

IWU Institut
Wohnen und
Umwelt

**Ermittlung von Richtwerten für Angemessenheits-
grenzen der Kosten der Unterkunft
für die Stadt Flensburg
(„Grundsicherungsrelevanter Mietspiegel“)**

18.07.2011

Institut Wohnen und Umwelt GmbH
Rheinstraße 65
64295 Darmstadt

Bearbeiter:

Dr. Christian v. Malottki
Tel: 06151-2904-62 / -44
E-Mail: c.v.malottki@iwu.de

Stephanie Pedlow
Tel: 06151-2904-48
E-Mail: s.pedlow@iwu.de

Inhalt

1 Einführung	3
1.1 Anlass und Zielsetzung des Gutachtens.....	3
1.2 Grundidee und Aufbau der Analyse.....	3
1.3 Stichtag und Gültigkeitsdauer	5
2 Bestimmung der angemessenen Wohnfläche	6
3 Festlegung des räumlichen Vergleichsmaßstabs.....	6
4 Datenerhebung, -aufbereitung und -auswertung der Angebotsmieten	6
4.1 Gegenstand der Beobachtung und Ziel der Analyse	6
4.2 Beschreibung der Datenquellen.....	7
4.3 Dublettenprüfung.....	7
4.4 Fehlende und unplausible Werte: Fallausschluss und Wertekorrektur.....	9
4.5 Herstellung von Repräsentativität durch Gewichtung und Umrechnung in Angebot pro Monat	9
4.6 Imputation fehlender Werte.....	11
4.7 Standardisierung auf Bruttokaltmieten.....	12
4.8 Deskriptive Auswertung – quadratmeterbezogen.....	14
4.9 Deskriptive Auswertung – Absolut	16
4.10 Unzumutbare Wohnungen	19
4.11 Konkurrenz durch andere Nachfrager im niedrigpreisigen Segment.....	20
4.12 Ergebnistabelle Angebot.....	22
5 Datenerhebung, -aufbereitung und -auswertung der Bestandsmieten	24
5.1 Gegenstand der Beobachtung und Ziel der Analyse	24
5.2 Beschreibung und Wahl der Datenquelle	24
5.3 Dublettenprüfung.....	25
5.4 Ausselektion anerkannter Überschreiter.....	25
5.5 Behandlung unplausibler Fälle.....	25
5.6 Imputation fehlender Werte.....	26
5.7 Berücksichtigung der Fluktuation und Umrechnung in Angebot pro Monat	26
5.8 Behandlung von Zuverdienern	27
5.9 Standardisierung auf Bruttokaltmieten.....	28
5.10 Deskriptive Auswertung – Quadratmeterbezogen	28
5.11 Deskriptive Auswertung – Absolut	31
5.12 Berücksichtigung eines Toleranzkorridors	34
5.13 Ergebnistabelle Nachfrage.....	34
6 Schlussfolgerungen.....	36
6.1 Abgleich von Angebot und Nachfrage unter Berücksichtigung der Verfügbarkeit.....	36
6.2 Ergebnis	43
6.3 Abschließende Bewertung und Sensitivitätsanalyse	44
6.4 Berechnung rückwirkender Richtwerte	45

1 Einführung

1.1 Anlass und Zielsetzung des Gutachtens

Durch das Urteil B 4 AS 50/09 R entstand bei der Stadt Flensburg die Notwendigkeit, die Berechnung ihres schlüssigen Konzeptes zur Bestimmung angemessener Kosten der Unterkunft und Heizung zu überarbeiten. Mit dieser Aufgabe trat die Stadt Flensburg an das Institut Wohnen und Umwelt heran.

Die folgenden Berechnungen ermitteln auf Basis aktueller Zahlen zum Flensburger Wohnungsmarkt einen Richtwert für abstrakt angemessene Bruttokaltmieten. Die Analyse der Heizkosten bzw. die Frage nach evtl. Querbeziehungen zwischen KDU und KDH in Abhängigkeit von der energetischen Qualität von Gebäuden bzw. Wohnungen wird mit dieser Untersuchung noch nicht behandelt.

1.2 Grundidee und Aufbau der Analyse

Das BSG geht bei der Ermittlung von Richtwerten grundsätzlich von den vier Schritten aus: Angemessene Wohnfläche – örtlicher Vergleichsraum – abstrakter Richtwert – konkrete Verfügbarkeit. Die angemessene Wohnfläche und der örtliche Vergleichsraum werden in Kapitel 2 und 3 bestimmt. Der abstrakte Richtwert wird in Kapitel 4, 5 und 6 berechnet. Die Grundidee besteht darin, nachfrageseitige Bestandsdaten im einfachen Segment und Angebotsmieten des Gesamtmarktes miteinander zu kombinieren. Kapitel 4 umfasst die Datenerhebung, -aufbereitung und -auswertung für die Angebotsmieten, Kapitel 5 analog für die Bestandsmieten. Kapitel 6 zieht die Schlussfolgerungen aus den Analysen und legt auf dieser Basis die Angemessenheitsgrenze fest. Die konkrete Verfügbarkeit wird im Grundsatz in der Einzelfallprüfung ermittelt. Die Verfügbarkeit / Häufigkeit von Wohnungen dient allerdings auch schon als Maßstab für die Festlegung der abstrakten Angemessenheit (siehe unten).

Das BSG-Urteil B 4 AS 50/09 R formuliert einen Katalog an Anforderungen an ein schlüssiges Konzept zur Ermittlung des abstrakten Richtwerts. Sie werden in den jeweils in Klammern vermerkten Kapiteln umgesetzt.

1. Datenerhebung im Vergleichsraum (vgl. Kapitel 2)
2. Definition des Gegenstands der Beobachtung (vgl. Kapitel 4.1 für die Angebotsmieten und Kapitel 5.1 für die Bestandsmieten; Differenzierung nach Wohnungsstandard (über die Perzentilauswertung in Kapitel 4.8 bzw. Kapitel 5.10); Standardisierung auf Brutto- bzw. Nettomieten (vgl. Kapitel 4.7 bzw. Kapitel 5.9); Differenzierung nach der Wohnungsgröße (umgesetzt in den Auswertungen in Kapitel 4.8 und Kapitel 5.10).
3. Angaben über den Beobachtungszeitraum (vgl. Kapitel 1.3, 4.2 bzw. 5.2)
4. Festlegung der Datenquellen (vgl. ebd.)
5. Repräsentativität (vgl. Kapitel 4.5 bzw. 5.7)
6. Validität der Datenerhebung (vgl. Kapitel 4.2 bzw. 5.2)
7. Einhaltung mathematisch-statistischer Grundsätze bei der Datenauswertung (vgl. Kapitel 4.8, 4.9 und 4.12 für die Angebotsmieten und 5.10 - 5.12 für die Bestandsmieten.
8. Angaben über die gezogenen Schlüsse: Dieser zentrale Punkt des schlüssigen Konzeptes wird im folgenden Absatz näher erläutert.

Das IWU greift im Folgenden auf sein mit dem Kreis Offenbach entwickeltes Konzept zur Erstellung eines grundsicherungsrelevanten Mietspiegels¹ zurück.

Dabei gelten als Maßstab folgende Leitlinien:

*"Legt der Grundsicherungsträger seiner Datenerhebung nur die Wohnungen so genannten einfachen Standards zu Grunde (...), ist als Angemessenheitsgrenze der SPANNENOBBERWERT, d.h. der obere Wert der ermittelten Mietpreisspanne zugrunde zu legen."*² Die Bestandsmieten stellen eine solche Datenerhebung im einfachen Segment dar.

*„Werden die Mieten sämtlicher Wohnungen einer bestimmten Größenordnung der Ermittlung zugrunde gelegt, kann eine „Kappung“ erfolgen, um Wohnungen des gehobenen Standards auszuschneiden; die Wahl der KAPPUNGSGRENZE bedarf allerdings einer überprüfaren Begründung.“*³ Die Angebotsmieten stellen eine solche Datenerhebung über den Gesamtmarkt dar.

Zu klären ist nun, wie die Spannenoberwert und Kappungsgrenze in den beiden Häufigkeitsverteilungen definiert werden und wie die beiden Rechenwege (Spannenoberwert der Bestandsmieten im einfachen Segment und Kappungsgrenze der Angebotsmieten) in Übereinstimmung gebracht werden. Entscheidend ist also die Wahl der korrekten Perzentilwerte⁴ der zwei (bzw. nach Berücksichtigung der Wohnungs- / Haushaltsgröße zehn) Häufigkeitsverteilungen.

Das Konzept besteht nun darin, die Verfügbarkeit von Wohnungen als Untersuchungsschritt vorzuziehen und die (abstrakte) Verfügbarkeit von Wohnungen als Maßstab für die Abgrenzung des einfachen vom gehobenen Segment zu wählen. Damit wird auch BSGE B 14 AS 106/10 R Rechnung getragen, die eine Analyse der Häufigkeit angemessener Wohnungen verlangt.

Als Spannenoberwert bzw. Kappungsgrenze wird in den jeweiligen Verteilungen dasjenige Perzentil definiert, bei dem das einfache Segment angebotsseitig möglichst klein ist, aber dennoch so groß, dass eine bedarfsdeckende Versorgung der dann unangemessen Wohnenden in den Bestandsdaten auf dem Wohnungsmarkt quantitativ möglich ist (Details in Kapitel 6.1). Dieses marktnähere Vorgehen macht zwar keine Einzelfallprüfung der konkreten Verfügbarkeit – bspw. bei Zielgruppen mit Zugangsschwierigkeiten zum Wohnungsmarkt – obsolet, es vereinfacht sie jedoch erheblich. Die Heranziehung der Verfügbarkeit bereits auf der abstrakten Ebene hat außerdem den zentralen Vorteil, dass keine Richtwerte festgelegt werden, die nachher in großer Zahl an der Verfügbarkeit im Einzelfall scheitern.

Der Abgleich von Bestands- / Nachfragemieten und Angebotsmieten erfordert deshalb die Quantifizierung der Häufigkeitsverteilungen pro Zeiteinheit. Zur korrekten Quantifizierung

¹ Für Details siehe v. Malottki, C.; Berner, B.: Grundsicherungsrelevante Mietspiegel unter Berücksichtigung der Verfügbarkeit - am Beispiel des Kreises Offenbach. Nachrichtendienst des Deutschen Vereins für öffentliche und private Fürsorge 08/2010, S. 349 – 354.

² BSGE B 4 AS 18/09 R Rd. Nr. 21

³ Knickrehm, S.: Aktuelles aus dem Bereich: Kosten von Unterkunft und Heizung nach § 22 SGB II – Stand November 2009. In: Das SGB II in der Praxis der Sozialgerichte – Bilanz und Perspektiven. Hrsg.: Spellbrink, W. – Stuttgart, 2010, S. 79 - 110 (S. 90).

⁴ Ein Perzentil ist ein statistisches Maß, welches die Häufigkeitsverteilung teilt. Bspw. befinden sich bei einem 30-%-Perzentil 30 % der Werte der Verteilung unter dem Perzentilwert und 70 % oberhalb. Das 50-%-Perzentil heißt auch Median.

dieser Häufigkeitsverteilung sind zahlreiche Rechenschritte nötig, die in der folgenden Abbildung 1 überblicksartig dargestellt sind und in den folgenden Kapiteln umgesetzt werden.

Abbildung 1: Aufbau des Wohnungsmarktmodells (eigene Darstellung)



1.3 Stichtag und Gültigkeitsdauer

Der in dieser Untersuchung ermittelte Richtwert basiert – von einzelnen Detailfaktoren abgesehen – auf Daten des Jahres 2010 sowie der Monate Januar bis März 2011. Unter Berücksichtigung der Erstellungszeit des grundsicherungsrelevanten Mietspiegels können die Werte zum 01.08.2011 angewandt werden. Analog zur Satzungsermächtigung in § 22c SGB II und zum qualifizierten Mietspiegel in § 558c BGB sind die Werte zwei Jahre lang valide.

2 Bestimmung der angemessenen Wohnfläche

Als angemessene Wohnfläche werden (noch) gemäß der BSG-Rechtsprechung die Werte der schleswig-holsteinischen Landeswohnraumförderungsbestimmungen verwendet. Sie lauten:

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

Die Satzungsermächtigung in § 22c SGB II rückt (sinnvollerweise) von diesen starren Flächengrenzen ab, da der Wohnungskonsum von Haushalten mit niedrigem Einkommen regional sehr unterschiedlich ist. Für die folgende Auswertung werden – da noch keine entsprechende Satzungsermächtigung auf Landesebene vorliegt – weiterhin die genannten Werte verwendet.

Es sei jedoch darauf hingewiesen, dass die Flächenwerte zwar bei der Berechnung der Perzentilwerte für quadratmeterbezogene Mieten eine Rolle spielen, nicht aber bei der Festlegung der Angemessenheitsgrenze auf Basis der Verfügbarkeit. Diese erfolgt mit Absolutmieten. Sollte durch den Ordnungsgeber auf Landesebene das Erfordernis entstehen, auch Flächenwerte festzusetzen, so ist dies auf Basis der vorliegenden Zahlen schnell möglich.

3 Festlegung des räumlichen Vergleichsmaßstabs

Als räumlicher Vergleichsmaßstab zählt das Stadtgebiet von Flensburg. Innerhalb dieses Gebiets sind Umzüge zumutbar. Alle folgenden Datenerhebungen umfassen das gesamte Stadtgebiet.

4 Datenerhebung, -aufbereitung und -auswertung der Angebotsmieten

4.1 Gegenstand der Beobachtung und Ziel der Analyse

Bei der Analyse der Angebotsmieten ist der komplette Markt der Gegenstand der Beobachtung. Eine Voreinschränkung auf ein einfaches oder einfacheres Segment findet im Grundsatz nicht statt.

Angebotsmieten sind allerdings nicht unbedingt die letztendlich vereinbarten Vertragsmieten. Es ist jedoch davon auszugehen, dass Transferleistungsempfänger bei der Anmietung einer Wohnung keinen großen Verhandlungsspielraum haben, so dass die Vertragsmiete in aller Regel der Angebotsmiete entsprechend dürfte.

Ziel der Auswertung der Annoncen sind folgende Informationen:

- Es soll die Menge der PRO MONAT angebotenen Wohnungen erfasst werden und

- Es soll die statistische Häufigkeitsverteilung der angebotenen Absolut- und Quadratmetermieten repräsentativ wiedergegeben werden.

4.2 Beschreibung der Datenquellen

Dem IWU liegen zur Auswertung von Angebotsdaten folgende Datensätze vor:

- Zur Auswertung der im Internet annoncierten Wohnungen steht dem IWU ein Datensatz der Firma Forschung und Beratung (F+B) zur Verfügung, der das gesamte Jahr 2010 für das Stadtgebiet Flensburg umfasst. Der Datensatz enthält Annoncen der großen Immobilienportale immobilienscout24.de, immowelt.de, immonet.de, immo-pool.de, kalaydo.de sowie weiterer kleiner Portale. Der Datensatz ist innerhalb und zwischen den abgefragten Portalen bereits dublettenbereinigt, Dubletten sind mit ihrer Häufigkeit und den verschiedenen Quellen dokumentiert.
- Aus der regionalen Zeitung „Flensburger Tageblatt“ sowie den örtlichen Anzeigenblättern „Moin Moin“ und „Wochenschau“ hat das IWU für den Zeitraum von einem Monat (09.03.2011 bis 09.04.2011) Anzeigen für Wohnungen, Einfamilienhäuser und WG-Zimmer erfasst. Um eine doppelte Erhebung von Wohnungen zu vermeiden, wurden die Annoncen der Printmedien mit Anzeigen des gleichen Zeitraums aus den Immobilienportalen im Internet abgeglichen und Dubletten entfernt.
- Das IWU hat eine Abfrage in den Portalen wg-gesucht.de und studenten-wg.de durchgeführt, um das Segment der Wohngemeinschaften zu dokumentieren. Die Erfassung der Angebote erfolgte für einen Monat über den Zeitraum vom 15.04.2011 bis 15.05.2011. Wohngemeinschaften sind als mögliches Angebotssegment für jüngere Einpersonenhaushalte mit Bezug von Leistungen nach dem SGB II anzusehen.
- Das Wohnungsangebot der Wohnungsunternehmen Selbsthilfe-Bauverein eG (SBV) und Flensburger Arbeiter-Bauverein eG (FAB) fließt ebenfalls in die Untersuchung mit ein, da beide Unternehmen ihre Wohnungen überwiegend über interne Wartelisten vergeben und das Angebot daher nicht über Zeitungs- oder Internetannoncen erfasst werden konnte. Der Datensatz des SBV umfasst die Monate Januar bis März 2011, der des FAB Januar bis Juni 2011.

Die weiteren Wohnungsunternehmen (Hausverwaltung des Flensburger Grundeigentümervereins, Gewoba Nord, Deutsche Annington) annoncieren den größten Teil ihrer Wohnungen in den genannten Medien und wurden daher nicht zusätzlich abgefragt.

Aufgrund des größeren Aufwandes der Erhebung von Annoncen in Zeitungen, Anzeigenblättern und WG-Portalen erfolgt hier die Beschränkung auf einen Monat. Eine solide Datenbasis ist durch die Erhebung von Internetannoncen eines Jahres gegeben, wodurch mögliche monatliche Schwankungen im Angebot ausgeglichen sind. Die unterschiedlichen Erhebungsintervalle von einem bis zwölf Monate werden zur Quantifizierung später in die Zielgröße Angebot pro Monat umgerechnet. Die gewählten Datenquellen repräsentieren grundsätzlich die Zielgröße der Angebotsmieten. Zur Herstellung einer validen und repräsentativen Datenauswertung sind jedoch die folgenden Rechenschritte notwendig.

4.3 Dublettenprüfung

Der Rohdatensatz mit 2.033 Internetannoncen von F+B wurde dem IWU bereits dublettenbereinigt übermittelt, um eine Verzerrung des Angebots durch identische Objekte zu vermei-

den. Über einen längeren Zeitraum oder in verschiedenen Angebotsmedien inserierte Objekte sind zu einem Objekt zusammengefasst. Da der Datensatz allerdings noch Dubletten enthält, führt das IWU zusätzlich eine Dublettenprüfung durch.

Da die Zielgröße der Untersuchung die PRO MONAT angebotenen Wohnungen sind, dürfen Wohnungen, die in zwei aufeinanderfolgenden Monaten mehrfach angeboten werden (weil sie im ersten Monat nicht vermietet werden), nicht durch die Dublettenprüfung aus dem Datensatz entfernt werden. Daher werden die Internetannoncen vom IWU monatsweise nach Dubletten geprüft und doppelte Objekte nur innerhalb eines Monats entfernt.

Die Wohnungsanzeigen werden zunächst einer automatischen Dublettenprüfung und dann einer manuellen Nachkorrektur unterzogen. Hierzu werden die folgenden Felder herangezogen:

- Anzahl der Zimmer
- Wohnfläche
- Kaltmiete
- Betriebskosten
- PLZ bzw. Stadtteil oder Straße
- Baujahr
- Etage

Eine Annonce wird im Grundsatz dann als Dublette betrachtet, wenn alle Kriterien gleiche Einträge zeigen. Annahmen müssen dann getroffen werden, wenn einzelne Datenfelder fehlende Angaben aufweisen. Beispielsweise werden nicht in jeder Annonce Angaben über das Baujahr oder die Lage der Wohnung gemacht. Für übereinstimmende Angaben werden jeweils Punkte vergeben, ab einer bestimmten Punktzahl gilt eine Annonce als potenzielle Dublette. Grenzfälle werden manuell überprüft und aufgrund von Plausibilitätsüberlegungen entschieden.

In Einzelfällen werden dadurch bei identischen Anzeigen zu viele (z.B. parallele Annoncierung zweier baugleicher Wohnungen durch einen Vermieter) oder zu wenige (z.B. konsekutive Annoncierung der gleichen Wohnung mit fallenden Preisvorstellungen) Annoncen ausgefiltert. Es wird davon ausgegangen, dass sich dieser Effekt in etwa ausgleicht, zumal keine Anhaltspunkte dafür vorliegen, dass die dadurch entstehenden geringen Fehlgewichtungen von Fällen mit der Miethöhe korrelieren.

Tabelle 1 zeigt die Fallzahlen der Daten nach ihrer Quelle vor und nach der Dublettenprüfung.

Tabelle 1: Fallzahlen des Untersuchungsdatensatzes nach Quellen

	Erhebungszeitraum	Vor Dublettenprüfung (ROHDATENSATZ)	Nach Dublettenprüfung (UNTERSUCHUNGSDATENSATZ)
Internetportale	12 Monate	2.033	1.773
WG's	1 Monat	62	62
Flensburger Tageblatt	1 Monat	73	64
Moin Moin	1 Monat	62	55
Wochenschau	1 Monat	4	4
SBV	3 Monate	238	237
FAB	6 Monate	111	111
Gesamt		2.583	2.308

4.4 Fehlende und unplausible Werte: Fallausschluss und Wertekorrektur

Ist die zentrale Information der Miete nicht angegeben oder fehlen sowohl Wohnfläche als auch Zimmerzahl, wird die Annonce aus dem Untersuchungsdatensatz ausgeschlossen. Weitere Fallausschlüsse oder Korrekturen aufgrund extrem unplausibler Werte (z.B. Wohnflächen unter 10 m² und über 250 m²) müssen nicht vorgenommen werden, da sie von F+B bereits gefiltert wurden bzw. bei den weiteren Quellen nicht vorkommen.

4.5 Herstellung von Repräsentativität durch Gewichtung und Umrechnung in Angebot pro Monat

Zielgröße der Untersuchung ist neben der Erhebung der statistischen Häufigkeitsverteilung der Angebotsmieten eine Quantifizierung der verfügbaren Wohnungsangebote pro Monat. Hierzu sind nun zwei Umrechnungen notwendig:

In einem ersten Schritt wird der Erfassungszeitraum von beispielsweise zwölf Monaten bei den Internetannoncen umgerechnet in einen durchschnittlichen Monat. Das Wohnungsangebot der Wohnungsunternehmen wird ebenfalls auf einen Monat umgerechnet. Da die Zeitungs- und WG-Annoncen bereits nur einen Monat umfassen, ist eine Umrechnung unnötig. Da die Internetannoncen monateweise dublettenbereinigt sind, sind länger annoncierte Wohnungen – entsprechend ihrer Verfügbarkeit am Markt – mehrfach erfasst. Für das Angebot der Wohnungsunternehmen muss dagegen ein Umrechnungsfaktor angewandt werden, da angenommen werden muss, dass auch hier Wohnungen über einen Monat hinaus annonciert werden.

Dieser Umrechnungsfaktor wird anhand der Immobiliendatenbank immodaten.net abgeleitet, die erfasst, über welchen Zeitraum ein Objekt inseriert wird. Länger annoncierte Wohnungen können dadurch eindeutig identifiziert werden. Der Umrechnungsfaktor bildet sich aus dem Verhältnis der Summe der Wohnungen, die in den einzelnen Monaten im Jahr 2010 inseriert wurden, zur Anzahl der Wohnungen, die im gesamten Jahr 2010 annonciert wurden. Damit können zufällige und jahreszeitliche Schwankungen ausgeschlossen werden. Die Abfrage

der Inserate nach Monaten für die Stadt Flensburg ergibt eine Summe von 3537 Inseraten im Jahr, während die Abfrage über den Zeitraum eines Jahres 2782 Inserate ergibt. Hier tauchen Wohnungen, die mehr als einen Monat inseriert sind, nur einmalig auf, während bei der Monatsabfrage solche Wohnungen in mehreren Monaten aufgeführt werden und daher eine höhere Jahressumme zustande kommt. Das Verhältnis von 3537 zu 2782 Inseraten ergibt einen Faktor von 1,27, um den sich das Angebot der Wohnungsunternehmen pro Monat erhöht.

Die höhere Anzahl an Annoncen bei Immodaten.net im Vergleich zum Datensatz von F+B kommt durch eine wesentlich höhere Zahl an Dubletten (gleiche Inserate in unterschiedlichen Internetportalen) im ersten Datensatz zustande. Das beeinflusst den resultierenden Faktor jedoch nicht, da die Dubletten sowohl bei der Monats- als auch bei der Jahresabfrage vorhanden sind und das Verhältnis somit gleich bleibt.

Da das Wohnungsunternehmen FAB 10% seiner Wohnungen im Internet inseriert, wird die Anzahl der Wohnungen pro Monat mit 0,9 multipliziert. So werden potentielle Dubletten, die im Internet ebenfalls inseriert werden, ausgeschlossen. Der Faktor ist notwendig, da der Erhebungszeitraum der Wohnungsunternehmen nicht identisch ist mit dem der Internetannoncen und somit keine Dubletten bei den Wohnungsunternehmen identifiziert werden können.

Insgesamt ergibt sich eine Fallzahl von 458 annoncierten Wohnungen pro Monat (Zeile C in Tabelle 2).

In einem zweiten Schritt wird das nicht annoncierte Segment quantifiziert. Der bislang verwendete Datensatz umfasst nur Wohnungen, die tatsächlich einmal oder mehrmals im Internet, im Flensburger Tageblatt oder in den Anzeigenblättern annonciert wurden oder von den Wohnungsunternehmen angeboten wurden. Abfragen des IWU im Rahmen der Erstellung qualifizierter Mietspiegel zeigen, dass die Wohnungsannonce nur einer der möglichen Vermittlungswege einer Mietwohnung ist. Andere Möglichkeiten sind:

- Die Vermittlung über Bekannte oder Verwandte. Hier sind die Mieten eher geringer als im öffentlich annoncierten Segment, ohne dass dies genauer quantifiziert werden kann.
- Die Vermittlung über die Wartelisten von Wohnungsunternehmen, insbesondere bei Genossenschaften (und bei Studierenden Studentenwerke). In Flensburg betrifft dies v.a. den Selbsthilfe-Bauverein eG (6.916 Wohnungen) und den Flensburger Arbeiter-Bauverein eG (2.290 Wohnungen). Das Wohnungsangebot beider Unternehmen wurde allerdings ohnehin erhoben. Die weiteren Wohnungsunternehmen (Hausverwaltung des Flensburger Grundeigentümergebietes, Gewoba Nord, Deutsche Annington) annoncieren den größten Teil ihrer Wohnungen in Zeitung und Internet. Sie vergeben rechnerisch nur eine Wohnung pro Monat über eine Warteliste (ermittelt anhand der Bestandszahlen der Wohnungsunternehmen im Vergleich), welche im Hochrechnungsfaktor des FAB berücksichtigt wird.
- Die Vermittlung über öffentliche Stellen wie das Wohnungsamt. Dieses Phänomen tritt insbesondere dann auf, wenn der gebundene Wohnungsbestand anders als in Flensburg über die Wohnungsämter vergeben wird.
- Die Vermittlung über Makler, die nicht inserieren, oder über eine Vor-Ort-Suche (bspw. durch Bauschild).

Der Anteil der Wohnungen, die nicht über Annoncen oder die Wartelisten von SBV und FAB vergeben werden, wurde über eine Befragung im Jobcenter Flensburg erhoben. Personen,

deren Einzug in ihre Wohnung ab 2005 erfolgte und die zum Einzugszeitpunkt Leistungen nach SGB II oder XII erhielten, wurden befragt, auf welchem Weg sie ihre Wohnung gefunden hatten. 30 % der Befragten geben an, ihre Wohnung über das nicht annoncierte Segment bezogen zu haben (Freunde und Verwandte, nicht inserierender Makler, Bauschild).

Die Summe von 458 Wohnungen pro Monat (Zeile C in Tabelle 2) entspricht demnach 70 % des Angebots in Flensburg. Die restlichen 30 % nicht annoncierte Wohnungen belaufen sich auf 196 Wohnungen ($=0,3 / 0,7 * 458$). Diese müssen dem erhobenen Angebot hinzugefügt werden. Da allerdings die nicht annoncierten Wohnungen der Wohnungsunternehmen vollständig erhoben wurden, werden die 196 fehlenden Wohnungen dem Privatvermietermarkt zugerechnet und durch die Immobilienportale und Printmedien hochgerechnet. Durch die Hochrechnung der nicht annoncierten Wohnungen entsteht eine Fallzahl von 654 Angeboten pro Monat (vgl. Zeile D in Tabelle 2).

Zeile E in Tabelle 2 führt die Gewichtungsfaktoren auf, mit denen die Fälle des Untersuchungsdatensatzes gewichtet werden, um die Fallzahlen des kompletten Angebotes pro Monat zu erreichen.

Tabelle 2: Gewichtungsfaktoren des Untersuchungsdatensatzes nach Quellen

		Internetportale	Flensburger Tageblatt	Anzeigenblätter	SBV	FAB	WG-Zimmer	SUMME
A	Vor Dublettenprüfung (ROH-DATEN)	2033	73	66	238	111	62	2583
B	Nach Dublettenprüfung (UNTERSUCHUNGSDATENSATZ)	1773	64	61	237	111	62	2308
C	Nach Umrechnung auf 1 Monat (Empirischer Wert bei Internet, WGs und Printmedien, bei Wohnungsunternehmen $B/3 * 1,27$ bzw. $B/6 * 1,27 * 0,9$)	148	64	61	100	21	62	458
D	Nach Hochrechnung nicht annoncierter Wohnungen (bzw. nicht erfasster Wohnungen anderer Wohnungsunternehmen)	234	101	97	100	22	98	654
E	Gewichtungsfaktor (D/B)	13,22%	158,59%	158,59%	42,38%	20,22%	158,59%	28,34%

4.6 Imputation fehlender Werte

Ein Grundproblem einer jeden empirischen Untersuchung besteht darin, dass einzelne Werte in den Daten nicht bekannt sind. Da ein Ausschluss der kompletten Fälle regelmäßig zu einer deutlichen Reduzierung der Fallzahl und zu Verzerrungen im Datensample führt, ist es meist sinnvoller, die fehlenden Werte so zu schätzen, dass die Auswertungen möglichst we-

nig verzerrt werden (so genannte Imputation).⁵ Dies gilt umso mehr, da im hier angewandten Untersuchungsdesign explizit die Quantifizierung aller Fälle eine Zielgröße darstellt. Aus diesem Grund soll der Ausschluss ganzer Fälle auf der Angebotsseite möglichst und auf der Nachfrageseite unter allen Umständen vermieden werden.

In einem ersten Schritt werden die stark miteinander korrelierenden Größen Wohnfläche und Zimmerzahl zur wechselseitigen Imputation genutzt. Hierzu wird zunächst bei denjenigen Fällen, bei denen Zimmerzahl und Wohnfläche vorliegen, die Mediane der Wohnfläche je Zimmerzahl berechnet. Fehlt nun die Wohnfläche, so wird der Median der jeweiligen Zimmerzahl eingesetzt. Fehlt die Zimmerzahl, so wird diejenige Zimmerzahl eingesetzt, bei der der Median der Wohnfläche am nächsten an der tatsächlichen Wohnfläche der jeweiligen Wohnung liegt. Dies wurde in 40 von 647 Fällen durchgeführt (gewichteter Angebotsdatensatz pro Monat). In einem weiteren Schritt werden fehlende Angaben zu Grundmieten, Betriebs- und Heizkosten ergänzt (s.u.).

4.7 Standardisierung auf Bruttokaltmieten

Im Folgenden werden die im Angebotsdatensatz gegebenen Grund- oder Gesamtmieten in Bruttokaltmieten umgerechnet. Dabei besteht das Problem, dass eine annoncierte Grundmiete oft bereits gewisse Nebenkostenbestandteile enthält und damit höher liegt als eine Nettokaltmiete. Ein ähnliches Problem taucht bei den Betriebskosten auf. Bei der Angabe in den Annoncen kann es sich sowohl nur um kalte Betriebskosten als auch um die Summe aus kalten und warmen Betriebskosten handeln. Auch die in den Annoncen angegebene Gesamtmiete kann entweder eine Bruttokaltmiete oder eine Bruttowarmmiete sein. Angesichts fehlender detaillierterer Informationen müssen hier plausible Annahmen getroffen werden. Diese werden jedoch so gesetzt, dass keine nicht belegte Schlechterstellung der Leistungsempfänger erfolgt. Tabelle 3 zeigt die (gewichtete) Häufigkeit der verschiedenen Fallkonstellationen.

Tabelle 3: Fallkonstellationen der Betriebskostenimputation

Fallkonstellation	Häufigkeit
1 Nur Grundmiete gegeben	101
2 Grundmiete und Betriebskosten gegeben	424
3 Heizkosten und Gesamtmiete gegeben	0
4 Nur Gesamtmiete gegeben	92
5 Betriebskosten und Gesamtmiete gegeben	0
6 Grundmiete und Gesamtmiete gegeben	30
Summe	647

In Fallkonstellation 2 (Grundmiete und Betriebskosten sind gegeben) wird die Grundmiete als Nettokaltmiete interpretiert. Zwar enthalten Grundmieten oft bereits gewisse Nebenkostenbestandteile und liegen damit höher als die tatsächliche Nettokaltmiete. Da dieses Phänomen jedoch nicht belegbar quantifiziert werden kann, muss in der Untersuchung davon ausgegangen werden, dass die Grundmieten die Nettokaltmieten darstellen und diese damit in

⁵ Eine gute Einführung zum Thema bietet Allison, P.: Missing Data. Thousand Oaks, 2001.

nicht näher quantifizierbarem Umfang überschätzen. Da zudem nicht sicher ist, ob die gegebenen Betriebskosten (im Mittel: 1,88 €/m²) kalt oder warm sind, werden bei Fällen ohne expliziter Aufführung der Heizkosten die Betriebskosten angepasst. Dazu werden die Werte der Wohnungsunternehmen herangezogen, da diese erstens die Heizkosten getrennt von den kalten Betriebskosten aufführen und zweitens stringenter ihre Nebenkosten umlegen als Privatvermieter. Dadurch liegt ein verlässlicher Datensatz bezüglich kalter Betriebskosten vor. Das Mittel dieser kalten Betriebskosten liegt bei 1,46 €/m². Beim Vergleich mit den kalten Betriebskosten des Betriebskostenspiegels des Mieterbundes Schleswig-Holstein (Abrechnungsjahr 2008) ergeben sich ähnliche Werte: Das Mittel aller kalten Betriebskosten ergibt 1,80 €/m². Diese enthalten jedoch auch Kosten für Aufzüge, Gartenpflege, Hausmeister oder Gebäudereinigung (0,55 €/m²), die nicht bei jeder Mietwohnung anfallen. Geht man davon aus, dass diese Kosten nur bei jeder zweiten Wohnung anfallen, belaufen sich die durchschnittlichen kalten Betriebskosten auf 1,52 €/m². Die Werte der Wohnungsunternehmen können demnach herangezogen werden. Der Vergleich zeigt, dass die durchschnittlichen Betriebskosten des Angebotsdatensatzes mit 1,88 €/m² sehr hoch ausfallen, die Privatvermieter liegen mit 2,07 €/m² noch über dem Mittel der beiden Eigentümerarten. Es ist daher anzunehmen, dass hier warme Betriebskosten enthalten sind, weshalb ein moderater Abzug dieser Position gerechtfertigt ist. Dazu werden die Betriebskosten in den Fällen ohne separate Angabe von Heizkosten (i.d.R. Privatvermieter) mit dem Faktor 0,78 multipliziert, der sich aus dem Verhältnis der mittleren Betriebskosten der Wohnungsunternehmen zum Betriebskostenmittel der gesamten Fallkonstellation 2 ergibt ($1,46 / 1,88 = 0,78$). Die Bruttokaltmiete ergibt sich aus der Grundmiete und den modifizierten Betriebskosten.

In Fallkonstellation 4 (nur Gesamtmiete gegeben) wird die Gesamtmiete als Bruttowarmmiete interpretiert, da diese Fälle nur in der Zeitung und in den Anzeigenblättern vorkamen und als Warmmiete dort gekennzeichnet waren. Zur Berechnung der Bruttokaltmiete wurden die durchschnittlichen Werte für Heizung und Warmwasser (1,09 €/m²) des Betriebskostenspiegels des Mieterbundes für Deutschland herangezogen (Abrechnungsjahr 2009) und diese von der Gesamtmiete abgezogen. Zum Vergleich: Die mittleren Heizkosten der Wohnungsunternehmen in Flensburg betragen 1,07 €/m². Dieser im Vergleich zu den Wohnungsunternehmen niedrigere Wert wurde verwendet, da die Betriebskosten anders als bei Fallkonstellation 2 gänzlich unbekannt sind und somit bei der Schätzung der Betriebskosten und den daraus resultierenden Bruttokaltmieten keine Nachteile für Leistungsempfänger entstehen sollen.

In Fallkonstellation 6 (nur Grundmiete und Gesamtmiete gegeben) wird die Gesamtmiete ebenfalls als Bruttowarmmiete interpretiert, da diese Fälle nur bei den WG-Annoncen zu finden waren. Hier waren Grundmiete und Gesamtmiete durchweg identisch, da bei WG-Zimmern meist keine Aufschlüsselung der Nebenkosten für das einzelne Zimmer gegeben ist. Für die Berechnung der Bruttokaltmiete wurde wie bei Fallkonstellation 4 (Gesamtmiete gegeben) vorgegangen.

In Fallkonstellation 1 (nur Grundmiete gegeben) wird die Grundmiete ebenfalls als Nettokaltmiete interpretiert. Nun muss eine Berechnung der Bruttokaltmiete durch Addition der geschätzten Betriebskosten erfolgen. Da mit der Größe der Wohnung in der Regel die Betriebskosten pro m² sinken, wurden je nach Wohnungsgröße die dazugehörigen durchschnittlichen Betriebskosten des Untersuchungsdatensatzes (Fallkonstellation 2) herangezogen und den kalten Betriebskosten der Wohnungsunternehmen angepasst (Multiplikation mit 0,78, siehe oben).

Nach Schätzung der fehlenden Werte ergibt sich ein Mittel der kalten Betriebskosten bei den Angebotsmieten von 1,63 €/m². Dieses liegt deutlich über dem Mittel der Bestandsmieten im einfachen Segment (vgl. Kapitel 5.9) und ist kongruent zu den Werten des Mieterbundes.

4.8 Deskriptive Auswertung – quadratmeterbezogen

Die folgende deskriptive Auswertung der angebotsseitigen gewichteten Häufigkeitsverteilung der Quadratmetermieten erfolgt in Flächenkorridoren von 20 m² um den jeweiligen Flächenrichtwert der Landeswohnraumförderungsbestimmungen. Damit wird sichergestellt, dass ein Funktionswert für eine punktuelle Wohnungsgröße (50, 60 m² etc.) angenähert wird und gleichzeitig eine ausreichende Fallzahl zur Bestimmung des Funktionswertes vorliegt. Auf regressionsanalytische Verfahren wurde aufgrund der Zielgröße der Perzentilwerte (d.h. nicht des Mittelwertes) und der bei quadratmeterbezogenen Wohnungsmieten bekannten Heteroskedastizität (unterschiedliche Streuung je nach Wohnungsgröße) verzichtet.

Für einen Einpersonenhaushalt werden deshalb die Wohnungen zwischen 40 und 60 m² analysiert, für einen Zweipersonenhaushalt die Wohnungen zwischen 50 und 70 m² usw. Tabelle 4 bis Tabelle 8 zeigen die Ergebnisse. Ausgegeben sind dabei verschiedene Perzentilwerte. Das 10%-Perzentil bedeutet beispielsweise, dass 10 % der Annoncen unter dem angegebenen Wert liegen und 90 % oberhalb usw.

Tabelle 4: Quadratmeterbezogene Auswertung für 1-Personen-Haushalte (40 – 60 m²)

N	Gültig	181
	Fehlend	0
Mittelwert		7,0496
Perzentile	10	5,8649
	20	6,2122
	30	6,3670
	40	6,6198
	50 (Median)	6,9005
	60	7,1197
	70	7,4680
	80	7,7579
	90	8,5181

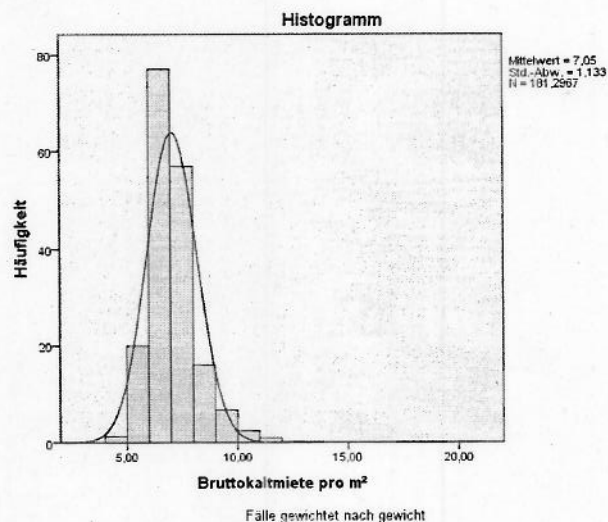
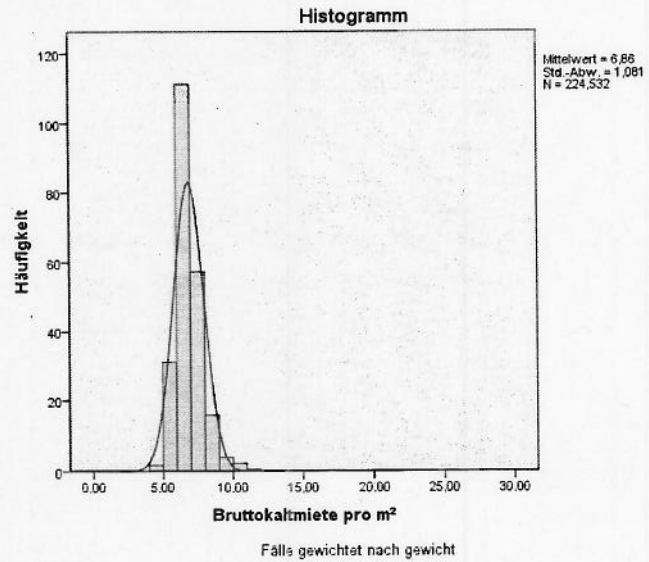


Tabelle 5: Quadratmeterbezogene Auswertung für 2-Personen-Haushalte (50 – 70 m²)

N	Gültig	225
	Fehlend	0
Mittelwert		6,8648
Perzentile	10	5,8086
	20	6,1895
	30	6,3598
	40	6,5145
	50 (Me- dian)	6,7192
	60	6,9097
	70	7,1243
	80	7,4782
	90	8,0366


Tabelle 6: Quadratmeterbezogene Auswertung für 3-Personen-Haushalte (65 – 85 m²)

N	Gültig	170
	Fehlend	0
Mittelwert		6,7684
Perzentile	10	5,5648
	20	5,9069
	30	6,2314
	40	6,4420
	50 (Me- dian)	6,5989
	60	6,7773
	70	7,0871
	80	7,3649
	90	8,0969

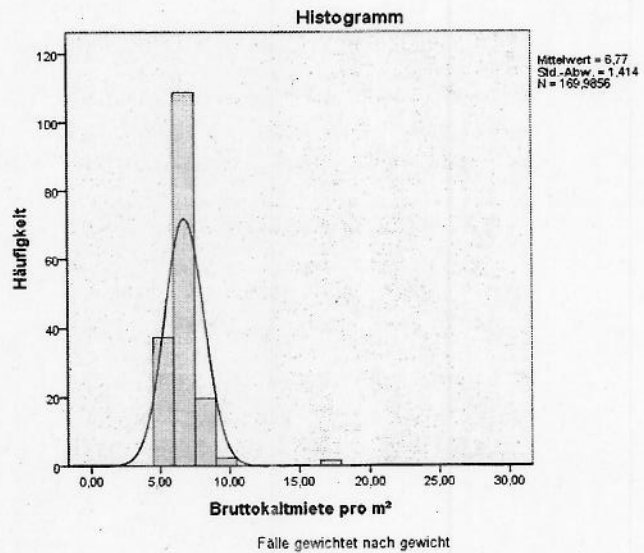
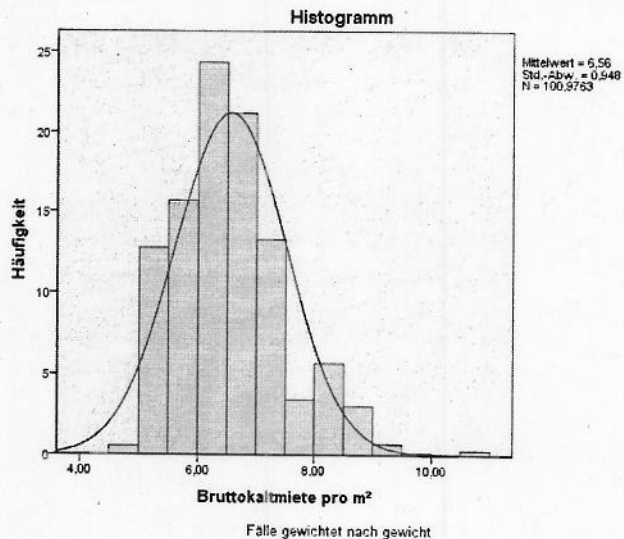
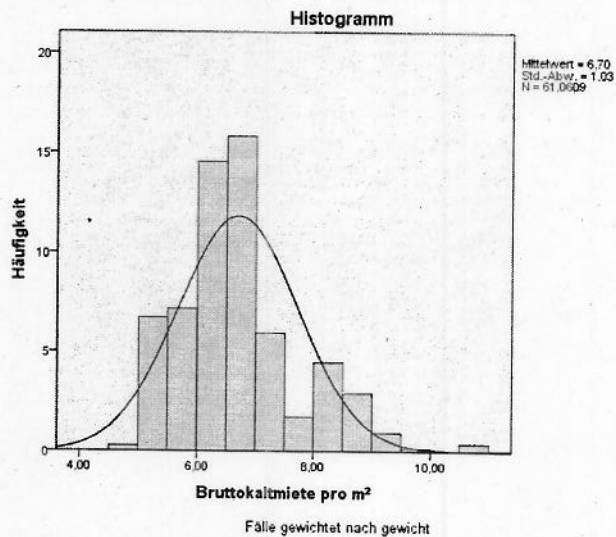


Tabelle 7: Quadratmeterbezogene Auswertung für 4-Personen-Haushalte (75 – 95 m²)

N	Gültig	101
	Fehlend	0
Mittelwert		6,5598
Perzentile	10	5,3864
	20	5,6878
	30	6,0350
	40	6,2845
	50 (Me- dian)	6,4763
	60	6,6690
	70	6,9244
	80	7,2722
	90	8,1073


Tabelle 8: Quadratmeterbezogene Auswertung für 5-Personen-Haushalte (85 – 105 m²)

N	Gültig	61
	Fehlend	0
Mittelwert		6,6999
Perzentile	10	5,4162
	20	5,8712
	30	6,2270
	40	6,4219
	50 (Me- dian)	6,6026
	60	6,7270
	70	6,9514
	80	7,3675
	90	8,2895



Durch die parallele Analyse der Bestandsmieten sowie die Betrachtungen über die Verfügbarkeit wird in den folgenden Kapiteln die Entscheidung getroffen, welche Perzentilwerte der beschriebenen Verteilungen als Angemessenheitsgrenze gewählt werden.

4.9 Deskriptive Auswertung – Absolut

Für die Betrachtung der Verfügbarkeit ist wegen der Gültigkeit der Produktregel eine Auswertung der Absolutmieten erforderlich. Hierfür ist zunächst die Definition von Eignungsklassen

notwendig, mit denen die Wohnungen den jeweiligen Haushaltsgrößen zugeordnet werden können. Dabei gelten folgende Bedingungen:

- Eine Wohnung für zwei Personen sollte mindestens 50 m² haben, eine Wohnung für drei Personen mindestens 60 m², eine Wohnung für vier Personen mindestens 75 m² usw.
- Eine Wohnung für zwei Personen sollte mindestens zwei Zimmer haben, eine Wohnung für drei Personen mindestens drei Zimmer. Ab vier Personen ist jeweils ein Zimmer weniger als Personen notwendig. Diese letztere Bedingung ist notwendig, da ansonsten die Flächenwerte der Landeswohnraumförderungsbestimmungen absurdum geführt werden, denn auf dem freien Markt gibt es kaum 4-Zimmer-Wohnungen mit 85 m², sie sind in der Regel größer.

Tabelle 9 bis Tabelle 13 zeigen die Auswertungen für die fünf Eignungsklassen.

Tabelle 9: Absolute Auswertung für die Eignungsklasse für 1-Personen-Haushalte

N	Gültig	249
	Fehlend	0
Mittelwert		270,6612
Perzentile	10	190,1155
	20	209,9356
	30	227,0000
	40	246,0000
	50 (Me- dian)	271,0753
	60	281,9885
	70	301,3081
	80	329,1807
	90	357,0688

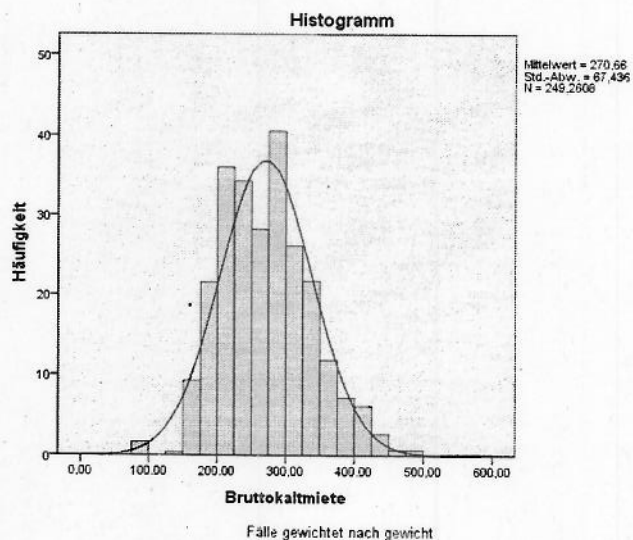


Tabelle 10: Absolute Auswertung für die Eignungsklasse für 2-Personen-Haushalte

N	Gültig	145
	Fehlend	0
Mittelwert		428,2668
Perzentile	10	329,1234
	20	350,2280
	30	374,4197
	40	392,5558
	50 (Me- dian)	412,6366
	60	425,3912
	70	446,5905
	80	477,0085
	90	528,8426

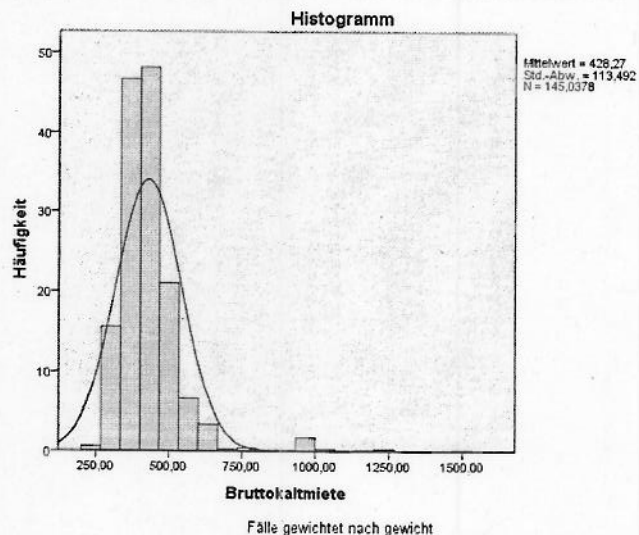
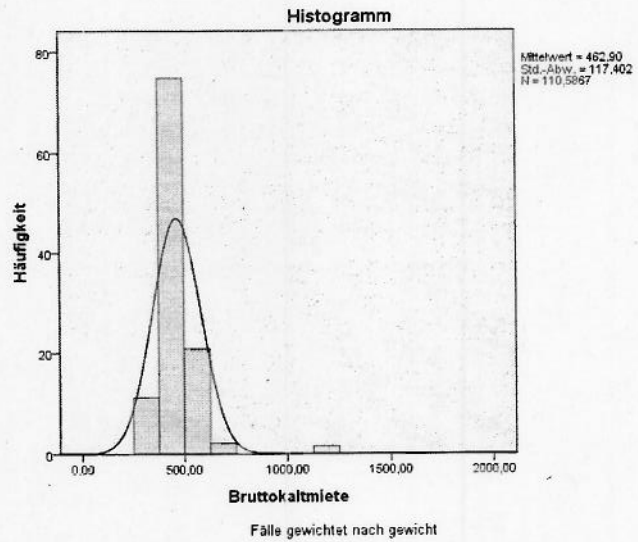


Tabelle 11: Absolute Auswertung für die Eignungsklasse für 3-Personen-Haushalte

N	Gültig	111
	Fehlend	0
Mittelwert		462,8975
Perzentile	10	374,9134
	20	396,9562
	30	415,5911
	40	427,8575
	50 (Me- dian)	443,3146
	60	460,3203
	70	481,3443
	80	504,5800
	90	543,5594


Tabelle 12: Absolute Auswertung für die Eignungsklasse für 4-Personen-Haushalte

N	Gültig	81
	Fehlend	0
Mittelwert		581,1155
Perzentile	10	444,4121
	20	468,7937
	30	493,4784
	40	511,9463
	50 (Me- dian)	531,4807
	60	562,7774
	70	602,7834
	80	657,4862
	90	764,2302

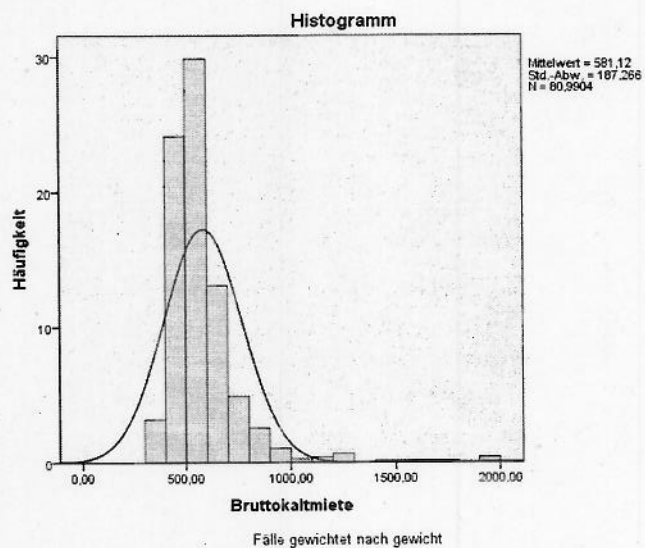
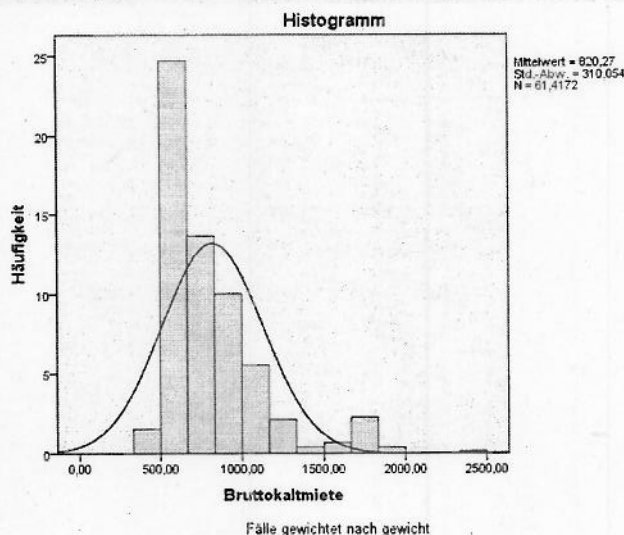


Tabelle 13: Absolute Auswertung für die Eignungsklasse für 5-Personen-Haushalte

N	Gültig	61
	Fehlend	0
Mittelwert		820,2652
Perzentile	10	569,6861
	20	596,6314
	30	621,7774
	40	651,6126
	50 (Me- dian)	748,1570
	60	804,1778
	70	867,2426
	80	954,6157
	90	1310,0723



4.10 Unzumutbare Wohnungen

Ziel einer Untersuchung des Wohnungsmarktes für die Festlegung von abstrakten Richtwerten ist es, den Wohnungsmarkt auf einer abstrakten Ebene zu quantifizieren. Das gilt auch für das Phänomen der unzumutbaren Wohnungen.

Diverse Mietspiegelerhebungen des IWU sowie eine Auswertung des Mikrozensus ergeben, dass ca. 5 % des Mietwohnungsbestandes dem Substandard zuzuordnen sind. Primär liegt dies an einer Beheizung ohne zentrale Versorgung (beispielsweise Holzöfen oder Kohleeinzelöfen). Selten geworden sind inzwischen Wohnungen ohne Bad bzw. Toilette in der Wohnung. Letzteres Merkmal korreliert zudem stark mit der Heizungsart.

Die Werte für das Substandardsegment sind für Flensburg nicht adäquat, da hier 98 % der Wohnungen mit Fernwärme beheizt werden. Der Anteil der Wohnungen mit Einzelöfen ohne zentrale Befehuerung liegt deshalb – vermutlich deutlich – unter 2 % (in den 2 % enthalten sind auch Wohnungen mit zumutbaren Gaseinzelöfen und moderne Passivhäuser ohne Heizung). Da diese Größe nur wenig sensitiv im Hinblick auf das Ergebnis ist, wird vereinfachend auf 2 % aufgerundet und auf eine separate Quantifizierung der – gemäß der Erfahrungen aus Erhebungen des IWU zu qualifizierten Mietspiegeln sehr seltenen – Anteil von Wohnungen mit Fernwärme, aber ohne Toilette verzichtet.

Es wird im Folgenden vereinfachend angenommen, dass Substandardwohnungen besonders billig sind. Aus diesem Grund werden in jeder Eignungsklasse die billigsten 2 % der Angebote nicht bei der Verfügbarkeitsprüfung berücksichtigt.

4.11 Konkurrenz durch andere Nachfrager im niedrigpreisigen Segment

Nun muss berücksichtigt werden, dass nicht alle verfügbaren Wohnungen auch an die Zielgruppen aus SGB II und XII vermietet werden – schließlich konkurrieren bspw. Studierende, Rentner oder Erwerbstätige mit unterdurchschnittlichen Löhnen um die gleichen Wohnungen. Vielmehr steht Empfängern von Grundsicherung nur ein gewisser Teil des Wohnungsangebotes zur Verfügung, der näher zu quantifizieren ist.

Gängig ist bislang der Ansatz über eine Befragung von Vermietern, ob sie bereit sind, an Empfänger von Grundsicherung zu vermieten. So verweist bspw. das DIAKONISCHE WERK⁶ auf Befragungen in Esslingen, die eine Ablehnungsquote von 50 % bzw. 67 % ermittelten. Dieses Vorgehen ergibt einen ersten Anhaltspunkt über die Größenordnung der Ablehnung. Es ist aber insofern problematisch, da nicht gesichert ist, dass Vermieter aufgrund von sozial gewünschtem Verhalten eine andere Aussage treffen als ihrem tatsächlichen Handeln entspricht. Denkbar ist auch, dass Vermieter zwar keine Empfänger von Grundsicherung wünschen, aufgrund des einfachen Zustandes ihrer Wohnung realistischerweise aber keine anderen Zielgruppen bekommen und dies nach einer gewissen Zeit der Nachmietersuche auch einsehen.

Ein anderer Ansatz besteht darin, bei den Wohnungsämtern oder im Rahmen einer Mieterbefragung zu erheben, wie viele ihnen zusagende Wohnungen die Betroffenen besichtigt haben, bevor sie eine Zusage bekamen. Die detaillierteste Untersuchung hierzu stammt vom BUNDESMINISTER FÜR RAUMORDNUNG, BAUWESEN UND STÄDTEBAU.⁷ Bei einer Umrechnung in Ablehnungsquoten von Transferleistungsempfängern auf dem gesamten Wohnungsmarkt tritt jedoch das Problem auf, dass die bei einer individuellen Absage zum Zug gekommenen Mietinteressenten nicht nur Konkurrenten aus der Gruppe Rentner, Studierende etc. sind, sondern auch Konkurrenten aus der eigenen Gruppe der Empfänger der Grundsicherung. Eine Umrechnung der Form „wenn jeder im Schnitt beim vierten Mal eine Zusage erhält, stehen 75 % der Wohnungen nicht zur Verfügung“ überschätzt folglich massiv, aber nicht näher quantifizierbar, das nicht zur Verfügung stehende Segment.

Im Rahmen der Mietspiegelerstellung in Frankfurt und Darmstadt hat das IWU erfasst, zu welchen Anteilen geeignete Wohnungen durch Bezieher niedriger Einkommen bewohnt werden. Hier gelingt jedoch keine gute Differenzierung zwischen Leistungsbeziehern und anderen Geringverdienern.

Als Lösung wurde eine Auswertung des Mikrozensus (Zusatzerhebung Wohnen 2006) vorgenommen. Dabei werden nur die Vermietungen der letzten Jahre (2003-2006) selektiert. Die Daten geben Auskunft darüber, welcher Anteil von Wohnungen einer Eignungsklasse⁸ in Abhängigkeit vom Mietniveau durch Haushalte im SGB II / SGB XII belegt sind. Somit wird simuliert, in welchem Ausmaß Vermieter in den letzten Jahren Transferleistungsempfänger

⁶ Diakonisches Werk der Evangelischen Kirche in Deutschland e.V.: Kosten der Unterkunft – ein Beratungs- und Aktionsleitfaden. Stuttgart 2006, S. 30.

⁷ Der Bundesminister für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau (Hg.): Auf Sozialwohnungen angewiesen – Die Bedeutung der Vermittlung von Sozialmietwohnungen durch das Wohnungsamt für Bevölkerungsgruppen mit besonderen Problemen auf dem Wohnungsmarkt. Bonn 1991.

⁸ Gemessen in Quadratmetern, die Zimmerzahl als weiteres Eignungsmerkmal wird im Mikrozensus nicht erfasst.

als Mieter akzeptiert haben. Erwartungsgemäß ist die Akzeptanz in billigen Wohnungen höher als in teuren und in kleinen höher als in großen.

Da der Mikrozensus durch seine Fallzahl keine Informationen auf der Ebene einzelner Landkreise bereithält, können folgende Alternativlösungen verwendet werden:

1. Eine Verwendung deutschlandweiter Zahlen und eine Anpassung der Zahlen auf Flensburg durch Abgleich der unterschiedlichen Quoten der Transferleistungsempfänger. Der Vorteil besteht darin, dass es deutschlandweite Schätzungen der Zahl der Transferleistungsempfänger im SGB XII gibt. Deutschlandweite Zahlen werden aber der Konkurrenzsituation zwischen Studierenden und Transferleistungsempfängern auf dem Wohnungsmarkt nicht gerecht. Dies gilt umso mehr, als in der vorliegenden Untersuchung ja auch WG's als Angebot einbezogen wurden.
2. Eine Verwendung von Zahlen ähnlicher Kreistypen. Der Vorteil besteht hier darin, dass nur Städte der Größenklasse 20.000 bis 500.000 Einwohner gewählt werden können, bei denen davon ausgegangen werden kann, dass Studierende ebenfalls von Bedeutung sind. Allerdings ist die Berücksichtigung der Unterschiede der Transferleistungsempfängerquote zwischen Flensburg und der Vergleichsgruppe schwieriger, da es keine zentrale SGB-XII-Statistik mit kommunalen Daten gibt. Hilfsweise wird deshalb die Quote Arbeitslose / Einwohner verwendet. Das Verfahren wird als valider erachtet als Möglichkeit 1.

In Flensburg beträgt die Quote Arbeitslose pro Einwohner 6,07 %, in den Vergleichsstädten 5,82 %. Die unten ermittelten Quoten der Transferleistungsempfänger nach Wohnungsgrößenklasse und Preisniveau wurden deshalb zur Anpassung an Flensburg mit $6,07 / 5,82 = 1,0425$ multipliziert.

Tabelle 14 gibt nun als Ergebnis der Mikrozensusauswertung der Vergleichskommunen mal Anpassungsquote für Flensburg die Quote des Angebots an Wohnungen an, die Transferleistungsempfängern in jeder Preis- und Eignungsklasse (angenähert durch Flächenklassen im Mikrozensus) offen stehen (Vermietungsbereitschaft). Für teure Wohnungen oberhalb der bisherigen Angemessenheitsgrenzen (in Tabelle 14 gelb hinterlegt) werden dabei nicht die empirischen Quoten aus dem Mikrozensus verwendet, sondern die letzte empirisch erfasste Quote bei der Miethöhe in Höhe der Angemessenheitsgrenze. Denn bei einer Erhöhung der Angemessenheitsgrenze ist zu vermuten, dass sich die anteilige Verfügbarkeit auf das Niveau der alten Angemessenheitsgrenze einpendelt.

Das Ergebnis entspricht der Erwartung, dass kleinere und billigere Wohnungen mit einer höheren Quote an Transferleistungsempfänger vermietet werden als große und teure.

Tabelle 14: Mikrozensus-Auswertung zum Anteil der an Transferleistungsempfänger vermieteten Wohnungen

		Eignungsklasse				
		1,00	2,00	3,00	4,00	5,00
Mietstufe	200	27,7%	28,5%	21,0%	18,0%	23,9%
	220	27,6%	27,6%	28,8%	27,3%	23,4%
	240	27,6%	27,6%	28,8%	27,3%	23,4%
	260	25,7%	28,6%	29,8%	27,7%	18,4%
	280	25,7%	28,6%	29,8%	27,7%	18,4%
	300	25,7%	27,0%	28,3%	28,2%	11,0%
	320	25,7%	27,0%	28,3%	28,2%	11,0%
	340	25,7%	23,2%	26,0%	24,1%	13,6%
	360	25,7%	23,2%	26,0%	24,1%	13,6%
	380	25,7%	23,2%	26,0%	23,7%	19,2%
	400	25,7%	23,2%	24,5%	23,7%	19,2%
	420	25,7%	23,2%	24,5%	21,7%	21,2%
	440	25,7%	23,2%	24,5%	21,7%	21,2%
	460	25,7%	23,2%	24,5%	21,2%	21,0%
	480	25,7%	23,2%	24,5%	21,2%	21,0%
	500	25,7%	23,2%	24,5%	21,2%	16,8%
	520	25,7%	23,2%	24,5%	21,2%	16,8%
540	25,7%	23,2%	24,5%	21,2%	16,8%	
560	25,7%	23,2%	24,5%	21,2%	16,8%	

4.12 Ergebnistabelle Angebot

Die nun folgende Tabelle 15 zeigt die Häufigkeitsverteilung der Angebote nach Eignungsklassen bereinigt um unzumutbare Wohnungen und die Konkurrenz durch andere Nachfrager im niedrigpreisigen Segment. Sie gibt an, wie viele Wohnungen rechnerisch PRO MONAT in welcher Preis- und Eignungsklasse für Transferleistungsempfänger zur Verfügung stehen. Tabelle 15 bildet außerdem die Basis für den Abgleich von Angebot und Nachfrage und damit für die Wahl der korrekten Perzentilwerte in den Verteilungen in Tabelle 4 bis Tabelle 8.

Tabelle 15: Absolute Auswertung Angebotsseite: Verfügbares Angebot pro Monat nach Preisklassen

	Eignungsklasse				
	1	2	3	4	5
Bis 100 €	1.6	0.0	0.0	0.0	0.0
Bis 120 €	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Bis 140 €	0.1	0.0	0.0	0.0	0.0
Bis 160 €	1.9	0.0	0.0	0.0	0.0
Bis 180 €	17.4	0.0	0.0	0.0	0.0
Bis 200 €	18.3	0.0	0.0	0.0	0.0
Bis 220 €	25.8	0.0	0.0	0.0	0.0
Bis 240 €	29.6	0.0	0.0	0.0	0.0
Bis 260 €	20.5	0.6	0.0	0.0	0.0
Bis 280 €	30.0	0.1	0.0	0.0	0.0
Bis 300 €	27.1	3.0	0.0	0.0	0.0
Bis 320 €	21.3	5.0	0.0	0.0	0.0
Bis 340 €	19.7	11.8	0.8	0.0	0.0
Bis 360 €	14.1	15.1	5.1	0.0	0.0
Bis 380 €	5.4	13.1	5.9	0.0	0.0
Bis 400 €	6.1	14.2	11.3	3.2	0.0
Bis 420 €	5.4	21.0	13.2	1.7	0.0
Bis 440 €	3.2	12.9	18.3	2.9	0.0
Bis 460 €	0.4	10.4	12.4	4.2	0.0
Bis 480 €	0.7	10.7	9.6	7.0	0.3
Bis 500 €	0.4	5.1	9.4	8.5	1.2
Bis 520 €	0.0	6.2	8.2	8.6	0.7
Bis 540 €	0.0	3.4	5.7	6.9	1.6
Bis 560 €	0.1	0.9	4.5	5.2	0.5
Bis 580 €	0.1	4.4	0.5	5.1	4.9
Bis 600 €	0.1	0.5	0.1	4.0	4.8
Bis 620 €	0.0	2.1	1.9	2.5	3.7
Bis 640 €	0.0	0.4	0.4	3.6	3.9
Bis 660 €	0.0	0.4	1.6	3.7	4.4
Bis 680 €	0.0	0.5	0.0	1.2	1.5
Bis 700 €	0.0	0.0	0.1	2.1	2.0
Bis 720 €	0.0	0.1	0.0	2.0	0.7
Bis 740 €	0.0	0.1	0.0	0.7	0.7
Bis 760 €	0.0	0.1	0.0	0.5	1.6
Bis 780 €	0.0	0.0	0.0	0.8	0.4
Bis 800 €	0.0	0.1	0.0	0.9	2.8
Bis 820 €	0.0	0.0	0.0	0.4	4.2
Bis 840 €	0.0	0.1	0.0	1.7	2.1
Bis 860 €	0.0	0.0	0.0	0.1	0.5
Bis 880 €	0.0	0.0	0.0	0.1	2.0
Bis 900 €	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Bis 920 €	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Bis 940 €	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Bis 960 €	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Bis 980 €	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Bis 1.000 €	0.2	2.5	1.7	3.4	17.1

5 Datenerhebung, -aufbereitung und -auswertung der Bestandsmieten

5.1 Gegenstand der Beobachtung und Ziel der Analyse

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

In den Bestandsfällen sind jedoch drei Gruppen enthalten, die im Regelfall einen höheren durchschnittlichen Wohnungskonsum aufweisen:

1. Bedarfsgemeinschaften, denen aus vielfältigen Gründen (z.B. Schwerbehinderung, Schwangerschaft) erhöhte Wohnkosten anerkannt wurden.
2. Zuverdiener, die einen Teil ihres Einkommens selbst erwirtschaften und durch die gesetzlich festgelegten Transferentzugsraten von unter 100 % ein höheres Einkommen haben als das Existenzminimum.
3. Personen mit Aussicht auf Erwerbseinkommen, die deshalb einer Kostensenkungsaufforderung nicht nachkommen und auf dem Wohnungsmarkt nie neu nachfragerelevant werden.

Sie werden in der Berechnung jeweils gesondert behandelt. Auch über die drei Gruppen hinaus gibt es erhöhten Wohnkonsum. Die Bedarfsgemeinschaften, die erhöhte Wohnkosten bspw. aus der Grundleistung oder aus Vermögensfreibeträgen finanzieren, werden jedoch dem einfachen Segment zugerechnet und zählen deshalb voll als Nachfrage.

5.2 Beschreibung und Wahl der Datenquelle

Als Trägerin der Unterkunftskosten in den Transferleistungssystem des SGB II und SGB XII verfügt die Stadt Flensburg über eine Datenbank der Bedarfsgemeinschaften des SGB II (6.318 Fälle) und eine Datenbank der Fälle des SGB XII (1.526 Bedarfsgemeinschaften). Zusammen sind dies 7.844 Fälle. Stichtag der Daten ist 01.04.2011. Die Datenquellen repräsentieren grundsätzlich die Zielgröße der Bestandsmieten im einfachen Segment. Zur Herstellung einer validen und repräsentativen Datenauswertung sind jedoch die nun folgenden Rechenschritte notwendig.

Tabelle 16: Bestandszahlen im SGB II und SGB XII im Rohzustand

Personenzahl	SGB II - Haushalte nach Personenzahl		SGB XII - Haushalte nach Personenzahl		Zusammen	
	Anzahl	Anteil	Anzahl	Anteil	Anzahl	Anteil
1	3.471	54,9%	1.133	74,2%	4.604	58,7%
2	1.419	22,5%	272	17,8%	1.691	21,6%
3	757	12,0%	74	4,8%	831	10,6%
4	390	6,2%	24	1,6%	414	5,3%
5 und mehr	281	4,4%	23	1,5%	304	3,9%
Summe	6.318	100,0%	1.526	100,0%	7.844	100,0%

5.3 Dublettenprüfung

Eine Bereinigung des Datensatzes von Dubletten ist nicht notwendig, da jeder Fall in der Datenbank genau einmal vorhanden ist.

5.4 Ausselektion anerkannter Überschreiter

Zu den Bedarfsgemeinschaften, denen aus vielfältigen Gründen erhöhte Wohnkosten anerkannt wurden, liegen in Flensburg fallspezifische Informationen vor. Die Gruppe kann aus dem Nachfragedatensatz gleich zu Beginn der Berechnungen ausgeschlossen werden (1.009 Fälle). Hierbei wird überprüft, ob die anerkannte Bruttokaltmiete über den bisherigen Richtwerten liegt. Es verbleiben somit 6.835 Fälle.

Tabelle 17: Anerkannte Überschreiter nach Rechtskreisen

	Rechtskreis		Gesamt
	SGB II	SGB XII	
Anerkannte Überschreiter	707	302	1.009
Andere	5.611	1.224	6.835
Gesamt	6.318	1.526	7.844

5.5 Behandlung unplausibler Fälle

Unplausible Angaben zu Grundmiete, Betriebskosten, Bruttokaltmiete oder Wohnfläche (z.B. unter 7 m² oder über 300 m²) werden als fehlende Werte definiert.

Aufgrund fehlender Angaben zu Bruttokaltmiete und Haushaltsgröße werden 328 Fälle aus dem Datensatz ausgeschlossen. Da diese Fälle aber trotzdem existieren und von Ihrer Häufigkeit her auch nachfragerrelevant werden könnten, werden Sie hochgerechnet. Dazu wird die gesamte Häufigkeitsverteilung mit dem Faktor $6.835 / 6.507 = 1,0504$ multipliziert.

5.6 Imputation fehlender Werte

Bei fehlenden Werten zur Wohnfläche oder Zimmerzahl wird wie in Kapitel 4.6 beschrieben verfahren. Hierzu wird zunächst bei denjenigen Fällen, bei denen Zimmerzahl und Wohnfläche vorliegen, die Mediane der Wohnfläche je Zimmerzahl berechnet. Fehlt nun die Wohnfläche, so wird der Median der jeweiligen Zimmerzahl eingesetzt. Fehlt die Zimmerzahl, so wird diejenige Zimmerzahl eingesetzt, bei der der Median der Wohnfläche am nächsten an der tatsächlichen Wohnfläche der jeweiligen Wohnung liegt. In 113 Fällen wird die Wohnfläche durch Imputation ersetzt, in 1.396 Fällen die Zimmerzahl. In 132 Fällen fehlen sowohl Angaben zur Zimmerzahl als auch zur Wohnfläche. Bei diesen Fällen ist keine Berechnung der Bruttokaltmiete pro Quadratmeter möglich. Hier wird jedoch kein Fallausschluss vorgenommen, da die Absolutmieten bekannt sind und der Abgleich von Angebot und Nachfrage damit möglich ist. Die geringe Verzerrung der Perzentilwertfestlegung wird angesichts der wenigen Fälle in Kauf genommen.

5.7 Berücksichtigung der Fluktuation und Umrechnung in Angebot pro Monat

Da es sich bei den Bestandsdaten – von den wenigen Fällen in Kapitel 5.5 abgesehen – um eine Vollerhebung handelt, erübrigt sich die Frage nach der Repräsentativität.

Im Folgenden werden nun Hochrechnungsfaktoren berechnet, mit denen die Bestandsfälle in Flensburg quantitativ in die nachfrageseitige Verteilung pro Monat umgerechnet werden. Dabei werden folgende Sachverhalte berücksichtigt:

1. Bedarfsgemeinschaften, die seit über 6 Monaten im Leistungsbezug sind (Altfälle), werden zu 1/6 berücksichtigt. Da es sich hierbei um Fälle handelt, die allen bisherigen Kostensenkungsaufforderungen mit 6-Monats-Frist nicht nachgekommen sind, kann ihnen der Wohnungsmarkt nicht dauerhaft (also jeden Monat) freie Wohnungen vorhalten. Der Wert von 1/6 der Fälle pro Monat wird durch Übertragung des 6-Monats-Intervalls auf die Altfälle abgeleitet. Damit stünde jedem unangemessen wohnenden Altfall – wenn auf einmal sich doch alle zum Umzug entschließen würden – rechnerisch alle sechs Monate ein verfügbares Wohnungsangebot offen. Der gewählte Zeitraum ist insofern auch plausibel, da zur Realisierung eines Umzuges ein Zeitraum von mehreren Monaten notwendig ist. Da die Zielgröße „Nachfrage pro Monat“ lautet, wird die Zahl der Altfälle der Verteilung mit 1/6 multipliziert. Bei den neuen Fällen (Leistungsbezug erst seit maximal sechs Monaten) sind die Fälle mit fünf bis sechs Monaten Leistungsbezug zu 100 % zu berücksichtigen (die hier zur Kostensenkung aufgeforderten Fälle werden nun unmittelbar nachfragerrelevant). Bei den Neufällen im ersten bis fünften Monat kann davon ausgegangen werden, dass sie überhaupt nicht berücksichtigt werden müssen, da sie einen evtl. Umzug erst am Ende des Intervalles der Kostensenkungsaufforderung (und damit in der Zukunft) durchführen werden. Vereinfachend wird auch bei den Neufällen eine Quote von 1/6 angenommen.
2. Im Bestand an Leistungsempfängern ist mit Fällen zu rechnen, die innerhalb der nächsten Monate aus der Hilfsbedürftigkeit herausfallen. Diese werden nicht nachfragerrelevant. Aus der Übergangsstatisik der Bundesagentur für Arbeit lässt sich für den Zeitraum Juli 2007 bis Juni 2008 herauslesen, dass im Bereich der Stadt Flensburg im Mittel 10,2 % der Fälle innerhalb von sechs Monaten aus dem Leistungsbezug herausfal-

len. Dies gilt nur für SGB II. Es wird nicht angenommen, dass eine relevante Zahl von SGB XII-Empfängern den Leistungsbezug kurzfristig verlässt.

3. Außerdem wird zusätzliche Nachfrage generiert, da Transferleistungsempfängerhaushalte auch ganz regulär umziehen können. Die durch diese regulären Umzüge frei werdenden Wohnungen sind in der Annoncenerhebung bereits erfasst. Deshalb müssen die Umzüge auch auf der Nachfrageseite erfasst werden. Es wird – analog zu üblichen Werten in der Wohnungswirtschaft – von einer durchschnittlichen Fluktuation von 8 % pro Jahr ausgegangen, das sind 0,67 % des Bestandes pro Monat. Hier wird eine Gleichverteilung auf die Haushaltsgrößenklassen und die beiden Transferleistungssysteme angenommen. Die rechnerisch entstehende Fallzahl wird der Nachfrageverteilung in der höchsten Preisklasse hinzugefügt.

Nach Anwendung aller Hochrechnungsfaktoren ergeben sich 1.045 nachfragerrelevante Fälle pro Monat (831 im SGB II und 214 im SGB XII).

5.8 Behandlung von Zuverdienern

Das Thema der Zuverdiener kann in Flensburg auf der Ebene der Individualdaten analysiert werden. Im Untersuchungsdatensatz ist aufgeführt, ob die Leistungsempfänger ein sozialversicherungspflichtiges Beschäftigungsverhältnis ausüben. An dieser Stelle wird vereinfachend angenommen, dass Leistungsempfänger mit Minijobs nur ein marginal über dem Existenzminimum liegendes Einkommen haben und deshalb nicht dem Wohnungsmarkt jenseits des einfachen Segments zuzuordnen sind. Hingegen wird bei sozialversicherungspflichtigen Beschäftigungsverhältnissen angenommen, dass diese Gruppe ein höheres Einkommen zur Verfügung hat und dieses auch von einer gewissen Konstanz ist. Entscheidend ist nun, dass diese Gruppe nach wie vor Wohnungen im niedrigpreisigen Segment nachfragt. Da sie weiterhin der Gruppe der Transferleistungsempfänger zuzuordnen ist und die Angebotsseite in Kapitel 0 alle Transferleistungsempfänger berücksichtigt, muss diese Gruppe auch beim Abgleich von Angebot und Nachfrage berücksichtigt werden. Insofern werden die Fälle mit sozialversicherungspflichtigen Beschäftigungsverhältnissen nicht aus dem Datensatz entfernt, sondern lediglich gekennzeichnet und bei der Bildung von Nachfrageklassen so eingeordnet, dass sie einen leicht über der Angemessenheitsgrenze liegenden Wohnkonsum tolerieren.

In Tabelle 18 werden die Nachfrageklassen gebildet. Haushalte mit sozialversicherungspflichtiger Beschäftigung (dies betrifft nur das SGB II) werden jeweils in eine Nachfrageklasse höher eingeordnet, als es der Zahl der Personen entspricht. Dadurch verschieben sich die Werte aus Spalte D (Anzahl sozialversicherungspflichtig Beschäftigter (SVB) nach Haushaltsgrößenklassen) um eine Zeile nach unten (Spalte G). Das Ergebnis sind die Verteilungen der beiden Rechtskreise nach Nachfrageklassen (Spalten I und J).

Tabelle 18: Bildung von Nachfrageklassen anhand der Fallzahlen der Stadt Flensburg nach Haushaltsgröße und Beschäftigung

Haus- halts- größe	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J
	Nicht-SVB			SVB	Nach- frage- klasse	Nicht- SVB	SVB	Nicht- SVB	Verteilung im SGB II	Verteilung im SGB XII
	SGB II/XII	Davon SGB II	Davon SGB XII	SGB II		SGB II	SGB II	SGB XII		
1	579	416	163	40	1	416	0	163	50,00%	76,17%
2	186	150	36	27	2	150	40	36	22,84%	16,82%
3	94	86	8	17	3	86	27	8	13,58%	3,74%
4	50	46	4	8	4	46	17	4	7,57%	1,87%
5 und mehr	38	35	3	6	5 und mehr	35	14	3	6,01%	1,40%
Summe	947	733	214	98		733	98	214	100%	100%

5.9 Standardisierung auf Bruttokaltmieten

Bei allen Bestandsmieten sind Grundmieten und kalte Betriebskosten gegeben. Letztere betragen im Mittel 1,19 €/m². Dieser Wert liegt unter dem Mittel des Betriebskostenspiegels des Mieterbundes. Da Grundmieten aber häufig bereits Positionen der kalten Nebenkosten enthalten, im einfachen Segment zahlreichen Positionen (z.B. Gärtner) nicht existieren und es sich bei den Daten um eine Vollerhebung und nicht um eine möglicherweise verzerrte Stichprobe handelt, gibt es keine Veranlassung, an den Daten zu zweifeln.

Die Bruttokaltmiete errechnet sich durch Addition der beiden Positionen Grundmiete und kalte Betriebskosten. Damit ist die Vergleichbarkeit von Angebots- und Bestandsmieten sichergestellt.

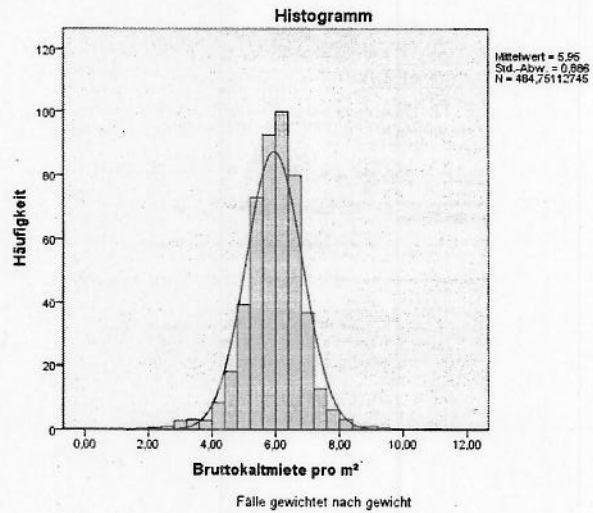
5.10 Deskriptive Auswertung – Quadratmeterbezogen

Für die folgenden quadratmeterbezogenen deskriptiven Auswertungen sei auf die Erläuterungen auf der Angebotsseite (Kapitel 4.8) verwiesen. Da es sich um Daten des einfachen Segments handelt, werden hier jedoch typische Spannenoberwerte ausgewertet, d.h. Perzentile oberhalb des Medians.⁹

⁹ Vgl. BSGE B 4 AS 18/09 R Rd. Nr. 19 und 21.

Tabelle 19: Quadratmeterbezogene Auswertung für Wohnungen von 40 – 60 m²

N	Gültig	485
Mittelwert		5,9524
Perzentile	10	4,9702
	30	5,5835
	50	5,9990
	70	6,3898
	75	6,4975
	80	6,6000
	83,3	6,7030
	85	6,7500
	90	6,9128
95	7,2492	


Tabelle 20: Quadratmeterbezogene Auswertung für Wohnungen von 50 – 70 m²

N	Gültig	363
Mittelwert		5,6886
Perzentile	10	4,5994
	30	5,3990
	50	5,7542
	70	6,1421
	75	6,2686
	80	6,4000
	83,3	6,4916
	85	6,5241
	90	6,6953
95	6,9880	

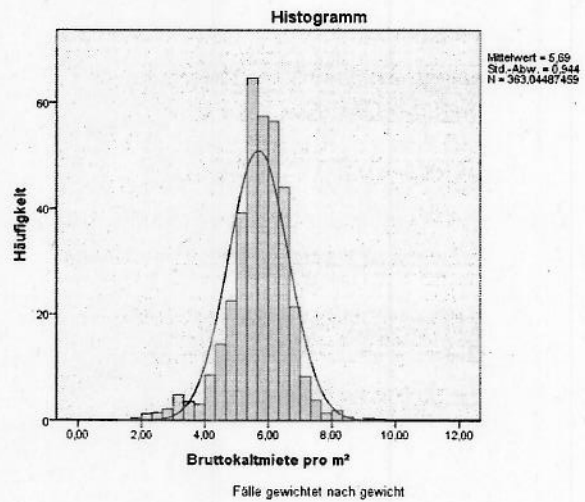
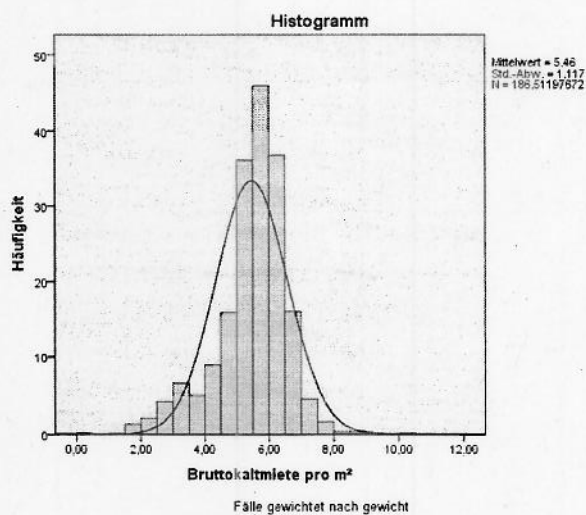


Tabelle 21: Quadratmeterbezogene Auswertung für Wohnungen von 65 – 85 m²

N	Gültig	187
Mittelwert		5,4582
Perzentile	10	3,9219
	30	5,1866
	50	5,6324
	70	6,0538
	75	6,1510
	80	6,2605
	83,3	6,3741
	85	6,4235
	90	6,6225
95	6,9228	


Tabelle 22: Quadratmeterbezogene Auswertung für Wohnungen von 75 – 95 m²

N	Gültig	98
Mittelwert		5,3648
Perzentile	10	3,9299
	30	5,0967
	50	5,5476
	70	5,9491
	75	6,1088
	80	6,2295
	83,3	6,2858
	85	6,3620
	90	6,5639
95	6,8502	

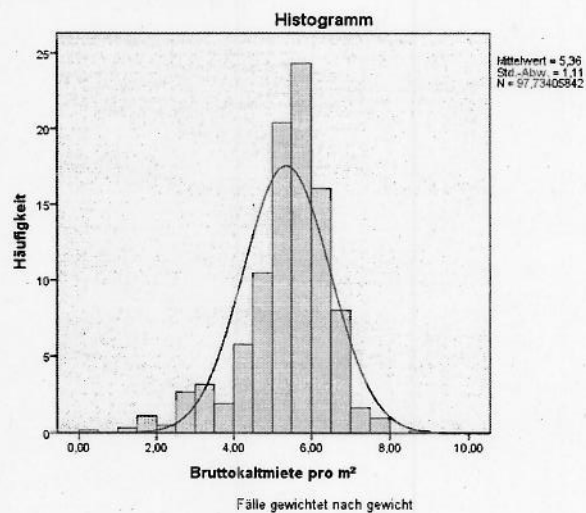
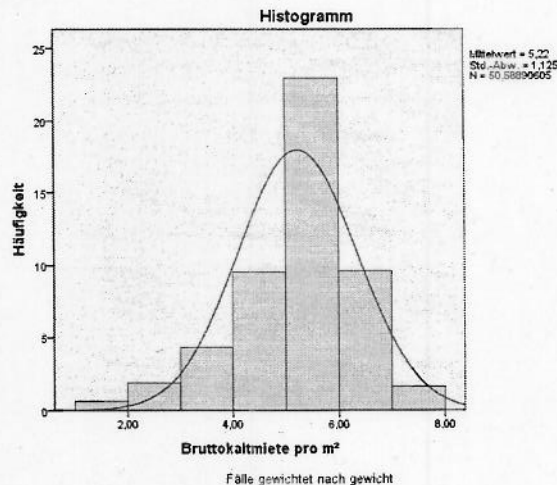


Tabelle 23: Quadratmeterbezogene Auswertung für Wohnungen von 85 – 105 m²

N	Gültig	51
Mittelwert		5,2249
Perzentile	10	3,5209
	30	4,9176
	50	5,4300
	70	5,8458
	75	5,9497
	80	6,0927
	83,3	6,2081
	85	6,2880
	90	6,5038
	95	6,9663



5.11 Deskriptive Auswertung – Absolut

Für die Betrachtung der Verfügbarkeit ist wegen der Gültigkeit der Produktregel eine Auswertung der Absolutmieten erforderlich.¹⁰ Hierfür ist zunächst die Definition von Nachfrageklassen notwendig, mit denen die Wohnungen den jeweiligen Haushaltsgrößen zugeordnet werden können. Dabei gelten folgende Bedingungen:

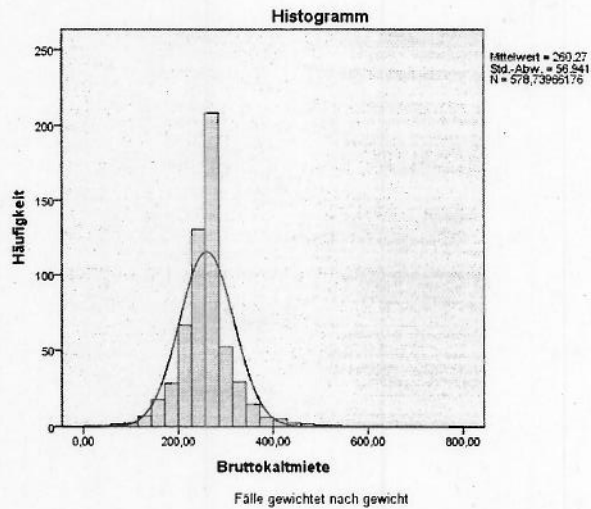
- Grundsätzlich gibt die Größe des Haushalts (und nicht die Größe der Bedarfsgemeinschaft) die Größe der Nachfrageklasse vor – ein Drei-Personen-Haushalt fragt eine für drei Personen geeignete Wohnung nach, auch wenn in diesem Haushalt die Bedarfsgemeinschaft nur zwei Personen umfasst.
- Als Sonderfall werden die Zuverdiener in sozialversicherungspflichtigen Beschäftigungsverhältnissen eine Nachfrageklasse höher einsortiert als es der Zahl der Haushaltsmitglieder entspricht. Damit wird im Hinblick auf die Verfügbarkeitsprüfung bzw. die Häufigkeit der Nachfrage nach Wohnungsgrößenklassen dem höheren Wohnkonsum dieser Gruppe Rechnung getragen.

¹⁰

Es reicht nicht, wenn bei der Verfügbarkeitsprüfung ausreichend zu große Wohnungen mit der passenden Quadratmetermiete vorhanden sind. Umgekehrt mögen kleinere Wohnungen bzgl. der Quadratmetermiete unangemessen sein, sie sind jedoch trotzdem verfügbarer und angemessener Wohnraum.

Tabelle 24: Absolute Auswertung für die Nachfrageklasse 1

N	Gültig	579
Mittelwert		260,2679
Perzentile	10	199,6882
	30	240,3327
	50	264,8210
	70	272,9945
	75	280,0000
	80	285,9588
	83,3	292,6904
	85	295,5462
	90	319,5834
	95	351,2091

**Tabelle 25: Absolute Auswertung für die Nachfrageklasse 2**

N	Gültig	226
Mittelwert		327,0988
Perzentile	10	256,9955
	30	306,6156
	50	330,0000
	70	348,7696
	75	354,9734
	80	362,0443
	83,3	370,0327
	85	377,2444
	90	399,3329
	95	428,0341

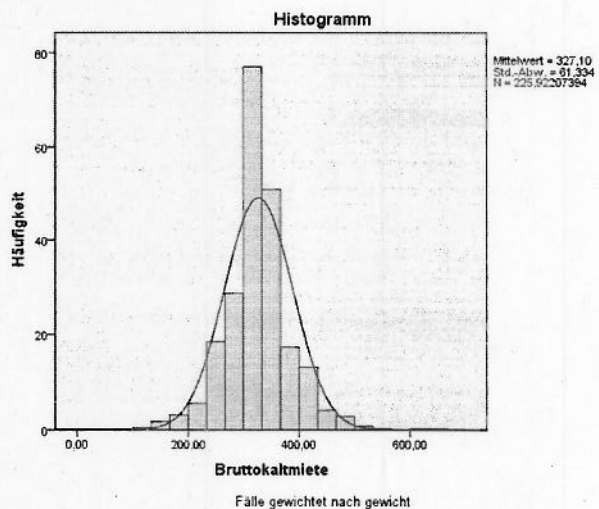
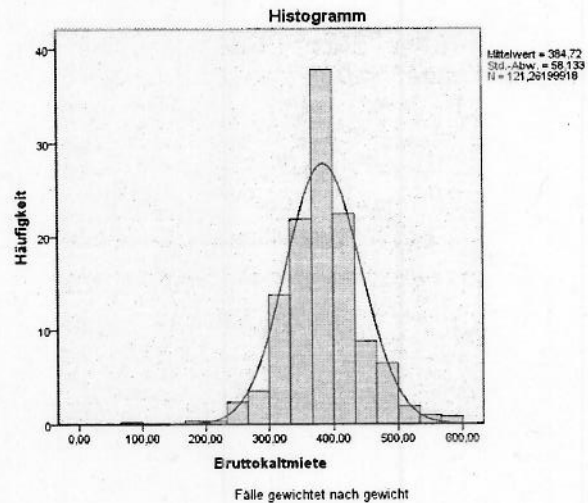


Tabelle 26: Absolute Auswertung für die Nachfrageklasse 3

N	Gültig	121
Mittelwert		384,7166
Perzentile	10	320,0000
	30	359,3016
	50	388,9074
	70	407,1820
	75	415,0000
	80	423,7210
	83,3	430,3007
	85	437,0100
	90	460,5805
95	492,9384	


Tabelle 27: Absolute Auswertung für die Nachfrageklasse 4

N	Gültig	66
Mittelwert		434,1777
Perzentile	10	350,9691
	30	399,9366
	50	439,9804
	70	464,9472
	75	475,1009
	80	486,9349
	83,3	495,0413
	85	498,1332
	90	519,9576
95	554,9600	

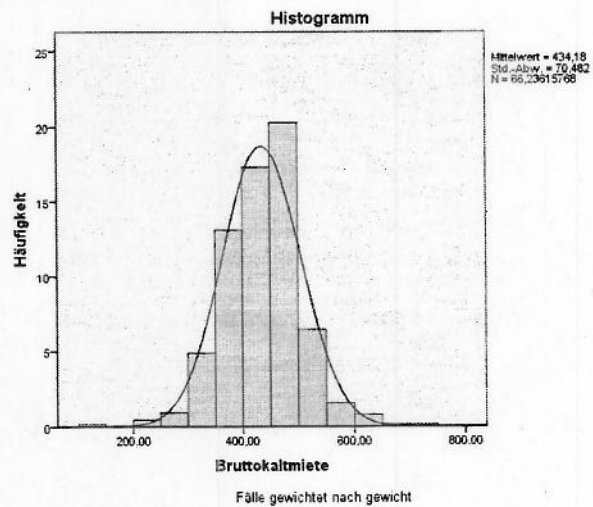
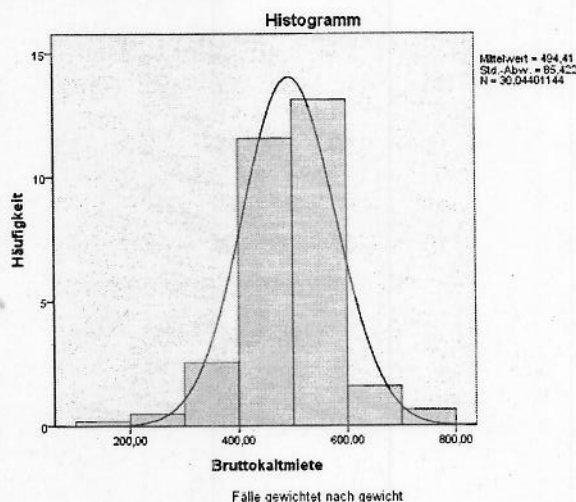


Tabelle 28: Absolute Auswertung für die Nachfrageklasse 5

N	Gültig	30
Mittelwert		494,4065
Perzentile	10	394,7034
	30	462,2305
	50	504,0774
	70	528,2924
	75	545,1758
	80	556,1420
	83,3	567,8565
	85	569,7553
	90	598,4010
95	699,4609	



5.12 Berücksichtigung eines Toleranzkorridors

Wie schon bislang werden in Flensburg Bestandsmieter, deren Miete zwischen 0 und 10 % über der Angemessenheitsgrenze liegt, nicht zum Umzug aufgefordert. Bei der Quantifizierung der entstehenden Nachfrage durch unangemessen Wohnende bzw. der Quantifizierung der ausreichenden Häufigkeit angemessener Wohnungen für die zu versorgenden Nachfrager muss diese Regel berücksichtigt werden. Deshalb werden alle Nachfragemieten durch 1,1 dividiert. Das Ergebnis ist eine Häufigkeitsverteilung über die Quantität der jenseits des 10%-Toleranzkorridors entstehenden Nachfrage nach angemessenem Wohnraum.

5.13 Ergebnistabelle Nachfrage

Die nun folgende Tabelle 29 zeigt die Häufigkeitsverteilung der Nachfrage nach Nachfrageklassen, wobei die Modifikationen durch die Länge des Suchzeitraums, durch „normale“ Umzüge, kurzfristige Fluktuation im Leistungsbezug, durch höheren Wohnkonsum von anerkannten Überschreitern (nicht nachfragerrelevant) und sozialversicherungspflichtig Beschäftigten (nachfragerrelevant in einem teureren Segment) sowie durch die Berücksichtigung des Toleranzkorridors berücksichtigt sind. Sie gibt an, wie viele Wohnungen rechnerisch PRO MONAT in welcher Preis- und Nachfrageklasse von Transferleistungsempfängern nachgefragt werden. Tabelle 29 bildet damit die Basis für den Abgleich von Angebot und Nachfrage und für die Wahl der korrekten Perzentilwerte in den Verteilungen in Tabelle 19 bis Tabelle 28.

Tabelle 29: Absolute Auswertung Nachfrageseite: Nachfrage pro Monat nach Preisklassen

	Nachfrageklasse				
	1	2	3	4	5
Ab 20 €	0.3	0.2	0.0	0.0	0.0
Ab 40 €	0.5	0.0	0.0	0.0	0.0
Ab 60 €	1.5	0.2	0.2	0.0	0.0
Ab 80 €	1.6	0.2	0.0	0.0	0.0
Ab 100 €	5.2	0.3	0.0	0.0	0.0
Ab 120 €	8.9	1.0	0.0	0.2	0.0
Ab 140 €	14.8	2.2	0.0	0.0	0.0
Ab 160 €	23.1	1.4	0.0	0.0	0.2
Ab 180 €	48.7	4.0	0.5	0.3	0.2
Ab 200 €	73.7	4.9	0.5	0.2	0.0
Ab 220 €	110.2	13.4	1.7	0.2	0.2
Ab 240 €	175.2	19.0	2.7	0.6	0.0
Ab 260 €	45.4	22.3	2.0	0.9	0.2
Ab 280 €	27.4	62.9	11.2	1.4	0.2
Ab 300 €	14.1	34.1	13.8	3.2	0.3
Ab 320 €	9.1	25.3	16.3	3.8	0.2
Ab 340 €	5.0	11.3	27.1	7.9	1.7
Ab 360 €	4.7	10.1	17.6	7.9	1.7
Ab 380 €	2.2	5.5	11.9	7.1	2.5
Ab 400 €	1.4	2.8	4.6	12.0	1.9
Ab 420 €	2.0	2.0	4.9	7.0	3.7
Ab 440 €	1.1	1.4	3.0	5.9	3.0
Ab 460 €	0.6	0.5	1.6	3.0	5.8
Ab 480 €	0.5	0.2	0.9	2.0	2.6
Ab 500 €	0.2	0.2	0.0	0.6	2.7
Ab 520 €	0.3	0.0	0.6	0.6	0.8
Ab 540 €	0.2	0.3	0.2	0.9	0.8
Ab 560 €	0.0	0.0	0.0	0.2	0.2
Ab 580 €	0.0	0.3	0.0	0.0	0.5
Ab 600 €	0.2	0.0	0.0	0.0	0.2
Ab 620 €	0.3	0.2	0.0	0.2	0.3
Ab 640 €	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Ab 660 €	0.0	0.0	0.0	0.2	0.3
Ab 680 €	0.0	0.0	0.0	0.0	0.2
Ab 700 €	0.2	0.0	0.0	0.0	0.0
Ab 720 €	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Ab 740 €	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Ab 760 €	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Ab 780 €	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Ab 800 €	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Ab 820 €	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Ab 840 €	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Ab 860 €	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Ab 880 €	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Ab 900 €	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Ab 920 €	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Ab 940 €	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Ab 960 €	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Ab 980 €	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Ab 1.000 € (reguläre Umzüge)	3.9	1.5	0.8	0.4	0.2

6 Schlussfolgerungen

Als Schlussfolgerung aus den vorgelegten Analysen sind folgende miteinander zusammenhängende Fragen zu beantworten:

- Welche Perzentilwerte werden jeweils als Spannenoberwert und Kappungsgrenze gewählt und wie wird die Entscheidung begründet (vgl. BSGE B 4 AS 18/09 R Rd. Nr. 19 und 21)?
- Wie werden die Ergebnisse angebotsseitigen und der nachfrageseitigen Analyse zusammengeführt?

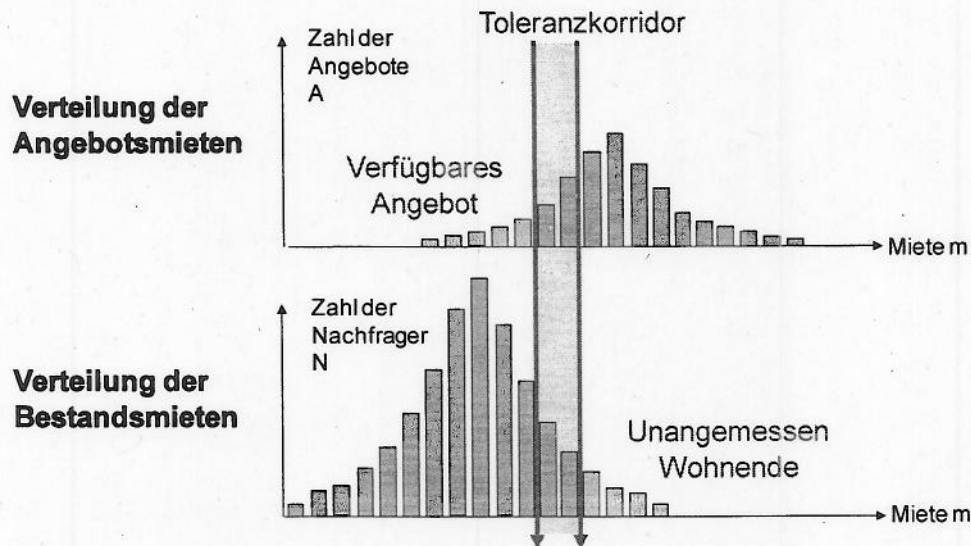
6.1 Abgleich von Angebot und Nachfrage unter Berücksichtigung der Verfügbarkeit

Das Kernelement der Schlussfolgerung ist die Einbeziehung der Verfügbarkeit von Wohnungen bzw. der Häufigkeiten von Angeboten und Nachfragern PRO MONAT bereits auf der abstrakten Ebene. Hiermit wird nicht nur die Einzelfallprüfung erleichtert, sondern auch ein Maßstab für die Entscheidung und Begründung der beiden eben gestellten Fragen gegeben.

Die nach den Maßstäben der Verfügbarkeit ermittelte Angemessenheitsgrenze wird im folgenden so hoch festgelegt, dass in jedem Wohnungsmarktsegment der nachfragerrelevante Teil der unangemessen Wohnenden innerhalb eines Monats (= Nachfrage pro Monat) eine billigere Wohnung (= Angebot pro Monat) findet, d.h. die Zahl der über dem Limit plus 10 % Toleranz liegenden nachfragerrelevanten Haushalte genauso hoch ist wie die Zahl der unter den Angemessenheitsgrenzen liegenden Wohnungsangebote (vgl. Abbildung 2).

Das zur Berechnung angewandte Wohnungsmarktmodell „sucht“ deshalb für jeden unangemessen Wohnenden ein Wohnungsangebot. Grundlage hierfür bilden die in Tabelle 15 und Tabelle 29 wiedergegebenen Häufigkeitsverteilungen. Entfallen kann nach diesen Maßstäben hingegen eine Erhebung detaillierter Wohnwertmerkmale, da sie sich ohnehin im Preis wieder finden. Unzumutbare Wohnungen wurden pauschal ausgeschlossen (vgl. Kapitel 0).

Abbildung 2: Definition der Angemessenheitsgrenzen nach dem Maßstab der Verfügbarkeit



Korridor um den herum dem gilt:

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

$$\sum_{m=0}^{m=x} A(m) = \sum_{m=1,1x}^{m=\infty} N(m)$$

In Tabelle 30 wird nun durch eine Kumulation der Bestandsfälle aus der Häufigkeitsverteilung in Tabelle 29 errechnet, wie viele der Nachfrager unangemessen wohnen würden, wenn die Angemessenheitsgrenze auf ein bestimmtes Niveau gelegt würde. Mit dieser Berechnung wird die Summe der roten Säulen aus Abbildung 2 in Abhängigkeit von einer möglichen Angemessenheitsgrenze ausgerechnet.¹¹ Je höher die Angemessenheitsgrenze, desto weniger Fälle werden nachfragerrelevant.

Analog wird in Tabelle 31 durch eine Kumulation der Angebotsfälle aus der Häufigkeitsverteilung in Tabelle 15 errechnet, wie viele Angebote angemessen und verfügbar wären, wenn die Angemessenheitsgrenze auf ein bestimmtes Niveau gelegt würde. Mit dieser Berechnung wird die Summe der roten Säulen aus Abbildung 2 in Abhängigkeit von einer möglichen Angemessenheitsgrenze ausgerechnet.¹² Je höher die Angemessenheitsgrenze, desto mehr Angebote sind angemessen und verfügbar.

¹¹ Diese diskrete Berechnung entspricht im stetigen Fall dem Ergebnis **des Integrals von der Angemessenheitsgrenze bis unendlich** – in Abhängigkeit von der Angemessenheitsgrenze. Auf die Modellierung einer stetigen Funktion wurde verzichtet, da Wohnungsmieten nicht normalverteilt, sondern rechtsschief sind (vgl. Tabelle 4) und somit durch die diskrete Variante schneller genaue Ergebnisse erzielt werden können.

¹² Diese diskrete Berechnung entspricht im stetigen Fall dem Ergebnis **des Integrals von Null bis zur Angemessenheitsgrenze** – in Abhängigkeit von der Angemessenheitsgrenze. Auf die Modellierung einer stetigen Funktion wurde verzichtet, da Wohnungsmieten nicht normalverteilt, sondern rechtsschief sind (vgl. Tabelle 4) und somit durch die diskrete Variante schneller genaue Ergebnisse erzielt werden können.

Tabelle 30: Nachfrageseite: Kumulation

Zahl der Nachfrager pro Monat bei einer Angemessenheitsgrenze	Nachfrageklasse				
	1	2	3	4	5
20 €	582.6	227.4	122.1	66.7	30.2
40 €	582.3	227.3	122.1	66.7	30.2
60 €	581.8	227.3	122.1	66.7	30.2
80 €	580.3	227.1	121.9	66.7	30.2
100 €	578.7	227.0	121.9	66.7	30.2
120 €	573.5	226.6	121.9	66.7	30.2
140 €	564.6	225.6	121.9	66.5	30.2
160 €	549.7	223.4	121.9	66.5	30.2
180 €	526.6	222.0	121.9	66.5	30.1
200 €	477.9	218.0	121.4	66.2	29.9
220 €	404.2	213.1	121.0	66.0	29.9
240 €	294.0	199.8	119.2	65.9	29.8
260 €	118.7	180.8	116.5	65.3	29.8
280 €	73.3	158.5	114.5	64.3	29.6
300 €	46.0	95.6	103.3	62.9	29.4
320 €	31.8	61.5	89.5	59.7	29.1
340 €	22.7	36.2	73.2	55.9	29.0
360 €	17.7	24.9	46.0	48.0	27.2
380 €	13.0	14.9	28.4	40.1	25.5
400 €	10.8	9.4	16.5	33.0	23.0
420 €	9.4	6.5	12.0	20.9	21.1
440 €	7.3	4.5	7.1	14.0	17.4
460 €	6.2	3.1	4.1	8.1	14.4
480 €	5.6	2.6	2.5	5.2	8.6
500 €	5.1	2.4	1.6	3.1	6.0
520 €	5.0	2.3	1.6	2.5	3.3
540 €	4.6	2.3	1.0	1.9	2.6
560 €	4.5	2.0	0.8	0.9	1.8
580 €	4.5	2.0	0.8	0.8	1.6
600 €	4.5	1.7	0.8	0.8	1.1
620 €	4.3	1.7	0.8	0.8	1.0
640 €	4.0	1.5	0.8	0.6	0.7
660 €	4.0	1.5	0.8	0.6	0.7
680 €	4.0	1.5	0.8	0.4	0.4
700 €	4.0	1.5	0.8	0.4	0.2
720 €	3.9	1.5	0.8	0.4	0.2
740 €	3.9	1.5	0.8	0.4	0.2
760 €	3.9	1.5	0.8	0.4	0.2
780 €	3.9	1.5	0.8	0.4	0.2
800 €	3.9	1.5	0.8	0.4	0.2
820 €	3.9	1.5	0.8	0.4	0.2
840 €	3.9	1.5	0.8	0.4	0.2
860 €	3.9	1.5	0.8	0.4	0.2
880 €	3.9	1.5	0.8	0.4	0.2
900 €	3.9	1.5	0.8	0.4	0.2
920 €	3.9	1.5	0.8	0.4	0.2
940 €	3.9	1.5	0.8	0.4	0.2
960 €	3.9	1.5	0.8	0.4	0.2
980 €	3.9	1.5	0.8	0.4	0.2
1.000 €	3.9	1.5	0.8	0.4	0.2

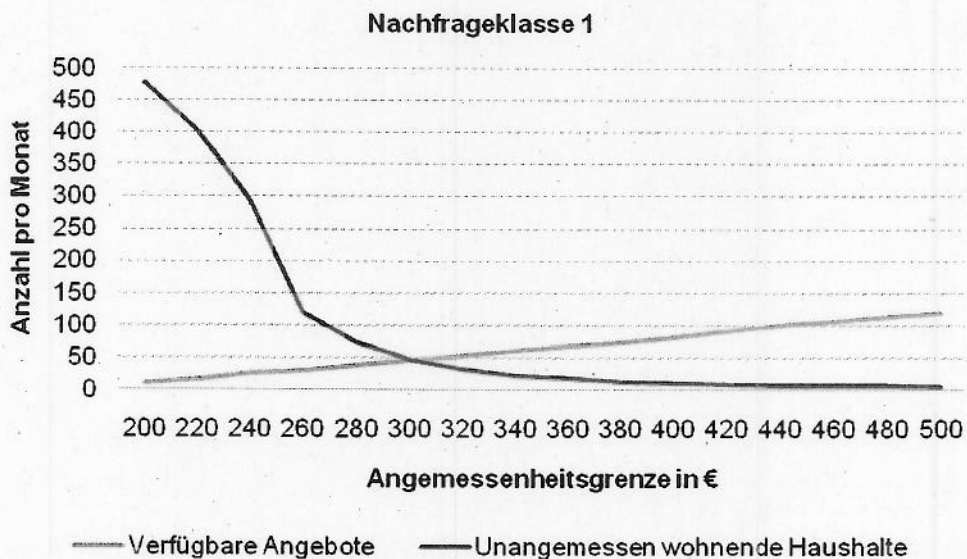
Tabelle 31: Angebotssseite: Kumulation

Zahl der verfügbaren Angebote pro Monat bei einer Angemessenheitsgrenze von...	Eignungsklasse				
	1 bis 5	2 bis 5	3 bis 5	4 bis 5	5
180 €	4,4	0,0	0,0	0,0	0,0
200 €	9,5	0,0	0,0	0,0	0,0
220 €	16,6	0,0	0,0	0,0	0,0
240 €	24,8	0,0	0,0	0,0	0,0
260 €	30,0	0,0	0,0	0,0	0,0
280 €	37,7	0,0	0,0	0,0	0,0
300 €	44,9	0,0	0,0	0,0	0,0
320 €	51,8	1,4	0,0	0,0	0,0
340 €	59,6	4,1	0,0	0,0	0,0
360 €	67,6	8,5	0,0	0,0	0,0
380 €	73,6	13,1	0,0	0,0	0,0
400 €	81,6	19,5	3,1	0,0	0,0
420 €	91,5	28,0	6,7	0,0	0,0
440 €	100,4	36,1	11,8	0,6	0,0
460 €	106,8	42,4	15,8	1,5	0,0
480 €	113,3	48,8	19,6	3,0	0,0
500 €	118,7	54,1	23,8	4,8	0,0
520 €	124,1	59,5	27,7	6,7	0,2
540 €	128,0	63,4	30,8	8,5	0,4
560 €	130,6	65,9	33,1	9,7	0,5
580 €	133,7	68,9	35,1	11,6	1,3
600 €	135,5	70,7	36,8	13,2	2,1
620 €	137,6	72,8	38,4	14,4	2,8
640 €	139,2	74,4	40,0	15,8	3,4
660 €	141,2	76,4	41,9	17,3	4,2
680 €	141,8	77,1	42,4	17,8	4,4
700 €	142,7	77,9	43,2	18,6	4,7
720 €	143,2	78,4	43,7	19,1	4,8
740 €	143,5	78,7	44,0	19,4	5,0
760 €	143,9	79,1	44,3	19,8	5,2
780 €	144,1	79,4	44,6	20,0	5,3
800 €	144,8	80,1	45,2	20,7	5,8
820 €	145,6	80,9	46,0	21,5	6,5
840 €	146,4	81,6	46,7	22,2	6,8
860 €	146,5	81,7	46,9	22,3	6,9
880 €	146,9	82,1	47,2	22,6	7,2
900 €	146,9	82,1	47,2	22,6	7,2
920 €	146,9	82,1	47,2	22,6	7,2
940 €	146,9	82,1	47,2	22,6	7,2
960 €	146,9	82,1	47,2	22,6	7,2
980 €	146,9	82,1	47,2	22,6	7,2
1.000 €	151,5	86,7	51,2	26,2	10,1

Berücksichtigt sind beim Angebot auch die Fälle höherer Eignungsklassen. Dies entspricht einer konsequenten Anwendung der Produkttheorie. Eine sehr billige Drei-Zimmer-Wohnung kann angemessener für einen Ein-Personen-Haushalt sein als ein teures Appartement.¹³ Es wird davon ausgegangen, dass hier keine Konkurrenz durch größere Haushalte besteht, da diese höhere Angemessenheitsgrenzen ausschöpfen dürfen. Umgekehrt beginnt das angemessene und verfügbare Angebot für Nachfrageklasse 2 erst ab der Angemessenheitsgrenz für Nachfrageklasse 1 – ein Angebot steht nur einem Nachfrager zur Verfügung. Als Bedingung für Nachfrageklasse 2 kommt hinzu, dass die Wohnung auch zumutbar sein muss für zwei Personen (also mindestens Eignungsklasse 2 besitzt). Ein kleines Luxusappartement mag zwar preislich angemessen sein, ist aber nicht zumutbar.

Abbildung 3 zeigt das Prinzip des Abgleichs für die 1-Personen-Haushalte: Bei niedrigen Angemessenheitsgrenzen (links auf der x-Achse) gibt es eine hohe Zahl an unangemessen Wohnenden (roter fallender Graph) und wenig angemessenes Wohnungsangebot (blauer steigender Graph). Bei hohen Angemessenheitsgrenzen (rechts auf der x-Achse) ist es anders herum. Im (durch lineare Interpolation zwischen den Mietenstufen berechneten) Schnittpunkt der beiden Graphen stehen – unter Berücksichtigung aller Korrekturen und Hochrechnungen der vergangenen Kapitel – PRO MONAT genauso viele angemessene Wohnungen zur Verfügung wie unangemessen Wohnende Haushalte versorgt werden müssen. Der Schnittpunkt liegt bei 301 € und 45 Umziehenden pro Monat. Bei den höheren Nachfrageklassen wird analog verfahren.

Abbildung 3: Marktgleich am Beispiel der Nachfrageklasse 1



¹³

Durch das dargestellte Verfahren wird es ermöglicht, Angebotsüberhänge im mittleren Größensegment für den Nachfrageüberhang im kleinen Größensegment zu nutzen. Diese konsequente Anwendung der Produktregel steigert allerdings den Wohnflächenkonsum pro Leistungsempfänger.

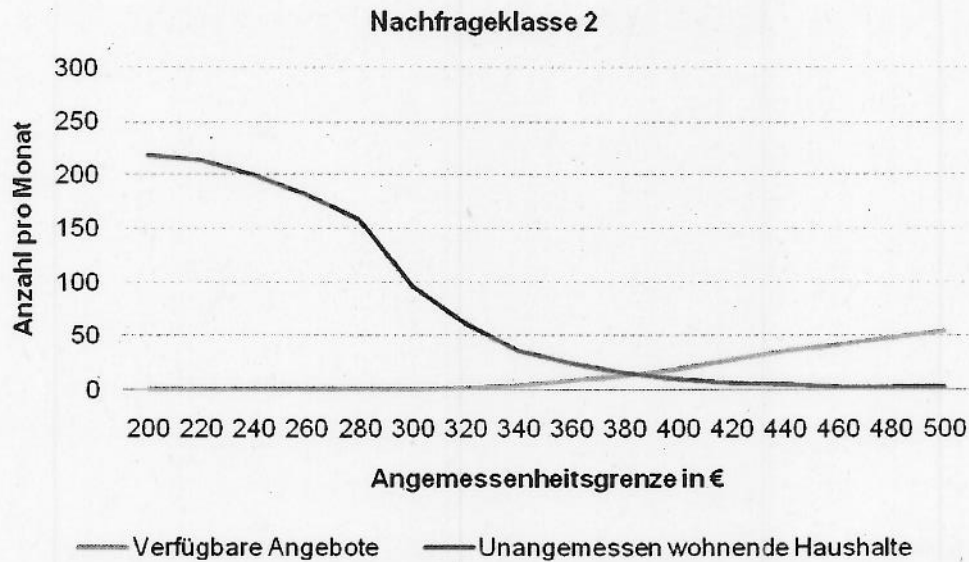
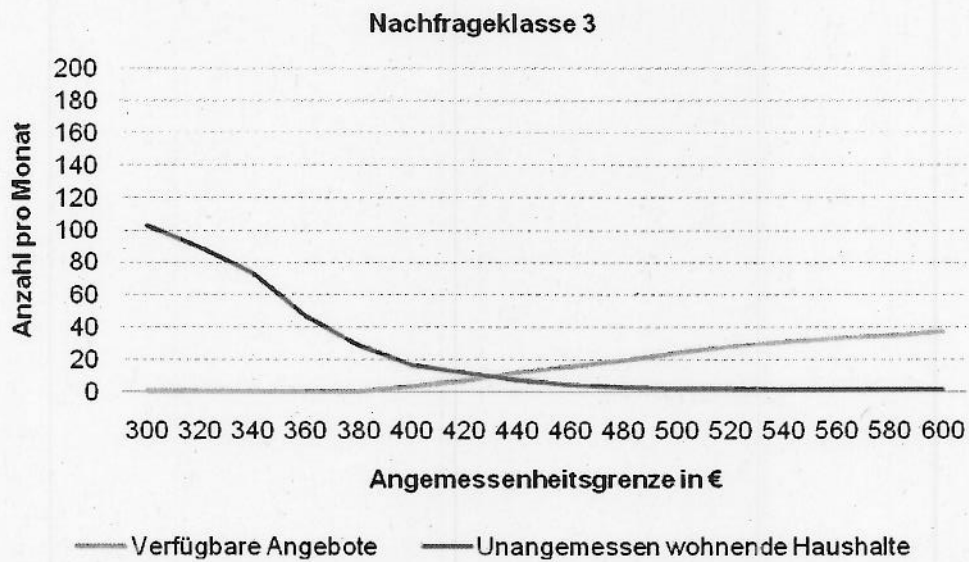
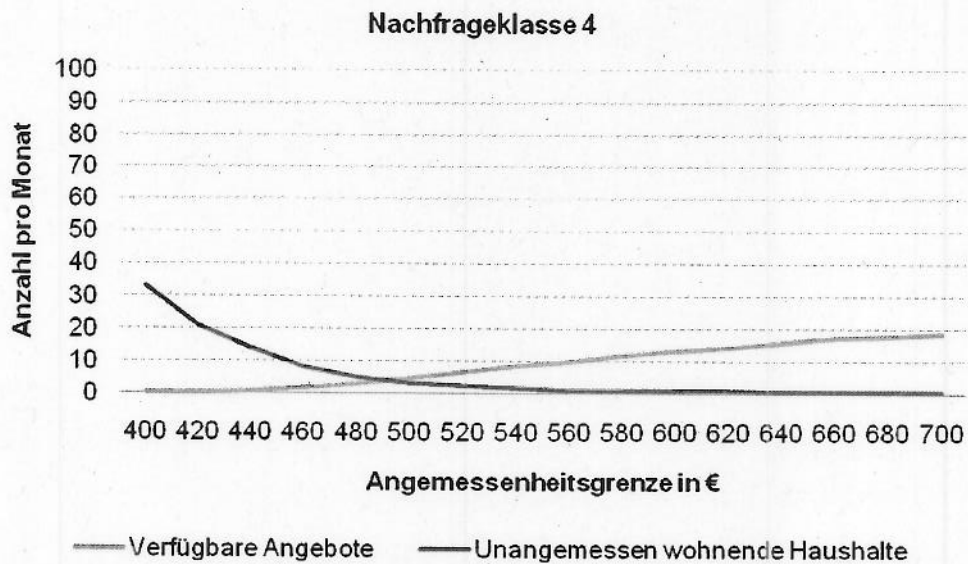
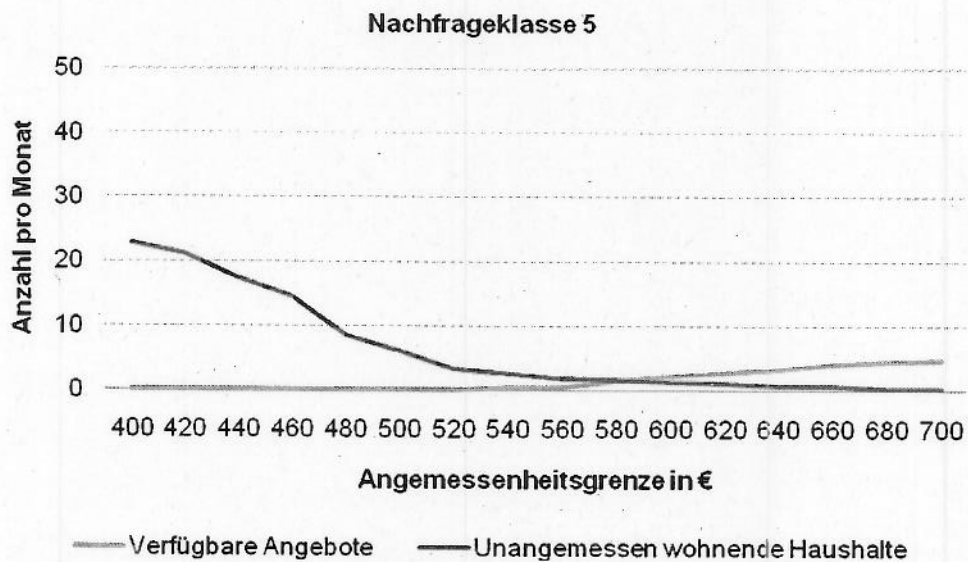
Abbildung 4: Marktgleich am Beispiel der Nachfrageklasse 2

Abbildung 5: Marktgleich am Beispiel der Nachfrageklasse 3


Abbildung 6: Marktgleich am Beispiel der Nachfrageklasse 4

Abbildung 7: Marktgleich am Beispiel der Nachfrageklasse 5


6.2 Ergebnis

Die folgende Tabelle 32 fasst die Ergebnisse der Berechnungen zusammen:

Tabelle 32: Ergebnis für 2011

		Haushaltsgröße nach Personenzahl					
		1	2	3	4	5	jede weitere
A	Angemessenheitsgrenze bruttokalt nach Haushaltsgröße	301	383	430	491	584	77
B	Toleranzgrenze bruttokalt nach Haushaltsgröße (Angemessenheitsgrenze + 10 %)	331	421	473	540	642	
C	Zum Vergleich: Wohngeldtabelle, Stufe III, nach Haushaltsgröße	330	402	479	556	638	
D	Flächenrichtwert der Landeswohnraumförderung nach Haushaltsgröße	50	60	75	85	95	10
E	Mittlere Fläche der angemessenen Angebote innerhalb der Eignungsklasse	27	57	67	82	93	
F	Mittlere Fläche der Bestandswohnungen nach Haushaltsgröße	44	58	69	79	86	
G	Angemessene Quadratmetermiete (A/D) nach Haushaltsgröße	6,02 €	6,38 €	5,73 €	5,78 €	6,15 €	
H	Perzentilwerte der Angebote (Quadratmetermieten) im Bereich +/- 10 m ² um den Richtwert	12%	32%	14%	22%	25%	
I	Perzentilwerte der Nachfrage (Quadratmetermieten) im Bereich +/- 10 m ² um den Richtwert	53%	79%	56%	64%	83%	
J	Perzentilwerte der Nachfrage (Quadratmetermieten) nach Haushaltsgröße	45%	71%	42%	48%	60%	
K	Perzentilwert der Nachfrage absolut (=Anteil der innerhalb der Angemessenheitsgrenzen wohnenden Haushalte nach Haushaltsgröße)	86%	84%	80%	79%	92%	

Der Wert für jede weitere Person in Haushalten über 5 Personen dient nur als grobe Richtschnur, der durch Mittelung der Steigerung von 3 auf 4 Personen und von 4 auf 5 Personen ermittelt wurde. In diesem Marktsegment ist sowohl das Angebot pro Monat als auch die Nachfrage pro Monat nur sehr gering. Hier ist in jedem Fall eine sorgfältige Einzelfallprüfung notwendig.

Zeile H gibt die Kappungsgrenze auf der Angebotsseite wieder. Der Prozentsatz gibt an, welcher Anteil des Angebots in der entsprechenden Größenklasse für Leistungsempfänger offen steht. Die Werte sind bei 2-, 4- und 5-Personen-Haushalten im üblichen Bereich der Definition eines einfachen Segmentes. Bei 1- und 3-Personen-Haushalten liegen sie niedriger. Allerdings kann bei 12 % und 14 % des Marktes noch nicht von Nischensegmenten ge-

sprochen werden. Die Werte sind zudem so bestimmt, dass auf der Angebotsseite ein ausreichendes Angebot zur Verfügung steht. Insofern kann eine abschließende Bewertung nur unter Hinzuziehung der Nachfrageseite erfolgen.

Zeilen I bis K geben die Perzentilwerte auf der Nachfrageseite wieder – und zwar für verschiedene Bezugsgrößen. Der Prozentsatz gibt an, wie viele Bestandswohnungen der Leistungsempfänger der entsprechenden Größenklasse (Zeile I), der entsprechenden Haushaltsgrößenklasse quadratmetermietenbezogen (Zeile J) und der Haushaltsgrößenklasse absolutmietenbezogen (Zeile K) angemessen sind. Zeile K ergibt typische Spannenoberwerte (im qualifizierten Mietspiegel üblicherweise 83,3%). Damit wird deutlich, dass in Absolutmieten gesehen nur wenige Bedarfsgemeinschaften unangemessen wohnen. Sie können durch das Angebot im einfachen Segment versorgt werden. Die Werte in Spalte I und J sind heterogen. Teilweise sind es typische Spannenoberwerte, teilweise aber auch Werte um den Median. Letzteres tritt immer dann auf, wenn die Leistungsbezieher im Bestand im Mittel in kleineren Wohnungen wohnen als es der schleswig-holsteinische Richtwert maximal zulässt. Da die Wohnungsversorgung aber quantitativ sichergestellt ist und die Werte in Zeile F auch nicht auf nicht ausreichende Wohnungsgrößen hindeuten, kann das Ergebnis als valide Abgrenzung eines einfachen Wohnungsmarktsegmentes angesehen werden.

Aus der Tabelle lassen sich folgende weitere Interpretationen bzgl. des Wohnungsmarktes in Flensburg ziehen:

- Kleine Haushalte können nur durch ein äußerst heterogenes Angebot versorgt werden. Dies reicht von WG-Zimmern bis zu Wohnungen über den Flächenrichtwerten der Landeswohnraumförderung. Auch dadurch steigt die Angemessenheitsgrenze. Die angebotenen Wohnungen sind im Mittel kleiner als die Bestandswohnungen, die Spannweite ist aber enorm.
- In Flensburg liegen die mittleren Flächen der Bestandswohnungen (Zeile F) – im Gegensatz zu allen anderen Kreisen, die das IWU bislang untersucht hat – unter den Richtwerten. Zusammen mit den Perzentilwerten in Zeile H zeigt dies, dass es Flensburg – wohl bedingt durch die Bauhistorie der Stadt – anders als an anderen Standorten eine große Menge an kleinen Wohnungen am Markt gibt.
- Insgesamt sind die Flächenrichtwerte der Landeswohnraumförderung – die ja auch ländliche Regionen mit einem Mangel an Kleinwohnungen abdecken müssen – für den Flensburger Wohnungsmarkt eher hoch.

6.3 Abschließende Bewertung und Sensitivitätsanalyse

Die vorliegende Untersuchung auf Basis der Daten der Stadt Flensburg und der Auswertungen des IWU nimmt für sich in Anspruch, eine deutlich marktnähere Ableitung der Angemessenheitsgrenzen durchgeführt zu haben, als es jeder Rückgriff auf nicht direkt am Markt ausgerichtete Werte wie die Wohngeldtabelle zu leisten vermag.

Dennoch waren an einzelnen Stellen Plausibilitätsannahmen notwendig, wobei diese so konservativ getroffen wurden, dass eine Benachteiligung der Leistungsempfänger vermieden wird.

Angesichts der Plausibilitätsannahmen mag sich die Frage stellen, wie belastbar die mit Hilfe des Wohnungsmarktmodells errechneten Ergebnisse sind.

Hierzu wurden Sensivitätstests durchgeführt, d.h. Tests, wie sich das Ergebnis bei der Modifikation von nicht vollständig abgesicherten Eingangsgrößen verändert. Sie zeigen, dass die Ergebnisse stabil sind.

Der Grund hierfür liegt in folgendem Zusammenhang: Die Angemessenheitsgrenzen liegen bei allen Haushaltsgrößen nicht in Nischensegmenten, sondern „mitten im Markt“. Durch geringe Modifikationen der Angemessenheitsgrenzen werden große Änderungen der Zahl der Angebote bzw. der Nachfrager (= Zahl der unangemessen Wohnenden) ausgelöst. Geringen Preisänderungen stehen hohe Mengenänderungen gegenüber. Analog haben substantielle Änderungen der Zahl der Anbieter oder der Nachfrager (wie sie bspw. in Folge der Korrektur falscher Annahmen bei den Eingangsdaten entstehen könnten) nur relativ geringe Preisänderungen zur Folge.

6.4 Berechnung rückwirkender Richtwerte

§ 22 c SGB II fordert eine Überprüfung der Richtwert alle zwei Jahre. Dies ist aus dem qualifizierten Mietspiegel im BGB übernommen. § 558 d BGB differenziert dabei nach einer Indexfortschreibung mit dem deutschlandweiten allgemeinen Lebenshaltungskostenindex nach zwei Jahren und einer Neuerhebung nach vier Jahren. Diese Differenzierung beurteilt das IWU als sachlich adäquat, so dass sie auch den Maßstab bildet für die vorliegende Anwendung im SGB. Damit entfallen lineare Anpassungen im Monats- oder Halbjahresrhythmus.

Das IWU empfiehlt der Stadt Flensburg deshalb eine Indexfortschreibung der Werte im Jahr 2013. Gegenfalls kann überprüft werden, ob durch Anstieg oder Rückgang der Zahl der Leistungsempfänger eine andere Beurteilung bzgl. der Verfügbarkeit von Wohnraum und damit bei der Wahl von Spannenoberwert und Kappungsgrenze ergibt.

Da einige Gerichtsverfahren auch eine rückwirkende Ermittlung von Richtwerten erfordern, wird die gesetzliche Festlegung, dass Wohnungsmärkte über zwei Jahre als stabil angesehen werden und danach eine Indexfortschreibung erfolgen sollte, in die Vergangenheit übertragen. Zur Ermittlung von Angemessenheitsgrenzen für den Zeitraum ab dem 01.07.2009 werden deshalb die in diesem Gutachten ermittelten Angemessenheitsgrenzen durch den Lebenshaltungskostenindex auf diesen Termin zurückgerechnet.

Der allgemeine Lebenshaltungskostenindex des Statistischen Bundesamtes betrug 107,1 im Juni 2009 und stieg auf 110,6 im Juni 2011. Durch Division der beiden Werte ergibt sich ein Faktor von 96,8 %, der auf die Angemessenheitsgrenzen in Tabelle 32 angewandt wird. Daraus ergibt sich die folgende Tabelle 33:

Tabelle 33: Ergebnis für 2009

	1	2	3	4	5	Jede weitere
Rückwirkende Angemessenheitsgrenze 2009 / 11 bruttokalt nach Haushaltsgröße	291	371	416	475	566	75
Toleranzgrenze bruttokalt nach Haushaltsgröße (Angemessenheitsgrenze + 10 %)	321	408	458	523	622	82
Zum Vergleich: Wohngeldtabelle, Stufe III, nach Haushaltsgröße	330	402	479	556	638	