

## **Richtwerte für angemessene Kosten der Unterkunft nach SGB II und SGB XII in der Landeshauptstadt Dresden 2021 und 2022**

Eine Untersuchung im Auftrag der Landeshauptstadt Dresden

Darmstadt, den 14.01.2021

Autoren: Dr. Max-Christopher Krapp  
Dr. Holger Cischinsky

Mitarbeit: Galina Nuss

## Inhalt

<b>1</b>	<b>Rechtsgrundlagen und Anwendungsbereich .....</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Anlass der Berechnung .....</b>	<b>4</b>
<b>3</b>	<b>Richtwerte für Angemessenheitsgrenzen und deren Gültigkeitszeitraum .....</b>	<b>4</b>
<b>4</b>	<b>Ermittlung der Richtwerte .....</b>	<b>4</b>
4.1	Angemessene Wohnfläche .....	4
4.2	Örtlicher Vergleichsraum .....	5
4.3	Bruttokalte Referenzmiete pro Quadratmeter .....	5
<b>5</b>	<b>Einordnung der Ergebnisse .....</b>	<b>6</b>

Aus Gründen der sprachlichen Vereinfachung werden im Folgenden nur männliche Bezeichnungen verwendet. Sie schließen aber immer Frauen und Männer gleichermaßen ein.

# 1 Rechtsgrundlagen und Anwendungsbereich

Das deutsche Sozialleistungssystem sichert auch für den Bereich des Wohnens das Existenzminimum ab. Zielgruppen sind:

- Empfänger der Grundsicherung für Arbeitsuchende nach dem Zweiten Buch des Sozialgesetzbuchs (SGB II)
- Empfänger von Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung sowie von Hilfe zum Lebensunterhalt nach dem Zwölften Buch des Sozialgesetzbuchs (SGB XII)

Dabei werden Leistungsempfängern die tatsächlich anfallenden Kosten der Unterkunft (KdU) und Heizung (KdH) nach § 22 SGB II und § 35 SGB XII bis zu einem „angemessenen“ Niveau gewährt. „Angemessen sind die Aufwendungen für eine Wohnung nur dann, wenn diese nach Ausstattung, Lage und Bausubstanz einfachen und grundlegenden Bedürfnissen genügt und keinen gehobenen Wohnstandard aufweist.“ (Urteil des Bundessozialgerichts vom 7. November 2006, Az.: B 7 b AS 18/06 R). Dieses Niveau muss anhand der Analyse des lokalen Wohnungsmarktes näher bestimmt werden.

Leistungsempfänger mit höheren Wohnkosten werden in der Regel zur Kostensenkung aufgefordert. Die Kostensenkung kann durch Umzug erfolgen, aber bspw. auch durch Untervermietung oder Verhandlungen mit dem Vermieter. Erfolgt dies nicht, so werden nach einer Übergangszeit von in der Regel längstens sechs Monaten die als Bedarf anzuerkennenden KdU bzw. KdH auf das Niveau der Angemessenheitsgrenze abgesenkt.<sup>1</sup> Der Bundesgesetzgeber hat die Bestimmung und Begründung der Angemessenheitsgrenze den örtlichen Trägern, d.h. Kreisen und kreisfreien Städten, überantwortet. Zum einen tragen sie – abgesehen von einem Bundeszuschuss – die Leistungen, zum anderen können sie nach Ansicht des Gesetzgebers den örtlichen Wohnungsmarkt besser einschätzen.

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

Die abstrakte Angemessenheitsgrenze gilt übergreifend für den ganzen Markt und dient letztlich der Vereinheitlichung und der Verwaltungsvereinfachung. Das Ziel der abstrakten Angemessenheitsgrenze ist es, dass sie in der Mehrzahl der Einzelfälle valide ist und nur bei Vorliegen besonderer Gründe des Einzelfalls von ihr abgewichen wird. Die abstrakte Angemessenheitsgrenze ist jedoch nicht die Antizipation einer jeden Einzelfallentscheidung.

Da der Bundesgesetzgeber keine weiteren methodischen Vorgaben bezüglich der abstrakten Ermittlung der Angemessenheitsgrenze gemacht hat, erfolgten die relevanten Rahmenseetzungen durch die Rechtsprechung. Das BSG hat seit 2006 das sogenannte „schlüssige Konzept“ mit formalen und teils auch inhaltlichen Anforderungen an die Bestimmung der Angemessenheitsgrenze entwickelt und mit BSGE B 4 AS 9/14 R das grundlegende Vorgehen in Dresden als schlüssiges Konzept eingestuft. Die folgenden Ausführungen gliedern sich deshalb nach den Arbeitsschritten des schlüssigen Konzepts:

1. Bestimmung einer angemessenen Wohnfläche (siehe 4.1),
2. Bestimmung eines örtlichen Vergleichsraums (siehe 4.2) und
3. Bestimmung einer abstrakten Referenzmiete (Bruttokaltmiete, d.h. Miete und kalte Nebenkosten, pro Quadratmeter) (siehe 4.3).

---

<sup>1</sup> Mit dem Gesetz für den erleichterten Zugang zu sozialer Sicherung und zum Einsatz und zur Absicherung sozialer Dienstleister aufgrund des Coronavirus SARS-CoV-2 (Sozialschutz-Paket) hat der Gesetzgeber für Bedarfs- und Einstandsgemeinschaften, deren SGB II- bzw. SGB XII-Leistungsbezug in der Zeit vom 1. März bis 30. Juni 2020 – zuletzt verlängert bis 31.03.2021 – beginnt, Sonderregelungen beschlossen. Neben dem Verzicht auf die Vermögensprüfung werden die Unterkunftskosten für die ersten sechs Monate in voller Höhe übernommen, auch wenn diese über den Angemessenheitsgrenzen liegen. Erst danach folgt das sogenannte Kostensenkungsverfahren.

Die Angemessenheitsgrenze in € ergibt sich aus dem Produkt aus angemessener Wohnfläche und Referenzmiete. In der Anwendung gilt jedoch die sogenannte Produkttheorie. So müssen die beiden Faktoren angemessene Fläche und angemessene Miete pro Quadratmeter nicht beide für sich erfüllt werden. Lediglich das Produkt aus beiden Größen (die Miete für die ganze Wohnung in €) zählt als Angemessenheitsgrenze. Die Angemessenheitsgrenze gilt in gleicher Höhe auch für Eigentümer von selbstgenutztem Wohnraum.

## 2 Anlass der Berechnung

Der qualifizierte Mietspiegel der Landeshauptstadt Dresden ist die wichtigste Grundlage für die Ableitung der Angemessenheitsgrenzen der Kosten der Unterkunft (KdU). Mit der Neuaufstellung des qualifizierten Mietspiegels Dresden 2021 steht eine neue Datenbasis für die Beurteilung der aktuellen Lage auf dem Mietwohnungsmarkt zur Verfügung. Dies wird zum Anlass genommen, um die Angemessenheitsgrenzen anhand der neuen Mietspiegeldaten zu ermitteln. In diesem Zusammenhang werden auch alle anderen verwendeten Datenquellen aktualisiert.

## 3 Richtwerte für Angemessenheitsgrenzen und deren Gültigkeitszeitraum

Die Mietspiegelbefragung wurde zum Stichtag 01.04.2020 (Mietzahlung des Monats April) durchgeführt. Der Gültigkeitszeitraum des Dresdner Mietspiegels 2021 reicht in seiner Geltung als qualifizierter Mietspiegel vom 01.01.2021 bis 31.12.2022. Für die ermittelten Angemessenheitsgrenzen ist ein analoger Gültigkeitszeitraum vorgesehen.

Für das Stadtgebiet von Dresden ergeben sich folgende abstrakte Richtwerte für die Angemessenheitsgrenzen:

**Tabelle 1: Quadratmeterbezogene abstrakte Richtwerte für Angemessenheitsgrenzen bruttokalt**

Haushaltsgröße in Personen	1	2	3	4	5
Richtwert Wohnfläche in m <sup>2</sup>	45	60	75	85	95
in €/m <sup>2</sup>	7,51	7,05	6,65	7,26	8,30
Ergebnis in €	337,74	423,10	498,84	617,37	788,61

Es ist Aufgabe der Einzelfallprüfung, bei individuellen Sachverhalten zu entscheiden, ob die Anwendung der oben genannten abstrakten Richtwerte gerechtfertigt ist.

## 4 Ermittlung der Richtwerte

### 4.1 Angemessene Wohnfläche

Als angemessene Wohnfläche werden gemäß der Rechtsprechung des Bundessozialgerichts die Bestimmungen der jeweiligen Länder verwendet. In Sachsen gilt die Richtlinie des Sächsischen Staatsministeriums des

Innern zur Förderung der Schaffung von mietpreis- und belegungsgebundenem Mietwohnraum (RL gebundener Mietwohnraum – RL gMW) vom 22. November 2016<sup>2</sup>.

Sie beinhaltet folgende Wohnflächenrichtwerte:

- 45 m<sup>2</sup> für einen Ein-Personen-Haushalt
- 60 m<sup>2</sup> für einen Zwei-Personen-Haushalt
- 75 m<sup>2</sup> für einen Drei-Personen-Haushalt
- 85 m<sup>2</sup> für einen Vier-Personen-Haushalt
- 10 m<sup>2</sup> für jede weitere Person

Die Flächenrichtwerte entsprechen der Höhe, wie sie in der zuvor geltenden Verwaltungsvorschrift des Sächsischen Staatsministeriums für Soziales und Verbraucherschutz zur Regelung von Wohnflächenhöchstgrenzen zu § 18 SächsAGSGB (VwV Wohnflächenhöchstgrenzen) vom 7. Juni 2010 vorgegeben wurde.

## 4.2 Örtlicher Vergleichsraum

Das Bundessozialgericht definiert den sogenannten Vergleichsraum zur Bestimmung der Angemessenheitsgrenze der Kosten der Unterkunft als homogenes Gebiet, welches insbesondere infrastrukturell zusammenhängt. Innerhalb des Vergleichsraums sind Umzüge im Grundsatz zumutbar und es gilt § 22 Abs. 1 Satz 2 SGB II, nach dem im Falle eines nicht erforderlichen Umzugs nur der bisherige Bedarf anerkannt wird. Da die Rechtsprechung für Großstädte einen Vergleichsraum über das ganze Stadtgebiet bejaht hat, wird dies auch in Dresden angewandt. Danach wird der maßgebliche Vergleichsraum für das Stadtgebiet Dresden nicht auf verschiedene Stadtteile eingeschränkt.

Die Wohnlagenkarte des Mietspiegels<sup>3</sup> zeigt, dass einfache, mittlere und gute Lagen über das ganze Stadtgebiet hinweg verteilt sind. Durch den öffentlichen Nahverkehr sind alle Dresdener Stadtteile so angebunden, dass Fahrzeiten entstehen, die erwerbstätigen Pendlern zuzumuten sind.

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

## 4.3 Bruttokalte Referenzmiete pro Quadratmeter

Das Konzept zur Ermittlung der Referenzmiete beruht grundsätzlich auf einer Datenerhebung und -auswertung von Neuvertragsmieten aus dem Datensatz des qualifizierten Mietspiegels der Stadt Dresden. Dem wird eine Sekundärdatenanalyse von Bestandsmieten der Leistungsempfänger gegenübergestellt.

Das Konzept arbeitet dabei mit einer Auswertung des gesamten Wohnungsmarktes und definiert die Angemessenheitsgrenze je Haushaltsgrößenklasse als Perzentil<sup>4</sup> der Häufigkeitsverteilung der Mieten in einem Korridor um die Flächenrichtwerte. Mit dem aus den Daten abgeleiteten Ergebnis („Schlussfolgerungen aus der Datenanalyse“) sind gemäß der Rechtsprechung des Bundessozialgerichts folgende Bedingungen gewährleistet, begründet und dokumentiert:

- Die tatsächliche Anmietbarkeit von Wohnungen zu aktuellen Marktpreisen in ausreichender Häufigkeit unter Berücksichtigung der Nachfragekonkurrenz durch Mieter ohne Leistungsbezug nach SGB II / XII
- Die Anlehnung an die Lebensumstände von anderen Beziehern niedriger Einkommen außerhalb der Grundsicherung
- Die Vermeidung von Segregation („Gettoisierung“)

<sup>2</sup> <https://www.revosax.sachsen.de/vorschrift/17055-RL-gebundener-Mietwohnraum>

<sup>3</sup> Die Wohnlagekarte steht auf [dresden.de](https://stadtplan.dresden.de?TH=SPA_MIETSPIEGEL_AKTUELL_WL) zur Verfügung: [https://stadtplan.dresden.de?TH=SPA\\_MIETSPIEGEL\\_AKTUELL\\_WL](https://stadtplan.dresden.de?TH=SPA_MIETSPIEGEL_AKTUELL_WL)

<sup>4</sup> Anteilswert der Häufigkeitsverteilung. Das p-te Perzentil gibt an, dass mindestens p % der Beobachtungen unterhalb des Perzentilwertes liegen. Das 50 %-Perzentil ist der Median.

Die genaue Errechnung und Begründung der aus den Daten gezogenen Schlüsse ist im Methodenbericht<sup>5</sup> dokumentiert.

Die Angemessenheitsgrenze in € ergibt sich durch Multiplikation von angemessener Wohnfläche und Referenzmiete pro Quadratmeter.

## 5 Einordnung der Ergebnisse

Die Ergebnisse der Berechnung, die je nach Haushalts- bzw. Wohnungsgröße zu unterschiedlichen Quadratmetermieten, Veränderungsraten gegenüber dem schlüssigen Konzept 2019/2020 und Perzentilen der Häufigkeitsverteilung der Mieten führen, erklären sich primär aus der veränderten Anzahl nachfragender Haushalte, die Leistungen nach SGB II oder XII beziehen, sowie einer im Vergleich vor zwei Jahren höheren Anzahl monatlich verfügbarer Wohnungen. Dem steht wiederum ein weiter ansteigendes Preisniveau entgegen:

Der Bestand an Leistungsempfängern nach SGB II ist im zugrundeliegenden Betrachtungszeitraum um über 4.000 Haushalte zurückgegangen, was insgesamt (1- bis 5-Personenhaushalte) einem Rückgang von 17 % entspricht. Für diesen Rückgang ist die Entwicklung bei den kleineren Haushalten mit bis zu drei Personen prägend, während die Anzahl der 5-Personenhaushalte stagniert. Die Anzahl der Leistungsempfänger nach SGB XII ist wiederum von jeher auf einem niedrigeren Niveau und hat sich nur geringfügig verändert. Für die Berechnung der Angemessenheitsgrenzen ist die Anzahl der zu versorgenden Haushalte von zentraler Bedeutung, da sie für die Quantifizierung des für die Versorgung notwendigen Angebots maßgeblich ist. So führt ein Rückgang an Leistungsempfängern unter sonst gleichen Bedingungen zu niedrigeren Angemessenheitsgrenzen.

Hinsichtlich des Angebots sind sowohl das aktuelle Mietpreisniveau als auch die Anzahl der verfügbaren Wohnungen entscheidend. Das durchschnittliche Mietpreisniveau ist durch eine weitere Steigerung gekennzeichnet. Im Kontext der Bestimmung der Angemessenheitsgrenzen werden nur Neuverträge innerhalb der letzten 12 Monate ausgewertet. Im Vergleich zur vorherigen Mietspiegelerhebung in 2018 gemittelt über die verschiedenen Wohnflächenkorridore sind diese um 8,7 % gestiegen. Dabei ist zu beachten, dass die Preissteigerung bei größeren Wohnungen höher ausfällt als bei kleineren Wohnungen. Bei kleineren Wohnungen (Wohnflächenkorridor 35 bis 55 Quadratmeter) liegt die Steigerung des Mittelwerts bei 5,3 %.

Für die Bestimmung des erforderlichen Angebots ist zudem die Anzahl der anmietbaren Wohnungen maßgeblich, auf die dann die anhand der Mietspiegelerhebung bestimmte Preisstruktur übertragen wird. In diesem Kontext zeigt sich anhand einer eigens seitens der Landeshauptstadt Dresden durchgeführten Erhebung, dass aktuell eine deutliche Zunahme des Leerstands bei kleinen Wohnungen zu verzeichnen ist, wodurch auch das monatlich verfügbare Angebot im Vergleich zur Analyse vor zwei Jahren höher ausfällt.

Das Jahr 2020 war durch die Corona-Pandemie gekennzeichnet. Welche Auswirkungen sich durch diese Pandemie auf das Angebot an Wohnungen und auf die Anzahl der Leistungsberechtigten im SGB II und SGB XII im Laufe des Jahres ergaben, konnte im Rahmen der Richtwertermittlung nicht berücksichtigt werden. Die Richtwertermittlung basiert auf stichtagsbezogenen Daten. Wesentliche Zeitpunkte waren der 31. Dezember 2019, zu dem der Bestandsdatensatz der SGB II-Bezieher ausgewertet wurde, der 1. April 2020 als Stichtag für die Mietspiegeldaten und der Monat Mai 2020 für die Leerstandserhebung. Die Stichtage lagen zum Teil vor Einsetzen der Pandemie, zum Teil im Pandemiezeitraum. Während von einem Einfluss der Pandemie auf die schriftlich erhobenen Mietspiegeldaten nicht auszugehen ist, lassen sich pandemiebedingte Einflüsse bei der Leerstandserhebung im Monat Mai 2020 weder belegen noch ausschließen.

---

<sup>5</sup> Vgl. Institut Wohnen und Umwelt: Methodenbericht zur Ermittlung von Richtwerten für angemessene Kosten der Unterkunft nach SGB II und SGB XII in der Landeshauptstadt Dresden 2021 und 2022. Darmstadt, 2021.

**Tabelle 2: Zur Information: Vergleichswerte**

Haushaltsgröße in Personen	1	2	3	4	5
Ergebnis in €	337,74	423,10	498,84	617,37	788,61
Bisherige Angemessenheitsgrenzen 2019/20	378,39	444,51	518,75	603,63	775,54
Veränderung in Euro	-40,65	-21,41	-19,92	13,74	13,07
Veränderung in Prozent	-10,74%	-4,82%	-3,84%	2,28%	1,69%
Zum Vergleich: Wohngeldrechtliche Höchstbeträge 2020, Mietenstufe III	426	516	614	716	818

Die anhand verschiedener lokaler Datenquellen ermittelten Angemessenheitsgrenzen spiegeln das aktuelle und lokale Mietniveau bzw. die Versorgungslage in der Landeshauptstadt Dresden wider. Sie liegen unter den mit der Wohngeldreform 2020 angehobenen Höchstbeträgen des Wohngeldes, die auf bundesweiten Auswertungen beruhen.