Preisniveaus der Nachfrageseite liegen in Form der Bestandsmieten und die der Angebotsseite in Form der Angebotsmieten vor. Alsdann ist das Mengengerüst zu bestimmen auf das die Preisniveaus übertragen werden können. Dabei kann im Wesentlichen auf die Daten der Bundesagentur für Arbeit und des Zensus 2011 zurückgegriffen werden. Es kommen aber auch Untersuchungen anderer Institutionen in Betracht.

Die Nachfrageseite wird bestimmt aus den Mieterhaushalten im SGB II und SGB XII sowie der Nachfragekonkurrenz. Diese stichtagsbezogenen Größen sind an die Betrachtung des Beobachtungszeitraums anzupassen. Dabei ist die Zahl der monatlichen Transaktionen an Umzügen (Fluktuation) zu ermitteln und die Nachfrage somit entsprechend zu erhöhen. Auswertungen aus der Mikrozensus Zusatzerhebung Wohnen 2010 zeigen, dass rund 12% der Haushalte pro Jahr umziehen.⁸⁴ Dies entspricht einer Fluktuation von 1% pro Monat.

Zur Bestimmung der stichtagsbezogenen SGB-II-Mieter-Haushalte (Miet-BG) kann auf die Statistik der Bundesagentur für Arbeit (BA) abgestellt werden. Die Statistik wird mit einer Wartezeit von drei Monaten bereitgestellt. Für die Untersuchungen auf Kreisebene kann auf die Statistik für den Landkreis Görlitz für den August 2018⁸⁵ abgestellt werden.

Für die Betrachtung auf Vergleichsraumbene wurden die Gemeindedaten bei der BA abgefragt. Diese sind in einer eigenen Tabelle zu allen BG und Miet-BG nach Haushaltsgrößen und Vergleichsräumen zusammengefasst worden. Nachstehende Tabelle zeigt die Übersicht je Vergleichsraum und Haushaltsgröße.

⁸⁴ vgl. BMAS (Hrsg.): Forschungsbericht 478: 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), 2017, S. 205

⁸⁵ <https://statistik.arbeitsagentur.de/Statistikdaten/Detail/201808/iiiia7/kdu-kdu/kdu-14626-0-201808-xlsx.xlsx>

BG je Vergleichsraum und Haushaltsgröße (Bundesagentur für Arbeit, August 2018)										
HH-Größe	PR 1	PR 1 Z	PR 2	PR 2 Z	PR 3	PR 4	PR 4 Z	PR 5	PR 5 Z	Summe
1	323	730	349	200	2.236	625	546	656	1.135	6.800
2	157	355	202	96	957	275	220	260	431	2.953
3	77	167	107	58	532	201	142	163	249	1.696
4	48	98	58	25	332	75	68	87	112	903
5	21	25	21	7	157	37	27	41	54	390
6 und mehr	10	17	18	9	109	25	17	27	48	280
Summe	636	1.392	755	395	4.323	1.238	1.020	1.234	2.029	13.022

Miet-BG je Vergleichsraum und Haushaltsgröße (Bundesagentur für Arbeit, August 2018)										
HH-Größe	PR 1	PR 1 Z	PR 2	PR 2 Z	PR 3	PR 4	PR 4 Z	PR 5	PR 5 Z	Summe
1	253	698	256	178	2.171	516	516	522	1.078	6.188
2	106	350	125	80	933	190	200	178	404	2.566
3	50	159	61	52	518	137	132	120	234	1.463
4	38	93	46	22	327	52	61	64	106	809
5	13	23	14	7	152	26	26	32	53	346
6 und mehr	6	17	10	9	107	15	16	21	47	248
Summe	466	1.340	512	348	4.208	936	951	937	1.922	11.620

Tabelle 11: Anzahl der Bedarfsgemeinschaften und der Mieterhaushalte im SGB II je Vergleichsraum und Haushaltsgröße

Für die Bestimmung der SGB-XII-Mieterhaushalte müssen die Daten geschätzt werden.⁸⁶ Die amtliche Statistik führt die Leistungsberechtigten auf Kreisebene. Das gleiche gilt für die Meldung an den Sächsischen Landkreistag (SLKT). Nachfolgende Tabelle zeigt die Statistikmeldung an den SLKT für Hilfe zum Lebensunterhalt und Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung 2017.

Erfassungsbogen: Landkreis Görlitz			2017
Bevölkerungsstand zum 31.12. des Jahres			
Statistik zur Sozialhilfe (Leistungsberechtigte zum Stichtag, ggf. in mehreren Hilfearten zählen)			
Hilfe zum Lebensunterhalt	3. Kapitel SGB XII	Leistungsberechtigte außerhalb von Einrichtungen (a. E.)	455
		Leistungsberechtigte innerhalb von Einrichtungen (i. E.)	297
Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung	4. Kapitel SGB XII	Leistungsberechtigte außerhalb von Einrichtungen	1.624
		Leistungsberechtigte innerhalb von Einrichtungen	211

Tabelle 12: Anzahl der Leistungsberechtigten nach 3. und 4. Kapitel SGB XII

Die Leistungsberechtigten außerhalb von Einrichtungen sind auf Haushalte insgesamt und auf die jeweiligen Haushaltsgrößen umzurechnen. Für die Umrechnung der Leistungsberechtigten auf Haushalte sollte das Verhältnis aus dem SGB II nicht übernommen werden, da die durchschnittliche Haushaltsgröße im SGB XII kleiner ausfällt. Hierfür wird auf den vom Institut Wohnen und Umwelt

⁸⁶ vgl. BMAS (Hrsg.): Forschungsbericht 478: 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), 2017, S. 219

GmbH (IWU) ermittelten Faktor von 1,18 aus den Fallkommunen⁸⁷ zurückgegriffen. Für die weiteren Berechnungen wird von den gleichen Verhältnissen wie im SGB II ausgegangen. Das Ergebnis ist in nachfolgender Tabelle dargestellt.

Haushalte SGB XII je Vergleichsraum und Haushaltsgröße (SLKT 31.12.2017)										
HH-Größe	PR 1	PR 1 Z	PR 2	PR 2 Z	PR 3	PR 4	PR 4 Z	PR 5	PR 5 Z	Summe
1	44	99	47	27	303	85	74	89	154	920
2	21	48	27	13	129	37	30	35	58	400
3	10	23	14	8	72	27	19	22	34	229
4	6	13	8	3	45	10	9	12	15	122
5	3	3	3	1	21	5	4	6	7	53
6 und mehr	1	2	2	1	15	3	2	4	6	38
Summe	86	188	102	53	585	168	138	167	275	1.762
Mieter-Haushalte SGB XII je Vergleichsraum und Haushaltsgröße (SLKT 31.12.2017)										
HH-Größe	PR 1	PR 1 Z	PR 2	PR 2 Z	PR 3	PR 4	PR 4 Z	PR 5	PR 5 Z	Summe
1	34	94	35	24	294	70	70	71	146	837
2	14	47	17	11	126	26	27	24	55	347
3	7	22	8	7	70	19	18	16	32	198
4	5	13	6	3	44	7	8	9	14	109
5	2	3	2	1	21	4	4	4	7	47
6 und mehr	1	2	1	1	14	2	2	3	6	34
Summe	63	181	69	47	569	127	129	127	260	1.572

Tabelle 13: Anzahl der Haushalte und der Mieterhaushalte im SGB XII je Vergleichsraum und Haushaltsgröße

Für die Ermittlung der Nachfragekonkurrenz ohne Leistungsbezug kann auf Ermittlungen zu den Werten aus der Einkommens- und Verbrauchsstichprobe (EVS), des Sozio-oekonomischen-Panels (SOEP) und der European Union Statistics on Income and Living Conditions (EU-SILC) zurückgegriffen werden. Diese weisen für die Armutsrisikoquote von Erwerbstätigen (In Work Poverty) unterschiedliche Werte aus (EVS 2013: 7,9%, SOEP 2015: 10,3%, EU-SILC 2015: 9,5%)⁸⁸. Näherungsweise kann auf einen Wert von 10% der Mieterhaushalte als Referenzgruppe abgestellt werden.

Das Statistische Landesamt stellt die Ergebnisse zur Wohnsituation aus der Gebäude- und Wohnungszählung 2011⁸⁹ zur Verfügung. Diese liegen auf Kreis- und Gemeindeebene vor. Hierbei wird auf die Statistik zu den Haushalten und Haushaltsgrößen nach Wohnungsmerkmalen⁹⁰ abgestellt. Hier werden jedoch nur Haushalte mit einer, zwei und drei und mehr Personen

⁸⁷ vgl. ebenda

⁸⁸ <https://www.armuts-und-reichtumsbericht.de/DE/Indikatoren/Armut/In-Work-Poverty/in-work-poverty.html>;
https://www.armuts-und-reichtumsbericht.de/SharedDocs/Downloads/Armut/A03-Excel-In-Work-Poverty.xlsx?__blob=publicationFile&v=19

⁸⁹ <https://www.statistik.sachsen.de/html/26288.htm>

⁹⁰ https://www.statistik.sachsen.de/download/080_Zensus_2011_GWZ/2015-05-05_GWZ2.xlsx

ausgewiesen. Zur Anpassung der Haushalte werden diese analog der BA-Statistik zu den Bedarfsgemeinschaften auf die Haushalte mit drei, vier, fünf und sechs und mehr Personen aufgeteilt. Die nachfolgende Tabelle zeigt die Mieterhaushalte je Vergleichsraum und Haushaltsgröße.

HH-Größe	PR 1	PR 1 Z	PR 2	PR 2 Z	PR 3	PR 4	PR 4 Z	PR 5	PR 5 Z	Summe
1	1.741	3.678	1.976	1.255	12.057	4.003	2.756	4.166	5.931	37.563
2	1.161	2.851	1.385	842	8.329	2.604	1.921	2.667	3.748	25.508
3	324	649	474	244	1.764	756	527	758	773	6.269
4	246	379	357	103	1.114	287	243	404	350	3.485
5	84	94	109	33	518	143	104	202	175	1.462
6 und mehr	39	69	78	42	364	83	64	133	155	1.027
Summe	3.595	7.720	4.378	2.520	24.146	7.876	5.615	8.330	11.133	75.313

Tabelle 14: Anzahl der Mieterhaushalte je Vergleichsraum und Haushaltsgröße

Die Nachfrage wird aus den Mieterhaushalten im SGB II und XII zuzüglich 10% aller Mieterhaushalte ermittelt. Diese stichtagsbezogenen Größen sind nun auf den Beobachtungszeitraum hochzurechnen. Die Ermittlung erfolgt über die Fluktuation in Höhe von 1% pro Monat. Diese Stromgröße ist für die Zeitrumbetrachtung mit dem Beobachtungszeitraum in Monaten zu multiplizieren und die stichtagsbezogene Anzahl der Nachfrager zu addieren. Nachstehende Tabelle zeigt die Verteilung der Nachfrage über den Beobachtungszeitraum von 45 Monaten.

HH-Größe	PR 1	PR 1 Z	PR 2	PR 2 Z	PR 3	PR 4	PR 4 Z	PR 5	PR 5 Z	Summe
1	669	1.682	708	475	5.322	1.430	1.249	1.463	2.635	15.633
2	343	990	407	254	2.744	690	608	680	1.209	7.923
3	129	356	169	121	1.109	335	294	307	497	3.317
4	98	208	128	51	700	127	136	164	225	1.837
5	34	51	39	16	325	64	58	82	113	782
6 und mehr	16	38	28	21	229	37	36	54	100	557
Summe	1.288	3.325	1.478	938	10.428	2.683	2.380	2.750	4.778	30.049

Tabelle 15: Anzahl der Nachfrager nach günstigem Wohnraum je Vergleichsraum und Haushaltsgröße über den Beobachtungszeitraum

Für die Bestimmung der Angebotsseite ist die Zahl der Wohnungen insgesamt sowie deren Aufteilung auf Miete und Eigentum zu betrachten und die Leerstände entsprechend zu ermitteln. Dabei kann ebenfalls auf die Daten aus dem Zensus 2011⁹¹ zurückgegriffen werden. Das entsprechende Mengengerüst ist unter Punkt 5 Repräsentativität auf den Seite 8 ff. bereits ausführlich dargestellt.

⁹¹ vgl. Abbildung 2; https://www.statistik.sachsen.de/download/080_Zensus_2011_GWZ/gwz_14626.xlsx; <https://www.statistik.sachsen.de/html/21335.htm>

Bei Betrachtung der Wohnungsgrößenklassen aus dem Zensus⁹² ist festzustellen, dass diese nicht deckungsgleich zur RL gebundener Mietwohnraum sind. D.h. sie sind entsprechend auf diese umzurechnen. Dies kann anhand der Verteilung der verwertbaren Angebotsdaten⁹³ erfolgen. Die Anzahl übersteigt mit 11.101 Datensätzen allein den Wert von 10% der Mietwohnungen. Hierfür werden die absoluten Häufigkeiten der Angebotsdaten in Klassen von je 5qm ermittelt. Die Anzahl der Wohnungen innerhalb der Größenklassen aus dem Zensus wird in gleichem Verhältnis auf die Klassen je 5qm aufgeteilt und anschließend in den erforderlichen Wohnungsgrößenklassen nach den Wohnflächenhöchstgrenzen der RL gebundener Mietwohnraum zusammengefasst. Nachstehende Tabelle zeigt die entsprechende Verteilung.

Wohnfläche bis ... m²	PR 1	PR 1 Z	PR 2	PR 2 Z	PR 3	PR 4	PR 4 Z	PR 5	PR 5 Z	Summe
45	548	817	351	374	3.731	1.188	618	1.077	1.970	10.673
60	1.183	4.802	1.332	1.170	8.348	3.229	2.468	2.877	5.328	30.737
75	999	1.441	1.245	714	8.732	2.131	1.934	2.817	3.197	23.210
85	370	429	764	147	3.202	940	683	1.019	939	8.494
95	187	305	262	39	1.497	292	212	362	605	3.761
105	113	117	201	93	760	315	123	234	401	2.357
ü 105	352	133	514	100	1.338	362	204	531	502	4.035
Summe	3.751	8.043	4.669	2.636	27.609	8.457	6.242	8.917	12.942	83.267

Tabelle 16: Anzahl bewohnter Mietwohnungen zzgl. marktaktivem Leerstand je Vergleichsraum und Wohnflächengrößenklasse

Im Weiteren ist das verfügbare Wohnungsangebot über den Betrachtungszeitraum zu bestimmen. Dies erfolgt ebenfalls über die Zahl der monatlichen Transaktionen durch das Fluktuationsverhalten. Die Zahl der Umzüge entspricht dabei mindestens dem verfügbaren Angebot. Bei hohen Leerstandsquoten, wie im Landkreis Görlitz, ist das tatsächlich verfügbare Angebot je Monat deutlich höher und ist bei Stromgrößenbetrachtungen entsprechend zu berücksichtigen. In der Zeitraumbetrachtung ist der marktaktive Leerstand den ermittelten Transaktionen hinzuzurechnen.

Die Ermittlung kann nun aus 1% der bewohnten Mietwohnungen je Wohnungsgröße und Vergleichsraum multipliziert mit dem Beobachtungszeitraum in Monaten zuzüglich des marktaktiven Leerstands je Wohnungsgröße und Vergleichsraum erfolgen. Zur Vereinfachung werden jedoch 1% der bewohnten Wohnungen zuzüglich marktaktivem Leerstand herangezogen. Dies ergibt letztlich zwar ein geringeres monatliches Angebot, beinhaltet jedoch Reserven in Hinblick auf die konkrete Verfügbarkeit. Nachstehende Tabelle zeigt die Verteilung der Angebote über den Beobachtungszeitraum von 45 Monaten.

⁹² GENESIS-Online Datenbank, Code 31211-012M (<https://www.statistik.sachsen.de/genonline/online/logon>)

⁹³ vgl. Tabelle 9, S. 26

Wohnfläche bis ... m ²	PR 1	PR 1 Z	PR 2	PR 2 Z	PR 3	PR 4	PR 4 Z	PR 5	PR 5 Z	Summe
45	247	368	158	168	1.679	534	278	485	886	4.803
60	532	2.161	600	526	3.756	1.453	1.111	1.295	2.398	13.832
75	449	648	560	321	3.929	959	870	1.268	1.439	10.445
85	167	193	344	66	1.441	423	307	459	423	3.822
95	84	137	118	17	674	131	96	163	272	1.693
105	51	53	91	42	342	142	55	105	180	1.061
ü 105	158	60	231	45	602	163	92	239	226	1.816
Summe	1.688	3.619	2.101	1.186	12.424	3.806	2.809	4.013	5.824	37.470

Tabelle 17: Anzahl verfügbarer Wohnungen je Vergleichsraum und Wohnflächengrößenklasse über den Beobachtungszeitraum

Bereits aus der Betrachtung der Mengengerüste ist erkennbar, dass das Angebot an Wohnraum bis 45 Quadratmeter nicht bedarfsdeckend für Ein-Personen-Haushalte ist und diese somit zwangsläufig auf größeren Wohnraum ausweichen müssen.

Um der fehlenden Kongruenz von Haushaltsgrößen- und Wohnflächengrößenklassen gerecht zu werden, werden die wohnungsbezogenen Mieten betrachtet. Dies setzt voraus, dass die Betrachtung der Wohnflächengrößenklassen in diesem Verfahren innerhalb der Wohnflächenhöchstgrenzen erfolgt. Hierbei wird die Zumutbarkeit nach unten in Abhängigkeit der Haushaltsgröße mit der Wohnflächenhöchstgrenze der vorhergehenden Klasse definiert.⁹⁴ In der ersten Klasse bis 45 Quadratmeter ist die Zumutbarkeit nach unten durch den Ausschluss von Wohnungen mit Wohnflächen kleiner 23,85 Quadratmeter realisiert. Der Abgleich von Angebot und Nachfrage findet getrennt nach Ein-, Zwei-, Drei-, Vier-, Fünf- und Sechs- und Mehr-Personen-BG statt.

Für die Bestandsdaten werden die umgekehrten kumulierten absoluten Häufigkeiten der wohnungsbezogenen Nettokaltmieten innerhalb der Haushaltsgrößenklassen und der Vergleichsräume gebildet. D. h. es werden die Summenhäufigkeiten oberhalb bis zur Schranke betrachtet. Für die Angebotsdaten werden die kumulierten Häufigkeiten innerhalb der Wohnflächengrößenklassen und der Vergleichsräume gebildet. Um die Daten überschaubar zusammen zu fassen und dennoch einen hohen Detaillierungsgrad zu erreichen, werden Klassen von jeweils 1,00 EUR gebildet, wobei jeweils der volle 1,00 EUR die Klassenuntergrenze in den Bestandsdaten und die Klassenobergrenze in den Angebotsdaten darstellt. Hieraus ergibt sich zwar noch eine sehr hohe Klassenanzahl, jedoch wird im Ergebnis eine höhere Genauigkeit erreicht.

⁹⁴ vgl. BMAS (Hrsg.): Forschungsbericht 478: 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), 2017, S. 222

Die Häufigkeiten werden auf die jeweiligen Mengengerüste der Nachfrage (Bestandsmieten) und des Angebots (Angebotsmieten) übertragen. Somit wird eine Verteilung der gesamten Nachfrage über den Beobachtungszeitraum auf dem Preisniveau der verwertbaren Bestandsdaten sowie des gesamten Angebotes über den Beobachtungszeitraum auf dem Preisniveau der verwertbaren Angebotsdaten abgebildet.

Da das Angebot an kleinem Wohnraum nicht bedarfsdeckend für die Nachfrage von Ein-Personen-Haushalten ist und auch durch die Produkttheorie günstiger großer Wohnraum für die Nachfrager zur Verfügung steht, wird den Ein-Personen-Haushalten das gesamte Angebot gegenübergestellt und ermittelt, welche Anzahl der günstigsten Wohnungen im Vergleichsraum die Nachfrage dieser Haushalte deckt. Hierfür wird auf der Angebotsseite noch eine Spaltenspalte ergänzt in der die kumulierten absoluten Häufigkeiten der einzelnen Wohnflächengrößenklassen addiert werden. Es wird dann der Preis bestimmt zu dem die günstigen Angebote kumulativ die teuren Nachfragen übersteigen. Schematisch stark vereinfacht ist dies in nachfolgender Grafik dargestellt.

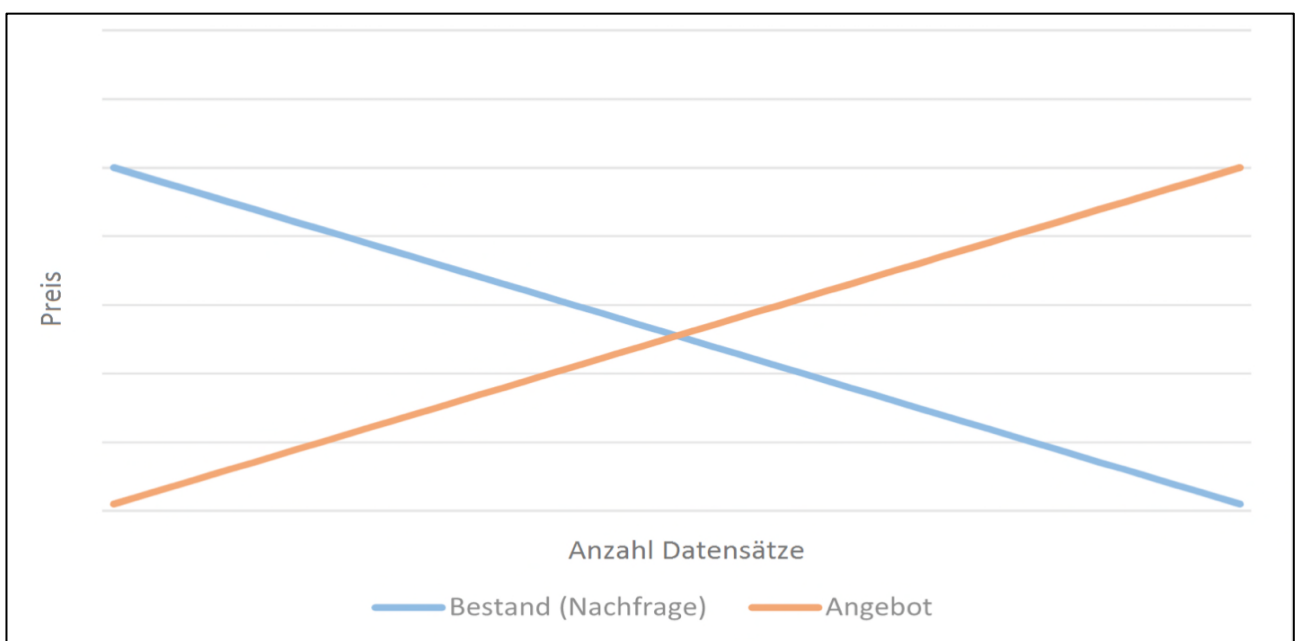


Abbildung 3: Abgleich von Angebot und Nachfrage

Dabei wird die Anzahl der Wohnungen in den jeweiligen Wohnflächengrößenklassen ermittelt, die zur Bedarfsdeckung der Nachfrage der Ein-Personen-Haushalte herangezogen wird. Auf die Zwei-Personen-Haushalte werden nun alle verbleibenden Wohnungen übertragen. Dabei entfallen sowohl alle Werte der Wohnungsgrößenklasse bis 45 Quadratmeter, als auch alle Werte aus den größeren Wohnflächengrößenklassen, die bereits den Ein-Personen-Haushalten zugeordnet sind. Entsprechend ist für die anderen Haushaltstypen zu verfahren. Die Haushaltstypenklasse von sechs und mehr Personen wird aufgrund der geringen Anzahl zusammen den Angeboten der

Wohnflächengrößenklasse bis 105 Quadratmeter gegenübergestellt. Dies führt zwar zu einem höheren Ergebnis, soll letztlich aber auch Unschärfen aufgrund der geringen Anzahl der Angebote ausgleichen. Die Anzahl der Wohnungen je Wohnflächengrößenklasse, mit denen die jeweiligen Nachfrager versorgt werden können, werden anschließend summiert. Nachfolgende Tabelle zeigt die ermittelte Größen für die Stadt Görlitz (Vergleichsraum PR 3).

Verfügbarkeit		Wohnfläche	Angebot					
			< 45	> 45 - 60	> 60 - 75	> 75 - 85	> 85 - 95	> 95 - 105
HH-Größe		Gesamt	1679	3756	3929	1441	674	342
Nachfrage	1	5322	1204	665	0	0	0	0
	2	2744	unzumutbar	1083	291	0	0	0
	3	1109	unzumutbar		690	38	0	0
	4	700	unzumutbar			322	49	1
	5	325	unzumutbar				120	19
	6	229	unzumutbar					89
	Summe	10428	1204	1748	981	360	169	108
	Anteil		71,7%	46,5%	25,0%	25,0%	25,1%	31,6%

Tabelle 18: kumulierte absolute Häufigkeiten verfügbarer angemessener Wohnungen je Haushaltsgröße im Vergleichsraum 3 (Stadt Görlitz)

Der Tabelle ist zu entnehmen, dass 1.869 Ein-Personen-Haushalte mit entsprechendem günstigerem Wohnraum versorgt werden können, wobei 1.204 Wohnungen auf die Wohnflächengrößenklasse bis 45 Quadratmeter entfallen. Aus der Wohnflächengrößenklasse bis 60 Quadratmeter werden 665 Wohnungen den Ein-Personen-Haushalten zugeordnet und stehen somit nicht mehr für die Zwei-Personen-Haushalte zur Verfügung. Auf diese entfallen weitere 1.083 Wohnungen der Größenklasse und weitere größere Wohnungen. In Summe stehen also 1.748 der 3.756 Wohnungen der Wohnflächengrößenklasse bis 60 Quadratmeter als angemessener Wohnraum zur Verfügung.

Zudem werden die Preise an den Schnittpunkten ermittelt und zur Bestimmung der Quadratmetermieten durch die Wohnflächenhöchstgrenzen der jeweiligen Haushaltsgrößenklasse geteilt und in eine Ergebnistabelle übertragen. Im Gegensatz zur Ermittlung von Börsenkursen, bei denen der Preis zu ermitteln ist, bei dem die höchste Anzahl von Transaktionen zu Stande kommt, sind hier die Preise zu bestimmen, bei denen die Summen der kumulierten Häufigkeiten der günstigsten Angebotsmieten die der teuersten Bestandsmieten übersteigen. Nachstehende Tabelle zeigt die Ergebnisse für die Quadratmetermieten.

HH-Größe	PR 1	PR 1 Z	PR 2	PR 2 Z	PR 3	PR 4	PR 4 Z	PR 5	PR 5 Z
1	4,91	4,96	4,89	5,60	4,98	4,47	4,93	4,56	4,67
2	4,33	4,22	4,05	4,77	4,25	3,90	4,17	3,92	4,05
3	3,83	3,88	3,60	4,28	3,71	3,55	3,73	3,40	3,67
4	3,82	3,94	3,82	4,47	3,79	3,53	3,91	3,54	3,76
je weitere	3,98	4,13	3,76	4,49	3,92	3,83	3,87	3,80	3,75

Tabelle 19: Referenzwerte der Quadratmetermieten der abstrakten Verfügbarkeit je Vergleichsraum und Haushaltsgrößenklasse

7.5. Interpretation

Die Interpretation ist Bestandteil der Angaben über die gezogenen Schlüsse. Es geht insbesondere darum, einen Rückbezug zu den Forschungsfragen herzustellen, Zahlen in Sprache zu fassen und den wissenschaftlichen Erkenntnisprozess darzulegen. Wesentlicher Bestandteil der Interpretation ist die Empfehlung für die angemessenen Referenzmieten.

Die Interpretation ist im Grunde bereits in der Beschreibung der einzelnen Verfahren erfolgt. Die Analyse gibt einen wesentlichen Aufschluss darüber, wie die Verteilungen in den einzelnen Vergleichsräumen und Wohnungsgrößenklassen aussehen. Im Ergebnis zeigt sich ein stabiles gleichmäßiges Bild unter Berücksichtigung örtlicher Besonderheiten, welches das angewandte Modell der Vergleichsräume in seiner Eignung bestätigt und verdeutlicht, dass Segregationen innerhalb des Landkreises vermieden werden.

Unter Berücksichtigung der Verfügbarkeit entsteht ein Modell, welches die Schwierigkeiten der Abgrenzung des einfachen Segmentes durch die Betrachtung des gesamten Wohnungsmarktes und die Abbildung über das Konstrukt „Mietpreis“ realisiert.

8. Angaben über die gezogenen Schlüsse

8.1. Nettokaltmiete

Von den ermittelten Referenzwerten der einzelnen Verfahren wird jeweils der höchste als maßgebliche Angemessenheitsgrenze definiert. So ist gewährleistet, dass ausreichend verfügbarer Wohnraum vorhanden ist, die Wohnungsangebote auch bei ausreichendem Umfang zu einem angemessenen Anteil in Hinblick auf das einfache Segment zur Verfügung stehen und der Anteil unangemessen Wohnender trotz ausreichender Verfügbarkeit und ausreichendem Umfang an angemessenen Wohnungsangeboten auf ein gewisses Maß begrenzt wird. Nachstehende Tabelle zeigt die Werte für alle Vergleichsräume und Haushaltsgrößen im Vergleich.

Personen je BG	Verfahren	Wert	PR 1	PR 1 Z	PR 2	PR 2 Z	PR 3	PR 4	PR 4 Z	PR 5	PR 5 Z
			Weiß- wasser Land	Weiß- wasser Stadt	Niesky Land	Niesky Stadt	Görlitz Stadt	Löbau Land	Löbau Stadt	Zittau Land	Zittau Stadt
1	Bestands- daten	pro m ²	4,50	4,55	4,10	5,16	4,40	4,21	4,44	4,03	4,35
		absolut	202,50	204,75	184,28	231,98	198,08	189,45	199,80	181,23	195,75
	Angebots- daten	pro m ²	4,68	4,61	4,22	5,26	4,60	4,19	4,50	4,00	4,35
		absolut	210,60	207,31	190,05	236,48	207,11	188,49	202,50	180,00	195,88
	Verfügbar- keit	pro m ²	4,91	4,96	4,89	5,60	4,98	4,47	4,93	4,56	4,67
		absolut	221,00	223,00	220,00	252,00	224,00	201,00	222,00	205,00	210,00
2	Bestands- daten	pro m ²	4,50	4,29	3,99	4,96	4,12	4,09	4,28	4,00	4,15
		absolut	270,00	257,59	239,38	297,84	247,39	245,42	256,95	240,00	249,06
	Angebots- daten	pro m ²	4,27	4,66	3,97	5,10	4,20	4,00	4,26	4,00	4,16
		absolut	256,43	279,90	238,40	306,06	252,27	240,00	255,72	240,00	249,48
	Verfügbar- keit	pro m ²	4,33	4,22	4,05	4,77	4,25	3,90	4,17	3,92	4,05
		absolut	260,00	253,00	243,00	286,00	255,00	234,00	250,00	235,00	243,00
3	Bestands- daten	pro m ²	4,29	4,22	3,94	4,86	4,00	3,97	4,12	3,86	4,08
		absolut	321,56	316,67	295,44	364,72	300,08	297,99	308,82	289,50	305,81
	Angebots- daten	pro m ²	4,05	4,22	3,88	4,77	4,00	3,86	4,19	3,80	4,00
		absolut	303,55	316,71	290,87	357,74	300,23	289,50	314,59	285,07	300,32
	Verfügbar- keit	pro m ²	3,83	3,88	3,60	4,28	3,71	3,55	3,73	3,40	3,67
		absolut	287,00	291,00	270,00	321,00	278,00	266,00	280,00	255,00	275,00
4	Bestands- daten	pro m ²	4,00	4,26	3,86	4,44	4,00	3,90	4,11	3,85	3,99
		absolut	340,00	362,09	327,94	377,78	340,00	331,30	349,47	327,46	339,30
	Angebots- daten	pro m ²	3,82	4,14	4,03	4,26	4,00	3,86	4,23	3,88	4,00
		absolut	324,93	351,99	342,25	362,31	340,32	328,10	359,62	329,64	339,81
	Verfügbar- keit	pro m ²	3,82	3,94	3,82	4,47	3,79	3,53	3,91	3,54	3,76
		absolut	325,00	335,00	325,00	380,00	322,00	300,00	332,00	301,00	320,00
je weitere	Bestands- daten	pro m ²	3,80	4,23	3,69	4,19	3,88	3,83	3,92	3,72	3,86
		absolut	38,00	42,28	36,92	41,85	38,78	38,35	39,20	37,23	38,59
	Angebots- daten	pro m ²	4,04	4,43	3,99	4,41	4,11	3,86	3,92	3,84	3,76
		absolut	40,39	44,26	39,92	44,06	41,13	38,63	39,16	38,37	37,64
	Verfügbar- keit	pro m ²	3,98	4,13	3,76	4,49	3,92	3,83	3,87	3,80	3,75
		absolut	39,84	41,25	37,59	44,92	39,17	38,31	38,68	37,99	37,47

Tabelle 19: Übersicht der Referenzwerte der Nettokaltmieten unter Berücksichtigung der Bestands- und Gesamtdaten in Abhängigkeit der Verfügbarkeit

Der jeweils maßgebliche Referenzwert ist dabei farblich markiert, wobei bei den Bestandsdaten dahingehend unterschieden wird, ob auf den höheren Wert der Bestandsdaten aus MORITZ II (lila) abgestellt wird. Es zeigt sich insgesamt ein ausgewogenes Bild, was die Anwendung des vorgestellten Modells bekräftigt und örtliche Besonderheiten berücksichtigt. Zum einen ermöglicht es den Leistungsberechtigten die Anmietung von tatsächlich verfügbarem Wohnraum, insbesondere

im Bereich kleiner Wohnungen. Zum anderen beschränkt das Modell aber den Bereich größerer Wohnungen nicht nur auf die günstigsten verfügbaren und gewährleistet so, den gesamten Bereich des einfachen Segmentes abzudecken.

8.3. Kalte Betriebskosten

Für die Hinzurechnung der kalten Betriebskosten wird auf die Bestandsdaten zurückgegriffen, da sie am besten geeignet sind die regionalen Gegebenheiten abzubilden. Da die Informationen in den Angebotsdaten lediglich Abschlagszahlungen als Vorauszahlungen für die kalten Betriebskosten darstellen, während die Bestandsdaten auch nach Betriebskostenabrechnungen angepasste Betriebskostenvorauszahlungen darstellen, sind die Daten geeigneter die tatsächlichen Kosten abzubilden.⁹⁵ Zur Beurteilung der angemessenen Höhe der kalten Betriebskosten wird auf den Median abgestellt. Nachstehende Tabelle zeigt die ermittelten Werte.

Personen je BG	Wert	PR 1	PR 1 Z	PR 2	PR 2 Z	PR 3	PR 4	PR 4 Z	PR 5	PR 5 Z
		Weiß- wasser Land	Weiß- wasser Stadt	Niesky Land	Niesky Stadt	Görlitz Stadt	Löbau Land	Löbau Stadt	Zittau Land	Zittau Stadt
1	pro m ²	1,06	1,41	1,00	1,50	1,00	1,07	0,97	1,08	1,01
	absolut	47,81	63,46	45,00	67,30	45,00	47,97	43,54	48,81	45,23
2	pro m ²	1,10	1,41	0,92	1,31	0,94	1,00	0,95	0,97	1,00
	absolut	66,17	84,54	55,16	78,82	56,23	60,14	57,00	57,93	60,00
3	pro m ²	1,06	1,42	0,92	1,25	0,93	0,97	0,91	0,98	0,95
	absolut	79,55	106,50	68,67	94,11	69,75	72,82	68,24	73,50	71,06
4	pro m ²	1,02	1,33	0,91	1,19	0,94	0,98	0,96	0,97	0,90
	absolut	86,28	112,72	76,95	100,78	79,69	83,30	81,79	82,76	76,16
je weitere	pro m ²	0,89	1,09	0,75	1,04	0,93	0,88	0,85	0,81	0,86
	absolut	8,89	10,91	7,47	10,38	9,30	8,84	8,55	8,11	8,57

Tabelle 20: Übersicht der Referenzwerte der kalten Betriebskosten je Vergleichsraum und Anzahl der Personen der Bedarfsgemeinschaft

8.4. Bruttokaltmiete

Als dann sind die Nettokaltmieten und kalten Betriebskosten zusammenzufassen. Nach der Produkttheorie ist das Produkt aus angemessenem Quadratmeterpreis und angemessener Wohnfläche maßgeblich. Nachfolgende Tabelle zeigt die Bruttokaltmieten unter Verwendung der maßgeblichen Referenzwerte der Nettokaltmieten und Hinzurechnung der kalten Betriebskosten.

⁹⁵ vgl. BMAS (Hrsg.): Forschungsbericht 478: 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), 2017, S. 197

Personen je BG	Wert	PR 1	PR 1 Z	PR 2	PR 2 Z	PR 3	PR 4	PR 4 Z	PR 5	PR 5 Z
		Weißwasser Land	Weißwasser Stadt	Niesky Land	Niesky Stadt	Görlitz Stadt	Löbau Land	Löbau Stadt	Zittau Land	Zittau Stadt
1	pro m ²	5,97	6,37	5,89	7,10	5,98	5,53	5,90	5,64	5,67
	absolut	268,81	286,46	265,00	319,30	269,00	248,97	265,54	253,81	255,23
2	pro m ²	5,60	6,07	4,97	6,41	5,19	5,09	5,23	4,97	5,16
	absolut	336,17	364,43	298,16	384,87	311,23	305,56	313,95	297,93	309,48
3	pro m ²	5,35	5,64	4,85	6,12	4,93	4,94	5,10	4,84	5,02
	absolut	401,11	423,22	364,10	458,84	369,98	370,81	382,82	363,00	376,87
4	pro m ²	5,02	5,59	4,93	5,66	4,94	4,88	5,19	4,85	4,89
	absolut	426,28	474,81	419,20	480,78	420,00	414,60	441,41	412,41	415,97
je weitere	pro m ²	4,93	5,52	4,74	5,53	5,04	4,75	4,77	4,65	4,72
	absolut	49,28	55,17	47,39	55,30	50,43	47,47	47,75	46,48	47,16

Tabelle 21: Übersicht der Referenzwerte der Bruttokaltmieten je Vergleichsraum und Anzahl der Personen der Bedarfsgemeinschaft

III. Bewertung

III.1. Modell und Vorgehen

Maßgebliche Faktoren zur Bestimmung der Angemessenheit sind, neben dem „Vergleichsraum“, die „angemessene Wohnungsgröße“ und der, unter Berücksichtigung des einfachen Wohnstandards, „angemessene Quadratmeterpreis“.⁹⁶

Die Vergleichsräume bauen auf dem planungsräumlichen Ansatz auf und berücksichtigen dabei die besondere Stellung der „Zentren“ im ländlichen Raum. Das Modell wird dabei den Anforderungen an ausreichend großen Raum der Wohnbebauung, der räumlichen Nähe, der Infrastruktur und der verkehrstechnischen Verbundenheit gerecht.

Die Wohnungsgrößenklassen stützen sich auf die Vorgaben der, durch das SMI erlassenen, RL gebundener Mietwohnraum, wodurch der Anforderung des BSG nach der anerkannten Wohnraumgröße für Wohnberechtigte im sozialen Mietwohnungsbau gemäß § 10 WoFG⁹⁷ Rechnung getragen wird.

Die Ermittlung angemessener Quadratmeterpreise ist wesentlicher Bestandteil der Anforderungen an ein schlüssiges Konzept. Dabei ist festzustellen, dass es nicht den einen „Königsweg“ gibt. „Entscheidend ist vielmehr, dass den Feststellungen des Grundsicherungsträgers ein Konzept zu Grunde liegt, dieses im Interesse der Überprüfbarkeit des Ergebnisses schlüssig und damit die

⁹⁶ vgl. BSG Urteil vom 13.04.2011, B 14 AS 106/10 R, RdNr. 17

⁹⁷ vgl. BSG Urteil vom 06.10.2011, B 14 AS 131/10 R, RdNr. 20

Begrenzung der tatsächlichen Unterkunftskosten auf ein "angemessenes Maß" hinreichend nachvollziehbar ist.“⁹⁸ Das vorliegende Modell hat dabei den Anforderungen der Rechtsprechung Rechnung getragen, welche das BSG erstmals in seinem Urteil vom 22.09.2009⁹⁹ näher bestimmt hat.

Ferner verfolgt das Modell den Ansatz der erweiterten Produkttheorie, wobei der nach der Produkttheorie ermittelten angemessenen Nettokaltmiete noch die kalten Betriebskosten hinzuzurechnen sind.¹⁰⁰ Insofern wird die getrennte Betrachtung von Nettokaltmiete und kalten Betriebskosten den Anforderungen gerecht, wobei die maßgeblichen Grenzen auf das Produkt beider Referenzwerte mit der angemessenen Wohnfläche abstellen.

Es ist aber auch bereits bei der Ermittlung der abstrakt angemessenen Kosten die angemessene Referenzmiete so festzulegen, dass es allen Leistungsberechtigten grundsätzlich möglich ist, im gesamten örtlichen Vergleichsraum eine angemessene Wohnung konkret anmieten zu können.¹⁰¹

Das vorliegende Modell stellt daher auf eine Kombination verschiedener Verfahren ab. Zum ersten dient ein normativ bestimmtes Quantil (Median) zur Beurteilung des Preisniveaus in den Bestandsmieten mit dem bereits ein Mindestmaß an angemessenen Wohnungen definiert wird. Zum zweiten wird ein angemessener Anteil des Wohnungsangebotes durch ein empirisch ermitteltes Quantil bestimmt, auf den die Leistungsberechtigten verwiesen werden können. Zum dritten werden die Häufigkeitsverteilungen der Mieten in den Vergleichsräumen und Wohnflächengrößenklassen sowohl nachfrage- als auch angebotsseitig mengenmäßig quantifiziert und so rechnerisch nachgewiesen, dass jedem nachfragenden Leistungsbezieher eine entsprechende Wohnung zur Verfügung steht.

III.2. Bewertung der Angemessenheitsgrenzen der Nettokaltmieten

Nachstehend erfolgt eine Bewertung der Ergebnisse. Hierfür wird der angemessene Anteil der Nettokaltmieten nach Produkttheorie in den Bestands- und Angebotsdaten betrachtet. Dabei sind die wohnungsbezogenen Mieten innerhalb der Wohnflächengrößenklassen heranzuziehen. Nachfolgende Tabelle zeigt die entsprechenden Werte.

⁹⁸ BSG Urteil vom 22.09.2009, B 4 AS 18/09 R, RdNr. 18

⁹⁹ ebenda

¹⁰⁰ vgl. BSG Urteil vom 26.05.2011, B 14 AS 132/10 R, RdNr. 21

¹⁰¹ vgl. BSG Urteil vom 20.12.2011, B 4 AS 19/11 R, RdNr. 15, siehe auch Berlitz in LPK SGB II, § 22 RdNr. 51

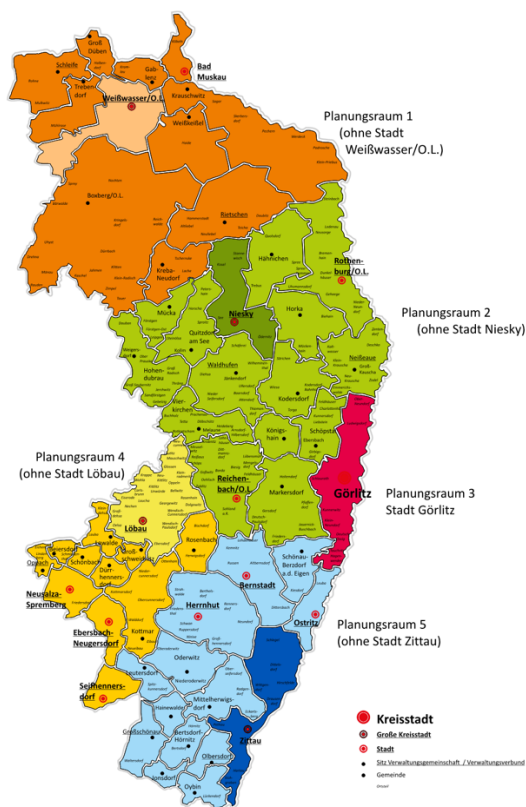
Bestand	PR 1	PR 1 Z	PR 2	PR 2 Z	PR 3	PR 4	PR 4 Z	PR 5	PR 5 Z	ges. LK
45	90,2%	92,1%	92,8%	100,0%	95,2%	91,2%	93,6%	92,1%	92,5%	93,4%
60	77,4%	91,6%	79,8%	85,5%	82,5%	79,5%	81,2%	79,8%	77,8%	82,5%
75	71,3%	74,6%	79,5%	84,9%	75,4%	76,0%	81,2%	77,8%	73,9%	76,4%
85	69,2%	73,7%	74,5%	61,3%	71,6%	67,0%	79,5%	71,3%	67,0%	71,5%
Angebot	PR 1	PR 1 Z	PR 2	PR 2 Z	PR 3	PR 4	PR 4 Z	PR 5	PR 5 Z	ges. LK
45	86,7%	75,0%	95,8%	96,3%	71,7%	83,2%	89,9%	79,4%	79,1%	78,1%
60	53,6%	62,6%	45,3%	58,5%	46,5%	48,0%	52,7%	52,1%	50,1%	50,1%
75	57,9%	46,5%	37,4%	66,4%	44,3%	54,2%	53,1%	47,3%	66,3%	49,8%
85	28,6%	66,7%	25,7%	40,9%	38,8%	33,9%	42,7%	35,4%	44,7%	39,5%

Tabelle 22: Übersicht der Anteile der angemessenen wohnungsbezogenen Nettokaltmieten je Vergleichsraum und Wohnungsgrößenklasse in den Bestands- und Angebotsdaten

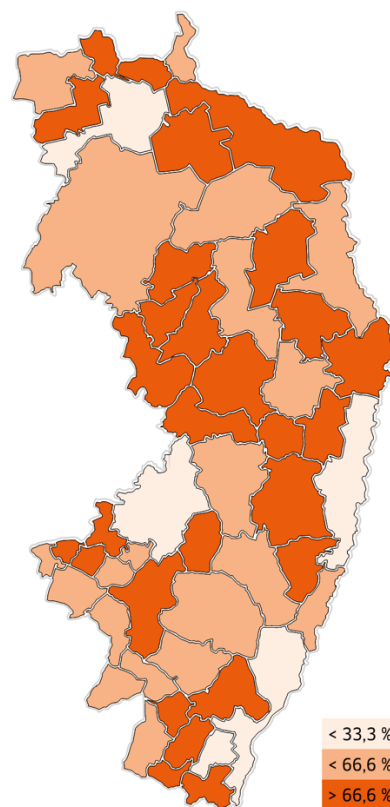
Insgesamt liegen 82% der Wohnungen aus dem Bestand und 50% der Angebote innerhalb der Angemessenheitsgrenzen. Zusammenfassend ist festzuhalten, dass dies die ermittelten Ergebnisse in der Umsetzung bestätigt. Zum einen bewohnt überhaupt nur ein verhältnismäßig geringer Teil der Leistungsberechtigten unangemessen teuren Wohnraum, was nicht zuletzt auch in einem nicht unerheblichen Teil auf höheren Flächenkonsum zurück zu führen ist, welcher sich auch aus dem nicht bedarfsdeckenden Anteil kleiner Wohnungen ergibt. Zum anderen ist gerade diesem Sachverhalt durch den Abgleich von Angebot und Nachfrage Rechnung getragen worden und es steht somit ein Großteil der verfügbaren Wohnungen als angemessener Wohnraum zur Verfügung.

III.3. Segregation

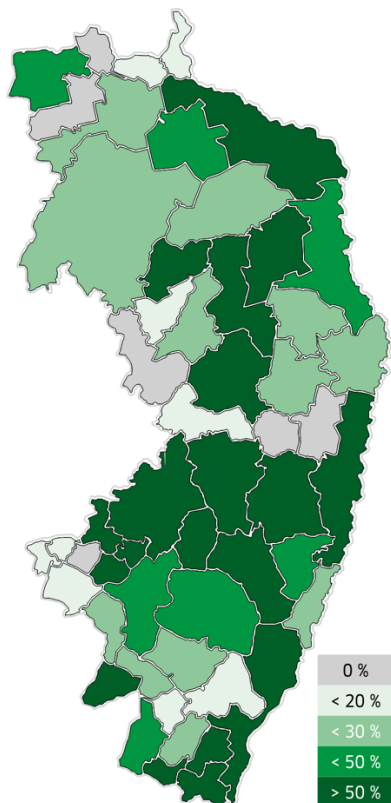
Bereits durch das Modell der Vergleichsraumbildung, mit der gesonderten Herausstellung der Mittelzentren, wird eine Segregation in Richtung Umland vermieden. Innerhalb der ländlichen Räume zeigt sich ein ausgeglichenes Bild in Abhängigkeit der örtlichen Gegebenheiten. Keine oder anteilig geringe angemessene Angebote liegen vor allem dann vor, wenn die Eigentumsquote hoch ist, d. h. insgesamt relativ wenig Mietwohnungen vorhanden sind, und oder der angemessene Anteil an den Bestandswohnungen hoch ist, d. h. der Bedarf in Relation niedrig ist. Nachstehende Abbildung verdeutlicht dies anhand von entsprechenden Karten.



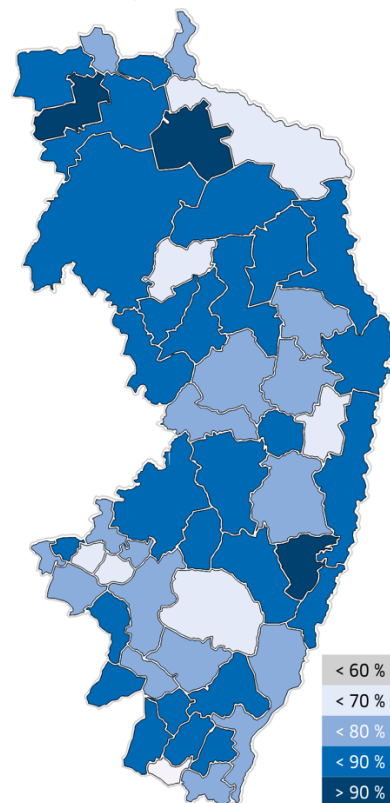
Vergleichsräume
Quelle: 2015 Landkreis Görlitz – Integrierte Sozialplanung
Stand: 02.03.2015 / Gebietsstand 01.01.2015



bewohnte Wohneinheiten im Eigentum
zu allen bewohnten Wohneinheiten
Quelle: Zensus 2011



Anzahl angemessener Angebote im Beobachtungszeit-
raum zu Mieterhaushalten im SGB II im August 2018
Quelle: eigene Berechnungen



Anzahl angemessener Bestandsmieten zu allen
Bestandsmieten im Beobachtungszeitraum
Quelle: eigene Berechnungen

Abbildung 4: Segregationsbetrachtung

*„Das schlüssige Konzept -
kontrollierte Methodenfreiheit
bei Methodenvielfalt“*

Sabine Knickrehm, Richterin am BSG

