

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

14.06.2011

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](mailto:c.v.malottki@iwu.de)



# Inhalt

<b>Inhalt</b> .....	<b>3</b>
<b>1 Einführung</b> .....	<b>5</b>
1.1 Anlass und Zielsetzung des Gutachtens .....	5
1.2 Grundidee und Aufbau der Analyse.....	5
1.3 Stichtag und Gültigkeitsdauer.....	6
<b>2 Angemessene Wohnfläche</b> .....	<b>6</b>
<b>3 Räumlicher Vergleichsmaßstab</b> .....	<b>6</b>
<b>4 Häufigkeitsverteilung der Angebotsmieten</b> .....	<b>6</b>
4.1 Beschreibung und Wahl der Datenquellen .....	7
4.2 Dublettenprüfung .....	9
4.3 Fehlende und unplausible Werte: Fallausschluss und Wertekorrektur.....	10
4.4 Hochrechnung der Fallzahl und Umrechnung in Angebot pro Monat.....	10
4.5 Imputation fehlender Werte .....	12
4.6 Deskriptive Auswertung – quadratmeterbezogen.....	13
4.7 Deskriptive Auswertung – Absolut.....	15
4.8 Unzumutbare Wohnungen.....	18
4.9 Konkurrenz durch andere Nachfrager im niedrigpreisigen Segment.....	18
4.10 Ergebnistabelle Angebot.....	20
<b>5 Häufigkeitsverteilung der Bestandsmieten im einfachen Segment (Nachfrage) ....</b>	<b>22</b>
5.1 Beschreibung und Wahl der Datenquelle .....	22
5.2 Dublettenprüfung .....	22
5.3 Behandlung von Sonderfällen: Anerkannte Überschreiter, Zuverdiener und kurzfristige Fluktuation.....	23
5.4 Fehlende und unplausible Werte, Verlaufsschluss und Wertekorrektur .....	24
5.5 Betriebskostenschätzung und Errechnung der Bruttokaltmieten.....	24
5.6 Deskriptive Auswertung – Quadratmeterbezogen .....	24
5.7 Deskriptive Auswertung – Absolut.....	26
5.8 Hochrechnung der Fallzahl und Umrechnung in Nachfrage pro Monat.....	29
<b>6 Schlussfolgerungen</b> .....	<b>35</b>
6.1 Abgleich von Angebot und Nachfrage unter Berücksichtigung der Verfügbarkeit ..	35
6.2 Nachrichtliche Umrechnung in Nettokaltmieten.....	40
6.3 Ergebnis .....	40
6.4 Abschließende Bewertung und Sensitivitätsanalyse .....	41



# 1 Einführung

## 1.1 Anlass und Zielsetzung des Gutachtens

Im Laufe des Jahres 2010 hat das Sozialgericht (SG) Kassel in verschiedenen Urteilen die bis dahin gültigen Angemessenheitsgrenzen der Kosten der Unterkunft (KdU) für Empfänger von Transferleistungen nach dem Sozialgesetzbuch (SGB) II und dem SGB XII für nicht vereinbar mit dem schlüssigen Konzept des Bundessozialgerichtes (BSG) erklärt. Das SG sprach den klagenden Leistungsempfängern dabei Kosten der Unterkunft bis in Höhe der neuen Wohngeldtabelle plus eines Sicherheitszuschlags von 10 % zu.

Die Stadt Kassel setzte diesen Wert – 363 € bruttokalt für einen Ein-Personen-Haushalt – deshalb für die Zeit vom 1. Januar 2011 bis zum 30. Juni 2011 als vorübergehende Angemessenheitsgrenze fest. Parallel dazu wurde das Institut Wohnen und Umwelt (IWU) beauftragt, eine Wohnungsmarktuntersuchung für das Gebiet der Stadt Kassel durchzuführen, um auf Basis eines schlüssigen Konzeptes eine Neufestsetzung der Angemessenheitsgrenzen der Kosten der Unterkunft vornehmen zu können.

Die folgenden Berechnungen ermitteln auf Basis aktueller Zahlen zum Kasseler Wohnungsmarkt einen Richtwert für abstrakt angemessene Bruttokaltmieten. Nachrichtlich werden auch Werte für Nettokaltmieten ausgewiesen.

## 1.2 Grundidee und Aufbau der Analyse

Das IWU greift im Folgenden auf sein mit dem Kreis Offenbach entwickeltes Konzept zur Erstellung eines grundsicherungsrelevanten Mietspiegels (vgl. v. MALOTTKI / BERNER 2010) zurück. Die Grundidee besteht darin, nachfrageseitige Bestandsdaten im einfachen Segment und Angebotsmieten des Gesamtmarktes miteinander zu kombinieren. Die Wahl des korrekten Spannenoberwerts der Bestandsmieten im einfachen Segment bzw. der Kappungsgrenze bei den Angebotsmieten und damit die Festlegung der Angemessenheitsgrenze<sup>1</sup> erfolgt durch Auswertung der Häufigkeit bzw. Verfügbarkeit von angemessenen Wohnungen. Diese Heranziehung der Verfügbarkeit bereits auf der abstrakten Ebene hat den zentralen Vorteil, dass keine Richtwerte festgelegt werden, die nachher in großer Zahl an der Verfügbarkeit im Einzelfall scheitern. Dieses marktnähere Vorgehen macht zwar keine Einzelfallprüfung der konkreten Verfügbarkeit obsolet, es vereinfacht sie jedoch erheblich.

Nach einem kurzen Kommentar zu den angemessenen Wohnflächen (Kapitel 2) und zum räumlichen Vergleichsmaßstab (Kapitel 3) analysiert Kapitel 4 die statistische Häufigkeitsverteilung von erhobenen Angebotsmieten. Kapitel 5 führt dies analog für nachfrageseitige Bestandsmieten im einfachen Segment durch. In beiden Kapiteln wird jeweils die Häufigkeitsverteilung mittels verschiedener Perzentilwerte beschrieben. Gleichzeitig werden die Häufigkeiten der Verteilung in den Stromgrößen Angebot pro Monat und Nachfrage pro Monat quantifiziert. Auf Basis dieser Quantifizierung erfolgt in Kapitel 6 der Abgleich der beiden Häufigkeitsverteilungen, wobei die Angemessenheitsgrenze in jedem Haushaltsgrößenseg-

---

<sup>1</sup> Vgl. BSGE B 4 AS 18/09 R Rd. Nr. 19 und 21 bzw. 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).

ment so definiert wird, dass die Nachfrage an unangemessen wohnenden Bedarfsgemeinschaften pro Monat genau so hoch ist wie das verfügbare einfache Segment pro Monat:

### **1.3 Stichtag und Gültigkeitsdauer**

Der in dieser Untersuchung ermittelte Richtwert basiert – von einzelnen Detailfaktoren abgesehen – auf Daten von Januar und Februar 2011. Unter Berücksichtigung der Erstellungszeit des grundsicherungsrelevanten Mietspiegels können die Werte zum 01.07.2011 angewandt werden. Analog zur Satzungsermächtigung in § 22c SGB II und zum qualifizierten Mietspiegel in § 558c BGB sind die Werte zwei Jahre lang valide.

## **2 Angemessene Wohnfläche**

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

- 45 m<sup>2</sup> für einen Ein-Personen-Haushalt
- 60 m<sup>2</sup> für einen Zwei-Personen-Haushalt
- 72 m<sup>2</sup> für einen Drei-Personen-Haushalt
- 12 m<sup>2</sup> 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 Satzung 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 Räumlicher Vergleichsmaßstab**

Als räumlicher Vergleichsmaßstab zählt das Stadtgebiet von Kassel. Innerhalb dieser sind Umzüge zumutbar. Alle Datenquellen umfassen das gesamte Stadtgebiet.

## **4 Häufigkeitsverteilung der Angebotsmieten**

Bei der Analyse der Angebotsmieten wird der komplette Markt analysiert. 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.

## 4.1 Beschreibung und Wahl der Datenquellen

### Verfügbare Datensamples

Dem IWU liegen zur Auswertung von Angebotsdaten folgende Datensätze vor:

- Eine Auswertung von Annoncen durch die Stadt Kassel, die im November und Dezember 2010 in den Internetportalen immobilienscout24.de, immowelt.de und immonet.de sowie in der regionalen Zeitung HNA, beim kommunalen Wohnungsunternehmen GWG und im Anzeigenblatt „Extratip“ durchgeführt wurde. Da die Auswertung im Internet stichtagsbezogen und in den Printmedien kontinuierlich erfolgte, unterschätzt der Datensatz das Internet und macht eine medienübergreifende Dublettenprüfung unmöglich. Der auch medienintern nicht dublettenbereinigte Datensatz wird deshalb nur zur Plausibilitätsprüfung einzelner Informationen aus anderen Datensätzen verwendet.
- Eine weitere Auswertung von Annoncen durch die Stadt Kassel, die im Januar und Februar 2011 in den Internetportalen immobilienscout24.de, immowelt.de und immonet.de sowie in der regionalen Zeitung HNA, beim kommunalen Wohnungsunternehmen GWG und im örtlichen Anzeigenblatt „Extratip“ durchgeführt wurde. Im Gegensatz zum vorherigen Datensatz wurde hier auf kontinuierliche Erfassung der Internetannoncen umgestellt. Nicht erfasst wurden allerdings Einfamilienhäuser und Villen. Der große Vorteil des Datensatzes besteht darin, dass eine medieninterne und eine medienübergreifende Dublettenprüfung durchgeführt werden kann und muss. Nachteil ist die fehlende Abfrage der Portale immopool.de und kalaydo.de.
- Das IWU selbst bezieht durch die Firma immodaten.net alle Annoncen, die in den vier großen Internetportalen und einigen kleineren Portalen seit 2002 in Hessen aufgegeben wurden. Der Datensatz ist innerhalb und zwischen den abgefragten Medien bereits dublettenbereinigt, Dubletten sind mit ihrer Häufigkeit und den verschiedenen Quellmedien dokumentiert. Einfamilienhäuser und Villen sind erfasst. Allerdings umfasst der Datensatz keine Printmedien (HNA, Anzeigenblätter).
- Das IWU hat außerdem eine Abfrage in den Portalen studenten-wg.de und wg-gesucht.de durchgeführt, um das Segment der Wohngemeinschaften zu dokumentieren. Analog zum Datensatz der Stadt wurde der Zeitraum Januar/Februar 2011 gewählt. Wohngemeinschaften sind als mögliches Angebotssegment insbesondere für jüngere Einpersonenhaushalte mit Bezug von Leistungen nach dem SGB II anzusehen. Bei der Betrachtung der Häufigkeiten wird darauf zu achten sein, dass der Anteil der einbezogenen WG-Angebote nur so groß ist, wie er realistischerweise nachgefragt werden kann.

Die meisten weiteren Wohnungsunternehmen annoncieren entweder in einem der genannten Medien (Nass. Heimstätte/Wohnstadt, GWH, Dt. Annington) oder sie sind von ihrem Bestandsvolumen her von äußerst untergeordneter Bedeutung.

Die einzige Ausnahme bildet die Wohnungsgenossenschaft „1889“. Sie vergibt ihre Wohnungen überwiegend über eine unternehmensinterne Warteliste. Die Genossenschaft ver-

weigerte die Zusammenarbeit mit dem Hinweis, es gäbe keine Rechtsgrundlage für eine Abfrage von Angebotsmieten, diese seien Betriebsgeheimnis und das Unternehmen unterstütze keine Untersuchungen, welche zu Ergebnissen unter der vom SG als Richtwert mit Sicherheitszuschlag festgelegten abstrakten Angemessenheitsgrenze von 363 Euro (für einen Einpersonenhaushalt) führen könnten. Letztere seien aus Sicht der unternehmerischen Kostenrechnung auskömmlich.<sup>2</sup>

### Wahl der Datenquellen

Auf Basis dieser heterogenen Informationen wird folgende Auswertung konzipiert:

- Die statistische Verteilung der Mieten wird aus dem Datensatz von Januar/Februar übernommen. Vorteil dieses Datensatzes ist die Erfassung auch der Printmedien und damit die Möglichkeit zur medienübergreifenden Dublettenbereinigung. Eine erste Analyse zeigt, dass Internetportale und HNA ähnliche Marktsegmente abdecken, während ExtraTip signifikant billigere Wohnungen annonciert.
- Die Quantifizierung der Bedeutung der Datenquellen (und damit die Errechnung von Gewichtungsfaktoren für die jeweiligen Fälle) wird auf Basis des dublettenbereinigten Datensatzes der Stadt Kassel vom Januar/Februar durchgeführt, wobei das Annoncenaufkommen aus immopool.de und kalaydo.de über den Datensatz aus immodaten.net mittels Gewichtungsfaktoren hochgerechnet wird. Dazu wird anhand des Datensatzes aus immodaten.net festgestellt, wie sich das Annoncenaufkommen der Internetannoncen durch die Hinzurechnung der Immopool-Annoncen und anderer kleinerer Portale erhöht. Die erfassten Internetportale werden als repräsentativ für alle Internetannoncen angesetzt.
- Die WG-Annoncen werden dem Datensatz hinzugefügt.
- Das Angebot der „1889“ wird ebenso wie der nicht inserierte Wohnungsbestand durch die erhobene Gesamtverteilung der Angebotsmieten hochgerechnet. Diese ist stark durch das Segment der Privatvermieter geprägt. Da sowohl Vermieter, die Wohnungen unter der Hand vergeben, als auch Genossenschaften im deutschlandweiten Mittel niedrigere Mieten verlangen als inserierende Privatvermieter, dürfte sich durch das gewählte Vorgehen eine Überschätzung der Angemessenheitsgrenzen zu Lasten des Grundsicherungsträgers und zu Gunsten der Leistungsempfänger ergeben. Für eine möglicherweise realistischere Näherung der Verteilung der unbekannteren Mieten bspw. durch die Mieten der GWG oder der billigeren Annoncen in ExtraTip fehlt jedoch jede empirische Begründung.

Da bei den Angebotsmieten auch die nicht inserierten Wohnungen nicht erfasst werden, erhöht die „1889“ den unbekannteren Teil des Marktes nur geringfügig. Die gewählte Hochrechnung führt dazu, dass das Vorgehen dennoch als repräsentativ für den Gesamtmarkt angesehen werden kann.

Insgesamt wird als Basis für die Quantifizierung also ein Zwei-Monats-Intervall verwendet, welches später in die Zielgröße Angebot pro Monat umgerechnet wird.

---

<sup>2</sup> Telefonat mit dem Geschäftsführer Herrn Range am 08.04.2011.



## 4.2 Dublettenprüfung

Die Wohnungsanzeigen wurden zunächst innerhalb der beiden Listen (Liste der Stadt Kassel, Liste des IWU über WG-Annoncen) einer automatischen Dublettenprüfung mit manueller Nachkorrektur unterzogen. Hierzu wurden die folgenden Felder herangezogen:

- Anzahl der Zimmer
- Wohnfläche
- Kaltmiete
- Vermieter
- PLZ bzw. Straße

Eine Annonce wurde im Grundsatz dann als Dublette betrachtet, wenn alle fünf Kriterien gleiche Einträge zeigten. Damit wurden in Einzelfällen 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.

Entfernt wurde jeweils die später annoncierte Anzeige.

Annahmen mussten dann getroffen werden, wenn einzelne Datenfelder fehlende Angaben aufwiesen.

Die Dublettenprüfung bereinigt in der vorliegenden Form auch Wohnungen, die in zwei aufeinanderfolgenden Monaten mehrfach angeboten werden (weil sie im ersten Monat nicht vermietet werden). Da die Zielgröße der Untersuchung die PRO MONAT angebotenen Wohnungen sind, müssen derartige Wohnungen in einem Zwei-Monats-Sample eigentlich zweimal betrachtet werden. Da der ausgewertete Zeitraum zur Betrachtung der Länge von Annoncierungszeiträumen mit zwei Monaten jedoch zu kurz ist, wird hierzu auf die Datenbank [www.immodaten.net](http://www.immodaten.net) zurückgegriffen und dieses Phänomen im Umrechnungsfaktor von zwei Monaten auf einen Monat (vgl. Kapitel 4.4) berücksichtigt. Dazu wird angenommen, dass länger laufende Annoncen ähnlich strukturiert sind wie kurz laufende. Tabelle 1 zeigt die Fallzahlen der Daten nach ihrer Quelle vor und nach der Dublettenprüfung.

**Tabelle 1: Fallzahlen des Untersuchungsdatensatzes nach Quellen**

		Internet- portale	HNA	ExtraTip	GWG	WG- Zimmer	SUMME
A	Vor Dublettenprüfung (ROH-DATEN)	518	439	228	61	255	1501
B	Nach Dublettenprüfung (UNTERSUCHUNGS-DATENSATZ)	472	375	184	46	241	1318

### 4.3 Fehlende und unplausible Werte: Fallausschluss und Wertekorrektur

Im Untersuchungsdatensatz ergab sich keine Notwendigkeit, ganze Fälle auszuschließen. Annoncen, in denen die zentrale Information der Miete nicht angegeben war, wurden gar nicht erst in den Rohdatensatz aufgenommen.

In einem nächsten Schritt wurden extrem unplausible Werte in der Form korrigiert, dass sie auf „keine Angabe“ gesetzt wurden. Dies betrifft insbesondere die Wohnfläche, bei der Werte unter 10 m<sup>2</sup> und über 250 m<sup>2</sup> als nicht plausibel angenommen wurden. Hierbei ist anzumerken, dass die Korrektur unplausibler Werte im gewählten Untersuchungsdesign eine sehr geringe Rolle spielt, da die in der Auswertung gewählten Perzentilwerte im Gegensatz zum arithmetischen Mittel sehr unempfindlich gegenüber Ausreißern sind.

### 4.4 Hochrechnung der Fallzahl 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 zwei Monaten (Januar und Februar 2011) umgerechnet in einen durchschnittlichen Monat. Für den Bereich der Internetportale wird dabei auf die Auswertung der Datenbank [www.immodaten.net](http://www.immodaten.net) zurückgegriffen. In dieser ist eine eigene Dublettenbereinigung enthalten. Da die Datenbank sämtliche deutsche Internetportale erfasst, ist die Fallzahl höher als in der Datenbank der Stadt Kassel. Durch die Abfrage einzelner Monate kann sichergestellt werden, dass Annoncen, die länger als einen Monat auf dem Markt sind, mehrfach gezählt werden. Für die Ermittlung der Fallzahl von 562 Annoncen pro Monat (vgl. Tabelle 2) wurde das Annoncenaufkommen zwischen März 2010 und Februar 2011 erhoben und gemittelt. Damit sind zufällige und jahreszeitliche Schwankungen bereinigt. Bei den anderen Datenquellen wird davon ausgegangen, dass alle Fälle durch die Stadt Kassel bzw. das IWU erhoben wurden. Auch hier ist eine Umrechnung von zwei Monaten auf einen Monat notwendig. Da auch hier dem Phänomen Rechnung getragen werden muss, dass einzelne Annoncen länger als einen Monat inseriert werden, wird anhand der Datenbank [www.immodaten.net](http://www.immodaten.net) ein Umrechnungsfaktor von 1,8 ermittelt und auf die anderen Datenquellen übertragen. Damit ergibt sich eine Fallzahl von 1.032 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, in der HNA oder im ExtraTip annonciert wurden oder von der GWG 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 Kassel betrifft dies

v.a. die Vereinigte Wohnstätten 1889 eG (4.000 Wohnungen in Kassel), die Gemeinnützige Baugenossenschaft Belvedere zu Kassel eG (550 Wohnungen) und die Wohnungsbaugenossenschaft 1946 Kassel eG (243 Wohnungen). Die beiden kleineren Genossenschaften werden aufgrund der geringen Größe über den unten aufgeführten Hochrechnungsfaktor hochgerechnet. Die Anfrage bei der „1889“ führte wie oben beschrieben zu keinem Erfolg. Auch hier muss deshalb hochgerechnet werden.

- Die Vermittlung über öffentliche Stellen wie das Wohnungsamt. Dieses Phänomen tritt insbesondere dann auf, wenn der gebundene Wohnungsbestand anders als in Kassel über die Wohnungsämter vergeben wird.
- Die Vermittlung über Makler, die nicht inserieren.

Erhebungen des IWU bei qualifizierten Mietspiegeln sowie eine Erhebung der NRW-Bank (WfA 2009<sup>3</sup>) zeigen, dass durch die Erfassung von Annoncen in gut abgedeckten Märkten (die dann vorliegen, wenn entweder der grundsicherungsrelevante Mietspiegel Annoncen in den Zeitungen erfasst oder die regionalen Zeitungen mit einem der Internetportale kooperieren) etwa 60% der Angebote erfasst werden. Um auf 100 % hochzurechnen, werden die Fallzahlen der Häufigkeitsverteilung also mit 1,667 multipliziert. Da die nicht inserierende GWG jedoch im Datensatz enthalten ist, kann sich dieser Faktor nur auf die verbleibenden 1.006 Fälle (1.032 – 26 in Zeile C in Tabelle 2) beziehen. Da aber auch die GWG-Fälle verwendet werden sollen, reduziert sich der Hochrechnungsfaktor auf  $1.006 * 1,667 / 1.032 = 1,625$ . Durch die Hochrechnung auch der nicht annoncierten Wohnungen entsteht eine Fallzahl von 1.677 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 Angebotes pro Monat zu erreichen.

**Tabelle 2: Gewichtungsfaktoren des Untersuchungsdatensatzes nach Quellen**

		Internetportale	HNA	ExtraTip	GWG	WG-Zimmer	SUMME
A	Vor Dublettenprüfung (ROHDATEN)	518	439	228	61	255	1501
B	Nach Dublettenprüfung (UNTERSUCHUNGSDATENSATZ)	472	375	184	46	241	1318
C	Nach Umrechnung auf 1 Monat (Empirischer Wert bei Internet, sonst B/1,8)	562	208	102	26	134	1032
D	Nach Hochrechnung nicht annoncierter Wohnungen (D*1,625)	913	339	166	42	218	1677
E	Gewichtungsfaktor (D/B)	194%	90%	90%	90%	90%	127%

<sup>3</sup> WfA – Anstalt der NRW.Bank: Der Wohnungsmarkt für Hartz-IV-Haushalte. Eine Analyse des Angebots angemessener Wohnungen im Sinne des SGB II / XII. Düsseldorf, 2009.

## 4.5 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 wenig verzerrt werden (so genannte Imputation).<sup>4</sup> 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. Dieses Vorgehen wird für 62 Fälle im Untersuchungsdatensatz durchgeführt.

In einem zweiten Schritt wird das Problem der Umrechnung der hier gegebenen Grund- oder Gesamtmieten in Bruttokaltmieten angegangen. Dabei besteht das Problem, dass eine annoncierte Grundmiete oft bereits gewisse Nebenkostenbestandteile enthält und damit höher liegt als eine Nettokaltmiete. Dieses Phänomen kann jedoch nicht belegbar quantifiziert werden. 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 Annahmen getroffen werden. Diese werden jedoch so gesetzt, dass keine nicht belegte Schlechterstellung der Leistungsempfänger erfolgt.

**Tabelle 3: Fallkonstellationen der Betriebskostenimputation**

Fallkonstellation		Häufigkeit
1	Nur Grundmiete gegeben	824
2	Grundmiete und Betriebskosten gegeben	368
4	Nur Gesamtmiete gegeben	35
6	Grundmiete und Gesamtmiete gegeben	450
Summe		1677

Tabelle 3 zeigt die (gewichtete) Häufigkeit der verschiedenen Fallkonstellationen. In Fallkonstellation 2 (Grundmiete und Betriebskosten gegeben) wird die Grundmiete als Nettokaltmiete und die Summe aus Grundmiete und Betriebskosten als Bruttokaltmiete interpretiert. In Fallkonstellation 4 (Gesamtmiete gegeben) wird diese als Bruttokaltmiete interpretiert. Auch in Fallkonstellation 6 (Grundmiete und Gesamtmiete gegeben) wird die Grundmiete als Nettokaltmiete und die Gesamtmiete als Bruttokaltmiete interpretiert. In Fallkonstellation 1 (nur Grundmiete gegeben) muss die Bruttokaltmiete durch Addition der geschätzten

<sup>4</sup> Eine gute Einführung zum Thema bietet Allison, P.: Missing Data. Thousand Oaks, 2001.

Betriebskosten erfolgen. Dabei wird ein Wert von 1,85/m<sup>2</sup> angesetzt. Dieser ergibt sich aus dem deutschlandweiten Betriebskostenspiegel des Deutschen Mieterbundes 2009. Gezählt werden die Mittelwerte aller möglichen Betriebskostenarten außer der Heizkosten und der Warmwasserkosten. Die Wahl des Mittelwertes als statistisches Maß erscheint an dieser Stelle in Ordnung, da ein Zusammenhang der Form „geringe Kaltmiete ergibt hohe Betriebskosten“ in den bisherigen Untersuchungen des IWU nicht nachgewiesen werden konnte. In den Fällen mit Betriebskosten über 3,13 €/m<sup>2</sup> (dem Mittelwert aller kalten und warmen Betriebskosten in der Aufstellung des Deutschen Mieterbundes) wurde angenommen, dass es sich hier um kalte und warme Betriebskosten handelt. In diesem Fall wurde der Betriebskostenwert auf den Wert von 1,85 €/m<sup>2</sup> korrigiert. Mit den so vervollständigten Werten im Bereich der Grundmieten, der Betriebskosten und der Bruttokaltmieten kann die nun folgende deskriptive Auswertung gestartet werden.

#### 4.6 Deskriptive Auswertung – quadratmeterbezogen

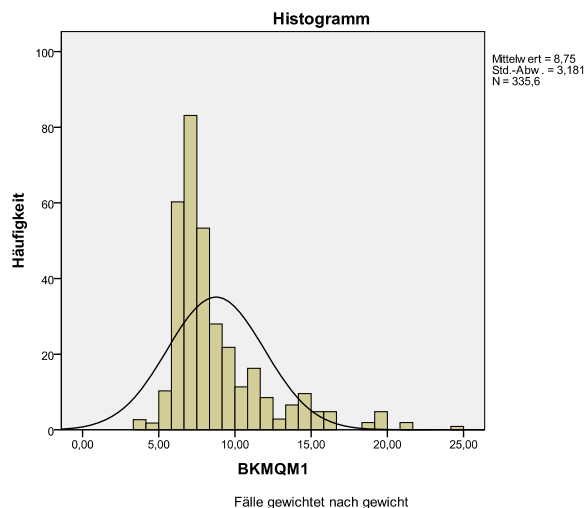
Die folgende deskriptive Auswertung der angebotsseitigen gewichteten Häufigkeitsverteilung der Quadratmetermieten erfolgt in Flächenkorridoren von 20 m<sup>2</sup> um den jeweiligen Flächenrichtwert der Landeswohnraumförderungsbestimmungen. Damit wird sichergestellt, dass ein Funktionswert für eine punktuelle Wohnungsgröße (45, 60 m<sup>2</sup> 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 35 und 55 m<sup>2</sup> analysiert, für einen Zweipersonenhaushalt die Wohnungen zwischen 50 und 70 m<sup>2</sup> 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.

Die Fallzahlen geben das rechnerische Angebot pro Monat an.

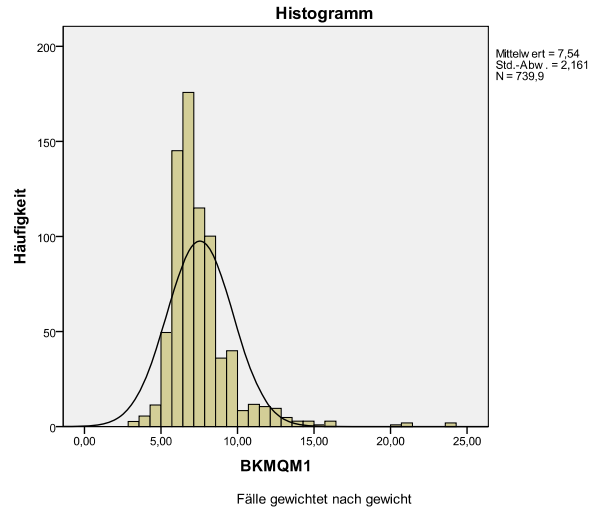
**Tabelle 4: Quadratmeterbezogene Auswertung für 1-Personen-Haushalte (35 – 55 m<sup>2</sup>)**

N	Gültig	336
	Fehlend	0
Mittelwert		8,7511
Perzentile	10	6,1928
	20	6,6000
	30	6,9426
	40	7,2742
	50 (Median)	7,6746
	60	8,1486
	70	9,0000
	80	10,5968
	90	13,5417



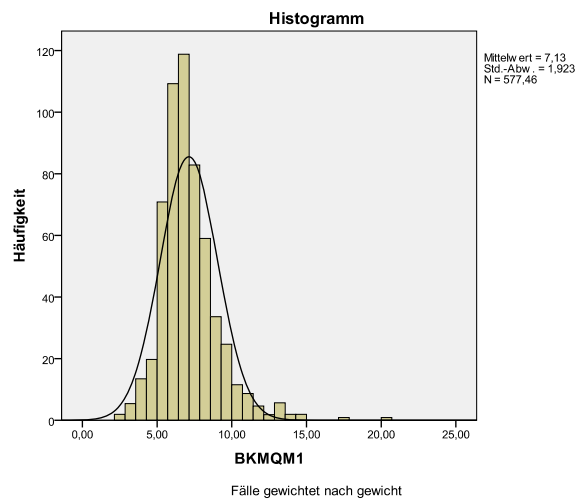
**Tabelle 5: Quadratmeterbezogene Auswertung für 2-Personen-Haushalte (50 – 70 m²)**

N	Gültig	740
	Fehlend	0
Mittelwert		7,5443
Perzentile	10	5,7500
	20	6,1770
	30	6,4532
	40	6,7109
	50 (Median)	7,0424
	60	7,4850
	70	7,9508
	80	8,4172
	90	9,7363



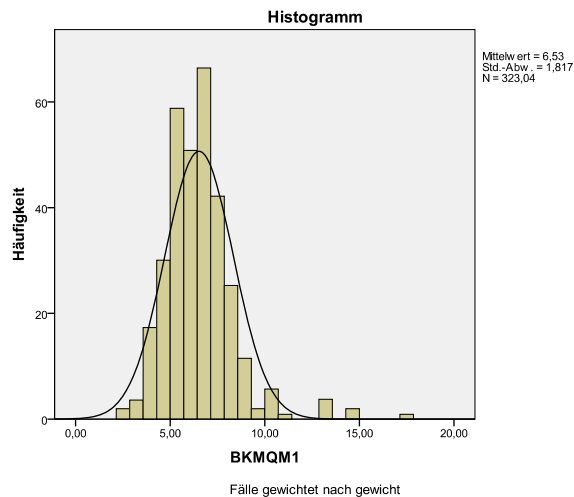
**Tabelle 6: Quadratmeterbezogene Auswertung für 3-Personen-Haushalte (62 – 82 m²)**

N	Gültig	577
	Fehlend	0
Mittelwert		7,1266
Perzentile	10	5,1814
	20	5,7474
	30	6,1725
	40	6,4500
	50 (Median)	6,8116
	60	7,2260
	70	7,6989
	80	8,2857
	90	9,3425

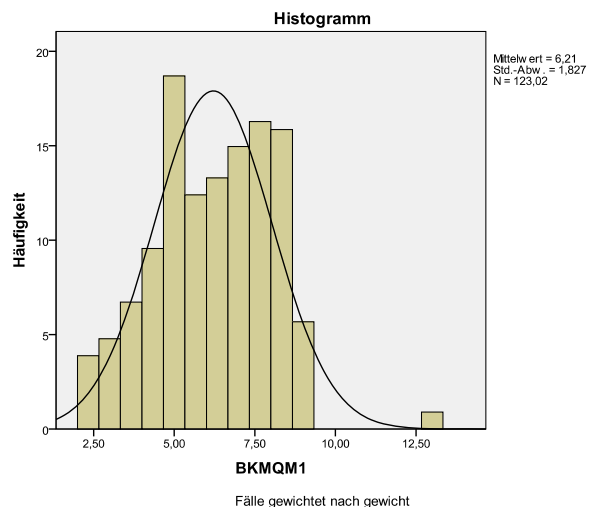


**Tabelle 7: Quadratmeterbezogene Auswertung für 4-Personen-Haushalte (74 – 94 m<sup>2</sup>)**

N	Gültig	323
	Fehlend	0
Mittelwert		6,5262
Perzentile	10	4,6522
	20	5,1717
	30	5,5885
	40	5,9719
	50 (Median)	6,4133
	60	6,7470
	70	7,0900
	80	7,5309
	90	8,5100


**Tabelle 8: Quadratmeterbezogene Auswertung für 5-Personen-Haushalte (86 – 106 m<sup>2</sup>)**

N	Gültig	123
	Fehlend	0
Mittelwert		6,2088
Perzentile	10	3,4870
	20	4,6625
	30	5,2214
	40	5,7087
	50 (Median)	6,3158
	60	6,8218
	70	7,3716
	80	7,7301
	90	8,5106



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.

## 4.7 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:

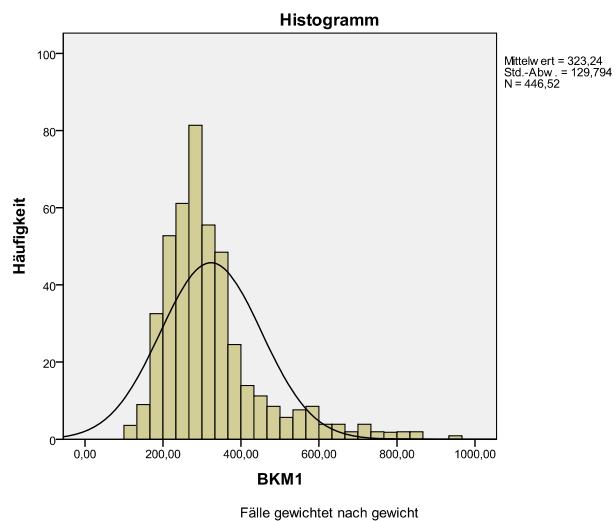
- Eine Wohnung für zwei Personen sollte mindestens 45 m<sup>2</sup> haben, eine Wohnung für drei Personen mindestens 60 m<sup>2</sup>, eine Wohnung für vier Personen mindestens 72 m<sup>2</sup> usw.

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 ad absurdum geführt werden, denn auf dem freien Markt gibt es kaum 4-Zimmer-Wohnungen mit 84 m<sup>2</sup>, sie sind in der Regel größer. Tabelle 9 bis Tabelle 13 zeigen die Auswertungen für die fünf Eignungsklassen.

Für die Interpretation sei nochmals darauf hingewiesen, dass der Datensatz keine Einfamilienhäuser umfasst. Die Fallzahlen geben das rechnerische Angebot pro Monat an.

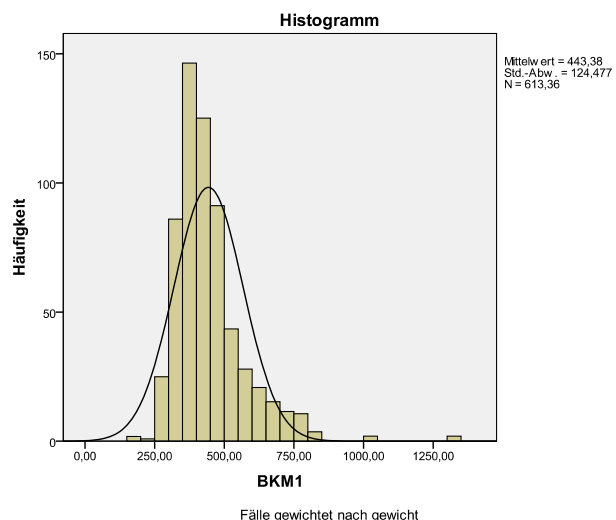
**Tabelle 9: Absolute Auswertung für die Eignungsklasse für 1-Personen-Haushalte**

N	Gültig	447
	Fehlend	0
Mittelwert		323,2413
Perzentile	10	197,9396
	20	227,5760
	30	253,0507
	40	273,3000
	50 (Median)	292,4989
	60	315,7087
	70	345,4693
	80	371,2920
	90	497,1712



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

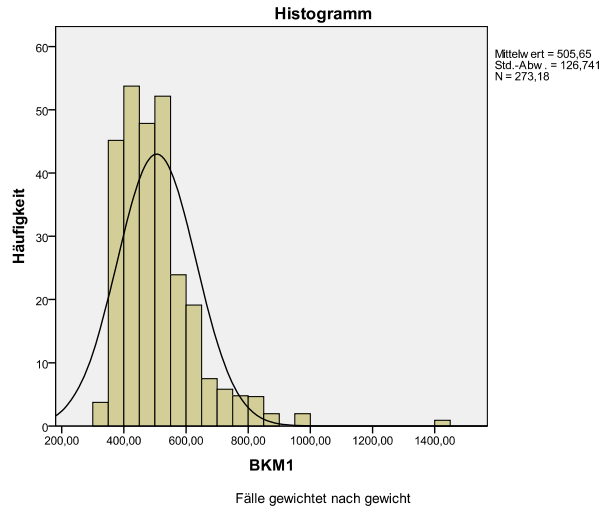
N	Gültig	613
	Fehlend	0
Mittelwert		443,3795
Perzentile	10	328,3984
	20	354,7967
	30	376,1411
	40	393,5358
	50 (Median)	411,0000
	60	443,5451
	70	465,0000
	80	517,4771
	90	600,0000



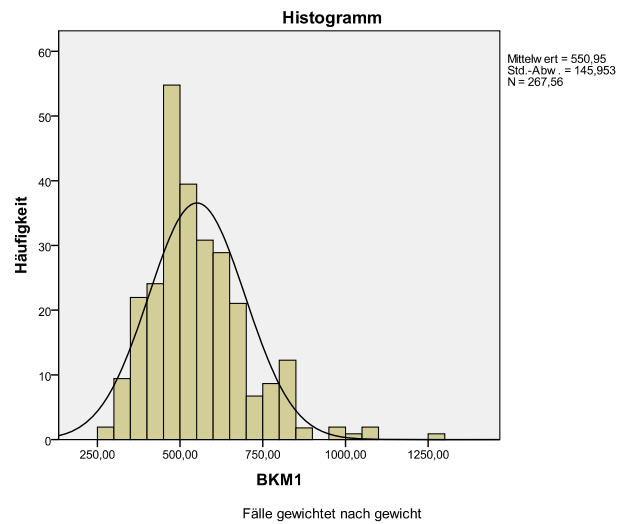


**Tabelle 11: Absolute Auswertung für die Eignungsklasse für 3-Personen-Haushalte**

N	Gültig	273
	Fehlend	0
Mittelwert		505,6496
Perzentile	10	380,9457
	20	405,7960
	30	426,2114
	40	460,6291
	50 (Median)	487,7700
	60	510,3298
	70	539,0056
	80	580,0000
	90	652,3300

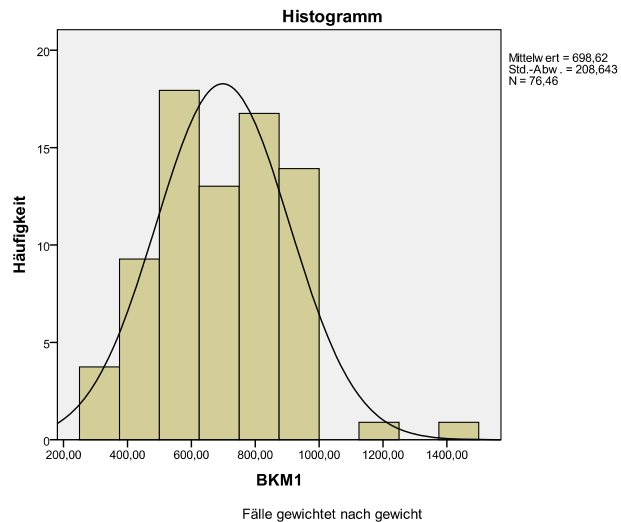

**Tabelle 12: Absolute Auswertung für die Eignungsklasse für 4-Personen-Haushalte**

N	Gültig	268
	Fehlend	0
Mittelwert		550,9455
Perzentile	10	384,1353
	20	443,6796
	30	470,0424
	40	496,7500
	50 (Median)	520,0000
	60	550,3538
	70	603,3098
	80	653,4000
	90	750,0000



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

N	Gültig	76
	Fehlend	0
Mittelwert		698,6190
Perzentile	10	450,0000
	20	505,4678
	30	548,2500
	40	619,8653
	50 (Median)	698,6173
	60	765,5008
	70	797,9000
	80	877,4960
	90	973,7172



## 4.8 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.

Auswertungen des Mikrozensus und diverser Mietspiegelerhebungen des IWU ergeben, dass ca. 5 % des Mietwohnungsbestandes dem Substandard zuzuordnen sind. Diese Wohnungen verfügen entweder über kein Bad bzw. keine Toiletten in der Wohnung oder sie haben einen Heizungsstandard ohne zentrale Versorgung (beispielsweise Holzöfen oder Kohleeinzelöfen).

Es wird im Folgenden vereinfacht angenommen, dass Substandardwohnungen besonders billig sind. Aus diesem Grund werden in jeder Eignungsklasse die billigsten 5 % der Angebote nicht bei der Verfügbarkeitsprüfung berücksichtigt. Die Sensivitätstests zeigen, dass Änderungen der Annahmen bei den unzumutbaren Wohnungen eine marginale Wirkung auf das Ergebnis haben.

## 4.9 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 WERK<sup>5</sup>

<sup>5</sup> Diakonisches Werk der Evangelischen Kirche in Deutschland e.V.: Kosten der Unterkunft – ein Beratungs- und Aktionsleitfaden. Stuttgart 2006.

(2006, 30) 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.<sup>6</sup> 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 Eignungsklasse<sup>7</sup> 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 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 keine Informationen auf der Ebene einzelner Landkreise bereithält, werden die deutschlandweiten Zahlen verwendet. Da die Zahl der Transferleistungsempfänger in Kassel aber höher liegt als in Deutschland (16 % gegenüber 14 %), werden die Quoten mit 16/14 multipliziert.

Da in Kassel eine umfangreiche Nachfrage auch durch Studierende besteht, war abzuwägen, ob die deutschlandweiten Zahlen (die die Studierenden auch beinhalten) für eine Universitätsstadt wie Kassel geeignet sind. Allerdings leben in Kassel mit 37 % (gegenüber 46 % in Deutschland) deutlich weniger Studierende alleine in einer Wohnung oder in einer WG.<sup>8</sup>

---

<sup>6</sup> 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.

<sup>7</sup> Gemessen in Quadratmetern, die Zimmerzahl als weiteres Eignungsmerkmal wird im Mikrozensus nicht erfasst.

<sup>8</sup> Vgl. Wank, J.; Willige, J.; Heine, C.: Wohnen im Studium. Ergebnisse einer Online-Befragung im März und April 2009 im Auftrag des Deutschen Studentenwerks. HIS:Projektbericht. Hannover, 2009. Die regionalisierten Zahlen wurden beim Studierendenwerk Kassel abgefragt.

Da die Sondereffekte durch die Studierenden (großer Anteil des Wohnungsangebots über Aushänge, hohe Fluktuation) auch bei der Annoncenerfassung nicht berücksichtigt sind, werden die modifizierten deutschlandweiten Zahlen als adäquateste Lösung angesehen.

Tabelle 14 gibt die Quote des Angebots an Wohnungen an, die Transferleistungsempfängern in jeder Preis- und Eignungsklasse 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.

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

Vermietungs- bereitschaft in %	Eignungsklasse				
	1	2	3	4	5
bis 240 €	28,3%	31,9%	31,8%	23,5%	26,8%
bis 260 €	27,6%	30,6%	31,1%	24,0%	23,0%
bis 280 €	26,9%	29,3%	30,4%	24,5%	19,3%
bis 300 €	26,9%	29,3%	30,4%	24,5%	19,3%
bis 320 €	26,9%	25,7%	29,4%	25,7%	19,5%
bis 340 €	26,9%	25,7%	29,4%	25,7%	19,5%
bis 360 €	26,9%	23,6%	28,0%	25,4%	20,5%
bis 380 €	26,9%	23,6%	26,5%	25,1%	21,5%
bis 400 €	26,9%	23,6%	26,5%	25,1%	21,5%
bis 420 €	26,9%	23,6%	23,8%	24,5%	22,3%
bis 440 €	26,9%	23,6%	23,8%	24,5%	22,3%
bis 460 €	26,9%	23,6%	23,8%	24,0%	21,2%
bis 480 €	26,9%	23,6%	23,8%	23,4%	20,2%
bis 500 €	26,9%	23,6%	23,8%	23,4%	20,2%
bis 520 €	26,9%	23,6%	23,8%	23,4%	17,1%
Über 540 €	26,9%	23,6%	23,8%	23,4%	17,1%

#### 4.10 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
	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl
bis 240 €	25,0	0,0	0,0	0,0	0,0
bis 260 €	11,3	0,0	0,0	0,0	0,0
bis 280 €	11,5	0,0	0,0	0,0	0,0
bis 300 €	13,8	0,0	0,0	0,0	0,0
bis 320 €	8,4	5,0	0,0	0,0	0,0
bis 340 €	8,0	9,7	0,0	0,0	0,0
bis 360 €	8,3	10,0	0,0	0,0	0,0
bis 380 €	6,1	16,9	3,2	2,9	0,0
bis 400 €	2,8	18,3	6,2	2,6	0,0
bis 420 €	2,5	10,5	6,2	1,1	0,2
bis 440 €	1,0	9,4	5,5	2,2	0,0
bis 460 €	1,5	13,6	2,6	5,1	1,0
bis 480 €	1,8	9,8	4,2	4,6	0,4
bis 500 €	2,3	4,0	6,5	6,1	0,8
bis 520 €	0,8	4,9	5,4	4,6	0,3
bis 540 €	1,5	2,9	5,0	2,4	0,5
bis 560 €	0,8	3,4	3,4	4,4	0,6
bis 580 €	0,8	2,0	2,1	2,3	0,3
bis 600 €	1,5	4,8	1,8	2,7	0,5
bis 620 €	1,0	2,2	2,3	3,1	0,5
bis 640 €	0,5	0,9	1,8	1,9	0,0
bis 660 €	0,5	2,3	0,5	2,9	0,5
bis 680 €	0,5	0,9	1,3	1,6	0,3
bis 700 €	0,5	0,5	0,0	1,3	0,5
bis 720 €	0,5	1,8	1,4	0,7	0,7
bis 740 €	0,0	0,4	0,0	0,9	0,3
bis 760 €	0,5	1,8	0,5	1,8	0,3
bis 780 €	0,2	1,1	0,2	0,0	0,6
bis 800 €	0,2	0,0	0,5	2,0	0,8
bis 820 €	0,5	0,6	0,4	0,4	0,2
bis 840 €	0,0	0,0	0,7	0,4	0,2
bis 860 €	0,5	0,2	0,0	0,4	0,6
bis 880 €	0,0	0,0	0,5	0,0	0,6
bis 900 €	0,0	0,0	0,0	0,2	0,3
bis 940 €	0,0	0,0	0,0	0,0	0,3
bis 960 €	0,2	0,0	0,0	0,0	0,2
bis 980 €	0,0	0,0	0,0	0,0	0,3
bis 1000 €	0,0	0,0	0,5	0,5	0,8
über 1020 €	0,0	0,9	0,2	0,9	0,3

## 5 Häufigkeitsverteilung der Bestandsmieten im einfachen Segment (Nachfrage)

Auf der Nachfrageseite werden nur Daten des einfachen Segments ausgewertet. Hier liegt im Gegensatz zur Angebotsseite mit dem Empfangen von Transferleistungen ein klarer Indikator vor, der das einfache Segment beschreibt.

### 5.1 Beschreibung und Wahl der Datenquelle

Als Trägerin der Unterkunftskosten in den Transferleistungssystem des SGB II und SGB XII fordert die Stadt Kassel von allen Leistungsbeziehern regelmäßig einen Nachweis der jeweils aktuellen Unterkunftskosten in Form einer vom Vermieter zu unterschreibenden Mietbescheinigung. Der Vorlagerhythmus richtet sich nach den so genannten Bewilligungsabschnitten. Der Bewilligungszeitraum umfasst im Rechtskreis SGB II in der Regel sechs Monate, im SGB XII 12 Monate.

Anfang Oktober 2010 wurde die Datenbank grundlegend umstrukturiert. Seit diesem Zeitpunkt werden auch die Betriebskosten sowie weitere relevante Merkmale erfasst. Die Stadt Kassel übersandte dem IWU deshalb zum einen die „alte“ Datenbank (bis 30.09.10) mit 19.731 Bedarfsgemeinschaften. Zum anderen liegt ein Export aus der „neuen“ Datenbank (ab 01.10.2010) mit 3.732 Fällen vor.

Anhand der Merkmale Grundmiete, Wohnfläche, Postleitzahl und Haushaltsgröße wurde zunächst überprüft, inwiefern sich die Datenbanken bezüglich ihrer Strukturen unterscheiden. Dabei sind bezüglich der Mittelwerte sowie der Standardabweichungen der metrischen Größen keine auffallenden Unterschiede festzustellen. Gleiches gilt für die Verteilungen der diskreten Größen Postleitzahl und Haushaltsgröße. Aus diesem Grund fällt die Entscheidung, die neue Datenbank mit der größeren Zahl an auswertbaren Merkmalen als repräsentative Stichprobe der Gesamtzahl der Leistungsempfänger in Kassel anzusehen. Diese Datenbank wird deshalb für die Ableitung der Häufigkeitsverteilung verwendet.

Da das Untersuchungskonzept des IWU auch eine Ableitung der konkreten Häufigkeiten der Nachfrager pro Monat erfordert, ist es deshalb erforderlich, die neue Datenbank auf die tatsächlichen Fallzahlen der Bestandsmieten hochzurechnen.

Auf eine Erhebung von Wohngeldfällen wird verzichtet, da diese nicht als Nachfrager in Folge von Kostensenkungsaufforderungen aktiv werden. Wohngeldempfänger als Konkurrenten auf dem Wohnungsmarkt sind in Kapitel 4.9 berücksichtigt. Ein Zirkelschluss entsteht aufgrund des Abgleichs mit Angebotsmieten nicht.

### 5.2 Dublettenprüfung

Da die Datenbank der Stadt Kassel grundsätzlich so strukturiert ist, dass für jeden Bewilligungszeitraum eine neue Mietbescheinigung vorgelegt wird und damit ein neuer Fall in die Datenbank aufgenommen wird, war trotz der noch relativ geringen Laufzeit der Datenbank eine Dublettenprüfung notwendig. Dabei wurden 96 Fälle mit gleichem Aktenzeichen identifiziert. In diesen Fällen würde jeweils die ältere Mietbescheinigung als Fall aus dem Datensatz entfernt. Es verbleiben 3.636 Fälle

### 5.3 Behandlung von Sonderfällen: Anerkannte Überschreiter, Zuverdiener und kurzfristige Fluktuation

Die vorliegende Auswertung der Bestandsmieten analysiert grundsätzlich das einfache Segment. 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 nachfragelevant werden.

Auch über die drei Gruppen hinaus gibt es erhöhten Wohnkonsum. Die Bedarfsgemeinschaften, die erhöhte Wohnkosten bspw. aus der Grundleistung oder aus Vermögensfreibeträgen finanzieren, sind jedoch klar dem einfachen Segment zuzurechnen und zählen deshalb voll als Nachfrage.

Über die Höhe der ersten Gruppe liegen in Kassel keine fallspezifischen Informationen vor. Auf dieses Problem wird deshalb im Rahmen der Hochrechnung der Fallzahlen mit Schätzquoten eingegangen (vgl. Kapitel 5.8).

Gleiches gilt für die kurzfristige Fluktuation, also diejenigen Fälle, die nur kurzfristig im Leistungsbezug (insbesondere im SGB II) verweilen und deshalb trotz einer Kostensenkungsaufforderung keine Unterkunftskosten senken werden und auch keine Wohnungen suchen werden, da sie innerhalb der nächsten sechs Monate bereits wieder aus dem Leistungsbezug ausscheiden.

Das Thema der Zuverdiener konnte jedoch auf der Ebene der Individualdaten analysiert werden. Hierzu wurde der „neuen“ Datenbank die Information zugespielt, 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 4.9 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. Die neue Datenbank weist 3.183 Fälle ohne sozialversicherungspflichtiges Beschäftigungsverhältnis und 452 Fälle mit sozialversicherungspflichtigem Beschäftigungsverhältnis aus. In einem Fall lag keine Information vor.



## 5.4 Fehlende und unplausible Werte, Verlaufsschluss und Wertekorrektur

Aufgrund von fehlenden Angaben in den Feldern Grundmiete, Haushaltsgröße oder Wohnfläche sowie aufgrund von unplausiblen Wohnflächen unter 10 m<sup>2</sup> werden 113 Fälle aus dem Datensatz ausgeschlossen. Dieser Ausschluss ist insofern unschädlich, da die Häufigkeitsverteilung an sich nicht zur Quantifizierung der Nachfrage verwendet wird. Dies erfolgt über die Hochrechnung der Fallzahlen in Kapitel 5.8. Es verbleiben somit 3.522 Fälle.

## 5.5 Betriebskostenschätzung und Errechnung der Bruttokaltmieten

Wie auf der Angebotsseite liegt auch auf der Nachfrageseite das Problem vor, dass zahlreiche Betriebskosten nicht bekannt sind. Die Datenbank führt bei 470 Fällen Grundmieten und Betriebskosten pro Monat auf, bei 3.052 Fällen nur die Grundmiete. Das arithmetische Mittel der Betriebskosten beträgt in den 470 Fällen 1,26 €/m<sup>2</sup>. Dies ist im Vergleich zum deutschlandweiten Betriebskostenspiegel des Deutschen Mieterbundes ein plausibler Wert.<sup>9</sup> Da sich kein empirischer Zusammenhang zwischen Haushaltsgröße und Betriebskosten pro m<sup>2</sup> feststellen lässt, wird der Betriebskostenbetrag von 1,26 €/m<sup>2</sup> undifferenziert auch auf die Fälle ohne Betriebskostenangabe übertragen. Die Bruttokaltmieten ergeben sich aus der Addition von Grundmiete und kalten Betriebskosten.

## 5.6 Deskriptive Auswertung – Quadratmeterbezogen

Für die folgenden quadratmeterbezogenen deskriptiven Auswertungen sei auf die Erläuterungen auf der Angebotsseite (Kapitel 4.6) verwiesen. Da es sich um Daten des einfachen Segments handelt, werden hier jedoch typische Spannenoberwerte ausgewertet, d.h. Perzentile oberhalb des Medians.<sup>10</sup>

---

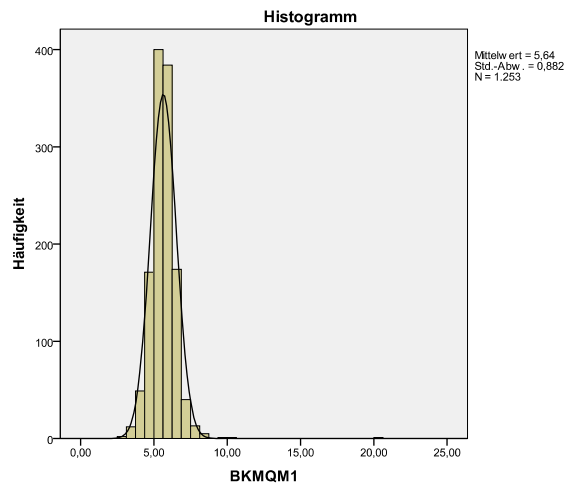
<sup>9</sup> Dabei muss berücksichtigt werden, dass die Addition aller Betriebskostenarten im Betriebskostenspiegel des Mieterbundes nur dann zutreffend wäre, wenn tatsächlich in jeder Immobilie alle Betriebskostenarten anfallen würden; Dies ist allerdings in den wenigsten Fällen der Fall.

<sup>10</sup> Vgl. BSGE B 4 AS 18/09 R Rd. Nr. 19 und 21.

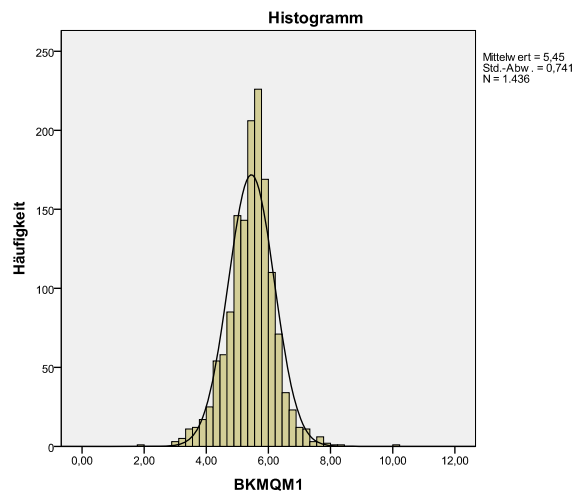


**Tabelle 16: Quadratmeterbezogene Auswertung für Wohnungen von 35 – 55 m<sup>2</sup>**

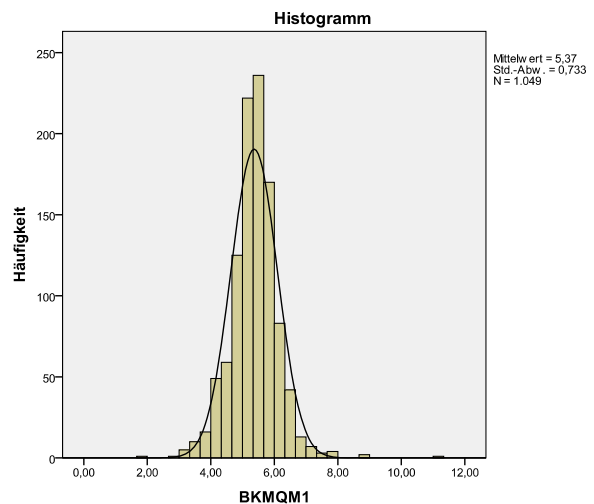
N	Gültig	
Mittelwert		5,6432
Perzentile	10	4,7215
	30	5,2600
	50 (Median)	5,6172
	70	5,9605
	75	6,0681
	80	6,2012
	83,3	6,2600
	85	6,3065
	90	6,5253
	95	6,8722


**Tabelle 17: Quadratmeterbezogene Auswertung für Wohnungen von 50 – 70 m<sup>2</sup>**

N	Gültig	
Mittelwert		5,4505
Perzentile	10	4,5025
	30	5,1499
	50 (Median)	5,5096
	70	5,7920
	75	5,8754
	80	5,9740
	83,3	6,0528
	85	6,1036
	90	6,2600
	95	6,5991

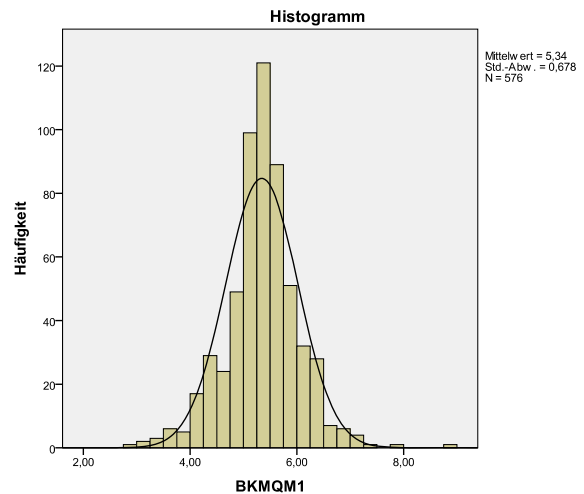

**Tabelle 18: Quadratmeterbezogene Auswertung für Wohnungen von 62 – 82 m<sup>2</sup>**

N	Gültig	
Mittelwert		5,3672
Perzentile	10	4,4397
	30	5,0858
	50 (Median)	5,3679
	70	5,7044
	75	5,7750
	80	5,8616
	83,3	5,9433
	85	5,9863
	90	6,1601
	95	6,4221



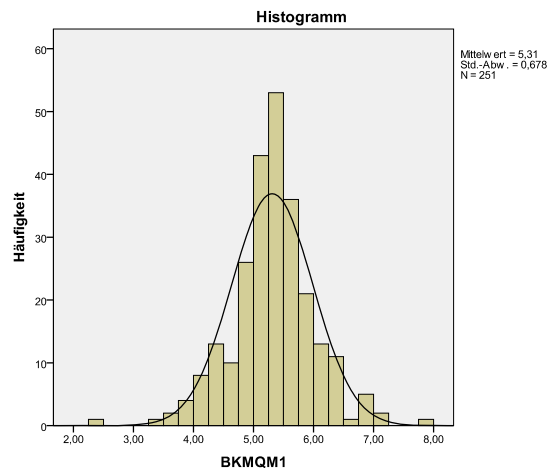
**Tabelle 19: Quadratmeterbezogene Auswertung für Wohnungen von 74 – 94 m<sup>2</sup>**

N	Gültig	576
Mittelwert		5,3430
Perzentile	10	4,4124
	30	5,0944
	50 (Median)	5,3503
	70	5,6441
	75	5,7300
	80	5,8153
	83,3	5,8627
	85	5,9525
	90	6,1382
	95	6,3820



**Tabelle 20: Quadratmeterbezogene Auswertung für Wohnungen von 86 – 106 m<sup>2</sup>**

N	Gültig	251
Mittelwert		5,3125
Perzentile	10	4,4011
	30	5,0638
	50 (Median)	5,3405
	70	5,6038
	75	5,7087
	80	5,7754
	83,3	5,8465
	85	5,8921
	90	6,0786
	95	6,3388



## 5.7 Deskriptive Auswertung – Absolut

Für die Betrachtung der Verfügbarkeit ist wegen der Gültigkeit der Produktregel eine Auswertung der Absolutmieten erforderlich.<sup>11</sup> 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 Haus-

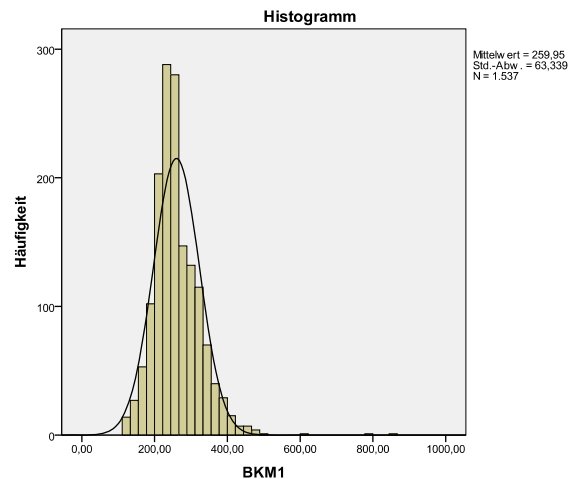
<sup>11</sup>

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.

haltsmitglieder entspricht. Damit wird im Hinblick auf die Verfügbarkeitsprüfung bzw. die Häufigkeit der Nachfrage nach Wohnungsgrößenklassen dem höheren Wohnkonsum dieser Gruppe Rechnung getragen.

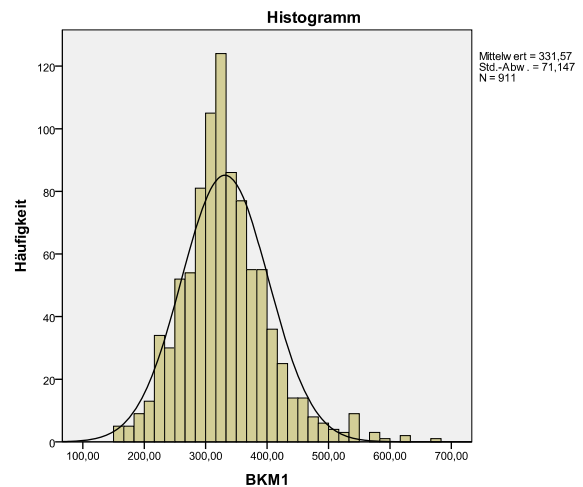
**Tabelle 21: Absolute Auswertung für die Nachfrageklasse 1**

N	Gültig	1537
Mittelwert		259,9531
Perzentile	10	191,7032
	30	227,6585
	50 (Median)	250,5200
	70	282,4195
	75	294,3000
	80	306,6400
	83,3	315,6000
	85	320,6640
	90	339,3000
	95	370,8580



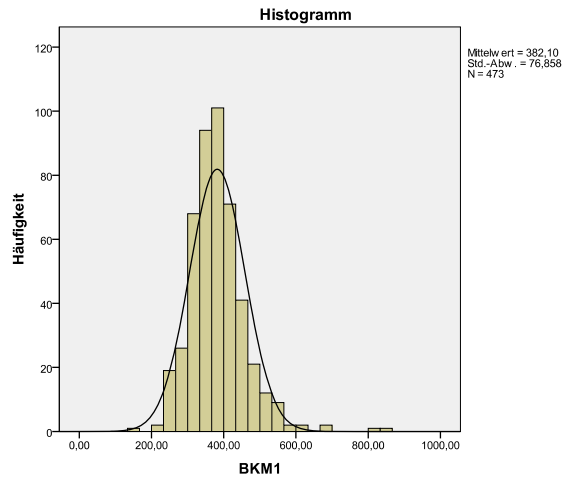
**Tabelle 22: Absolute Auswertung für die Nachfrageklasse 2**

N	Gültig	911
Mittelwert		331,5685
Perzentile	10	247,5236
	30	298,1139
	50 (Median)	324,8350
	70	357,8272
	75	370,4888
	80	382,9339
	83,3	391,1394
	85	394,8836
	90	415,6689
	95	456,6516



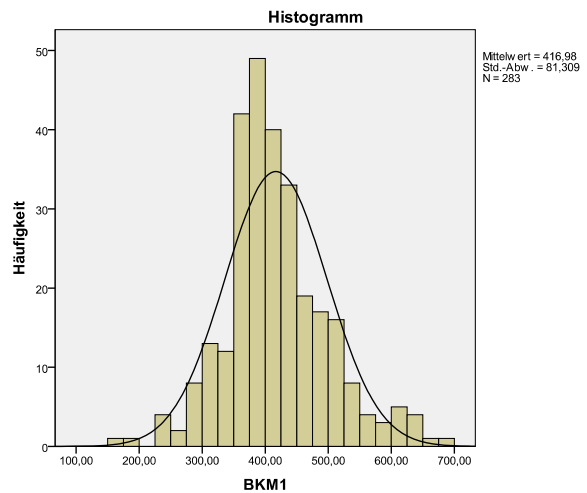
**Tabelle 23: Absolute Auswertung für die Nachfrageklasse 3**

N	Gültig	473
Mittelwert		382,0966
Perzentile	10	298,6833
	30	340,2573
	50 (Median)	374,2026
	70	408,2000
	75	420,2227
	80	432,3085
	83,3	440,5523
	85	451,3198
	90	474,7007
	95	521,6101



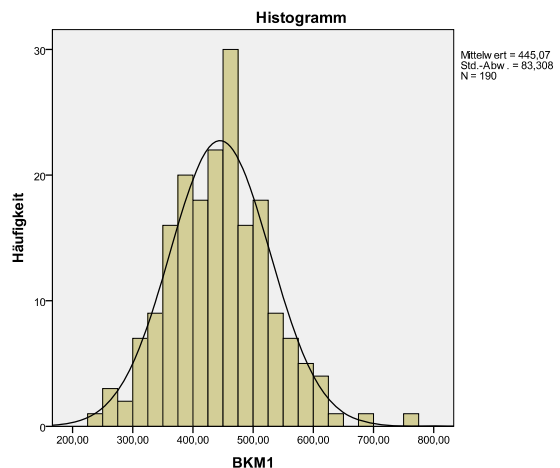
**Tabelle 24: Absolute Auswertung für die Nachfrageklasse 4**

N	Gültig	283
Mittelwert		416,9772
Perzentile	10	324,5806
	30	375,7918
	50 (Median)	405,5414
	70	443,5408
	75	452,9268
	80	476,4454
	83,3	490,9611
	85	498,8801
	90	521,3456
	95	580,8018



**Tabelle 25: Absolute Auswertung für die Nachfrageklasse 5**

N	Gültig	190
Mittelwert		445,0749
Perzentile	10	339,8408
	30	399,6317
	50 (Median)	443,9452
	70	482,1490
	75	496,4380
	80	509,9558
	83,3	519,8875
	85	525,0858
	90	551,1051
	95	588,5216



## 5.8 Hochrechnung der Fallzahl und Umrechnung in Nachfrage pro Monat

Da die bisherigen Auswertungen der Bestandsmieten auf einer als repräsentativ anzusehenden Stichprobe – der „neuen“ Datenbank der Stadt Kassel – beruht, muss zur Quantifizierung der Nachfrage pro Monat eine Hochrechnung auf den kompletten Fallbestand im Gebiet der Stadt Kassel erfolgen. In diesem Zusammenhang werden auch Zu- und Abschläge für bislang nicht berücksichtigte nachfragerrelevante Phänomene eingerechnet. Tabelle 26 zeigt den Bestand an Leistungsbeziehern im SGB II / XII. Die Zahlen über die insgesamt 16.158 Bedarfsgemeinschaften zeigen das bekannte Phänomen, dass in den Transferleistungssystemen kleine Haushalte überproportional vertreten sind.

**Tabelle 26: Bestandszahlen im SGB II und SGB XII im Rohzustand**

Personen- zahl	SGB II – Bedarfsgemeinschaften nach Personenzahl		SGB XII – Haushalte nach Personenzahl		Zusammen	
	Anzahl	Anteil	Anzahl	Anteil	Anzahl	Anteil
1	7.069	56,2%	2.631	73,3%	9.700	60,0%
2	2.492	19,8%	781	21,8%	3.273	20,3%
3	1.476	11,7%	111	3,1%	1.587	9,8%
4	891	7,1%	39	1,1%	930	5,8%
Ab 5	640	5,1%	28	0,8%	668	4,1%
Summe	12.568	100,0%	3.590	100,0%	16.158	100,0%

Problematisch am Datensatz ist die Tatsache, dass die Zahlen des SGB II (nicht aber des SGB XII) sich auf die Größe von Bedarfsgemeinschaften beziehen. Die Zielgrößen der Wohnungsmarktuntersuchung sind jedoch Haushalte. Haushalte sind im Mittel größer als Bedarfsgemeinschaften. Aus diesem Grund muss eine Umrechnung erfolgen. Dazu wird auf die Verteilung der Mietdatenbank der Stadt Kassel („neue“ Datenbank) zurückgegriffen. Sie erfasst Haushalte und gibt somit eine bessere Verteilung an als die Bestandsdaten in Tabelle 26.<sup>12</sup> Außerdem trennt sie sozialversicherungspflichtig Beschäftigte und nicht sozialversicherungspflichtig Beschäftigte, so dass in diesem Rechenschritt auch der höhere Wohnkonsum der Zuverdiener berücksichtigt werden kann.

<sup>12</sup>

Die einzige Ungenauigkeit tritt dadurch auf, dass in der Datenbank der Stadt Kassel möblierte Zimmer nicht erfasst sind. Dies ist von der Menge her allerdings relativ marginal.

**Tabelle 27: Bildung von Nachfrageklassen anhand der Fallzahlen in der Mietdatenbank der Stadt Kassel nach Haushaltsgröße und Beschäftigung**

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J
Haus- halts- größe	Nicht-SVB			SVB	Nach- frage- klasse	Nicht- SVB	SVB	Nicht- SVB	Vertei- lung im SGB II	Verteilung im SGB XII
	SGB II / XII	Davon SGB II	Davon SGB XII	SGB II		SGB II		SGB XII		
1	1.541	966	575	93	1	966	0	575	35,2%	73,3%
2	820	649	171	98	2	649	93	171	27,0%	21,8%
3	377	353	24	90	3	353	98	24	16,4%	3,1%
4	193	184	9	83	4	184	90	9	10,0%	1,1%
5 und mehr	170	164	6	66	5 und mehr	164	149	6	11,4%	0,8%
Summe	3.101	2.316	785	430		2.316	430	785	100%	100%

In einem ersten Schritt werden in Tabelle 27 die Fälle der nicht sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in der „neuen“ Datenbank der Stadt Kassel (Spalte A) anhand des aus Tabelle 26 bekannten Verhältnisses zwischen SGB II und SGB XII und der Annahme, dass alle SGB-XII-Fälle nicht sozialversicherungspflichtig arbeiten,<sup>13</sup> auf die beiden Rechtskreise (Spalte B und C) aufgeteilt.

Im zweiten Schritt 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 um eine Zeile nach unten (Spalte G). Das Ergebnis sind die Verteilungen der beiden Rechtskreise nach Haushaltsgrößenklassen (Spalten I und J), die wiederum auf die Bestandszahlen aus Tabelle 26 übertragen werden.

Damit ergeben sich die Fallzahlen der Bestandstabelle aus Tabelle 28.

<sup>13</sup> Hier sind einzelne Fälle vorhanden, die aufgrund der geringen Anzahl aber keine Auswirkung auf das Ergebnis haben.

**Tabelle 28: Bestandstabelle im SGB II und XII nach Nachfrageklassen.**

Nachfrageklasse	SGB II		SGB XII		Zusammen	
	Anzahl	Anteil	Anzahl	Anteil	Anzahl	Anteil
1	4.421	35,2%	2.631	73,3%	7.052	43,6%
2	3.397	27,0%	781	21,8%	4.178	25,9%
3	2.063	16,4%	111	3,1%	2.174	13,5%
4	1.256	10,0%	39	1,1%	1.295	8,0%
Ab 5	1.432	11,4%	28	0,8%	1.460	9,0%
Summe	12.568		3.590		16.158	

Beim Zugang pro Monat ergab die Auswertung der Stadt Kassel, dass im Durchschnitt der letzten Monate 280 Fälle im SGB II und 58 Fälle im SGB XII neu hinzukamen.

Im SGB XII ist die Verteilung des Neuzugangs (5. Spalte in Tabelle 29) anders als die Verteilung des Bestandes. Da hier die Daten bereits auf Haushaltsebene vorliegen, wird mit dieser neuen Verteilung gearbeitet. Im SGB II ist festzustellen, dass die Verteilung der Bedarfsgemeinschaftsgrößenklassen bei den Bestands- und bei den Zugangsdaten nicht signifikant unterschiedlich ist. Aus diesem Grund erfolgt die Aufteilung auf Haushaltsgrößenklassen mit der gleichen prozentualen Aufteilung wie in der Bestandstabelle (3. Spalte in Tabelle 29). Daraus ergeben sich die Absolutwerte der Zugänge pro Monat nach Nachfrageklassen in Tabelle 29.

**Tabelle 29: Zugang pro Monat nach Nachfrageklassen**

Nachfrageklasse	SGB II - Nfr-Klasse		SGB XII - BG		Zusammen	
	Anzahl	Anteil	Anzahl	Anteil	Anzahl	Anteil
1	98	35,2%	46	79,0%	144	42,7%
2	76	27,0%	10	17,0%	86	25,3%
3	46	16,4%	2	3,0%	48	14,1%
4	28	10,0%	1	1,0%	29	8,5%
Ab 5	32	11,4%	0	0,0%	32	9,4%
Summe	280		58		338	

Im Folgenden werden nun Hochrechnungsfaktoren berechnet, mit denen die Bestandsfälle aus der neuen Datenbank der Stadt Kassel 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 auch 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 Zeit-

raum 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) werden die Fälle mit fünf bis sechs Monaten Leistungsbezug zu 100 % berücksichtigt (die hier zur Kostensenkung aufgefordert werden nun unmittelbar nachfragerrelevant). Die Neufälle im ersten bis fünften Monat werden überhaupt nicht berücksichtigt, da davon ausgegangen wird, dass sie einen evtl. Umzug erst am Ende des Intervalles der Kostensenkungsaufforderung (und damit in der Zukunft) durchführen werden.

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 Übergangstatistik der Bundesagentur für Arbeit lässt sich für den Zeitraum Juli 2007 bis Juni 2008 herauslesen, dass im Bereich der Stadt Kassel im Mittel 6,08 % der Fälle innerhalb von drei Monaten aus dem Leistungsbezug herausfallen.
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 ja erfasst. Deshalb müssen die Umzüge auch auf der Nachfrageseite erfasst werden. Es wird 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 genannten Umrechnungen führen zur Tabelle 30, welche die Quantifizierung der entstehenden Wohnungsnachfrage nach Nachfrageklassen und Transferleistungssystemen vornimmt. Der nachfrageklassenspezifische Umrechnungsfaktor ergibt sich durch die Division der rechnerischen Nachfrage pro Monat durch die Fallzahl der Mietdatenbank.

**Tabelle 30: Faktoren zur Umrechnung in Nachfrage pro Monat**

Nachfrageklasse	Rechnerische Nachfrage pro Monat			Fallzahl Mietdatenbank	Umrechnungsfaktor
	SGB II	SGB XII	Zusammen		
1	694	414	1.108	1.537	72,1%
2	533	123	656	911	72,0%
3	324	17	341	473	72,1%
4	197	6	203	283	71,8%
Ab 5	225	4	229	318	72,1%
Summe	1.972	566	2.538	3.522	

In einem weiteren Schritt muss berücksichtigt werden, dass ein Teil der zu teuer wohnenden Haushalte seine überhöhten Unterkunftskosten als zulässig und angemessen im Einzelfall anerkannt bekommen hat. Die Stadt Kassel schätzt diese Quote konservativ auf 10 % der zu teuer wohnenden SGB II-Empfänger und 30 % der zu teuer wohnenden SGB XII-Empfänger. Untersuchungen des IWU an anderen Standorten bestätigen diese Quoten.

Da sich die SGB-II- und SGB-XII-Fälle ungleich über die Nachfrageklassen verteilen, muss für jede Nachfrageklasse ein eigener anteilig zwischen 10 % und 30 % gemittelter Faktor



errechnet werden und von der Gesamtzahl der Fälle (100 %) abgezogen werden. Die Ergebnisse finden sich in Tabelle 31. Es ist zu beachten, dass nur die Fallzahlen in der Nachfrageverteilung über den bisherigen Angemessenheitsgrenzen mit diesem Faktor multipliziert werden, da ja nur bislang überhöhte Mieten im Einzelfall anerkannt wurden.

**Tabelle 31: Faktoren zur Berücksichtigung anerkannt überhöhter Mieten**

Nachfrageklasse	Aufgerundeter Wert der KDU bruttokalt bis 1.1.2011	Umrechnungsfaktor
1	280	82,5%
2	360	86,3%
3	420	89,0%
4	480	89,4%
Ab 5	540 usw.	89,6%

Die nun folgende Tabelle 32 zeigt die Häufigkeitsverteilung der Nachfrage nach Nachfrageklassen, wobei die Modifikationen durch die Länge des Suchzeitraums, durch „normale“ Umzüge, kurzfristige Fluktuation im Leistungsbezug sowie durch höheren Wohnkonsum von anerkannten Überschreitern (nicht nachfragerrelevant) und sozialversicherungspflichtig Beschäftigten (nachfragerrelevant in einem teureren Segment) berücksichtigt sind. Sie gibt an, wie viele Wohnungen rechnerisch PRO MONAT in welcher Preis- und Nachfrageklasse von Transferleistungsempfängern nachgefragt werden. Tabelle 32 bildet damit die Basis für den Abgleich von Angebot und Nachfrage und für die Wahl der korrekten Perzentilwerte in den Verteilungen in Tabelle 16 bis Tabelle 20.

**Tabelle 32: Absolute Auswertung Nachfrageseite: Nachfrage pro Monat nach Preisklassen**

	Nachfrageklasse				
	1,00	2,00	3,00	4,00	5,00
	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl
Bis 260 €	653,3	92,9	12,3	5,0	2,2
ab 260 €	115,4	43,9	9,4	3,6	0,7
ab 280 €	76,2	67,0	13,0	2,9	1,4
ab 300 €	65,5	92,2	22,4	5,7	3,6
ab 320 €	49,4	100,1	44,7	7,9	5,8
ab 340 €	32,1	69,1	37,5	12,2	7,2
ab 360 €	20,8	44,7	41,1	28,7	7,2
ab 380 €	14,3	41,6	44,0	28,7	13,7
ab 400 €	8,9	25,5	31,7	22,3	9,4
ab 420 €	3,6	16,2	25,0	22,3	13,7
ab 440 €	4,8	10,6	14,1	14,4	13,0
ab 460 €	1,2	6,2	12,8	9,3	18,0
ab 480 €	1,8	5,6	5,1	9,0	7,9
ab 500 €	0,0	3,1	3,2	7,7	10,8
ab 520 €	0,0	2,5	7,1	6,4	5,0
ab 540 €	0,0	4,3	2,6	2,6	6,5
ab 560 €	0,0	1,2	0,6	1,3	1,3
ab 580 €	0,0	1,2	1,3	1,9	3,2
ab 600 €	0,6	0,0	1,3	2,6	2,6
ab 620 €	0,0	1,2	0,0	3,2	0,0
ab 640 €	0,0	0,0	0,0	0,6	0,6
ab 660 €	0,0	0,6	0,6	0,0	0,0
ab 680 €	0,0	0,0	0,6	0,6	0,6
ab 700 €	0,0	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	0,6
ab 760 €	0,6	0,0	0,0	0,0	0,0
ab 800 €	0,0	0,0	0,6	0,0	0,0
ab 820 €	0,6	0,0	0,6	0,0	0,0
ab 860 €	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
ab 920 €	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
ab 960 €	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0

## 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?

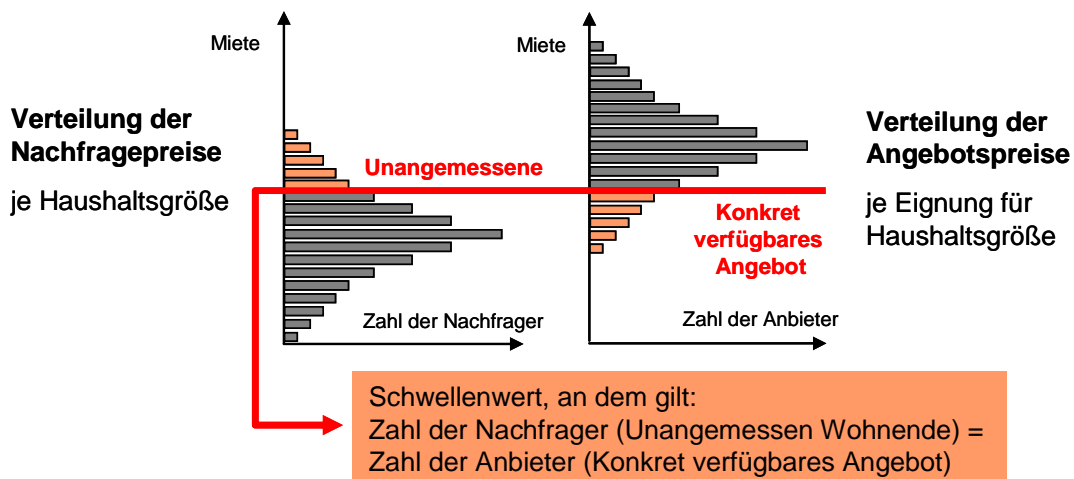
### 6.1 Abgleich von Angebot und Nachfrage unter Berücksichtigung der Verfügbarkeit

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 liegenden Haushalte genauso hoch ist wie die Zahl der unter den Angemessenheitsgrenzen liegenden Wohnungsangebote (vgl. Abbildung 1).*

Das zur Berechnung angewandte Wohnungsmarktmodell „sucht“ deshalb für jeden unangemessen Wohnenden ein Wohnungsangebot. Grundlage hierfür bilden die in Tabelle 15 und Tabelle 32 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 4.8).

Abbildung 1: Definition der Angemessenheitsgrenzen nach dem Maßstab der Verfügbarkeit



In Tabelle 33 nun wird durch eine Kumulation der Bestandsfälle aus der Häufigkeitsverteilung in Tabelle 32 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 1 in Abhängigkeit von einer möglichen Angemessenheitsgrenze ausgerechnet.<sup>14</sup> Je höher die Angemessenheitsgrenze, desto weniger Fälle werden nachfragerrelevant.

Analog wird in Tabelle 34 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 1 in Abhängigkeit von einer möglichen Angemessenheitsgrenze ausgerechnet.<sup>15</sup> Je höher die Angemessenheitsgrenze, desto mehr Angebote sind angemessen und verfügbar.

<sup>14</sup> 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.

<sup>15</sup> 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 33: Nachfrageseite: Kumulation**

Zahl der Nachfrager pro Monat bei einer Angemessenheitsgrenze von...	Nachfrageklasse				
	1	2	3	4	5
0 €	1048,9	629,9	331,8	199,0	135,1
260 €	395,7	537,0	319,6	194,0	132,9
280 €	280,3	493,1	310,2	190,4	132,2
300 €	204,1	426,1	297,2	187,5	130,8
320 €	138,7	333,9	274,8	181,8	127,2
340 €	89,3	233,8	230,1	173,9	121,4
360 €	57,1	164,6	192,6	161,7	114,2
380 €	36,3	119,9	151,5	132,9	107,0
400 €	22,0	78,3	107,5	104,2	93,3
420 €	13,1	52,8	75,7	81,9	83,9
440 €	9,5	36,7	50,7	59,7	70,3
460 €	4,8	26,1	36,6	45,3	57,3
480 €	3,6	19,9	23,7	36,0	39,3
500 €	1,8	14,3	18,6	27,0	31,3
520 €	1,8	11,2	15,4	19,3	20,5
540 €	1,8	8,7	8,3	12,8	15,5
560 €	1,8	4,3	5,8	10,3	9,0
580 €	1,8	3,1	5,1	9,0	7,7
600 €	1,8	1,9	3,9	7,1	4,5
620 €	1,2	1,9	2,6	4,5	1,9
640 €	1,2	0,6	2,6	1,3	1,9
660 €	1,2	0,6	2,6	0,6	1,3
680 €	1,2	0,0	1,9	0,6	1,3
700 €	1,2	0,0	1,3	0,0	0,6
720 €	1,2	0,0	1,3	0,0	0,6
740 €	1,2	0,0	1,3	0,0	0,6
760 €	1,2	0,0	1,3	0,0	0,0
800 €	0,6	0,0	1,3	0,0	0,0
820 €	0,6	0,0	0,6	0,0	0,0
860 €	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
920 €	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
960 €	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0

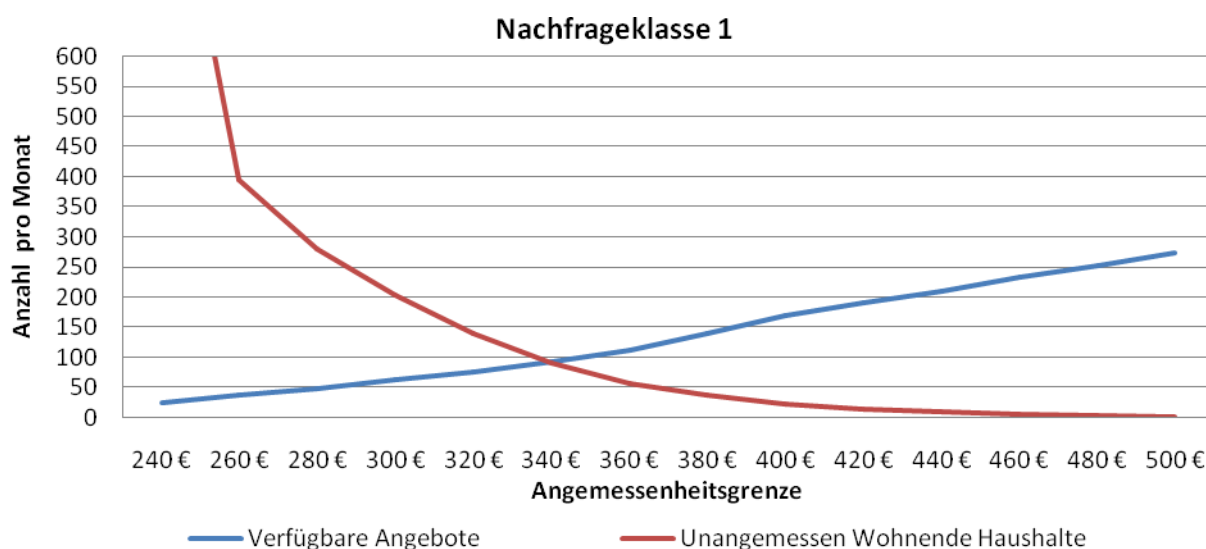
**Tabelle 34: Angebotsseite: Kumulation**

Zahl der verfügbaren Angebote pro Monat bei einer Angemessenheitsgrenze von...	Eignungsklasse				
	1 bis 5	2 bis 5	3 bis 5	4 bis 5	5
240 €	25,0	0,0	0,0	0,0	0,0
260 €	36,3	0,0	0,0	0,0	0,0
280 €	47,8	0,0	0,0	0,0	0,0
300 €	61,6	0,0	0,0	0,0	0,0
320 €	75,0	0,0	0,0	0,0	0,0
340 €	92,7	0,9	0,0	0,0	0,0
360 €	111,0	10,9	0,0	0,0	0,0
380 €	140,0	33,8	0,0	0,0	0,0
400 €	169,9	60,9	0,0	0,0	0,0
420 €	190,4	78,9	7,5	0,0	0,0
440 €	208,6	96,1	15,3	0,0	0,0
460 €	232,4	118,4	24,0	0,0	0,0
480 €	253,1	137,4	33,2	3,9	0,0
500 €	272,8	154,7	46,6	10,8	0,0
520 €	288,7	169,9	56,9	15,7	0,0
540 €	301,1	180,7	64,8	18,6	0,5
560 €	313,7	192,6	73,3	23,7	1,1
580 €	321,3	199,4	78,0	26,3	1,5
600 €	332,5	209,1	83,0	29,5	1,9
620 €	341,6	217,2	88,8	33,1	2,4
640 €	346,8	221,8	92,6	35,0	2,4
660 €	353,4	227,9	96,4	38,3	2,9
680 €	358,0	232,0	99,6	40,2	3,2
700 €	360,7	234,2	101,4	42,0	3,7
720 €	365,8	238,8	104,1	43,3	4,3
740 €	367,4	240,4	105,3	44,6	4,6
760 €	372,4	244,8	107,9	46,7	5,0
780 €	374,6	246,8	108,7	47,3	5,6
800 €	378,2	250,1	112,0	50,2	6,4
820 €	380,3	251,8	113,0	50,7	6,6
840 €	381,6	253,0	114,3	51,3	6,7
860 €	383,4	254,3	115,4	52,4	7,4
880 €	384,5	255,4	116,5	53,0	8,0
900 €	385,0	255,9	117,0	53,5	8,3
940 €	385,3	256,2	117,3	53,8	8,6
960 €	385,7	256,4	117,4	54,0	8,8
980 €	386,0	256,7	117,7	54,3	9,1
1000 €	387,7	258,4	119,5	55,6	9,9
1020 €	390,0	260,7	120,9	56,7	10,2

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.<sup>16</sup> 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 Angemessenheitsgrenze 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 2 zeigt das Prinzip des Abgleichs für die 1-Personen-Haushalte: Bei niedrigen Angemessenheitsgrenzen (links auf der x-Achse) gibt es eine hohe Zahl an unangemessenen 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 Mietstufen berechneten) Schnittpunkt der beiden Graphen stehen – unter Berücksichtigung aller Korrekturen und Hochrechnungen der vergangenen Kapitel – PRO MONAT genauso viele angemessene Wohnungen zur Verfügung wie unangemessene Wohnende Haushalte versorgt werden müssen. Der Schnittpunkt liegt bei 339 € und 91 Umziehenden pro Monat.

**Abbildung 2: Marktgleichgewicht am Beispiel der Nachfrageklasse 1**



Bei den höheren Nachfrageklassen wird analog verfahren.

<sup>16</sup> 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.

## 6.2 Nachrichtliche Umrechnung in Nettokaltmieten

Das komplette in diesem Gutachten beschriebene Rechenverfahren wird nun analog zur Bruttokaltmietenberechnung für die Nettokaltmieten wiederholt. Dabei werden die angebots- und nachfrageseitigen Grundmieten als Nettokaltmieten interpretiert. Daraus ergeben sich neue Häufigkeitsverteilungen und ein neuer Abgleich, der zu Richtwerten für nettokalte Angemessenheitsgrenzen führt. Sie werden nachrichtlich im Ergebnis ausgewiesen, auch wenn nach der Rechtsprechung keine separate Angemessenheitsprüfung für Nettokaltmiete und kalte Betriebskosten erfolgen darf.

## 6.3 Ergebnis

Die folgende Tabelle 35 fasst die Ergebnisse der Berechnungen zusammen:

**Tabelle 35: Ergebnis**

		1	2	3	4	5	jede weitere
<b>A</b>	<b>Ergebnis bruttokalt nach Haushaltsgröße</b>	<b>339</b>	<b>408</b>	<b>471</b>	<b>528</b>	<b>617</b>	<b>73</b>
B	Zum Vergleich: Wohngeldtabelle, Stufe III, nach Haushaltsgröße	330	402	479	556	638	
C	Zum Vergleich: Wohngeldtabelle + 10 % nach Haushaltsgröße	363	442	527	612	702	
<b>D</b>	<b>Flächenrichtwert der Landeswohnraumförderung nach</b>	<b>45</b>	<b>60</b>	<b>72</b>	<b>84</b>	<b>96</b>	<b>12</b>
E	Mittlere Fläche der angemessenen Angebote innerhalb der Eignungsklasse	35	62	73	82	98	
F	Mittlere Fläche der Bestandswohnungen nach Haushaltsgröße	46	62	72	78	86	
<b>G</b>	<b>Angemessene Quadratmetermiete (A/D) nach Haushaltsgröße</b>	<b>7,53 €</b>	<b>6,80 €</b>	<b>6,55 €</b>	<b>6,28 €</b>	<b>6,43 €</b>	
H	Perzentilwerte der Angebote (Quadratmetermieten) im Bereich +/- 10 m <sup>2</sup> um den Richtwert	48%	43%	43%	46%	55%	
I	Perzentilwerte der Nachfrage (Quadratmetermieten) im Bereich +/- 10 m <sup>2</sup> um den Richtwert	98%	97%	96%	94%	96%	
J	Perzentilwerte der Nachfrage (Quadratmetermieten) nach Haus-	89%	96%	94%	92%	98%	
K	Perzentilwert der Nachfrage absolut (=Anteil der innerhalb der Angemessenheitsgrenzen wohnenden Haushalte nach Haushaltsgröße)	90%	87%	88%	92%	97%	
L	Nachrichtliche Übernahme Ergebnis nettokalt nach Haushaltsgröße	259	306	358	413	488	
M	Nachrichtlich: Rechnerische Betriebskosten (L/D) nach Haushaltsgröße	1,77 €	1,70 €	1,57 €	1,36 €	1,34 €	



Die Ergebnisse liegen im Mittel auf dem Niveau der Wohngeldtabelle. Angesichts der hohen Nachfrage durch kleine Haushalte ergibt sich das plausible Ergebnis, dass die Werte für Ein- und Zwei-Personen-Haushalte eher höher liegen und für größere Haushalte eher niedriger.

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. Sie zeigen, dass in jedem Fall ein ausreichend großer Teil des Angebots innerhalb der Angemessenheitsgrenzen liegt. Damit ist sichergestellt, dass nicht Nischensegmente des Marktes als einfaches Segment definiert werden.

Zeilen I bis K geben die Spannenoberwerte 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 Haushaltsgößenklasse quadratmetermietenbezogen (Zeile J) und der Haushaltsgößenklasse absolutmietenbezogen (Zeile K) angemessen sind. In allen Fällen ist der unangemessene Teil von untergeordneter Bedeutung und kann durch verfügbare Wohnungen auf dem Markt versorgt werden.

Aus der Tabelle lassen sich folgende weitere Interpretationen bzgl. des Wohnungsmarktes in Kassel 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.
- Bei großen Haushalten ist dies umgekehrt. Hier liegt die Wohnraumversorgung im Bestand unter den Flächenrichtwerten der Landeswohnraumförderung. Hier sind durch den entspannten Wohnungsmarkt in Kassel ausreichend angemessene mittelgroße Wohnungen verfügbar. Die notwendige Zahl der Kostensenkungsaufforderungen ist extrem gering.
- Insgesamt passen die Flächenrichtwerte der Landeswohnraumförderung – anders als in ländlichen und suburbanen Regionen – zum Kasseler Wohnungsmarkt.

## 6.4 Abschließende Bewertung und Sensitivitätsanalyse

Die vorliegende Untersuchung auf Basis der Daten der Stadt Kassel 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. Geringe 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.