

Inhaltsverzeichnis

0	Überblick: Bedarfe für Unterkunft und Heizung in der Stadt Chemnitz	4
1	Aufgabenstellung und Vorgehensweise.....	6
2	Datenverfügbarkeit und Datenschutz.....	8
3	Vergleichsraum und homogener Lebens- und Wohnbereich	10
3.1	Vergleichsraum	10
3.2	Homogener Lebens- und Wohnbereich	11
4	Grundlagen der Mietenerhebungen	12
4.1	Festlegung der abstrakt angemessenen Wohnungsgröße	12
4.2	Methodischer Ansatz zur Definition eines angemessenen Wohnungsstandards	15
4.3	Grundgesamtheit und repräsentative Datenbasis.....	16
4.3.1	Grundgesamtheit	16
4.3.2	Erhebung von Bestandsmieten.....	18
4.4	Extremwertkappung	20
4.5	Erfassung der Angebotsmieten.....	22
5	Ableitung der Angemessenheitsgrenzen	24
5.1	Methodischer Ansatz zur Definition eines angemessenen Marktsegmentes	24
5.2	Iteratives Verfahren	27
5.3	Angemessenheitsrichtwerte	30
5.4	Auswertung zu den Kosten für Heizung und Warmwasser	37
	Anlage 1 Histogramme der erhobenen Mieten in der Stadt Chemnitz	38

Tabellenverzeichnis

Tab. 1	Fördergrenzen im öffentlich geförderten Wohnungsbau von Sachsen	14
Tab. 2	Ergebnisse der Datenbereinigung	19
Tab. 3	Stichprobenziehung	20
Tab. 4	Ergebnisse der Extremwertkappung	21
Tab. 5	Anzahl und Verteilung der relevanten Mietwerte.....	21
Tab. 6	Anzahl und Verteilung der Angebotsmieten	22
Tab. 7	Nachfragergruppen im unteren Marktsegment	25
Tab. 8	Beispiel: Mietenvergleich für Wohnungen bis 48 m ²	28
Tab. 9	Perzentilgrenzen: Netto-Kaltmieten	30
Tab. 10	Übersicht Kalte Betriebskosten	31
Tab. 11	Bestandsmieten in Chemnitz	32
Tab. 12	Stadt Chemnitz: Angebotsmieten und Neuvertragsmieten	34
Tab. 13	Maximale Brutto-Kaltniete und tatsächliches Angebot	34
Tab. 14	Angemessenheitsgrenzen für Kosten der Unterkunft.....	35
Tab. 15	Vergleich zwischen den neuen Angemessenheitsgrenzen und	
	den Werten der alten Richtlinie	36
Tab. 16	Übersicht warme Betriebskosten	37

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1	Wohnungsgrößenstruktur der Stadt Chemnitz 2013	13
Abb. 2	Definition des angemessenen Marktsegmentes	26
Abb. 3	Iterative Ermittlung von Angemessenheitsgrenzen	29
Abb. A1	Stadt Chemnitz, bis 48 m ² , Netto-Kaltmieten	40
Abb. A2	Stadt Chemnitz, > 48 bis 60 m ² , Netto-Kaltmieten	40
Abb. A3	Stadt Chemnitz, > 60 bis 75 m ² , Netto-Kaltmieten	41
Abb. A4	Stadt Chemnitz, > 75 bis 85 m ² , Netto-Kaltmieten	41
Abb. A5	Stadt Chemnitz, > 85 m ² , Netto-Kaltmieten	42

0 Überblick: Bedarfe für Unterkunft und Heizung in der Stadt Chemnitz

Für die Stadt Chemnitz wurden die Bedarfe für Unterkunft und Heizung ermittelt, die Ergebnisse sind im Folgenden zusammengefasst. Herleitung, Definition und Hinweise zur Anwendung sind in den nachfolgenden Kapiteln ausführlich beschrieben.

Für Bedarfsgemeinschaften werden die Bedarfe für Unterkunft und Heizung übernommen, soweit diese angemessen sind. Für die Stadt Chemnitz wurden die in untenstehender Tabelle dargestellten Richtwerte für angemessene Miethöhen ermittelt. Gemäß der Rechtsprechung des Bundessozialgerichts wird die Produkttheorie angewendet, d. h. die Summe aus Netto-Kaltmiete je m² und Betriebskosten je m² multipliziert mit der angemessenen Wohnfläche ergibt als Produkt die maximale Brutto-Kaltmiete, die der angemessenen Miete entspricht. Hierbei wird nach der Zahl der Personen je Bedarfsgemeinschaft unterschieden. Die angegebene Wohnfläche ist dabei ein Richtwert, der einzig für die Ermittlung des Produktes gemäß der von der Rechtsprechung entwickelten Produkttheorie relevant ist. Es kann auch eine größere oder kleinere Wohnfläche bewohnt werden, solange das maximal angemessene Produkt (Brutto-Kaltmiete) nicht überschritten wird.

Die durch die Mietspiegelerhebung ermittelten Daten spiegeln die Mietpreis-Situation (ortsübliche Miete) in der Stadt Chemnitz wider. Dabei wurde der Richtwert so definiert, dass die überwiegende Zahl der Fälle schon vor einer Einzelfallprüfung angemessen wohnt. In den Fällen, in denen die Miete oberhalb des Richtwertes liegt, muss eine entsprechende Einzelfallprüfung vorgenommen werden. Hierfür müssen dann unter anderem die persönlichen Lebensumstände sowie das zum Zeitpunkt des Bedarfs vorhandene Wohnungsangebot geprüft werden. Sprechen persönliche Umstände bzw. ein zum Bedarfszeitpunkt nicht vorhandenes entsprechendes Wohnungsangebot dafür, dass kein den Richtwerten entsprechender Wohnraum zur Verfügung steht, so muss der Träger die höheren Mietkosten übernehmen.

Stadt Chemnitz: Angemessenheitsrichtwerte der Bedarfe für die Unterkunft						
Bedarfsgemeinschaften mit ... Personen	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 Personen	Jede weitere Person
Wohnfläche	≤ 48m ²	48 bis ≤ 60 m ²	60 bis ≤ 75 m ²	75 bis ≤ 85 m ²	85 bis ≤ 95 m ²	+ 10 m ²
Brutto-Kaltmieten	270,24	330,60	405,00	451,35	501,60	+52,80
Quelle: Mietspiegelerhebung Stadt Chemnitz 2013						ANALYSE & KONZEPTE

Die Bedarfe für Heizung und Warmwasser sind angemessen, wenn die tatsächlichen Kosten die in der nachfolgenden Tabelle dargestellten Richtwerte, unabhängig von der tatsächlich bewohnten Wohnfläche, nicht übersteigen.

Stadt Chemnitz: Angemessenheitsrichtwerte der Bedarfe für Heizung und Warmwasser						
Bedarfsgemeinschaften mit ... Personen	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 Personen	Jede weitere Person
Wohnfläche	≤ 48m ²	48 bis ≤ 60 m ²	60 bis ≤ 75 m ²	75 bis ≤ 85 m ²	85 bis ≤ 95 m ²	+ 10 m ²
	Maximale Richtwerte für Heizung und Warmwasser in €					
	53,76	72,00	88,50	93,50	102,60	10,80
Quelle: Mietspiegelerhebung Stadt Chemnitz 2013						
						ANALYSE & KONZEPTE

Erfolgt in einer Wohnung die Warmwasserbereitung dezentral (z. B. durch Boiler), so reduzieren sich die maximalen Heizungs- und Warmwasserkosten um die nachfolgend dargestellten Beträge, weil die Kosten für dezentrale Warmwasserversorgung nach § 21 Abs. 7 SGB II als Mehrbedarf im persönlichen Regelsatz geltend gemacht werden können.

Abzugsbeträge bei dezentraler Warmwasserversorgung		
Leistungsberechtigte	%-Anteil vom jeweiligen Regelbedarf	€-Wert*
Alleinstehende und Alleinerziehende	2,3 %	8,99 €
Partner, wenn beide volljährig sind	2,3 %	8,12 €
Haushaltsangehörige ab 18 Jahre	2,3 %	7,20 €
Kinder von 14 bis 17 Jahre	1,4 %	4,14 €
Kinder von 6 bis 13 Jahre	1,2 %	3,13 €
Kinder von 0 bis 5 Jahre	0,8 %	1,83 €

* Zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Richtlinie
(bezogen auf Regelbedarfssätze ab 01.01.2014)

1 Aufgabenstellung und Vorgehensweise

Seit Januar 2005 wird das System der Mindestsicherung in Deutschland in drei Rechtskreisen geregelt, und zwar in der Grundsicherung für Arbeitsuchende (SGB II), der Sozialhilfe (SGB XII) und dem Asylbewerberleistungsgesetz (AsylbLG). Ein wichtiger Bestandteil ist hierbei die Anerkennung der Bedarfe für Unterkunft und Heizung (KdU).¹ Diese setzen sich zusammen aus den Kosten für die Grundmiete, den kalten Betriebskosten sowie den Kosten für Heizung und Warmwasser.

Anerkannt werden für Bedarfsgemeinschaften die tatsächlichen Bedarfe für Unterkunft und Heizung, jedoch nur bis zur Höhe der "angemessenen" Kosten (§ 22 Abs. 1 Satz 1 SGB II).

Eine Definition dessen, was unter "angemessen" zu verstehen ist, ob und welche Wohnungsgrößen, Ausstattungsmerkmale und Mietpreisobergrenzen jeweils anzusetzen sind, wurde vom Gesetzgeber nicht vorgenommen, sondern ist unter Berücksichtigung der regionalen Besonderheiten vor Ort von den jeweiligen kommunalen Trägern durch ein schlüssiges Konzept festzulegen.

Der Begriff der Angemessenheit der Bedarfe für Unterkunft und Heizung unterliegt dabei der richterlichen Kontrolle (BSG, Urteil vom 17.1.2009 - B 4 AS 27/09 R).

Die Bedarfe können durch ein "schlüssiges Konzept" definiert werden, für das vom BSG ein Anforderungs- und Prüfungsschema entwickelt wurde (vgl. BSG, Urteil vom 22.09.2009 - B 4 AS 18/09 R).

Ausgangspunkt ist eine **Datenerhebung** – im Zusammenhang mit der Erhebung von Mietspiegel-daten – die über den gesamten **Vergleichsraum** – die Stadt Chemnitz – erfolgte. Die Datenerhebung muss den relevanten Wohnungsmarkt **repräsentativ** und empirisch **valid** abbilden. Der so gewonnene Datensatz ist unter Einhaltung anerkannter **mathematisch-statistischer Grundsätze** auszuwerten. Dies beinhaltet u. a.

- eine nachvollziehbare **Definition des Gegenstandes** der Beobachtung,
- Angaben über den **Beobachtungszeitraum**,
- Festlegung der **Art und Weise** der Datenerhebung,
- Angaben über die gezogenen **Schlüsse** (z. B. Spannoberwert oder Kappungsgrenze).

Analyse & Konzepte hat vor diesem Hintergrund ein Untersuchungskonzept entwickelt, das diese speziellen Anforderungen und Rahmenbedingungen für die Ermittlung von Mieten zur Festlegung von lokalen Angemessenheitswerten berücksichtigt. Dieses basiert in seinen Grundzügen auf der allgemein anerkannten Vorgehensweise zur Erstellung von qualifizierten Mietspiegeln.

Ziel des vorliegenden Konzeptes ist es, mithilfe einer Erhebung auf einer breiten empirischen Grundlage für die Stadt Chemnitz eine Definition für die angemessenen Wohnkosten für KdU-Bezieher vorzunehmen und rechtskonforme Mietpreisrichtwerte transparent und realitätsgerecht zu

¹ Mit den Änderungen des SGB II im Jahr 2011 wurde der ursprüngliche Begriff "Kosten der Unterkunft" in "Bedarfe für Unterkunft" geändert. Die alte Abkürzung "KdU" und der Begriff "KdU-Regelung" haben sich jedoch sehr stark als eigenständige Begriffe etabliert. Im Folgenden werden daher auch hier diese Begrifflichkeiten weiterhin genutzt und synonym verwandt.

ermitteln. Des Weiteren werden mit dem Konzept die methodischen Grundlagen, der Ablauf der Untersuchung sowie die Ergebnisse der Datenerhebung zur Ermittlung von Mietpreisrichtwerten detailliert und nachvollziehbar dargestellt.

Die Konzeption und die einzelnen Schritte der Vorgehensweise seien hier kurz im Überblick dargestellt, die ausführlichen methodischen Erläuterungen erfolgen im jeweiligen Kapitel.

- Datenschutz

Die Datenerhebung kann nur auf Basis **freiwilliger** Auskünfte von Vermietern erfolgen. Dies und der Umgang mit sensiblen Mietdaten erfordern ein eigenes Datenschutzkonzept (s. Kap. 2).

- Vergleichsraum

In einem ersten Schritt ist das Verhältnis der verschiedenen räumlichen Ebenen - Stadt, Vergleichsraum, homogener Lebens- und Wohnbereich - zu definieren (s. Kap. 3).

- Grundlagen der Mietenerhebungen

Im Vorfeld der Datenerhebung sind die angemessene Wohnungsgröße und der angemessene Wohnungsstandard zu definieren. Des Weiteren ist die Grundgesamtheit der einzubeziehenden Wohnungen sowie die erforderliche Stichprobengröße - bereinigt um verzerrende Extremwerte - zu bestimmen, um so einen repräsentativen Datensatz zu ermöglichen (s. Kap. 4).

- Ableitung der Angemessenheitsgrenzen

Entsprechend der Anforderungen des BSG sind für die Ermittlung der Richtwerte sowohl Bestands- als auch Angebotsmieten heranzuziehen, um somit einerseits die bereits bestehende Wohnsituation von Bedarfsgemeinschaften und andererseits die erforderliche Neuversorgung richtig abzubilden. Hierbei ist sowohl der abstrakte Richtwert als auch die konkrete Verfügbarkeit zu überprüfen. Um hierbei weder zu niedrige Richtwerte - und damit ein zu geringes Wohnungsangebot - noch zu hohe Richtwerte - und damit eine Fehlsubventionierung und Fehlsteuerung des Wohnungsmarktes - zu vermeiden, hat Analyse & Konzepte ein iteratives Verfahren entwickelt, mit dem der Richtwert nachfrageorientiert und passgenau abgeleitet wird (s. Kap. 5).

2 Datenverfügbarkeit und Datenschutz

Basis des Konzeptes ist eine Datenerhebung, in der die Erhebungsdaten der Mietspiegelerhebung in der Stadt Chemnitz des Jahres 2013 genutzt wurden. Diese Datenerhebung wurde durch das Markt- und Meinungsforschungsinstitut CHEMPIRICA GbR durchgeführt. Die Erhebungsdaten wurden zur Berechnung der Angemessenheitsrichtwerte verwendet. Für diese Datenerhebung gibt es derzeit keine gesetzlichen Regelungen, entsprechend müssen sie durch Befragungen auf **freiwilliger** Basis bei Mietern oder Vermietern erfolgen.

Im Falle der Stadt Chemnitz erfolgte eine Datenabfrage bei großen Wohnungsunternehmen sowie eine schriftliche Mieterbefragung (im Detail vgl. Kap. 4.3). Die Freiwilligkeit der Angaben erfordert – insbesondere wenn zwecks Aktualisierung des Konzeptes Folgebefragungen erforderlich werden – einen sehr sensiblen Umgang mit den Daten: Auch wenn es sich nicht um personenbezogene Daten handelt, so stellen die konkreten, wohnungsbezogenen Daten der Unternehmen bzw. Eigentümer elementare Daten ihres Geschäftsbetriebs dar.

Der Datensatz an sich ist eine Excel-Tabelle mit folgenden Angaben je Wohnung:

Stadtteil	Wohnfläche	Grundmiete	Betriebskosten	Heizkosten	Datum Mietvertrag
Beispiel	56 qm	236,88 €	57,68 €	62,72 €	01.03.2011

Der Datensatz an sich enthält keine weiteren Berechnungen. Alle Informationen zur Entstehung und Struktur des Datensatzes, alle Schlüsse und Auswertungen sowie die Darstellung der Verteilung der Mietwerte (Histogramme, s. Anhang) sind im vorliegenden Bericht dargestellt.

Aufgrund des notwendigen, sensiblen Umgangs werden die Ergebnisse nur in aggregierter Form dargestellt, Einzeldaten werden nicht öffentlich präsentiert, eigentümerspezifische Auswertungen sind nicht möglich.

Analyse & Konzepte geht davon aus, dass der vorliegende Bericht für die Nachvollziehbarkeit der Ergebnisse ausreichend ist. Sollten Zweifel oder Wünsche hinsichtlich der Berechnungen bestehen, kann Analyse & Konzepte jederzeit entsprechende ergänzende Analysen oder Neuberechnungen im Rahmen eines gerichtlichen Verfahrens durchführen. Sollte dennoch vom Gericht der Datensatz an sich angefordert werden, so kann eine Übersendung erfolgen, soweit keine Weitergabe und die Verwendung nur für den Zweck des Verfahrens datenschutzrechtlich sichergestellt werden können.²

² Die Mietspiegelerhebung stellt die bisher umfassendste Mietensammlung in der Stadt Chemnitz dar. Aus Sicht von Analyse & Konzepte ist damit die lokale Erkenntnis-Basis gegeben, sodass entsprechend der aktuellen Rechtsprechung des BSG (Urteil vom 11.12.2012 - B 4 AS 44/12 R) im Rahmen des Verfahrens die Angemessenheit ermittelt werden kann, bevor auf die Tabellen des Wohngeldgesetzes verwiesen wird.

Um die Anforderungen des Datenschutzes im Zusammenhang mit den übermittelten Mietspiegeldaten zu erfüllen, hat Analyse & Konzepte im Rahmen der Projektbearbeitung folgende Punkte umgesetzt:

- Erstellung eines Datenschutzkonzeptes,
- Nutzung der übermittelten Erhebungsdaten ausschließlich zur Erstellung des Konzepts für die Stadt Chemnitz,
- Sicherung der betroffenen Verzeichnisse und Dateibereiche durch Passwörter,
- Umgehende Löschung aller nicht mehr benötigten Daten,
- Verpflichtung aller beteiligten Mitarbeiter zur Einhaltung des Datenschutzes gemäß § 5 BDSG,
- Löschung sämtlicher Erhebungsdaten nach Beendigung der Auswertungen.

Die befragten Vermieter und Mieter wurden in den Anschreiben über die Freiwilligkeit der Teilnahme an der Befragung informiert. Die anonymisierten Originaldaten werden nur für Streitfälle zur Verfügung gestellt. Dabei muss sichergestellt werden, dass die Daten nur von berechtigten Personen genutzt werden können. Diese Personen sind auf die Einhaltung des Datenschutzes zu verpflichten, sodass auszuschließen ist, dass die Originaldaten den Kreis der berechtigten Personen verlassen.

3 Vergleichsraum und homogener Lebens- und Wohnbereich

Als einen Schritt bei der Erstellung eines schlüssigen Konzeptes hat das BSG die Festlegung eines Vergleichsraums gefordert und dies in seinem Urteil vom 19.02.2009 B 4 AS 30/08 R näher ausgeführt: "Da es bei der Festlegung des Vergleichsraumes um die Ermittlung einer (angemessenen) Referenzmiete am Wohnort oder im weiteren Wohnumfeld des Hilfebedürftigen geht, sind die Grenzen des Vergleichsraumes insbesondere nach folgenden Kriterien abzustecken: Es geht darum zu beschreiben, welche ausreichend großen Räume (nicht bloße Orts- oder Stadtteile) der Wohnbebauung aufgrund ihrer räumlichen Nähe zueinander, ihrer Infrastruktur und insbesondere ihrer verkehrstechnischen Verbundenheit einen insgesamt betrachtet homogenen Lebens- und Wohnbereich bilden." Entsprechend hält das BSG es für möglich, die Stadt München als einen Vergleichsraum zu betrachten (ebd.).

Was diese Aussage für kreisfreie Städte bedeutet, wie die erforderlichen Referenzmieten empirisch gewonnen werden können und wie im konkreten Einzelfall der homogene Lebens- und Wohnbereich definiert wird, erfordert eine komplexe Betrachtungs- und Vorgehensweise, die im Folgenden näher erläutert werden soll.

3.1 Vergleichsraum

Ausgangspunkt ist die Festlegung des BSG, dass ein maßgeblicher räumlicher Vergleichsmaßstab festgelegt werden muss, innerhalb dessen das Mietpreinsniveau angemessener Wohnungen ermittelt werden soll (Urteil des BSG vom 19.02.2009 - B 4 AS 30/08 R).

In dem Konzept von Analyse & Konzepte stellt die Stadt den Vergleichsraum dar. In diesem werden die Referenzmieten entsprechend den methodisch-empirischen Standards erhoben. Das BSG orientiert sich bei seiner theoretischen Ableitung des Wohnortes u. a. an Distanzen bzw. zeitlichen Erreichbarkeitsmaßstäben, wie sie auch arbeitssuchenden Personen zugemutet werden können. So heißt es dort: "Aufrechterhalten des sozialen Umfeldes bedeutet nicht, dass keinerlei Veränderungen der Wohnraumsituation stattfinden dürften. Vielmehr sind vom Hilfeempfänger auch Anfahrtswege mit öffentlichen Verkehrsmitteln hinzunehmen, wie sie etwa erwerbstätigen Pendlern als selbstverständlich zugemutet werden" (BSG, B 4 AS 30/08).

Generell kann es einer Bedarfsgemeinschaft im Rahmen der abstrakten Prüfung zugemutet werden, innerhalb des Wohnortes bzw. Vergleichsraumes Entfernungen von bis zu 1,5 Stunden in Kauf zu nehmen. Für die Stadt Chemnitz bedeutet dies, dass das gesamte Stadtgebiet einen einzigen Vergleichsraum bildet, der im Vergleich zu Berlin als einem gerichtlich bestätigten Vergleichsgebiet, noch immer relativ klein ist.³ Ob dies im Einzelfall zumutbar ist siehe Kap. 3.2.

³ Auch das LSG Hessen betrachtet den größten hessischen Landkreis Waldeck-Frankenberg als einen Vergleichsraum (L 7 AS 78/12).

3.2 Homogener Lebens- und Wohnbereich

Erst im Falle einer über den Angemessenheitsgrenzen liegenden Miete ist individuell zu prüfen, ob es Gründe gibt, auch höhere Mietwerte durch den Leistungsträger übernehmen zu lassen. Hierfür muss durch eine Bestimmung des homogenen Wohn- und Lebensbereichs (Wohnort im Sinne des BSG) für den **Einzelfall** geprüft werden, für welchen Zeitraum Mietangebote berücksichtigt bzw. ausgewertet werden müssen.

Im Falle einer unangemessenen Miete soll, sofern vorhanden, der Verweis auf preisgünstigeren Wohnraum innerhalb des Wohnortes im Sinne des BSG erfolgen. Dadurch soll der Lebensmittelpunkt einer Bedarfsgemeinschaft geschützt werden. Prämisse bei der Definition von Wohnräumen ist, dass dem grundsätzlich zu respektierenden Recht der Leistungsberechtigten auf Verbleib in ihrem sozialen Umfeld ausreichend Rechnung getragen wird. (vgl. BSG, B 14 AS 65/08 R). Entsprechend soll bei der Festlegung von KdU-Angemessenheitsgrenzen einbezogen werden, dass am Wohnort (im Sinne des BSG) eine angemessene Wohnung auch verfügbar ist (BSG, B 14/7b AS 44/06 R; BSG, B 4 AS 18/09 R).

Ob der gesamte Vergleichsraum tatsächlich einer Bedarfsgemeinschaft letztendlich zugemutet werden kann, kann nur im Rahmen einer Einzelfallprüfung analysiert werden. So ist der Schulbesuch nur für einen vergleichsweise kleinen Teil der Bedarfsgemeinschaften relevant, nämlich für Haushalte mit Kindern, und kann daher nicht im Rahmen der abstrakten Prüfung berücksichtigt werden. Auch können Kindern mit zunehmendem Alter längere Wegstrecken zugemutet werden. Wesentlich wäre in diesen Fällen, wie die Schulen erreicht werden können. Für Empfänger von Grundsicherung im Alter nach SGB XII ist die Frage des Schulortes gänzlich hinfällig. Ähnlich argumentiert das BSG in seiner Entscheidung vom 11.12.2013, B 4 AS 44/12 R.

4 Grundlagen der Mietenerhebungen

Im Vorfeld der Datenerhebung sind die angemessene Wohnungsgröße und der angemessene Wohnungsstandard zu definieren. Des Weiteren ist die Grundgesamtheit der einzubeziehenden Wohnungen sowie die erforderliche Stichprobengröße - bereinigt um verzerrende Extremwerte - zu bestimmen, um so einen repräsentativen Datensatz zu ermöglichen.

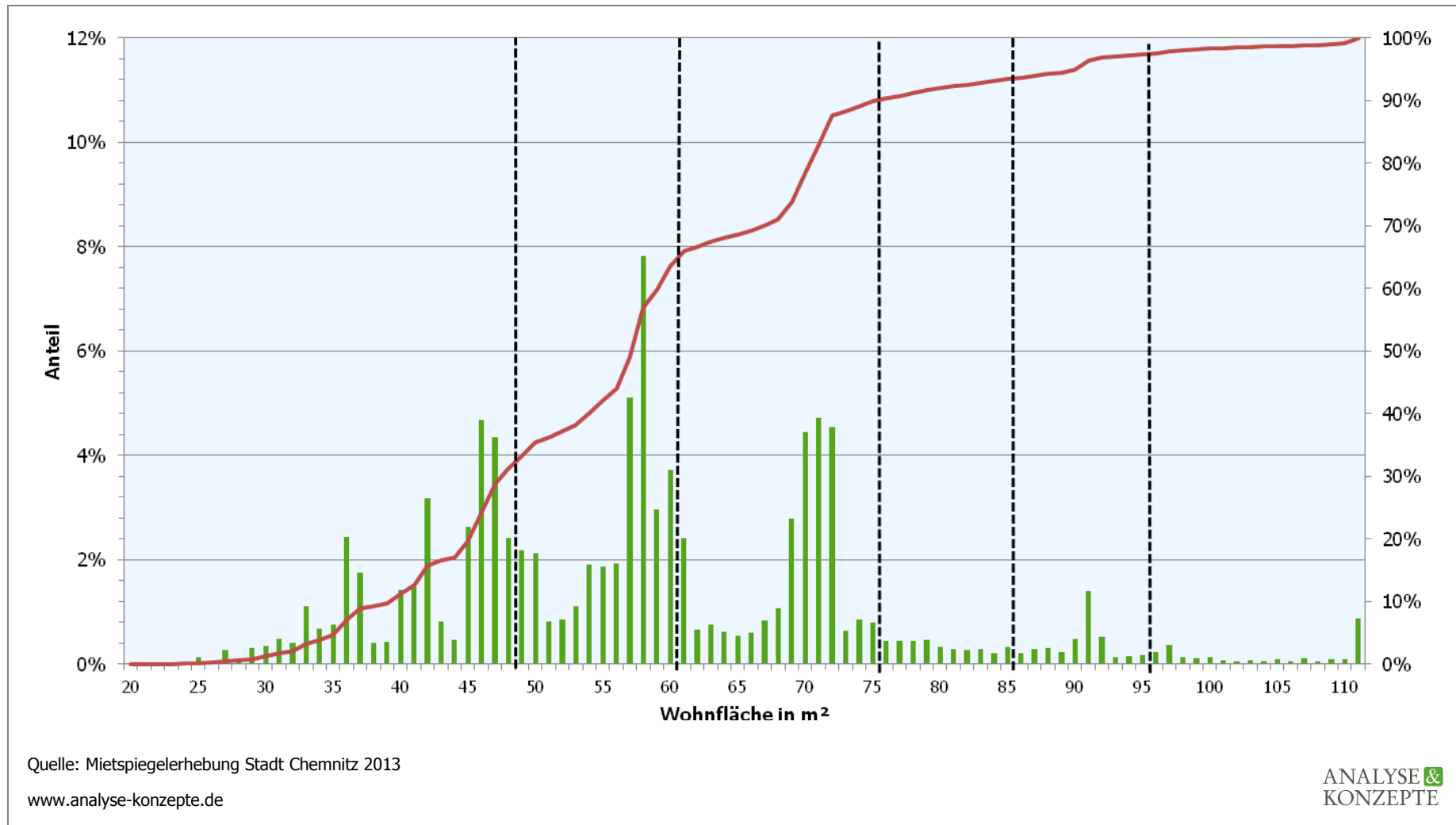
4.1 Festlegung der abstrakt angemessenen Wohnungsgröße

In einem ersten Schritt ist die abstrakt angemessene Wohnungsgröße festzustellen (BSG, Urteil vom 22.09.2009 - B 4 AS 18/09 R). Sie bildet die Basis für die Berechnung der Mieten nach dem Prinzip der Produkttheorie. Das Produkt zur Beurteilung der Angemessenheit berechnet sich aus der für die jeweilige Größenklasse ermittelten Quadratmetermiete und der für die Größe der Bedarfsgemeinschaft definierten maximalen Wohnfläche. Die Festlegung der angemessenen Wohnungsgrößen erfolgt dabei unabhängig von der Anzahl der Räume (BSG 19.10.2010 - B 14 AS 2/10 R).

Die Basis für die Auswertung bildete ein Tabellenraster, welches auf verschiedene Wohnungsgrößenklassen je nach Größe der Bedarfsgemeinschaft abstellt. Bei den angemessenen Wohnflächen wird in aller Regel auf die maximalen Wohnflächen, wie sie in den Verordnungen zur sozialen Wohnraumförderung der Länder verankert sind, abgestellt. Im Freistaat Sachsen gibt es derzeit jedoch keine derartige gültige Verordnung, sodass das sächsische Staatsministerium für Soziales und Verbraucherschutz (SMS) am 7. Juni 2010 eine Verordnung zur Regelung von Wohnflächenhöchstgrenzen (VwV Wohnflächenhöchstgrenzen) erlassen hat.

Das Sozialgericht Dresden war in einem Urteil vom 12.03.2012 (S 20 AS 2670/11) der Ansicht, dass dieses Ministerium nicht befugt sei, solch eine Festlegung zu treffen, und daher auf die Wohnflächen der nicht mehr gültigen Verordnung zur Wohnraumförderung abzustellen sei. Das Landessozialgericht Sachsen hingegen hat in einem ER-Verfahren (L 7 AS 24/12 B ER) die Rechtmäßigkeit der Anwendung der SMS-Verordnung bestätigt. Das Bundessozialgericht hat auch stets darauf hingewiesen, dass der Bezug zur sozialen Wohnraumförderung nur in Ermangelung anderer Grundlagen erfolgte. Insofern wurden diese angemessenen Wohnflächen zugrunde gelegt. Allerdings wurde aufgrund der regionalen Wohnungsgrößenstruktur (s. Abb. 1) die Wohnflächenabgrenzung für 1-Person-Haushalte auf 48 m² angehoben. Durch diese Anhebung ist sichergestellt, dass für 1-Personen-Haushalte Wohnraum in ausreichender Menge verfügbar und anmietbar ist. Bei einer Beschränkung auf 45 m² bliebe der Anteil des Wohnungsmarktes, der für 1-Personen-Haushalte anmietbar wäre zu gering.

Abb. 1 Wohnungsgrößenstruktur der Stadt Chemnitz 2013



Tab. 1 Maximale Wohnflächen Sachsen und Chemnitz		
Haushaltsgröße	Maximale Wohnfläche	
	nach VwV	im KdU-Konzept Chemnitz
1 Person	bis 45 m ²	bis 48 m ²
2 Personen	> 45 bis ≤ 60 m ²	> 48 bis ≤ 60 m ²
3 Personen	> 60 bis ≤ 75 m ²	> 60 bis ≤ 75 m ²
4 Personen	> 75 bis ≤ 85 m ²	> 75 bis ≤ 85 m ²
5 Personen	> 85 bis ≤ 95 m ²	> 85 bis ≤ 95 m ²
Jede weitere Person	+10 m ²	+10 m ²

Quelle: VwV Wohnflächenhöchstgrenzen ANALYSE &
KONZEPTE

Aufgrund der geringen Zahl sehr großer Bedarfsgemeinschaften einerseits und relativ geringer Mietwerte sehr großer Wohnungen andererseits wird bereits für Haushalte mit mehr als fünf Personen eine Klasse gebildet. Für diese gilt "für jede weitere Person" +10 m².

Bei der Mietspiegelerhebung wurden grundsätzlich Wohnungen aller Wohnungsgrößen erfasst und sind entsprechend im Datensatz enthalten. Hinsichtlich der **Auswertung** der Daten gibt es bei der Größenklasse für 1-Personen-Haushalte eine Ausnahme: Hier werden nur Wohnungen von 30-48 m² berücksichtigt. Mit dieser Definition einer Mindestwohnungsgröße – die bei der Erstellung von Mietspiegeln üblich ist – sollen quadratmeterabhängige Mietpreisverzerrungen reduziert werden, um so die Repräsentativität der Berechnungen sicherzustellen.⁴ Hintergrund hierfür ist die Tatsache, dass in aller Regel die Quadratmetermiete einer kleinen Wohnung bei gleicher Ausstattung und Lage höher ist als die einer größeren Wohnung (Wohnkosten-Progression). Allerdings nimmt die Quadratmetermiete in aller Regel keine Größenordnung an, die dazu führen würde, dass eine sehr kleine Wohnung in der Gesamtmiete teurer wäre als eine vergleichbare größere Wohnung.

Da die Größenklasse für 1-Personen-Haushalte eine sehr große Spanne aufweist, sind hier die Verzerrungen besonders groß, insbesondere dann, wenn für die Richtwertermittlung das Produkt gebildet wird und die hohe Quadratmetermiete einer kleinen Wohnung auf die maximal angemessene Wohnfläche bezogen wird. Damit entstehen potenzielle Richtwerte, die weit über den eigentlichen Marktwerten liegen können.

⁴ Der Ausschluss kleinster Wohnungen erfolgt nur hinsichtlich der Richtwert-Ermittlung, nicht hinsichtlich der tatsächlichen Wohnraumversorgung, die im Sinne der Produkttheorie selbstverständlich möglich ist. Vgl. auch Knickrehm, Sabine: "Schlüssiges Konzept 'Satzungslösung' und Anforderungen des BVerfG" in Sozialrecht aktuell 4/2011, S. 129.

Vgl. auch Ministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen: Hinweise zur Erstellung von Mietspiegeln, Berlin 2002

Sollte im Zuge eines Verfahrens das Sozialgericht keine oder eine andere Mindestwohnungsgröße wünschen, so können mit dem vorhandenen Datensatz für 1-Personen-Bedarfsgemeinschaften neue Werte berechnet werden.

4.2 Methodischer Ansatz zur Definition eines angemessenen Wohnungsstandards

Die Angemessenheit der Mietkosten für Wohnungen des einfachen Standards soll auf Basis der regionalen Gegebenheiten bestimmt werden, da nur so eine entsprechende Versorgung der Bedarfsgemeinschaften sichergestellt werden kann. Was angemessen ist, ist somit immer relativ. Die Festlegung von Angemessenheitsgrenzen für das einfache Wohnungsmarktsegment ist dabei von zwei Einflussfaktoren abhängig, nämlich der regional vorbefindlichen Qualität des relevanten Mietwohnungsbestandes sowie der Anzahl der zu versorgenden Bedarfsgemeinschaften. Denn wenn die Anzahl der Bedarfsgemeinschaften bzw. deren Anteil an den Haushalten in der Stadt größer ist, werden mehr Wohnungen zur hinreichenden Versorgung benötigt als bei geringeren Volumina.

In der BSG-Rechtsprechung wurden zur Bestimmung des unbestimmten Rechtsbegriffes der Angemessenheit (s. § 22 Abs. 1 Satz 1 SGB II) und des hierfür zugrunde gelegten einfachen Standards in der Entscheidung vom 22.09.2009 (BSG, 22.09.2009 - B 4 AS 18/09 R) zwei Erhebungsansätze dargestellt: In der einen Variante können die Mieten speziell nur im unteren Wohnungsmarktsegment erhoben werden, in der anderen Variante wird auf das einfache, mittlere und gehobene Segment - also auf nahezu den gesamten Wohnungsmarkt - abgestellt.

In beiden Ansätzen werden jedoch in der Regel nur Wohnungsbestände berücksichtigt, die über eine vermietetseitige Ausstattung der Wohnung mit einem Bad und einer Sammelheizung (die Brennstoffzufuhr erfolgt nicht mit der Hand) verfügen. Wohnungen ohne Bad oder Sammelheizung repräsentieren i. d. R. das unterste Marktniveau, welches nach Ansicht des BSG nicht für eine Anmietung zumutbar ist.

Analyse & Konzepte hat sich für die Nutzung des zweiten Erhebungsansatzes entschieden, da der erst genannte Ansatz (alleinige Erhebung der Mieten im unteren Wohnungsmarktsegment) aus erhebungstechnischer Sicht und der notwendigen Gewährleistung einer Versorgungssicherheit nicht mit einem vertretbaren Aufwand realisiert werden kann. Denn dabei könnte ein einfacher und regional zu bestimmender Wohnungsstandard nur anhand eines umfangreichen Ausstattungskatalogs erhoben werden. Theoretisch ist es möglich, eine Definition der Angemessenheit auf Basis einer Auflistung vorzunehmen, über welche Ausstattungsmerkmale in welcher Qualität eine Wohnung maximal verfügen darf, um angemessen zu sein. Dieses ist in der empirischen Praxis aber nicht umsetzbar, da dann ein differenzierter Katalog mit Ausstattungsmerkmalen sowie deren jeweiliger Gewichtung erstellt und dieser dann für jede potenziell infrage kommende Wohnung abgeprüft werden müsste. Dieser Erhebungsaufwand ist i. d. R. nicht realisierbar, zumal die Teilnahme an den Erhebungen freiwillig ist. Der Arbeitsaufwand für die befragten Mieter darf nicht zu hoch sein, da sich diese ansonsten einer Teilnahme verweigern würden.

Selbst wenn dieses Erhebungsproblem gelöst wäre, könnte es trotzdem sein, dass dieser auf Ausstattungsmerkmalen basierende einfache Standard nicht hinreichend groß ist, um alle Bedarfsgemeinschaften versorgen zu können und der Ausstattungskatalog solange durch weitere Ausstattungsmerkmale (oder Merkmalskombinationen) erweitert werden müsste, bis eine entsprechende Versorgung der Bedarfsgemeinschaften sichergestellt werden kann.

Vor diesem Hintergrund definiert Analyse & Konzepte die Angemessenheitsgrenzen für den einfachen Standard ausschließlich über die Miethöhe. Wie sich in Mietspiegelerhebungen bzw. Mietspiegeltabellen zeigt, gibt es einen engen positiven Zusammenhang zwischen der Ausstattungsqualität einer Wohnung und deren Mietpreis - je besser die Ausstattung, desto höher ist i. d. R. der Mietpreis. Wohnungen des einfachen Standards sind entsprechend diejenigen Bestände vor Ort mit den niedrigsten Mieten. Auch das BSG weist in seiner aktuellen Rechtsprechung darauf hin, dass sich der Standard in der Wohnungsmiete niederschlägt (BSG 22.08.2012 – B 14 AS 13/12 R).

4.3 Grundgesamtheit und repräsentative Datenbasis

Wählt man wie oben dargestellt den Ansatz, das untere Marktsegment über den Mietpreis abzubilden, so ist der gesamte relevante Markt abzubilden und somit eine repräsentative Datenbasis zu erstellen.

4.3.1 Grundgesamtheit

Die Aufgabe den gesamten Markt abzubilden bedeutet nicht alle Wohnungen berücksichtigen zu müssen, denn in seiner Entscheidung vom 18. Juni 2008 (B 14/7b AS 44/06 R) hat das BSG dies auf den "in Betracht zu ziehenden Mietwohnungsbestand" (Rd.-Nr. 16) beschränkt, ohne diesen jedoch genauer zu definieren. Entscheidend ist, dass nur auf den Bereich der Mietwohnungen abzustellen ist. Darüber hinaus kann die Rechtsprechung - analog zum Mietspiegel – dahin gehend interpretiert werden, dass nur Mieten berücksichtigt werden, die prinzipiell für alle Bevölkerungsgruppen, zugänglich sind. Zusätzlich sind Wohnungen, die Zugangsbeschränkungen der sozialen Wohnraumförderung unterliegen, zu berücksichtigen, da diese ja gerade auch für Bedarfsgemeinschaften zur Verfügung stehen sollen. Dementsprechend werden Mieten, die mit persönlichen Beziehungen oder mit weiteren Leistungen gekoppelt sind, nicht berücksichtigt. Hierzu gehören folgende Wohnungen:

- Wohnungen mit Freundschaftsmieten (Vermietung zu reduzierten Mieten an Angehörige oder nähere Verwandte)
- mietpreisreduzierte Werkwohnungen
- Wohnungen in Wohn- und Pflegeheimen
- gewerblich oder teilgewerblich genutzte Wohnungen (mit Gewerbemietvertrag)
- möblierte Wohnungen,
- Ferienwohnungen.

Solche Mietverhältnisse wurden durch entsprechende Filterfragen bei der Mieterhebung in der Stadt Chemnitz schon im Vorfeld der Erhebung ausgeschlossen. Die Ausfilterung diese Bestände kann erst im Rahmen der Erhebung stattfinden, da entsprechende Merkmale nicht zentral erfasst sind.

Für die Betrachtung des Gesamtwohnungsmarktes ist mit der amtlichen Statistik dieses Herausfiltern nur bedingt möglich. Hier kann der in Betracht zu ziehende Mietwohnungsbestand wie folgt abgeschätzt werden (Angaben laut Zensus 2011):

- Die Stadt Chemnitz über rd. 31.200 Wohngebäude, davon entfallen auf den Geschosswohnungsbau rd. 13.900 Wohngebäude.
- Insgesamt stehen in der Stadt Chemnitz rd. 154.700 Wohnungen zur Verfügung. Hiervon befinden sich rd. 14.500 in Einfamilienhäusern, 30.000 Wohnungen im Bestand von Genossenschaften, davon über 28.000 im Bestand der GGG.
- Rd. 20.500 Wohnungen stehen leer.
- 86,3 % der Wohnungen sind im Besitz von Privatpersonen.
- rd. 111.000 Wohnungen sind zu Wohnzwecken vermietet (auch mietfrei), hierunter befinden sich auch Werkwohnungen und Wohnungen, die zu Freundschaftsmieten und/oder Sonderkonditionen vermietet werden.

Des Weiteren hat das BSG festgelegt, dass Wohnungen des untersten Standards nicht zu berücksichtigen sind, weil Hilfebedürftige bei der Wohnungssuche im Sinne der Existenzsicherung grundsätzlich nicht auf solche Substandard-Wohnungen verwiesen werden können (BSG Urteil vom 19.10.2010 – B 14 AS 50/10 R). Entsprechend wurden im Rahmen der Erhebungen bzw. Auswertungen nur diejenigen Wohnungen berücksichtigt, die vermietetseitig zumindest über die Merkmale "Bad" **und** "Sammelheizung" verfügen. Substandardwohnungen, die diesem Niveau nicht genügen, blieben unberücksichtigt.

In der amtlichen Statistik ist das Merkmal einer Substandard-Wohnung letztmalig mit der Gebäude- und Wohnungszählung aufgenommen und seitdem nicht mehr aktualisiert worden. Entsprechend können hierfür keine konkreten Angaben für die Stadt Chemnitz gemacht werden. Es ist aber davon auszugehen, dass der in Betracht zu ziehende Mietwohnungsmarkt - gerade angesichts vieler leer stehender Altbauten - mehrere Prozentpunkte niedriger liegt, als die oben abgeleiteten 111.000 Wohnungen.

4.3.2 Erhebung von Bestandsmieten

Für die Grundgesamtheit gilt es anhand der Daten aus der Mietspiegelerhebung eine repräsentative Datenbasis zu ermitteln. Die Mietspiegelerhebung für die Stadt Chemnitz basiert auf einer umfangreichen Vermieter- und Mieterbefragung. Um die Mieten im Stadtgebiet umfassend abbilden zu können, wurden die Erhebungen in einem zweistufigen Verfahren durchgeführt:

1. Stufe

Im ersten Schritt wurden durch das Markt- und Meinungsforschungsinstitut CHEMPIRICA GbR im Rahmen der Mietspiegelerhebung 2013 für die Stadt Chemnitz Daten bei den größeren Vermietern und Verwalter identifiziert, die in der Lage sind, eine große Zahl an Mietwerten elektronisch zu übermitteln, da sie über eine professionelle Wohnungsverwaltung verfügen.

2. Stufe

Um einen möglichst umfassenden Überblick über das örtliche Mietniveau zu erlangen, ist es notwendig, auch die Mieten von Mietern in der Erhebung zu berücksichtigen, die nicht in Beständen der großen Wohnungsunternehmen wohnen. Im Rahmen der Mietspiegelerhebung 2013 wurden diese Mieter ebenfalls durch CHEMPIRICA schriftlich befragt.

Mit der Mietspiegelerhebung wurden sowohl von den Mietern als auch von den großen Vermietern u. a. folgende Daten erhoben:

- Datum des Mietvertragsbeginns
- Datum der letzten Mietänderung
- Wohnungsgröße
- Netto-Kaltniete
- Kalte Betriebskosten (Vorauszahlungsbetrag)
- Enthalten die kalten Betriebskosten Wasserkosten?
- Heiz- und Warmwasserkosten (Vorauszahlungsbetrag)
- Beinhalten die Heizkosten die Kosten zur Erstellung von Warmwasser?

Die von CHEMPIRICA übermittelten Mietdaten wurden unabhängig vom Erhebungsdatum jeweils zum Stichtag 30.06.2013 erhoben. Bei der Erstellung qualifizierter Mietspiegel dürfen gemäß § 558 Abs. 2 BGB nur diejenigen Wohnungen berücksichtigt werden, bei denen die Miete in den letzten vier Jahren neu vereinbart oder die Netto-Kaltniete geändert worden ist. Ziel dieser Vorgehensweise ist es, das aktuelle Vermietungsgeschehen und mögliche Preisentwicklungen sowie Differenzen zu den Angebotsmieten besser abbilden zu können. Diese Vier-Jahres-Regelung wurde analog für die Berechnungen der Angemessenheitsrichtwerte für die Stadt Chemnitz angewendet. Damit ergibt sich die in Tab. 5 dargestellte Mietwertverteilung, der Datensatz ist damit insgesamt etwas kleiner, aber alle Felder sind ausreichend stark besetzt und somit repräsentativ. Im Folgenden werden die erhobenen Mieten, die der Vier-Jahres-Regelung entsprechen und somit die Basis für die Berechnungen bilden, als Bestandsmieten bezeichnet.

- Im Ergebnis umfasst die Mietspiegelerhebung für die Stadt Chemnitz insgesamt 25.633 erhobene Mietwerte (Vermieter und Mieterbefragung).

Hinsichtlich der Repräsentativität des Datensatzes hat das BSG in seiner Entscheidung vom 18. Juni 2008 festgestellt, dass dies dann der Fall ist "wenn die Datenbasis auf mindestens 10 % des regional in Betracht zu ziehenden Mietwohnungsbestandes beruht" (B 14/7b AS 44/06 R, Rn. 16). In Bezug auf die Stadt Chemnitz wären somit weniger als 11.100 Mietwerte erforderlich. Diesem Konzept liegen 25.633 Datensätze zu Bestandsmieten aus der Mietspiegelerhebung und 7.855 Angebotsmieten (vgl. Kap. 4.5) - also insgesamt 33.488 Mieten zugrunde. Damit kann von einer sehr guten, umfangreichen und repräsentativen Datenbasis gesprochen werden.

Die mit der Mietspiegelerhebung insgesamt erfassten Daten konnten jedoch aufgrund fehlerhafter oder fehlender Angaben nicht alle für die Auswertung verwendet werden. Es wurde versucht, die nicht relevanten Wohnungen bereits im Vorfeld gar nicht erst zu erfassen, ein Teil musste jedoch anhand der Filterfragen (s. Kap. 4.3.1) ausgesondert werden.

Tab. 2 Ergebnisse der Datenbereinigung		
	Vermieter	Mieter
Erhobene Mietwerte	23.673	1.960
./. Filterfragen/4-Jahresregelung/nicht plausible Werte	1.004	316
Mietwerte für weitere Auswertungen	22.669	1.644
Quelle: Mietspiegelerhebung Stadt Chemnitz 2013		ANALYSE & KONZEPTE

Von diesen 24.313 verbliebenen, plausiblen und relevanten Datensätzen entstammen 1.644 Datensätze aus der Mieterbefragung. In der Stadt Chemnitz unterscheiden sich die Bestandsstrukturen der Wohnungsunternehmen signifikant von den Beständen, die sich in privater Vermietung befinden. Die Bestände privater Eigentümer, die mit der Mieterbefragung erfasst werden konnten, befinden sich mehrheitlich im Innen-/Altstadtbereich und sind hauptsächlich geprägt durch Altbauwohnungen. Die Bestände der Wohnungsunternehmen entsprechen jedoch zu einem großen Anteil industrieller Bauweise.

Um diese differierenden Bestandsstrukturen gleichberechtigt zu berücksichtigen und so eine unzulässige Verzerrung der Berechnungen zu vermeiden, wurde aus dem Datensatz der Wohnungsunternehmen per Zufallsziehung eine geschichtete Unterstichprobe gebildet, die in ihrem Umfang der Fallzahl des Datensatzes entspricht, der im Zuge der Mieterbefragung ermittelt wurde.

Die Bildung dieser Unterstichprobe erfolgte quotiert nach Stadtteilen, d. h., die Datensätze wurden so gezogen, dass ihr jeweiliger Anteil in der Unterstichprobe der Wohnungsverteilung der Chemnitzer Stadtteile entspricht. Jeder Stadtteil – und damit die unterschiedlichen Bebauungsstrukturen – wird somit entsprechend seiner realen Größe in der Unterstichprobe abgebildet. Die Mietpreisverteilung in der Stichprobe entspricht somit der Mietpreisverteilung in der Grundgesamtheit. Eine

weitere Beförderung von sozialer Segregation auf Stadtteilebene durch die Angemessenheitsrichtwerte wird somit effektiv vermieden.

Tab. 3 Stichprobenziehung	
Unterstichprobe aus Vermieterbefragung	1.644
Relevante und plausible Datensätze aus Mieterbefragung	1.644
Mietwerte für weitere Auswertungen	3.288
Quelle: Mietspiegelerhebung Stadt Chemnitz 2013	ANALYSE & KONZEPTE

Dieser Datensatz liegt den folgenden Auswertungen zugrunde und kann für weitere Analysen im Rahmen gerichtlicher Verfahren herangezogen werden (vgl. Kap. 2).

4.4 Extremwertkappung

Für die weiteren Berechnungen wurden die Daten in einer Datenbank zusammengefasst. Um die Daten nutzen und auswerten zu können, waren vorab einige Arbeitsschritte zur Erstellung einer einheitlichen Datenbasis notwendig. Dazu gehörte u. a.

- Umrechnung der ermittelten Mietdaten auf den einheitlichen Begriff der Netto-Kaltmiete pro Quadratmeter
- Zuordnung der Mieten zu den jeweiligen Wohnungsgrößenklassen.

Vor den weiteren Auswertungen der Quadratmetermieten wurde für jedes Tabellenfeld eine Extremwertkappung vorgenommen. Bei Extremwerten handelt es sich um Mietwerte, die sich deutlich von anderen Werten eines Tabellenfeldes unterscheiden und deshalb nicht in die Auswertungen einbezogen werden sollen ("Ausreißer").

Für die Frage, wann es sich bei einem Mietwert um einen Extremwert handelt, gibt es keine allgemeingültige Antwort bzw. Definition. In den aktuellen Hinweisen der Bundesregierung zur Erstellung von Mietspiegeln wird folgende Anforderung an eine Extremwertkappung gestellt:

*"Beim qualifizierten Mietspiegel ist auf eine statistisch fundierte Eliminierung von Ausreißern zu achten. Die Eliminierung darf nicht auf Basis willkürlicher Festlegungen, z. B. durch den Arbeitskreis Mietspiegel, erfolgen."*⁵

Neben den bereits bei der Befragung verwendeten Filterfragen, die außergewöhnliche Mietverhältnisse identifizieren sollen (s. Kap. 4.2.1), setzt Analyse & Konzepte diesen Anspruch mithilfe eines Intervalls zur Extremwertbereinigung um.

⁵ Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen: Hinweise zur Erstellung von Mietspiegeln. Berlin 2002, S. 42.

Bei allen Berechnungen werden standardmäßig alle Werte aussortiert, die außerhalb des Bereichs um den Mittelwert herum liegen, der durch die um den Faktor 1,96 multiplizierte Standardabweichung definiert ist. Dieses Vorgehen wurde in Anlehnung an die Verteilungsverhältnisse einer Normalverteilung gewählt, bei der sich in diesem Intervall 95% aller Fälle befinden.

Werte außerhalb des Bereiches des 1,96-fachen der Standardabweichung werden in der Statistik als "Ausreißer" (Extremwerte) behandelt. Die jeweiligen feldbezogenen Kappungsgrenzen sind in der Anlage 1 für die einzelnen Tabellenfelder aufgeführt und grafisch dargestellt.

- Nach Durchführung der Extremwertkappung standen für die eigentliche Auswertung insgesamt 3.123 Mieten zur Verfügung.

Tab. 4 Ergebnisse der Extremwertkappung	
Vollgültige Mietwerte in Stichprobe	3.288
./. Extremwertkappung	165
Mietwerte für weitere Auswertungen	3.123
Quelle: Mietspiegelerhebung Stadt Chemnitz 2013	
ANALYSE & KONZEPTE	

Sämtliche 5 Tabellenfelder weisen mit 284 bis 919 Mietwerten Fallzahlen auf, die ausreichend sind, um den Anforderungen an die Fallzahlen für qualifizierte Mietspiegel zu genügen.

Tab. 5 Anzahl und Verteilung der relevanten Mietwerte					
Wohnungsgröße					
$\geq 30 \leq 48 \text{ m}^2$	$> 48 \leq 60 \text{ m}^2$	$> 60 \leq 75 \text{ m}^2$	$> 75 \leq 85 \text{ m}^2$	$> 85 \leq 95 \text{ m}^2$	Summe
730	919	834	284	356	3.123
Quelle: Mietspiegelerhebung Stadt Chemnitz 2013					
ANALYSE & KONZEPTE					

Bei der Erstellung qualifizierter Mietspiegel dürfen gemäß § 558 Abs. 2 BGB nur diejenigen Wohnungen berücksichtigt werden, bei denen die Netto-Kaltmiete in den letzten vier Jahren neu vereinbart oder geändert worden ist. Ziel dieser Vorgehensweise ist es, das aktuelle Vermietungsgeschehen und mögliche Preisentwicklungen sowie Differenzen zu den Angebotsmieten besser abbilden zu können. Diese Vier-Jahres-Regelung wurde analog für die Berechnung der Angemessenheitsrichtwerte der Stadt Chemnitz angewendet.

4.5 Erfassung der Angebotsmieten

Neben den Bestandsmieten sind die Angebotsmieten zu erfassen, um das aktuelle Vermietungsgeschehen abzubilden und die konkrete Verfügbarkeit prüfen zu können. Daher wurde im Rahmen der Untersuchung neben der Erhebung der Bestandsmieten auch eine Recherche der aktuellen Angebotsmieten vorgenommen.

Die Recherchen der Angebotsmieten wurden im Zeitraum Januar bis Juli 2013 durchgeführt. Dabei wurden die folgenden Quellen ausgewertet:

- Immoscout 24 (Internet-Immobilienportal)
- Immonet (Internet-Immobilienportal)
- Immowelt (Internet-Immobilienportal)
- Örtliche Tagespresse, Anzeigenblätter
- Internetseiten der großen Wohnungsanbieter im Stadtgebiet.

Die erfassten Mietangebote wurden auf ihre Relevanz geprüft. Zusätzlich wurden bei unklaren bzw. nicht ausreichenden Informationen Nachfragen bei den Vermietern durchgeführt.

Sämtliche Daten wurden in einer Datenbank erfasst. Um die Daten nutzen und auswerten zu können, waren vorab einige Arbeitsschritte zur Erstellung einer einheitlichen Datenbasis notwendig. Dazu gehörte u. a.

- Umrechnung der ermittelten Mietdaten auf den einheitlichen Begriff der Netto-Kaltmiete pro Quadratmeter
- Eliminierung von Extremwerten durch Begrenzung der Daten auf den Bereich der 1,96-fachen Standardabweichung unter- und oberhalb des Mittelwerts.

Aufgrund ihres Spezialcharakters bzw. ihrer hochwertigeren Ausstattung blieben auch bei der Analyse der Angebotsmieten Wohnungen des Luxussegments unberücksichtigt.

Tab. 6 Anzahl und Verteilung der Angebotsmieten					
Wohnungsgröße					
$\geq 30 \leq 48 \text{ m}^2$	$> 48 \leq 60 \text{ m}^2$	$> 60 \leq 75 \text{ m}^2$	$> 75 \leq 85 \text{ m}^2$	$> 85 \leq 95 \text{ m}^2$	Summe
2.155	2.559	2.118	527	496	7.855
Quelle: Mietspiegelerhebung Stadt Chemnitz 2013					ANALYSE & KONZEPTE

Während des Erhebungszeitraumes konnten insgesamt 8.237 Angebote ermittelt werden. Vor den weiteren Auswertungen der Quadratmetermieten wurde eine tabellenfeldbezogene Extremwertkappung auf Basis des Intervalls der 1,96-fachen Standardabweichung unter- und oberhalb des Mittelwerts über alle als relevant identifizierten Mieten vorgenommen. Nach Durchführung dieser Extremwertkappung standen für die eigentliche Auswertung insgesamt 7.855 Mieten zur Verfügung.

Diese Anzahl liegt unter dem tatsächlichen Angebotsvolumen, da nicht alle Wohnungen öffentlich vermarktet werden. Laut Zensus 2011 beträgt der Leerstand rd. 20.620 Wohnungen, die nicht vollständig als Mietangebote zu ermitteln sind, da einige von ihnen aufgrund des Bauzustandes dem Markt auch nicht zur Verfügung stehen. Trotzdem verbleibt ein erheblicher Marktaktiver Leerstand als wesentliches Merkmal eines entspannten Chemnitzer Wohnungsmarktes.

Für diese Diskrepanz gibt es eine Reihe von Ursachen: So wird ein Teil des Angebotes direkt vermarktet, ohne Anzeigen zu schalten. Z. B. bieten Wohnungsgesellschaften ihre Wohnungen zuerst ihnen bekannten Interessenten an. Auch werden gleichartige Wohnungen von Wohnungsunternehmen nur einmal inseriert, obwohl mehrere Wohnungen zur Verfügung stehen. Mieter vermitteln ihre Wohnung an Bekannte als Nachmieter usw.

Im Ergebnis stellen die mittels der Auswertung von Anzeigen in Printmedien und im Internet erhobenen Angebotsmieten nur eine Stichprobe des Gesamtmarktes dar, die die Struktur des Angebotsmarktes jedoch sehr gut abbildet. D. h. auch wenn absolut betrachtet, bezogen auf die Anzahl der Fälle, scheinbar kein ausreichendes Angebot öffentlich vermarktet wird, zeigt die Betrachtung des Anteils der tatsächlich verfügbaren Wohnungen (s. Tab. 13), wie hoch der Anteil des Angebotsmarktes ist, der zu den Richtwerten angemietet werden kann.

Das veröffentlichte Angebot weicht vom Mietniveau von den letztendlich bei der Erhebung festgestellten realen Mietvertragsabschlüssen der Neuvertragsmieten ab. Der Vergleich von Angebots- und Neuvertragsmieten zeigt (s. Kap. 5.2) vielmehr eine sehr entspannte Marktsituation mit relativ wenig Preisbewegungen. Hierfür spricht auch der Vergleich der neuen Angemessenheitsrichtwerte mit den Werten der bisherigen Richtlinie (s. Tab. 15).

5 Ableitung der Angemessenheitsgrenzen

Entsprechend der Anforderungen des BSG sind für die Ermittlung der Richtwerte sowohl Bestands- als auch Angebotsmieten heranzuziehen, um somit einerseits die bereits bestehende Wohnsituation von Bedarfsgemeinschaften und andererseits die erforderliche Neuversorgung richtig abzubilden. Hierbei ist sowohl der abstrakte Richtwert als auch die konkrete Verfügbarkeit zu überprüfen. Um hierbei weder zu niedrige Richtwerte - und damit ein zu geringes Wohnungsangebot - noch zu hohe Richtwerte - und damit eine Fehlsubventionierung und Fehlsteuerung des Wohnungsmarktes - zu vermeiden, hat Analyse & Konzepte ein iteratives Verfahren entwickelt, mit dem der Richtwert nachfrageorientiert und passgenau abgeleitet wird.

5.1 Methodischer Ansatz zur Definition eines angemessenen Marktsegmentes

Da der Gesetzgeber keine Legaldefinition des "unteren Wohnungsmarktsegmentes" vorgenommen hat, sondern die Mieten über einen unbestimmten Rechtsbegriff (angemessen) regional definieren will, muss das untere Wohnungsmarktsegment aus den örtlichen Verhältnissen abgeleitet werden.

Diese Vorgehensweise erlaubt es, die Richtwerte den regionalen Besonderheiten differenziert anpassen zu können und so den Umfang des Wohnungsangebots dem benötigten Bedarf anzugleichen. Ziel ist es dabei, eine Versorgung der Bedarfsgemeinschaften mit Wohnraum im unteren Wohnungsmarktsegment sicherzustellen und eine Konzentration von Leistungsempfängern zu verhindern (soziale Segregation).

Dabei dürfen die Bedarfsgemeinschaften aber nicht als alleinige Nachfragergruppe nach preisgünstigem Wohnraum betrachtet werden. Vielmehr müssen auch konkurrierende Nachfragergruppen, die auf den gleichen preiswerten Wohnraum angewiesen sind, berücksichtigt werden. Hierzu gehören insbesondere

- Wohngeldempfänger,
- Geringverdiener ohne Leistungsbezug,
- Empfängern von BAFöG/Berufsausbildungshilfe.

Die Versorgung der Bedarfsgemeinschaften mit Wohnraum im unteren Wohnungsmarktsegment darf nicht zu einer Besserstellung gegenüber Geringverdienern ohne Leistungsbezug führen.

Zur Festlegung des angemessenen Marktsegmentes geht Analyse & Konzepte so vor, dass zunächst für das Untersuchungsgebiet der konkrete Umfang der gesamten Nachfragergruppe nach preiswerten Wohnraum ermittelt wird (s. Tab. 7).

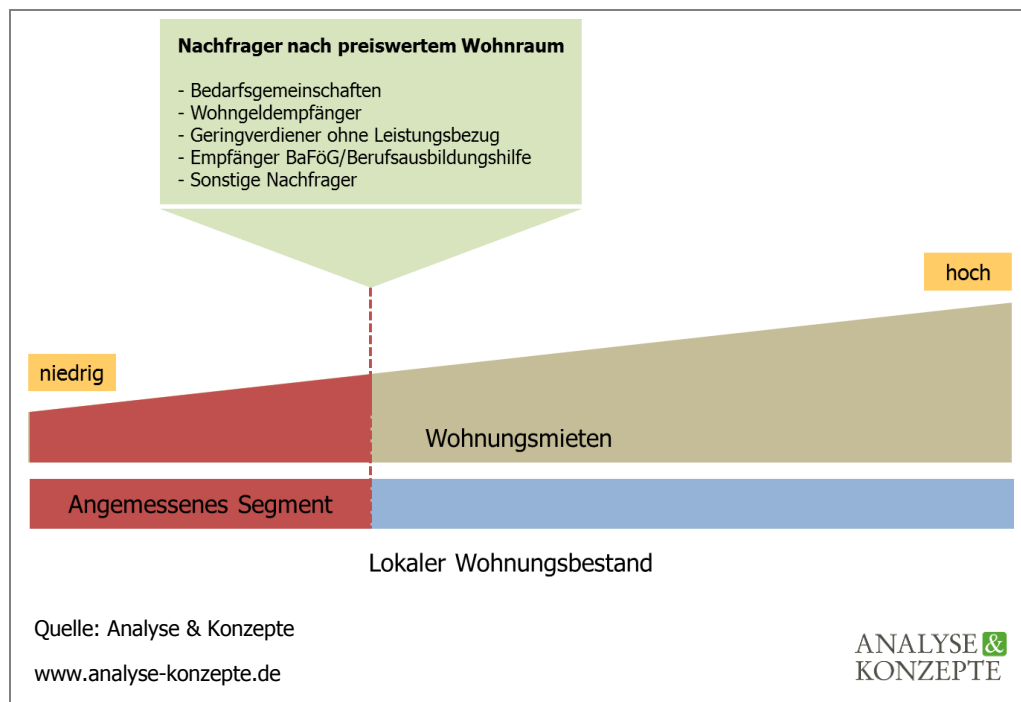
Tab. 7 Nachfragergruppen im unteren Marktsegment (gerundet)						
Haushalte mit ...	1 Person (bis 48 m²)	2 Personen (> 48 ≤ 60 m²)	3 Personen (> 60 ≤ 75 m²)	4 Personen (> 75 ≤ 85 m²)	5 Personen und größer (> 85 m²)	Summe
Bedarfsgemeinschaften nach SGB II¹	9.730	3.270	1.680	830	400	15.910
Wohngeldempfänger²	3.010	580	320	350	250	4.510
Bedarfsgemeinschaften HLU/SGB XII³	1.550	210	10	0	0	1.770
Sonstige Nachfragergruppen⁴	5.860	4.510	1.620	750	240	12.980
Summe der Nachfrager im unteren Marktsegment	20.150	8.570	3.630	1.930	890	35.170
Haushalte insg.⁵	58.570	45.080	16.240	7.520	2.350	129.760
Anteil Nachfrager	34%	19%	22%	26%	38%	27%

Quellen:
¹ Statistik Bundesagentur für Arbeit (Dezember 2012)
² Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen zum 31.12.2012
³ außerhalb von Einrichtungen, Sozialamt Stadt Chemnitz zum 31.12.2012
⁴ Bundesdurchschnitt nach BBR: Forschungsprojekt "Kosten der Unterkunft und die Wohnungsmärkte"
⁵ Stadt Chemnitz, Amt für Informationsverarbeitung (Haushaltsgenerierung)

Dieses Nachfragevolumen wird nun dem Angebot gegenübergestellt: Wenn der ermittelte Umfang der Nachfragergruppe z. B. 30 % der Haushalte beträgt, sollten entsprechend die preisgünstigsten 30 % des lokalen Wohnungsbestandes auch für diese Gruppe zur Verfügung stehen. Diese Abgrenzung über die Miethöhe erfolgt dergestalt, dass die im Rahmen der Untersuchung erhobenen Quadratmeter-Mietwerte (Bestandsmieten) aufsteigend sortiert werden und dann die Grenze bei dem Wert (Miethöhe) gezogen wird, unterhalb dessen 30 % des Wohnungsbestandes liegen (s. Abb. 2).

Die quantitative Bestimmung und Abgrenzung des Segments für die geringverdienenden Nachfragergruppen erfolgt für jede Haushaltsgrößenklasse separat. Damit wird dem Umstand Rechnung getragen, dass der Anteil der Leistungsbezieher i. d. R. nicht in allen Haushaltsgrößenklassen gleich groß ist, sondern sich die Bedarfsgemeinschaften insbesondere auf 1- und 2-Personen-Haushalte konzentrieren.

Abb. 2 Definition des angemessenen Marktsegmentes



Diese Abgrenzung ist jedoch eine vorläufige, denn sie geschieht unter der Annahme, dass sich alle Haushalte bei ihrer Wohnungswahl an den hier festgelegten Wohnungsgrößenvorgaben orientieren, und nicht die Möglichkeit des Produktes nutzen. Entsprechend können die berechneten Anteile der Nachfrager nicht umstandslos den notwendigen Anteil am Wohnungsbestand bilden und müssen in einem iterativen Verfahren angepasst werden.

5.2 Iteratives Verfahren

Bei der Ableitung der Angemessenheitsgrenzen muss berücksichtigt werden, dass einerseits ein den Bedarf deckender Wohnraum zur Verfügung steht, der sowohl für Bedarfsgemeinschaften als auch für Geringverdiener ohne Transferbezug ausreichend sein muss. Andererseits ist jedoch auch zu berücksichtigen, dass aufgrund der von den Gerichten entwickelten Produkttheorie (maximale Wohnfläche multipliziert mit der Miete/m²) die Mieten sich nicht negativ (preissteigernd) auf den gesamten Wohnungsmarkt auswirken dürfen.⁶

Um den Wohnungsmarkt durch die Höhe der Transferzahlungen so gering wie möglich zu beeinflussen, gleichzeitig aber auch ein ausreichendes Wohnungsangebot für die Leistungsempfänger zu gewährleisten, wurde der Umfang des zur Verfügung stehenden Wohnungsangebotes an die Nachfrage der Leistungsempfänger im unteren Wohnungsmarktsegment angepasst. Mit dem iterativen Verfahren können die Ungleichverteilungen zwischen Haushaltsgrößen und Wohnungsgrößen ausgeglichen werden, wenn z. B. dem hohen Anteil an 1-Personen-Bedarfsgemeinschaften ein proportional kleinerer Anteil an Wohnungen bis 48 m² gegenübersteht. Auch können Besonderheiten der Anbieterstruktur oder Aspekte der sozialen Segregation berücksichtigt werden.

Ausgangspunkt des iterativen Verfahrens ist die in Kap. 6.1 ermittelte Nachfrage nach preiswertem Wohnraum bezogen auf die jeweilige Haushaltsgröße. Dem gegenüber steht das relevante Wohnungsangebot bezogen auf die jeweilige angemessene Wohnungsgröße. Für das Wohnungsangebot können drei unterschiedliche Mietpreise bestimmt werden, und zwar die Bestandsmieten (innerhalb der letzten 4 Jahre angepasst oder neu vereinbart), die Neuvertragsmieten (= real abgeschlossene Bestandsmieten, die bis zu neun Monaten vor dem Erhebungsstichtag, hier der Zeitraum vom Oktober 2012 bis Juni 2013 abgeschlossen wurden) und die Angebotsmieten, die zueinander in Beziehung gesetzt werden müssen. Zwischen diesen Mieten bestehen Unterschiede (vgl. Tab. 8), die aber aufgrund der entspannten Marktsituation mit relativ stabiler Preisstruktur nicht sehr groß ausfallen.

⁶ Vgl. hierzu BMVBS/BBSR: Kosten der Unterkunft und die Wohnungsmärkte; Forschungen H. 142

Tab. 8 Beispiel: Mietenvergleich für Wohnungen bis 48 m² (Median in €/ m², netto-kalt)	
Neuvertragsmiete	Angebotsmiete
4,64	4,52
Quelle: Mietspiegelerhebung Stadt Chemnitz 2013	
ANALYSE & KONZEPTE	

Die Tab. 8 dient nur der Darstellung der preislichen Unterschiede zwischen Neuvertrags- und Angebotsmieten. Hieraus lässt sich keine Beurteilung des verfügbaren Angebotes ableiten.

Wichtig bei der Ableitung von Angemessenheitsgrenzen ist die Verfügbarkeit von entsprechendem Wohnraum auf Basis des Produktwertes der Unterkunftskosten. Hierfür wird ausgewertet, wie hoch der Anteil derjenigen Angebote ist, die zu dem ausgewiesenen Angemessenheitswert verfügbar sind.

Als ausreichend für "normale Wohnungsmarktverhältnisse", also ohne zusätzliche und kurzfristige Nachfrageveränderungen, können hier Prozentwerte von 10 % bis 20 % bei den Angebotsmieten betrachtet werden.

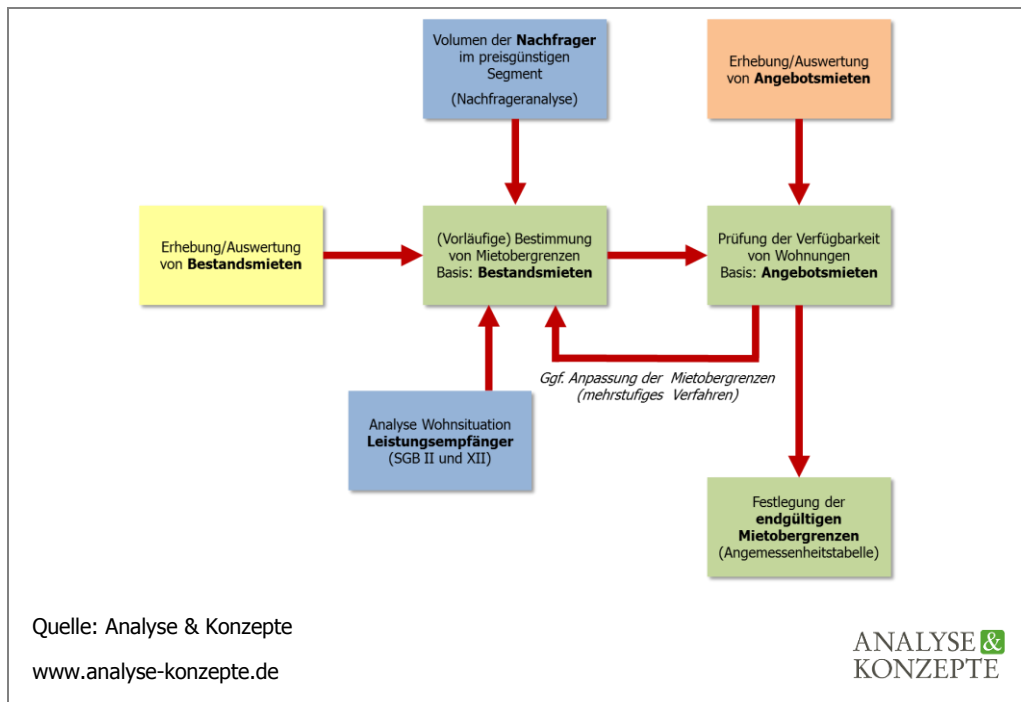
Zur Ableitung der Angemessenheitsgrenze (Quadratmetermiete) wird aus der Verteilung der Bestandsmieten ein Perzentil definiert, das die Ausgangssituation bestimmt. Dieser Anteil orientiert sich grob am Umfang dessen, was als theoretische Untergrenze bzgl. der Versorgung mit Wohnraum bei den SGB II bzw. XII Empfängern angesehen werden kann.

Ein Perzentil ist ein Lagemaß zur Beschreibung von Werteverteilungen: Das 30. Perzentil beschreibt z. B. den Punkt in der Verteilung, bis zu dem 30 % aller Werte liegen, im vorliegenden Falle die untersten 30 % der Mieten.

Sollten die Anteile der erfassten Wohnungsangebote, die zu den auf Basis der Bestandsmieten abgeleiteten Perzentilen in dem jeweiligen Wohnungsmarkt verfügbar sind, in den wesentlichen Gruppen (1- und 2-Personen-Bedarfsgemeinschaften) zu hoch oder zu niedrig liegen, werden solange erhöhte oder reduzierte Perzentile iterativ geprüft, bis die Angebotsanteile als ausreichend unter den aktuellen Marktbedingungen bewertet werden können.

Dieser Wert wird nochmals in Beziehung zu den Neuvertragsmieten gesetzt, da üblicherweise nur die Neuvertragsmieten die reale Wohnungsmarktsituation abbilden, während die Angebotsmieten in der Regel über den Neuvertragsmieten liegen, zudem erfolgt eine Überprüfung anhand der SGB-II-Daten, in denen die aktuelle Wohnsituation der Bedarfsgemeinschaften abgebildet ist. Um Fehlerbreiten zu verringern, werden letztendlich die Perzentile in 5er Schritten aufgerundet.

Abb. 3 Iterative Ermittlung von Angemessenheitsgrenzen



Im Ergebnis dieses iterativen Prozesses können für die Stadt Chemnitz folgende Perzentile festgelegt werden:

- Alle Haushaltsgrößen: 25 %

Die Ableitung der konkreten Richtwerte und der Nachweis eines ausreichenden Angebotes für diese Perzentile werden in den folgenden Abschnitten dargestellt.

Die konkrete Verteilung aller Mieten differenziert nach Wohnungsgrößenklassen ist in sogenannten Histogrammen im Anhang umfänglich dargestellt.

5.3 Angemessenheitsrichtwerte

Wendet man die genannten Perzentilgrenzen auf die Bestandsmieten an, die innerhalb der letzten 4 Jahre angepasst oder neu vereinbart worden sind, ergeben sich die in Tab. 9 dargestellten Netto-Kaltmieten in €/m².

Tab. 9 Perzentilgrenzen: Netto-Kaltmieten in €/m²					
Bedarfsgemeinschaft mit ... Personen	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 Personen
Wohnfläche	≤ 48 m ²	48 bis ≤ 60 m ²	60 bis ≤ 75 m ²	75 bis ≤ 85 m ²	85 bis ≤ 95 m ²
Perzentilgrenzen	25 %	25 %	25 %	25 %	25 %
€/m²	4,64	4,50	4,35	4,26	4,39
Quelle: Mietspiegelerhebung Stadt Chemnitz 2013					ANALYSE & KONZEPTE

Bei der Bewertung der Quadratmetermieten muss berücksichtigt werden, dass diese Werte jeweils bezogen auf die maximale Wohnfläche ausgewiesen werden. Aufgrund der von den Sozialgerichten entwickelten Produkttheorie sind die solchermaßen berechneten Richtwerte vom Leistungsträger auch für kleinere Flächen zu übernehmen. In diesen Fällen steigt die vom Leistungsträger als angemessen zu übernehmende Quadratmetermiete.

Um die vom Bundessozialgericht präferierte Brutto-Kaltmiete auszuweisen zu können (BSG-Urteil vom 19.10.2010; B 14 AS 50/10 R), wurden im Rahmen der Erhebung die kalten Betriebskostenvorauszahlungen mit erhoben und mit den Betriebskostenvorauszahlungen der Leistungsempfänger abgeglichen. Für die weiteren Berechnungen wird entsprechend dieses Urteils des BSG der Mittelwert (Median) aller Betriebskostenwerte differenziert nach Wohnungsgröße in Ansatz gebracht (vgl. Tab. 10).

Tab. 10 Übersicht Kalte Betriebskosten (Median, €/m²)					
Größenklasse	≤ 48 m²	48 ≤ 60 m²	60 ≤ 75 m²	75 ≤ 85 m²	85 ≤ 95 m²
Mittelwert Erhebung	1,13	1,07	1,07	1,04	1,03
Produkt	54,24	64,20	80,25	88,40	97,85
Fallzahl	428	522	428	90	76
Tatsächlich anfallende kalte Betriebskosten aus SGB II-Datensatz (Median)	47,00	63,84	78,45	85,00	109,90
Quelle: Mietspiegelerhebung Stadt Chemnitz 2013, Stadt Chemnitz					ANALYSE & KONZEPTE

Aus den Netto-Kaltmieten je Quadratmeter und den kalten Betriebskosten je Quadratmeter wird nun das Produkt durch Multiplikation mit der Obergrenze der angemessenen Wohnflächen je Haushaltsgröße gebildet. Die Fallzahlen, Einzelwerte und Ergebnisse sind als zusammenfassende Übersicht in Tabelle 11 dargestellt.

Tab. 11 Bestandsmieten in Chemnitz							
Größe in m ²	Personenzahl	Anzahl der Mieten	Netto-Kaltmiete in €/m ²	Kalte Betriebskosten in €/m ² (Durchschnitt)	Brutto-Kaltmiete in €/m ²	Max. Brutto-Kaltmiete in €	
						Neu MWE	Alt
bis 48	1	730	4,50	1,13	5,63	270,24	267,84
> 48 bis ≤ 60	2	919	4,44	1,07	5,51	330,60	330,60
> 60 bis ≤ 75	3	834	4,33	1,07	5,40	405,00	382,50
> 75 bis ≤ 85	4	284	4,27	1,04	5,31	451,35	457,30
> 85 bis ≤ 95	5	356	4,25	1,03	5,28	501,60	477,85

Quelle: Mietspiegelerhebung Stadt Chemnitz 2013

Tabelle 12 beinhaltet – neben der Fallzahl und dem berechneten Netto-Kaltnietenwert für die jeweiligen Perzentilgrenzen – den Anteil der Angebotsmieten und der Neuvertragsmieten innerhalb der vorgesehenen Mietrichtwerte. Die Prozentzahl gibt an, wie groß der Anteil der angebotenen Wohnungen ist, der für den entsprechenden Perzentilwert der Bestandsmieten (vgl. Tab. 11) angemietet werden kann. Hier lässt sich ablesen, ob aktuell hinreichend viele Wohnungen unterhalb der Mietpreisrichtwerte, bezogen auf den Quadratmeterpreis, als konkretes Angebot zur Verfügung stehen.

Für die Angemessenheitsprüfung ist allerdings nur das Gesamtprodukt ausschlaggebend. Bedarfsgemeinschaften können sowohl größere als auch kleinere Wohnungen anmieten, solange das Gesamtprodukt nicht überschritten wird. Die Aufteilung zwischen den beiden Kostenarten ist dabei frei wählbar. Dies führt dazu, dass der reale Quadratmeterpreis sowohl höher (bei kleineren Wohnungen) als auch niedriger (bei größeren Wohnungen) liegen kann.

Tabelle 13 stellt einen Vergleich des Produktes der Brutto-Kaltniete im Vergleich zu den berechneten Brutto-Kaltnieten auf Basis der erhobenen Netto-Kaltniete zzgl. der durchschnittlichen kalten Betriebskosten dar. Durch den Verzicht der Wohnfläche wird aufgrund der Produkttheorie bei den leistungsberechtigten Haushalten ein höherer Quadratmetermietpreis akzeptiert. Hieraus resultiert ein tatsächlich zur Verfügung stehendes größeres Wohnungsangebot. Im Ergebnis zeigt sich deutlich, dass mit den gewählten Perzentilgrenzen ein ausreichendes Angebot konkret für alle Haushaltsgößen zur Verfügung steht.

Tab. 12 Stadt Chemnitz: Angebotsmieten und Neuvertragsmieten							
	Angebotsmieten			Neuvertragsmieten			Bestandsmieten
Größe in m²	Anzahl der Mieten	Netto-Kaltmiete in €/m²	Anzahl bis Perzentil Bestandsmieten	Anzahl der Mieten	Netto-Kaltmiete in €/m²	Anteil bis Perzentil Bestandsmieten	Netto-Kaltmiete in €/m²
bis 48	2.155	4,52	479 (22%)	142	4,64	17%	4,50
> 48 bis ≤ 60	2.559	4,40	703 (27%)	144	4,50	21%	4,44
> 60 bis ≤ 75	2.118	4,29	583 (28%)	132	4,35	25%	4,33
> 75 bis ≤ 85	527	4,17	159 (30%)	56	4,26	27%	4,27
> 85 bis ≤ 95	496	4,36	115 (23%)	80	4,39	20%	4,25

Quelle: Mietspiegelerhebung Stadt Chemnitz 2013

Tab. 13 Maximale Brutto-Kaltmiete (25 %-Perzentil) und tatsächliches Angebot*									
1 Person (bis 48 m²)		2 Personen (> 48 bis ≤ 60 m²)		3 Personen (> 60 bis ≤ 75 m²)		4 Personen (> 75 bis ≤ 85 m²)		5 Personen (> 85 bis ≤ 95 m²)	
Max. BKM	Anteil Angebot	Max. BKM	Anteil Angebot	Max. BKM	Anteil Angebot	Max. BKM	Anteil Angebot	Max. BKM	Anteil Angebot
270,24	73 %	330,60	60 %	405,00	62 %	451,35	47 %	501,60	36 %

* Angebotsmieten: Basis sind alle Angebotsmieten der Größenklassen zzgl. der kalten Betriebskosten aus der Bestandsmietenerhebung (brutto-kalt).

Quelle: Mietspiegelerhebung Stadt Chemnitz 2013

Die auf Grundlage des iterativen Verfahrens abgeleiteten Werte bilden die Richtwerte, die im Falle des Überschreitens (Unangemessenheit) einer individuellen Prüfung innerhalb des homogenen Lebens- und Wohnbereichs unterzogen werden müssen. Generell wurden die Richtwerte so definiert, dass das Überschreiten des Richtwertes eine Ausnahme bildet. Die Richtwerte orientieren sich somit nicht an Extremwerten, die im Einzelfall für eine Versorgung notwendig sein können, sondern am Normalfall. Hierdurch wird vermieden, dass der gesamte Wohnungsmarkt einer Region durch eine Orientierung an den Extremfällen durch ein hieraus entstehendes Mietsteigerungspotenzial negativ beeinflusst wird. Spätestens im Rahmen der Einzelfallprüfung wird eine Versorgung mit Wohnraum sichergestellt. Die Tab. 15 verdeutlicht noch einmal die preislichen Veränderungen der neuen Angemessenheitsgrenzen gegenüber der bisherigen Richtlinie.

Tab. 14 Angemessenheitsgrenzen für Kosten der Unterkunft						
Bedarfsgemeinschaften mit ... Personen	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 Personen	Jede weitere Person
Wohnfläche	≤ 48 m ²	48 bis ≤ 60 m ²	60 bis ≤ 75 m ²	75 bis ≤ 85 m ²	85 bis ≤ 95 m ²	+ 10 m ²
Brutto-Kaltmieten	270,24	330,60	405,00	451,35	501,60	+52,80
Quelle: Mietspiegelerhebung Stadt Chemnitz 2013						ANALYSE & KONZEPTE

Tab. 15 Vergleich zwischen den neuen Angemessenheitsgrenzen und den Werten der alten Richtlinie														
1 Person			2 Personen			3 Personen			4 Personen			5 Personen		
MWE	bisher	%	MWE	bisher	%	MWE	bisher	%	MWE	bisher	%	MWE	bisher	%
270,24	267,84	+0,9	330,60	330,60	0,0	405,00	382,50	+5,9	451,35	457,30	-1,3	501,60	477,85	+5,0

Quelle: Mietspiegelerhebung Stadt Chemnitz 2013

ANALYSE &
KONZEPTE

5.4 Auswertung zu den Kosten für Heizung und Warmwasser

Mit den Mietwerten wurden auch die Kosten für Heizung und Warmwasser erhoben, soweit die Abrechnung über den Vermieter läuft. Individuelle Versorgungsverträge der Mieter konnten nicht erfasst werden, ebenso konnte nicht nach der Beheizungsart unterschieden werden. Erhoben wurden die monatlichen Vorauszahlungen.

Trotz dieser Einschränkungen haben die in Tab. 16 dargestellten Heizkostenwerte eine hohe Aussagekraft, da hier 1.484 Werte zugrunde liegen und damit die umfangreichste lokale Datenbasis darstellen.

Tab. 16 Übersicht warme Betriebskosten					
Größenklasse	≤ 48 m²	48 ≤ 60 m²	60 ≤ 75 m²	75 ≤ 85 m²	85 ≤ 95 m²
Median €/m²	1,12	1,20	1,18	1,10	1,08
Fallzahl	411	458	413	83	119
Produkt	53,76	72,00	88,50	93,50	102,60
Quelle: Mietspiegelerhebung Stadt Chemnitz 2013					ANALYSE & KONZEPTE

Wenn die Warmwasserbereitung dezentral erfolgt, muss im Sinne des Gleichbehandlungsgrundsatzes von dem Wert ein entsprechender Betrag abgezogen werden. Da die Bedarfsgemeinschaften für dezentrale Warmwasserbereitung gemäß § 21 Abs. 7 SGB II einen Mehrbedarf geltend machen können, wird vorgeschlagen, eben diesen Betrag entsprechend der dort genannten Haushaltsgrößen in Abzug zu bringen.

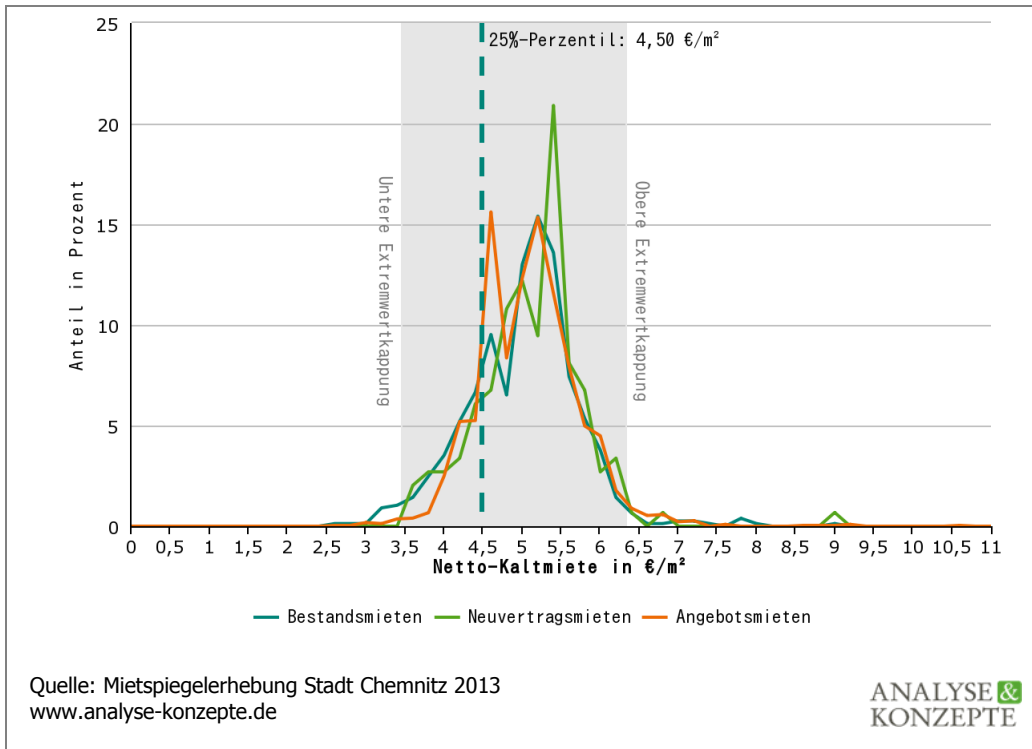
Anlage 1

Histogramme der erhobenen Mieten in der Stadt Chemnitz

Um den Datensatz der den Berechnungen zugrunde liegt anschaulich darzustellen und einen direkten Vergleich zwischen den Bestands-, Neuvertrags- und Angebotsmieten zu verdeutlichen, wird im Folgenden die Verteilung der Mietwerte differenziert nach Wohnungsgrößenklassen dargestellt. Darüber hinaus werden die Intervalle der Extremwertbereinigung aufgezeigt.

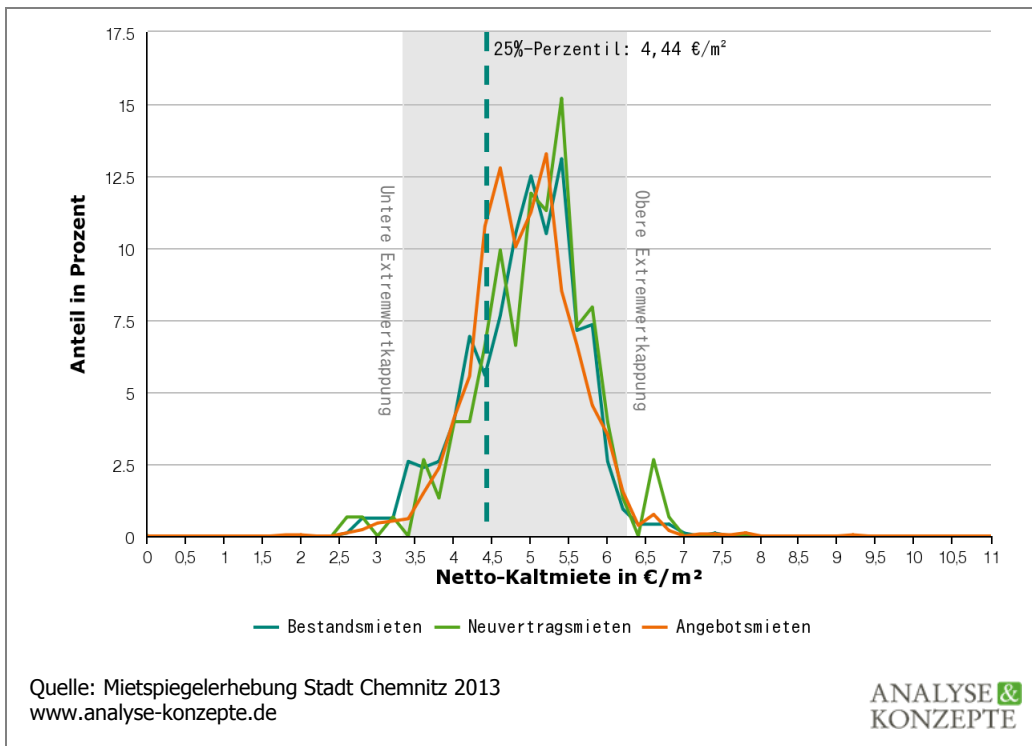
Bei einer Normalverteilung („Glockenkurve“) befinden sich in dem Bereich der 1,96-fachen Standardabweichung ober- und unterhalb des Mittelwerts 95% aller Fälle (die Standardabweichung ist ein Maß für die Streubreite der Werte einer Verteilung). In Anlehnung hieran verwendet Analyse & Konzepte dieses Intervall, um die erhobenen Mietwertdaten zu begrenzen. So wird in einem weiteren standardmäßig durchgeführten Schritt sichergestellt, dass sehr niedrige und sehr hohe Werte die Auswertung nicht beeinflussen.

Abb. A1 Stadt Chemnitz, bis 48 m², Netto-Kaltmieten



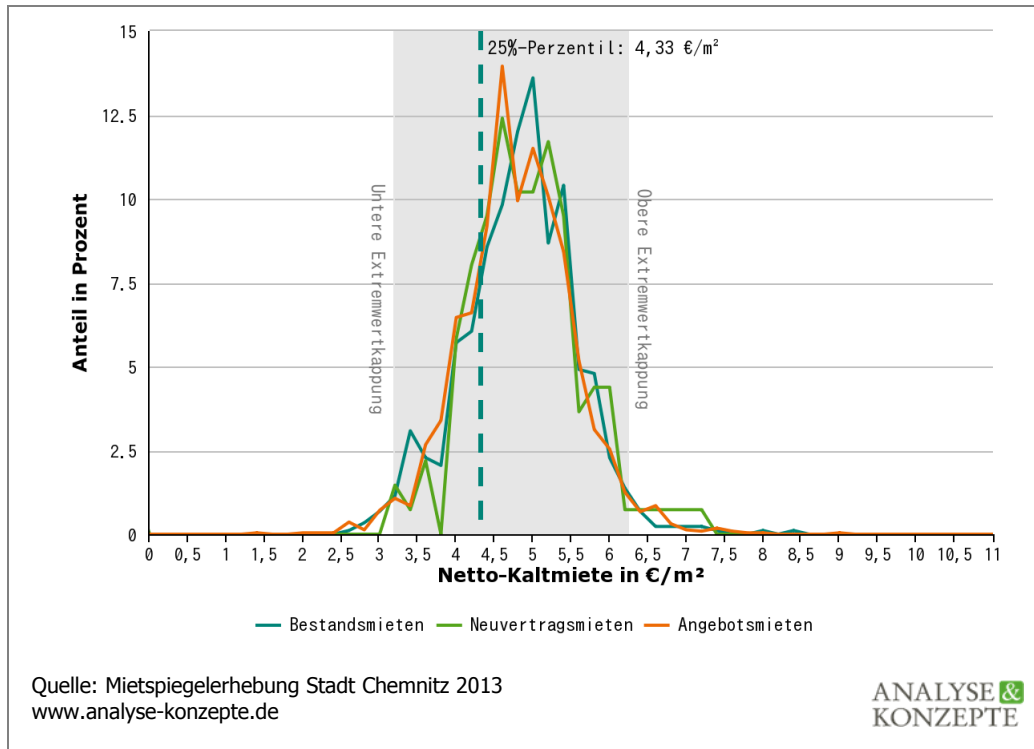
25%-Perzentil Bestandsmiete:	4,50 €/m ²
Untere Grenze Extremwertkappung:	3,47 €/m ²
Obere Grenze Extremwertkappung:	6,35 €/m ²
Median Angebotsmiete:	5,00 €/m ²
Median Neuvertragsmiete:	5,06 €/m ²
Anzahl Mieten Bestand/Angebote/Neuverträge:	767/2248/148

Abb. A2 Stadt Chemnitz, > 48 bis 60 m², Netto-Kaltmieten



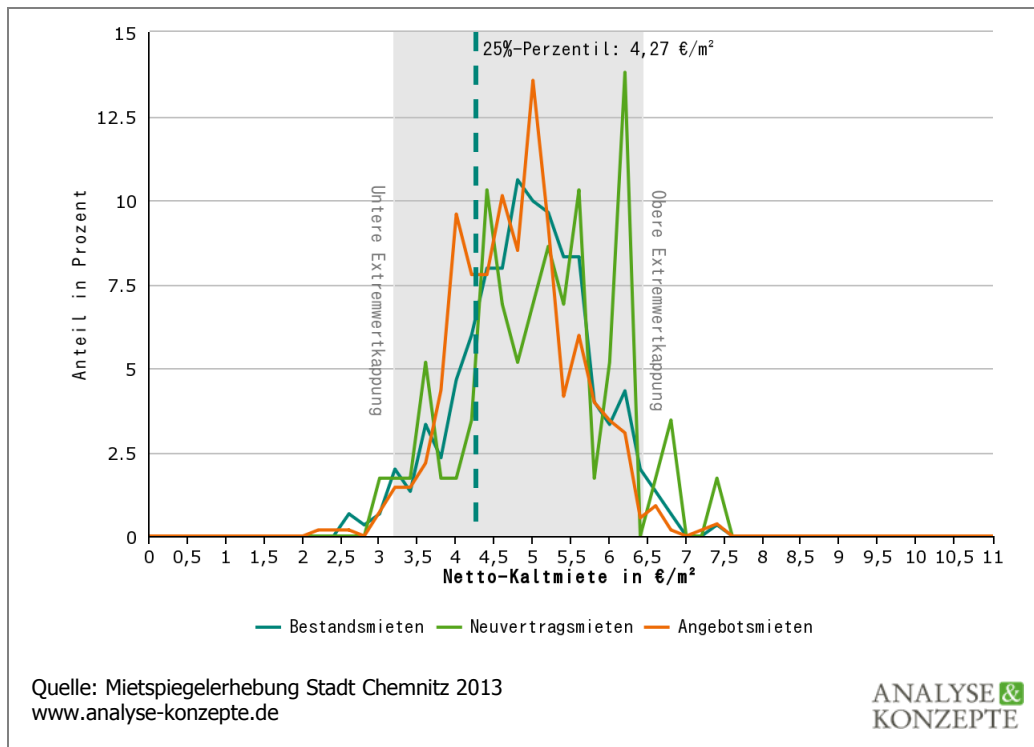
25%-Perzentil Bestandsmiete:	4,44 €/m ²
Untere Grenze Extremwertkappung:	3,35 €/m ²
Obere Grenze Extremwertkappung:	6,26 €/m ²
Median Angebotsmiete:	4,81 €/m ²
Median Neuvertragsmiete:	5,03 €/m ²
Anzahl Mieten Bestand/Angebote/Neuverträge:	967/2669/151

Abb. A3 Stadt Chemnitz, > 60 bis 75 m², Netto-Kaltmieten



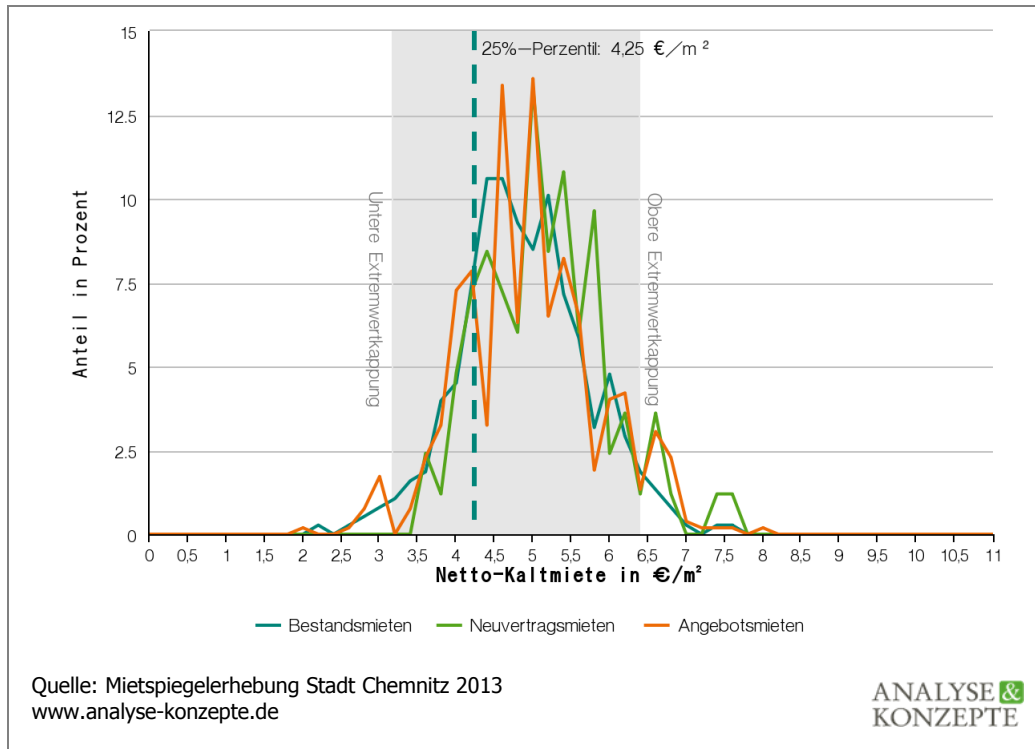
25%-Perzentil Bestandsmiete:	4,33 €/m ²
Untere Grenze Extremwertkappung:	3,21 €/m ²
Obere Grenze Extremwertkappung:	6,25 €/m ²
Median Angebotsmiete:	4,68 €/m ²
Median Neuvertragsmiete:	4,78 €/m ²
Anzahl Mieten Bestand/Angebote/Neuverträge:	876/2244/137

Abb. A4 Stadt Chemnitz, > 75 bis 85 m², Netto-Kaltmieten



25%-Perzentil Bestandsmiete:	4,27 €/m ²
Untere Grenze Extremwertkappung:	3,20 €/m ²
Obere Grenze Extremwertkappung:	6,45 €/m ²
Median Angebotsmiete:	4,70 €/m ²
Median Neuvertragsmiete:	5,12 €/m ²
Anzahl Mieten Bestand/Angebote/Neuverträge:	301/553/58

Abb. A5 Stadt Chemnitz, > 85 m², Netto-Kaltmieten



25%-Perzentil Bestandsmiete:	4,25 €/m ²
Untere Grenze Extremwertkappung:	3,17 €/m ²
Obere Grenze Extremwertkappung:	6,40 €/m ²
Median Angebotsmiete:	4,85 €/m ²
Median Neuvertragsmiete:	5,00 €/m ²
Anzahl Mieten Bestand/Angebote/Neuverträge:	377/523/83