



**FUR**

**IGES**

WOHNEN  
IMMOBILIEN  
UMWELT

# Festlegung der Angemessenheitsgrenzen gemäß SGB II und SGB XII für die Stadt Dessau-Roßlau 2024

Dokumentation und Methodenbericht

Im Auftrag der Stadt Dessau-Roßlau

Hamburg, Mai 2024

---

# INHALT

<b>TABELLENVERZEICHNIS</b>	<b>I</b>
<b>1 AUSGANGSLAGE UND RAHMEN- BEDINGUNGEN</b>	<b>1</b>
<b>2 SCHLÜSSIGES KONZEPT DER MIETNIEVAUERHEBUNG ZUR FESTLEGUNG DER ANGEMESSENHEITSGRENZEN</b>	<b>4</b>
<b>3 DATENSCHUTZ</b>	<b>7</b>
<b>4 DATENERHEBUNG UND DATENPLAUSIBILISIERUNG</b>	<b>9</b>
4.1 Grundgesamtheit und Stichprobe	9
4.2 Erhebungsunterlagen	10
4.2.1 Anschreiben	11
4.2.2 Fragebogen	11
4.3 Durchführung der Datenerhebung	12
4.4 Erinnerungsschreiben	13
4.5 Sondererhebung Sozialwohnungen	13
4.6 Datenrücklauf	13
<b>5 DATENBEREINIGUNG</b>	<b>15</b>
5.1 Datenplausibilisierung	15
5.2 Datengewichtung	16
<b>6 DATENAUSWERTUNG</b>	<b>17</b>
6.1 Festlegung des Grenzwertes der abstrakten Angemessenheit	17
6.1.1 Rechtliche Rahmenbedingungen für den einfachen Wohnungsstandard	17
6.1.2 Ermittlung des Bedarfs an preisgünstigem Wohnraum	19
6.1.3 Bestimmung des Grenzwertes für einen angemessenen Wohnungsstandard	21
6.2 Berechnung und Festlegung der abstrakten Angemessenheitsgrenzen Nettokaltmiete	23
6.2.1 Verteilung der Erhebungsdaten	23
6.2.2 Festlegung der abstrakten Angemessenheitsgrenzen Nettokaltmiete	23
6.3 Ermittlung der regionalen durchschnittlichen kalten Betriebskosten	24
6.4 Ermittlung der Richtwerte des abstrakt angemessenen Wohnraums	26
<b>7 FESTSTELLUNG DER AKTUELLEN VERFÜGBARKEIT</b>	<b>28</b>
7.1 Ermittlung des jährlichen Bedarfs an preisgünstigem Wohnraum für Transferleistungsempfänger	28
7.2 Analyse der Mietwohnungsangebote im Jahr 2023	29
7.3 Festlegung der Richtwerte Bruttokaltmiete in der Stadt Dessau-Roßlau	32
<b>8 ZUSATZAUSWERTUNG - BARRIEREARMUT</b>	<b>35</b>

# TABELLENVERZEICHNIS

Tab. 4.1 Datenrücklauf	13
Tab. 5.1 Ergebnisse der Plausibilitätskontrolle	15
Tab. 5.2 Gewichtungsfaktoren	16
Tab. 6.1 Berechneter Bedarf an preisgünstigem Wohnraum in der Stadt Dessau-Roßlau	21
Tab. 6.2 Fallzahl der Bestandsmieten nach Wohnungsgrößenklassen	23
Tab. 6.3 Ermittlung der abstrakten Angemessenheit - Nettokaltmiete	24
Tab. 6.4 Betriebskosten nach Wohnungsgrößenklassen in €/m <sup>2</sup>	26
Tab. 6.5 Ermittlung der abstrakten Angemessenheit Bruttokaltmieten in der Stadt Dessau-Roßlau	27
Tab. 7.1 Jährlicher Bedarf an preisgünstigem Wohnraum durch Transferleistungsbezieher nach SGB II und XII	29
Tab. 7.2 Wohnungsangebote in der Stadt Dessau-Roßlau - Anzahl Angebote und Prüfung der tatsächlichen Verfügbarkeit – Variante 0	31
Tab. 7.3 Bedarfsdeckung SGB II und XII in der Stadt Dessau-Roßlau auf Basis der ermittelten abstrakt angemessenen Richtwerte – vor Anpassung	32
Tab. 7.4 Bedarfsdeckung SGB II und XII in der Stadt Dessau-Roßlau auf Basis der ermittelten abstrakt angemessenen Richtwerte – nach Anpassung	33
Tab. 7.5 Richtwerte für die Kosten der Unterkunft nach SGB II und XII	34

# 1 AUSGANGSLAGE UND RAHMEN- BEDINGUNGEN

Als Leistungsträger nach SGB II und XII ist die Stadt Dessau-Roßlau verpflichtet, die angemessenen Kosten der Unterkunft für Hilfebedürftige zu übernehmen. In einem Urteil vom 7.11.2006 hat das Bundessozialgericht entschieden, dass die Unterkunftskosten allerdings nicht pauschal, sondern nach den örtlichen Verhältnissen bestimmt werden müssen.

Das Amt für Soziales und Integration der Stadt Dessau-Roßlau hat zum Zwecke der Feststellung der örtlichen Mietenniveaus, als Grundlage der Aktualisierung der derzeit gültigen Richtwerte der Kosten der Unterkunft nach § 22 SGB II und § 35 SGB XII, FUB IGES Wohnen+Immobilien+Umwelt GmbH, Hamburg, mit der Erstellung eines entsprechenden Fachgutachtens beauftragt.

In § 22 Abs. 1 SGB II ist geregelt, dass „Leistungen für Unterkunft und Heizung ... in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen erbracht (werden), soweit diese angemessen sind.“ Die Angemessenheit wird allerdings im Gesetz nicht näher bestimmt, es handelt sich um einen unbestimmten Rechtsbegriff, der näherer Auslegung bedarf. Ähnlich lautende Bestimmungen sind § 35 SGB XII zu entnehmen.

Nach dem Urteil des Bundessozialgerichtes vom 18.6.2008, Az.: B 14/7 b AS 44/06 R, ist zur Angemessenheitsbestimmung nicht zwingend ein qualifizierter Mietspiegel nach § 558d BGB zu erstellen, wenn die Ermittlung der örtlichen Gegebenheiten auf den Wohnungsmärkten auf einem schlüssigen Konzept basieren. Im Grundsatzurteil vom 07.11.2006, Az.: B 7 AS 18/06 R, hat das Bundessozialgericht ausgeführt, dass in den Fällen, in denen keine entsprechenden Mietspiegel oder Mietdatenbanken vorliegen, der Grundsicherungsträger erwägen sollte, für den jeweiligen Zuständigkeitsbereich eigene grundsicherungsrelevante Mietübersichten zu erstellen.

Entscheidend hierfür ist die vom Grundsicherungsträger gewählte Datenbasis, die auf einem schlüssigen Konzept beruhen muss. Das Bundessozialgericht führt hierzu im Urteil vom 18.6.2008, Az.: B 14/7 B AS 44/06 R, aus:

*Zur Feststellung der Beschaffenheit des örtlichen Mietwohnungsmarktes muss der Grundsicherungsträger, wie der Senat bereits im Urteil vom 7. November 2006 (SozR 4-4200 § 22 Nr. 3) angedeutet hat, nicht zwingend auf einen qualifizierten oder einfachen Mietspiegel i.S. der §§ 558c und 558d BGB abstellen (s. auch Kahlhorn in Hauck/Noftz, SGB II, Stand Juli 2007, § 22 RdNr. 26; s. zu den vielfältigen Möglichkeiten auch Berlitz in LPK-SGB II, 2. Auflage 2006, § 22 RdNr. 38). Die vom Grundsicherungsträger gewählte Datengrundlage muss lediglich auf einem schlüssigen Konzept beruhen, das eine hinreichende Gewähr dafür bietet, die aktuellen Verhältnisse des örtlichen Mietwohnungsmarktes wiederzugeben (vgl. hierzu Lang/Link in Eicher/Spellbrink, SGB II, 2. Auflage 2008, § 22 RdNr. 45c). Das kann*

*u.a. dann der Fall sein, wenn die Datenbasis auf mindestens 10 % des regional in Betracht zu ziehenden Mietwohnungsbestandes beruht.*

In einem weiteren Urteil vom 22.9.2009, Az.: B 4 AS 18/09 R, hat das Gericht den Begriff des „schlüssigen Konzepts“ mit folgenden Mindestvoraussetzungen konkretisiert:

- Die Datenerhebung darf ausschließlich in dem genau eingegrenzten örtlichen Bereich und muss über den gesamten Vergleichsraum erfolgen (keine Ghetto-bildung).
- Es bedarf einer nachvollziehbaren Definition des Gegenstandes der Beobachtung (z. B. welche Art der Wohnungen – Differenzierung nach Standard der Wohnungen, Brutto- und Nettomiete < Vergleichbarkeit >, Differenzierung nach Wohnungsgröße).
- Angaben über den Beobachtungszeitraum,
- Festlegung der Art und Weise der Datenerhebung (Erkenntnisquellen, z. B. Mietspiegel),
- Repräsentativität des Umfangs der einbezogenen Daten,
- Validität der Datenerhebung,
- Einhaltung anerkannter mathematisch-statistischer Grundsätze der Datenauswertung und
- Angaben über die gezogenen Schlüsse (z. B. Spannoberwert oder Kappungsgrenze).

Diese Definition des schlüssigen Konzepts wurde in späteren Urteilen wiederholt und damit gefestigt. Im Urteil des Bundessozialgerichts vom 22.9.2009, Az.: B 4 AS 18/09 R, wurde die Berücksichtigung der Methodik, die bei der Erstellung eines Mietspiegels herangezogen wird, als mögliche Grundlage für ein schlüssiges Konzept angeführt:

*Entschließt sich der Grundsicherungsträger zur Erstellung eines grundsicherungsrelevanten Mietspiegels, wird dies aus finanziellen Gründen regelmäßig nur auf der Basis einer Stichprobe erfolgen können. Hier bietet es sich an, sich hinsichtlich Stichprobenumfang und Auswertung etc. an den für Mietspiegel geltenden Standard anzulehnen (vgl. dazu Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen, Hinweise zur Erstellung von Mietspiegeln, Stand Juli 2002, S. 38 f).*

Um die sich daraus ergebenden erhebungstechnischen Vorgaben zu berücksichtigen, basiert die Mieterhebung in der Stadt Dessau-Roßlau auf den Rahmenbedingungen, die für die Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels verwendet werden. Wichtige Aspekte sind insbesondere die Repräsentativität, die Transparenz der Datenerhebung, statistisch gesicherte Auswertungsverfahren und die Dokumentation der Verfahrensschritte in einem veröffentlichungsfähigen Methodenbericht.

Durch das Urteil des Bundessozialgerichts vom 7.11.2006 ist die Angemessenheitsgrenze bei einem einfachen Wohnungsstandard gezogen worden. Mit Urteil vom 22.09.2009 führt das Bundessozialgericht außerdem an: „Ein schlüssiges Konzept kann sowohl auf Wohnungen aus dem Gesamtwohnungsbestand (einfacher, mittlerer, gehobener Standard) als auch auf Wohnungen nur einfachen Standards abstellen“. Nach den Erfahrungen von FUB IGES wird der einfache Wohnwertstandard zumeist nicht über eine Kombination von Merkmalen mit geringem Wohnwert gebildet, sondern über die „untere örtliche“ Miethöhe bestimmt, die statistisch zu ermitteln ist. Damit wird implizit angenommen, dass wohnwerthöhere Wohnungen eine vergleichsweise höhere Miete haben als wohnwertniedrigere. Diese Annahme ist grundsätzlich rechtskonform.

Durch die durchgeführten Plausibilitätsprüfungen (vgl. Kapitel 3.2.1) wurden, gemäß Urteil des Bundessozialgerichts vom 19.10.2010, Wohnungen mit einem für Hilfebedürftige nicht ausreichenden Wohnungsstandard bereits aus der Datenbasis eliminiert. Hierbei handelt es sich um Wohnungen, die keine vermierterseitig gestellte Vollausstattung mit Bad, WC und Sammelheizung haben. Diese Wohnungstypen wurden für die weitere Auswertung nicht mehr berücksichtigt.

Mit der Mietenerhebung 2023 wird zum dritten Mal in der Stadt Dessau-Roßlau eine empirische Mietenerhebung als Basis für die KdU-Festsetzung durchgeführt. Die Datenerhebung und -analyse dient der Überprüfung und Aktualisierung der bestehenden Richtwerte.

## 2 SCHLÜSSIGES KONZEPT DER MIETNIEV- AUERHEBUNG ZUR FESTLEGUNG DER ANGEMESSENHEITSGRENZEN

Die Mieterhebung für die Festlegung der Angemessenheitsgrenzen gemäß SGB II und SGB XII erfolgte auf Basis einer repräsentativen Datenerhebung bei Vermietern und Eigentümern der Mietwohnungsbestände in der Stadt Dessau-Roßlau. Mit dem Urteil vom 22.9.2009, Az.: B 4 AS 18/09 R, hat das Bundessozialgericht Mindestvoraussetzungen für den Begriff des „schlüssigen Konzepts“ definiert. Nachfolgend wird aufgezeigt, dass mit der gewählten Methode der Datenerhebung und -auswertung das mit Urteil vom 22.9.2009, Az.: B 4 AS 18/09 R definierte schlüssige Konzept zur Festsetzung von Richtwerten in der Stadt Dessau-Roßlau erfüllt wird.

### *Vergleichsraum*

Das Bundessozialgericht hat in seiner Entscheidung BSGE B 14 AS 132/10, Urteil vom 26.05.2011, die grundsätzliche Annahme vertreten, dass die Stadt wohl als einheitlicher Vergleichsraum gesehen werden muss. Daher kann auch für die Stadt Dessau-Roßlau die gesamte Stadt als Vergleichsraum angesehen werden.

Im Rahmen der Mieterhebung wurden die Vermieter bzw. Eigentümer befragt, die Mietwohnungsbestände besitzen oder für andere verwalten. Dabei erfolgte keine regionale Einschränkung, d. h. es wurden Daten in allen Stadtteilen und den dazugehörigen Stadtbezirken von Dessau-Roßlau erhoben.

Eine Differenzierung nach Wohnungsteilmärkten, wie z. B. mit öffentlichen Mitteln geförderte oder nicht geförderte Mietwohnungsbestände, erfolgte in der Datenauswertung nicht.

### *Definition des Gegenstands der Beobachtung*

Im Rahmen der Datenerhebung in der Stadt Dessau-Roßlau erfolgte eine klare Definition des Beobachtungsgegenstands. Nicht berücksichtigt bzw. in der Datenauswertung verwendet wurden folgende Teilmärkte:

- Wohnungen in Altenpflegeheimen oder sonstigen Heimen, bei denen die Mietzahlung zusätzliche Leistungen wie z. B. die Betreuung und Verpflegung abdeckt
- Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern.

In die Auswertungen zum Mietpreisniveau in der Stadt Dessau-Roßlau sind nur Wohnungen mit der vermietetseitig gestellten Mindestausstattung Sammelheizung, Bad und Innen-WC berücksichtigt worden. Dies entspricht den Ausführungen im Urteil des Bundessozialgerichts vom 19. Oktober 2010 (Az. B 14 AS 50/10 R, Rd. 29), wonach Wohnungen mit einem einfachsten Ausstattungsstandard nicht für die Ableitung der Angemessenheitsgrenzen herangezogen werden dürfen.

Eine Differenzierung nach weiteren Ausstattungsmerkmalen der Beschaffenheit und der Lage wurde bei der Auswertung der Mietenniveauerhebung für die Ableitung der zulässigen Wohnkosten nicht berücksichtigt, um der Gefahr der Ghettobildung vorzubeugen. Lediglich nach Wohnungsgröße bzw. der Größe der Bedarfsgemeinschaft und der ihr zustehenden Wohnfläche wird unterschieden.

Die Datenbasis der Mietenerhebung wurde auf den einheitlichen Begriff der Nettokaltmiete normiert. Zusätzlich erfolgte eine Erhebung der aktuell gezahlten Vorauszahlungen für kalte Betriebskosten und der Vorauszahlungen für Heizung und Warmwasser. Damit können für die Festlegung der Angemessenheitsgrenzen nach SGB II und SGB XII auch aktuelle ortsübliche Beträge für die kalten Betriebskosten und gegebenenfalls die ortsüblichen Beträge für Heizung und Warmwasser ermittelt werden.

### *Beobachtungszeitraum*

Die Mietenerhebung wurde als stichtagsbezogene Datenerhebung durchgeführt. Die erhobenen Mieten und Vorauszahlungen für kalte Betriebskosten und die Kosten für Heizung und Warmwasser beziehen sich auf den 1. September 2023.

### *Art und Weise der Datenerhebung*

Die Datenerhebung erfolgte flächendeckend auf Basis einer repräsentativen Zufallsstichprobe im Rahmen der Erstellung des qualifizierten Mietspiegels bei Mietern und Vermietern bzw. Eigentümern von Mietwohnungen in der Stadt Dessau-Roßlau. Dieses Verfahren ist ein gängiges Verfahren bei der Erstellung von grundsicherungsrelevanten Mietspiegeln bzw. Mietwerterhebungen zur Ermittlung der angemessenen Unterkunftskosten gemäß SGB II und XII.

Die Datengrundlagen für die Erhebung wurden vom Dezernat für Stadtentwicklung und Umwelt der Stadt Dessau-Roßlau bereitgestellt. Für die Untersuchung wurde ein Datenbankauszug bei der Grundsteuerstelle und dem Melderegister durchgeführt, um Informationen über die Eigentumsverhältnisse der Wohnungsbestände zu erhalten.

Der Erhebungszeitraum mit dem Stichtag 1. September 2023 erstreckte sich von September 2023 bis November 2023. Insgesamt wurden 5.000 zufällig ausgewählte Wohnungen bei den Mietern und 754 Objekte bei den Vermietern und Eigentümern angeschrieben und um eine Lieferung der entsprechenden Daten gebeten.

Die Datenerhebungen wurden als Abfrage aus den entsprechenden Mieterdateien der Wohnungsunternehmen oder der Wohnungsverwalter durchgeführt bzw. durch Einzelangaben kleinerer Wohnungseigentümer und der Mieter. Die Zuverlässigkeit der erhobenen Daten wurde durch umfangreiche Kontroll- und Qualitätsprüfungen sichergestellt.

### *Repräsentativität des Umfangs der einbezogenen Daten*

Bei den abgebildeten Ergebnissen handelt es sich um eine repräsentative Datenerhebung im Rahmen eines qualifizierten Mietspiegels. Nach den durchgeführten Bereinigungen, wie z. B. um Wohnungsleerstände, Plausibilitätsprüfungen und Ausschluss



minderausgestatteter Wohnungen, sind die Mietdaten von 3.012 freifinanzierten Wohnungen sowie 228 geförderte Wohnungen in die Auswertung eingeflossen.

Die Repräsentativität der Ergebnisse ist aufgrund der flächendeckenden Erhebung in der Stadt Dessau-Roßlau gegeben.

#### *Validität der Datenerhebung*

Gemäß den Zielen einer Mietniveauerhebung sollen die Ergebnisse einen Überblick über das regionale Mietpreisniveau im Wohnungsbau geben.

Hinsichtlich dieses Ziels ist die Validität der Methodik und der Ergebnisse der Mieterhebung in der Stadt Dessau-Roßlau durch die Verwendung anerkannter statistischer Verfahren bei der Erhebung und Auswertung gegeben. Die Befragung einer großen Anzahl an Vermietern und Eigentümern mit Mietwohnungsbestand im Stadtgebiet sichert eine valide Datenbasis.

#### *Anerkannte mathematisch-statistische Grundsätze der Datenauswertung*

Die in der Stadt Dessau-Roßlau erhobenen Mietdaten wurden äquivalent zu den anerkannten Regeln eines Tabellenmiet spiegels ausgewertet. Die bei der Erstellung des schlüssigen Konzepts verwendeten mathematisch-statistischen Verfahren bei der Datenerhebung und -auswertung entsprechen den anerkannten wissenschaftlichen Verfahren und Methoden gemäß den Hinweisen der Bundesregierung zur Erstellung von Mietspiegeln (vgl. dazu Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen, Hinweise zur Erstellung von Mietspiegeln, Stand 2014).

#### *Vollständigkeit des schlüssigen Konzepts*

Damit erfüllt die Mietniveauerhebung in der Stadt Dessau-Roßlau alle Punkte, die nach dem BSG Urteil vom 22.9.2009, Az.: B 4 AS 18/09 R, als Merkmal eines schlüssigen Konzepts aufgeführt werden.

## 3 DATENSCHUTZ

Die Datenschutzbestimmungen wurden von FUB IGES bei der Erstellung des qualifizierten der Stadt Dessau-Roßlau strikt eingehalten und in einem Vertrag zur Auftragsdatenverarbeitung (AV-Vertrag) festgelegt, welcher mit dem Datenschutzbeauftragten der Stadt Dessau-Roßlau abgestimmt wurde. Die Erarbeitung des Mietspiegels erfolgte nach den derzeit geltenden Vorschriften des Bundesdatenschutzgesetzes (BDSG) sowie der EU-Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO).

Im Vertrag zur Auftragsdatenverarbeitung vom 11. Juli 2023 zwischen der Stadt Dessau-Roßlau, vertreten durch den Oberbürgermeister, die Beigeordnete für Soziales, Bildung, Jugend und Senioren sowie die Amtsleiterin des Amtes für Soziales und Integration und FUB IGES, vertreten durch den Bereichsleiter, wurden insbesondere Gegenstand, Art, Zweck und Dauer der Datenverarbeitung, Pflichten von FUB IGES und der Auftraggeberin sowie Regelungen zur datenschutzkonformen Löschung und Vernichtung der Daten vereinbart. Im AV-Vertrag wurden u. a. der Umgang mit personenbezogenen Daten und die Berücksichtigung datenschutzrechtlicher Belange, insbesondere die Maßnahmen zur datenschutzkonformen Löschung und Vernichtung der Daten zu Erhebungs- und Projektende, beschrieben. Des Weiteren sind technisch-organisatorische Maßnahmen festgeschrieben, die FUB IGES garantiert. Dies betrifft u. a. die Sicherung der Vertraulichkeit, Integrität und Verfügbarkeit der Systeme sowie der personenbezogenen Daten nach dem aktuellen Stand der Technik.

Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter von FUB IGES sind im Rahmen ihrer Tätigkeit auf die Einhaltung des Datenschutzes und auf Verschwiegenheit verpflichtet.

Die datenschutzrechtlichen Belange wurden von FUB IGES durch folgende Maßnahmen gewährleistet:

- Der Zugriff auf die datenschutzrechtlich relevanten Grundlagen- und Erhebungsdaten erfolgte ausschließlich durch die mit der Erstellung des Mietspiegels der Stadt Dessau-Roßlau betrauten Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter durch definierte Benutzerrechte.
- Bei FUB IGES erfolgte die Bearbeitung der Erhebungsunterlagen tagsüber in abschließbaren Büroräumen, außerhalb der Arbeitszeiten wurden die Unterlagen in einem gesonderten Datenschutzraum mit begrenztem Zugangsrecht gelagert.
- Die zur Identifizierung der oder des Befragten generierte Kennung wurde nach Abschluss dieser Arbeiten gelöscht und es besteht keine Möglichkeit eines Rückschlusses aus dem Erhebungsdatensatz auf die befragten Personen.
- Die Auswertung der Erhebungsdaten erfolgte auf Basis der anonymisierten Daten. Die Ausweisung der Ergebnisse erfolgt nur in aggregierter Form und orientiert sich hierbei an dem Tabellenraster des Mietspiegels bzw. der ausgewiesenen Zu- und Abschläge. Ein Rückschluss auf den Einzelfall ist hierdurch nicht möglich.

Gemäß Art. 13 und 14 der DSGVO wurden die Mieterinnen und Mieter sowie Vermieterinnen und Vermieter im Anschreiben der Stadt Dessau-Roßlau darüber informiert, wie ihre personenbezogenen Daten verarbeitet werden.

Die Erstellung der Befragungs-Grundgesamtheitsdatei basiert auf den Daten aus dem Einwohnermelderegister und der Grundsteuer B, die von der Stadt Dessau-Roßlau aufbereitet wurden. Die Stichprobenziehung wurde auf dieser Grundlage von FUB IGES vorgenommen.

## 4 DATENERHEBUNG UND DATENPLAUSIBILISIERUNG

Die Erhebung der notwendigen Daten für die Festlegung der Angemessenheitsgrenzen nach SGB II und SGB XII in der Stadt Dessau-Roßlau erfolgte auf Basis einer Befragung der Vermieterinnen und Vermieter bzw. Eigentümerinnen und Eigentümern im Rahmen der Mietspiegelbefragung der Stadt Dessau-Roßlau. Die Datenerhebung wurde durch FUB IGES durchgeführt und betreut. Der Datenrücklauf wurde gesichtet und zur weiteren Bearbeitung in einen Gesamtdatensatz zusammengefasst.

### 4.1 Grundgesamtheit und Stichprobe

Beim Mietspiegel der Stadt Dessau-Roßlau 2024 handelt es sich um eine Neuerhebung auf Basis einer repräsentativen Zufallsstichprobe auf Grundlage der von der Stadt Dessau-Roßlau zur Verfügung gestellten Daten aus dem Einwohnermelderegister und einem Auszug aus der Grundsteuerdatei.

Bei der Aufbereitung der Befragungsgrundgesamtheit wurden die Gebäude ausgeschlossen, die ausschließlich nicht zu Wohnzwecken genutzt werden. Zusätzlich erfolgte eine Bereinigung um Gebäude, die als Wohnheime genutzt werden. Bei diesen Gebäuden handelt es sich um nicht mietspiegelrelevanten Bestand. Wohnungen in Wohnheimen sind von der Auswertung für die Angemessenheitsgrenzen nach SGB II und SGB XII auszuschließen, da es sich hierbei nicht um einen frei zugänglichen Wohnungsbestand handelt. Außerdem basiert deren Mietpreisbildung auf Sonderkonditionen und kann daher nicht als ortsüblich angesehen werden.

Auf Basis der vorliegenden Informationen wurden weiterhin auch die Wohngebäude aus der Befragungsgrundgesamtheit entfernt, welche durch öffentliche Mittel finanziert worden sind. Diese Wohnungsbestände sind ebenfalls nicht Teil des mietspiegelrelevanten Wohnungsbestandes.

Bei der Aufbereitung der Befragungsgrundgesamtheit wurde versucht, möglichst viele selbstnutzende Eigentümerinnen und Eigentümer zu identifizieren und vor der Stichprobenziehung die Grundgesamtheit zu bereinigen.

Nach der Datenbereinigung stand eine Befragungsgrundgesamtheit von 45.377 Personen in Dessau-Roßlau für die gesamte Befragung zur Verfügung. Daraus wurde eine Zufallsstichprobe von 5.754 Stichprobenfällen gezogen.

Die Befragung von Mieterinnen und Mietern sowie Vermieterinnen und Vermietern erfordern bei der Datenanalyse eine Gewichtung der Daten (vgl. Kapitel 5.2).

### *Befragung der Mieterinnen und Mieter*

5.000 Stichprobenfälle wurden für die Befragung der Mieterinnen und Mieter genutzt. Insbesondere wurden Miethaushalte in Objekten mit mehreren Vermieterinnen und Vermietern oder ohne zuspielbare Vermieterinnen und Vermietern in der Mieterinnen- und Mieterbefragung verwendet.

### *Befragung der Vermieterinnen und Vermieter*

754 Stichprobenfälle (Miethaushalte) wurde für die Befragung der Vermieterinnen und Vermieter verwendet. Diese wurden genutzt, um die dort eingetragenen Vermieterinnen und Vermietern zu dieser Adresse (= Objekt) anzuschreiben. Die Befragung der Vermieterinnen und Vermieter erfolgt auf Objektebene, d. h. die Vermieterinnen und Vermieter erhielten im Anschreiben eine oder mehrere postalische Adressen genannt, zu denen sie Angaben für alle in ihrem Besitz befindlichen Wohnungen an dieser Adresse machen sollten. Aufgrund doppelt vorhandener Straßennamen wurde auch jeweils die Postleitzahl (PLZ) angegeben.

## 4.2 Erhebungsunterlagen

Für die Datenerhebung bei den Mieterinnen und Mietern sowie Vermieterinnen und Vermietern von Wohnraum in der Stadt Dessau-Roßlau wurden von FUB IGES Erhebungsunterlagen entworfen, mit dem Arbeitskreis Mietspiegel abgestimmt und beschlossen.

Die Befragungsunterlagen bestanden, jeweils an Mieterinnen und Mieter oder Vermieterinnen und Vermieter gerichtet, aus einem

- Anschreiben im Namen des Oberbürgermeisters der Stadt Dessau-Roßlau
- Fragebogen zur schriftlichen Beantwortung
- Freiumschlag für die Rücksendung
- Online-Version der Fragebogen
- Excel-Tabelle zur digitalen Datenlieferung der institutionellen Vermieterinnen und Vermieter
- Erinnerungsschreiben

## 4.2.1 Anschreiben

Für die Befragungen wurde je ein Anschreiben aus Sicht der Stadt Dessau-Roßlau formuliert und vom Oberbürgermeister der Stadt Dessau-Roßlau unterzeichnet.

Dabei gliederten sich die Anschreiben wie folgt:

- Erläuterungen zur Durchführung und zum Zweck der Datenerhebung
- Erklärung zur Zusammenarbeit zwischen der Stadt Dessau-Roßlau und FUB IGES
- Datenschutzrechtliche Hinweise
- Anleitung zum Ausfüllen der Fragebogen und zu den Möglichkeiten der Datenübermittlung:
  - Datenabgabe über die Online-Fragebogen, zugänglich entweder mithilfe eines QR-Codes oder über einen Link; die Fragebogennummer dient als Login,
  - digital als Scan oder Foto des Fragebogens an die Funktions-E-Mail-Adresse bei FUB IGES,
  - postalische Übersendung des Fragebogens mithilfe des Freiumschlags,
  - die digitale Übersendung der Excel-Liste, die den Vermieterinnen und Vermietern mit bekannten E-Mail-Adressen zugesendet wurde
- Erreichbarkeiten von Ansprechpersonen bei FUB IGES

## 4.2.2 Fragebogen

FUB IGES erarbeitete Vorlagen der Fragebögen, die im Arbeitskreis besprochen, abgeändert und beschlossen wurden.

Im Rahmen der Datenerhebung wurden die folgenden Dateninhalte erhoben, welche sich in zwölf Befragungsblöcke untergliedern:

- Filterfragen zur Feststellung der Mietspiegelrelevanz
- Allgemeine Angaben zum Gebäude
  - Baujahr oder Baualtersklasse
  - Anzahl der Geschosse und Wohnungen im Objekt
  - Einfamilienhaus (ja/nein)
  - Baualter nachträglich geschaffenen Wohnraumes
- Allgemeine Angaben zur Lage der Wohnung/en im Gebäude
  - Lage im Gebäude
  - Wohnfläche
  - Anzahl der Wohnräume

- Angaben zu den Mietvertragsdaten und monatlichen Mietzahlungen
  - Datum Mietbeginn
  - Datum letzte Mietänderung
  - Nettokaltmiete
  - Vorauszahlungen für Nebenkosten
  - Vorauszahlungen für Heizung und/oder Warmwasser
  - Vorauszahlungen Nebenkosten, falls als Gesamtbetrag gezahlt wird
  - wesentliche Betriebskosten in kalten Betriebskosten enthalten (ja/nein)
- Angaben zur Beheizung
- Angaben zur Qualität der Fenster
- Angaben zum Badezimmer
- Angaben zur Küche
- Weitere Merkmale der Wohnung/en, z. B. Kellerraum, Aufzug etc.
- Angaben zu Bodenbelägen
- Angaben zu nutzbaren Außenflächen
- Angaben zur Barrierearmut oder -freiheit der Wohnung
- Fragen zur energetischen Gebäudequalität und Modernisierungsmaßnahmen

Zusätzlich wurden von FUB IGES Online-Versionen der Fragebogen erstellt, damit die Befragten die Möglichkeit hatten, die Daten digital abzugeben.

Der Mieterfragebogen bezog sich jeweils auf eine Wohnung. Der Vermieterfragebogen bot die Möglichkeit für bis zu fünf Wohnungen Daten zu liefern. Damit wurde dem Umstand Rechnung getragen, dass eine Vermieterin oder ein Vermieter mehrere Wohnungen im angefragten Objekt besitzen kann. Weiterhin enthielt er im Frageblock 1 die Frage nach dem Wohnungsleerstand am Stichtag der Erhebung.

Neben dem schriftlichen Fragebogen wurde für die Vermieterinnen und Vermieter zusätzlich eine Excel-Abfragemaske erstellt, welche die gleichen Befragungsinhalte umfasste. Damit war es den Großvermieterinnen und -vermietern möglich, die Daten EDV-gestützt aus ihren Verwaltungssystemen zu übertragen.

## 4.3 Durchführung der Datenerhebung

Die Datenerhebung zum Mietspiegel Dessau-Roßlau erfolgte in mehreren Wellen. Zunächst erfolgte der Versand der Befragungsunterlagen an die Mieterinnen und Mieter am 5. September 2023. Die Vermieterinnen und Vermieter mit bis zu drei Objekten wurden am 7. September 2023 postalisch angeschrieben. Die Großvermieterinnen und -vermieter mit bekannten E-Mail-Adressen erhielten die jeweilige Objektliste am 27. September 2023. Als Rücksendefrist wurde für die Mieterinnen und Mieter der 29. September 2023 und für die Vermieterinnen und Vermieter der 9. Oktober 2023 genannt.

Zur Kontrolle wurde in 20 Fällen sowohl Mieterhaushalt als auch Vermieterin oder Vermieter angeschrieben.

## 4.4 Erinnerungsschreiben

Am 9. Oktober 2023 wurde ein Erinnerungsschreiben an die Mieterinnen und Mieter versendet, die bis zu diesem Zeitpunkt noch nicht reagiert hatten. Als Rücksendefrist wurde der 3. November 2023 gesetzt.

Auch die Vermieterinnen und Vermieter erhielten Anfang Oktober 2023 Erinnerungsschreiben mit der Aufforderung bis zum 3. November 2023 ihre Daten zu übermitteln oder anderweitig zu reagieren. Die Schreiben sind in der Anlage angefügt.

## 4.5 Sondererhebung Sozialwohnungen

Im Rahmen eines qualifizierten Mietspiegels werden aufgrund der gesetzlichen Vorgaben keine öffentlich geförderten Wohnungen berücksichtigt. Daher erfolgte für die Erstellung des schlüssigen Konzeptes eine gesonderte Abfrage bei den institutionellen Vermietern, mit der Bitte Ihren gesamten geförderten Wohnungsbestand zur Verfügung zu stellen. Dabei handelte es sich nur um ein Wohnungsunternehmen in der Stadt Dessau-Roßlau.

## 4.6 Datenrücklauf

Von den 5.000 Stichprobenfällen bei den Mieterinnen und Mietern 3.473 Fragebögen zurückgesendet (= 67,0 %) oder weiterführende Informationen telefonisch, per E-Mail oder postalisch übermittelt. Bei der Mieterbefragung handelt es sich um Angaben auf Wohnungsebene.

Von den 575 Befragungsfällen auf Ebene von Objekten in der Befragung der Vermieterinnen und Vermieter betrug der Datenrücklauf 575 Befragungsfälle auf Ebene von Objekten und betrug damit 80,2 %.

**Tab. 4.1 Datenrücklauf**

	Versendete Fragebögen	Rücklauf Fragebögen	Rücklaufquote
Stichprobenfälle Mieter (Wohnungsebene)	5.000	3.473	67,0 %
Stichprobenfälle Vermieter (Objektebene)	754	575	80,2 %

Quelle FUB IGES 2024



Während der Befragungsphase wurden die Rückläufer laufend überprüft. Es wurde eine Sichtprüfung vorgenommen und Fragebögen ohne mietspiegelrelevante Angaben sofort als Ausfall erfasst. Weiterhin wurden alle Rückmeldungen, die telefonisch, per E-Mail oder auch postalisch gemacht wurden, registriert, um das Erinnerungsschreiben vorzubereiten und die Teilnahme der Befragten zu dokumentieren.

Alle Vermieterfragebögen, die Angaben zu wenigstens einer mietspiegelrelevanten Wohnung enthielten, wurden im Gesamtdatensatz erfasst.

Anhand der Sichtprüfung ergaben sich zunächst folgende Ausfälle:

- 229 Daten der Vermieter auf Ebene der Objekte
- 1.846 Daten der Mieter auf Ebene der Wohnungen

Die Sichtprüfung bezieht sich auf die Postrückläufer sowie die telefonischen und E-Mail-Rückmeldungen durch Mieterinnen und Mieter auf Wohnungsebene, da diese für jeweils für eine Wohnung angeschrieben wurden.

Bei den Vermieterinnen und Vermietern erfolgte die Befragung auf Objektebene (= postalische Anschrift), sodass die Sichtprüfung sich auf Objekte bezieht und nicht auf einzelne Wohnungen.

Bei der Befragung der Mieterinnen und Mieter sind die meisten Ausfälle (1.144 Stichprobenfälle) auf den Grund selbstnutzende Eigentümerinnen und Eigentümer zurückzuführen. Der zweithäufigste Ausfallgrund ist die 6-Jahresregel mit 344 Stichprobenfällen. Von der Stichprobe konnten 131 Anschreiben nicht zugestellt werden.

Auch bei den Vermieterinnen und Vermietern waren selbstnutzende Eigentümerinnen und Eigentümer der häufigste Ausfallgrund mit 103 Objekten.

Zusätzlich konnten im Rahmen der Sondererhebung „öffentlich geförderte Wohnungen“ noch Informationen zu 242 Wohnungen erhoben werden.

## 5 DATENBEREINIGUNG

Im ersten Schritt der Datenbereinigung erfolgte die Zusammenführung der erhobenen Daten aus den verschiedenen Befragungswegen, dem Papierrücklauf, der Online-Befragung und der Excel-Tabellen. Dieser Gesamtdatensatz wurde umfangreichen Plausibilitätskontrollen unterzogen.

### 5.1 Datenplausibilisierung

Vor der edv-gestützten Plausibilitätsprüfung standen im Gesamtdatensatz 3.944 Datensätze auf Wohnungsebene aus der Mietspiegelerhebung sowie 242 Wohnungen aus der Sondererhebung der geförderten Wohnungen zur Verfügung. Tabelle 6.1 stellt die nicht in die Datenauswertung eingeflossenen Rückmeldungen dar.

Tab. 5.1 Ergebnisse der Plausibilitätskontrolle

	Anzahl Fälle	in Prozent
<b>Datenrücklauf auf Wohnungsebene</b>	<b>4.186</b>	<b>100 %</b>
Datenausfall, davon entfallen auf...	946	22,6 %
keine Angaben der Kennung oder bei den Filterfragen	233	5,6 %
Sonstiges (falsche Nr., Dublette usw.)	66	1,6 %
Filter 1: Selbstnutzende Eigentümer*innen	247	5,9 %
Filter 2: Sonderkondition	35	0,8 %
Filter 3: Wohnung möbliert vermietet	36	0,9 %
Filter 4: gewerbliche Nutzung	6	0,1 %
Filter 5: nicht abgeschlossene Wohnung	7	0,2 %
Filter 6: Wohnheim	17	0,4 %
Filter 7: kurzfristig vermietet	4	0,1 %
Filter 8: mehrere Mietverträge	6	0,1 %
Filter 9: am Stichtag nicht vermietet/Leerstand	160	3,8 %
keine Wohnfläche angegeben	19	0,5 %
keine Nettokaltmiete angegeben	83	2,0 %
kein WC in der Wohnung oder Einzelöfen	21	0,5 %
keine Mietvertrags- oder Änderungsdaten angegeben	6	0,1 %
<b>Datenrücklauf (mietspiegelrelevant)</b>	<b>3.240</b>	<b>77,4 %</b>

Quelle FUB IGES 2024

## 5.2 Datengewichtung

Die Datenerhebung basiert auf einer Zufallsstichprobe aller für den Mietspiegel relevanten Mietwohnungen. In der von der Stadt Dessau-Roßlau zur Verfügung gestellten Daten für den Aufbau der Befragungsgrundgesamtheit werden die örtlichen Strukturen entsprechend der Wahrscheinlichkeitstheorie repräsentativ abgebildet.

Nach der durchgeführten Befragung sowie der Datenbereinigungen, ist es erforderlich zu prüfen, ob die Ergebnisstichprobe noch den ursprünglichen Strukturen entspricht. Der wesentliche Faktor für eine repräsentative Abbildung der örtlichen Gegebenheiten ist die Struktur nach dem Vermietungstyp.

Aus dem unterschiedlichen Antwortverhalten von Mieterinnen und Mietern sowie Vermieterinnen und Vermietern ergibt sich eine Verzerrung der Ergebnisstichprobe. D. h. die Ergebnisstichprobe entspricht nicht der ursprünglichen Verteilung nach Vermietertypen der Bruttostichprobe. Es ergeben sich zudem auch deutliche Verzerrungen zwischen den institutionellen und privaten Vermieterinnen und Vermietern.

Im Rahmen der Erstellung von qualifizierten Mietspiegeln und schlüssigen Konzepten ist daher für eine repräsentative Abbildung der örtlichen Gegebenheiten die Abbildung der Vermieterinnen und- Vermieterstruktur auch in der Ergebnisstichprobe zwingend erforderlich, um die vom Gesetzgeber geforderten wissenschaftlichen Grundsätze zu erfüllen. D. h. die Verteilung nach Vermietungstypen in der Ergebnisstichprobe sollte der Bruttostichprobe nach Abzug der nicht stichprobenneutralen Ausfälle entsprechen. Damit wird auch das nichtgesetzliche Merkmal, welches nicht direkt im qualifizierten Mietspiegel abgebildet werden darf, in der Auswertung zum qualifizierten Mietspiegel berücksichtigt. Hintergrund ist die unterschiedliche räumliche Verteilung der vermieten Wohnungen sowie die Mietpreispolitik der unterschiedlichen Vermietertypen am Wohnungsmarkt.

Im Rahmen der Auswertung zum schlüssigen Konzept Dessau-Roßlau wurden daher entsprechende Gewichtungsfaktoren differenziert nach den zwei Vermietertypen institutionelle Vermieter und private Vermieter sowie freifinanziert und gefördert berücksichtigt.

**Tab. 5.2 Gewichtungsfaktoren**

Vermietertyp	öffentlich gefördert	freifinanziert
Institutionelle Vermieter	0,11478	1,48078
Private Vermieter	--	0,81713

Quelle FUB IGES 2024

## 6 DATENAUSWERTUNG

Nach erfolgter Datenbereinigung wurden die Daten entsprechend den Rahmenbedingungen der Angemessenheitsgrenzen gemäß SGB II und SGB XII aufbereitet. Hierzu erfolgte eine Festlegung der Größenklassen und des Grenzwertes für den einfachen Wohnungsstandard in der Stadt Dessau-Roßlau.

Die Ermittlung der Angemessenheitsgrenze wurde in einem mehrstufigen Verfahren durchgeführt. Ziel war die Berechnung der höchstzulässigen Nettokaltmiete pro Monat und der ortsüblichen kalten Betriebskosten. Daher erfolgte eine getrennte Auswertung dieser zwei Mietbestandteile.

Am Schluss wurden zur Ermittlung der abstrakten Angemessenheitsgrenzen für die Bruttokaltmiete die sich ergebenden Quadratmeterwerte mit der jeweils maximal zulässigen Wohnungsgröße für die Bedarfsgemeinschaften multipliziert, um die endgültigen Beträge für die maximal erstattungsfähigen Bruttokaltmiete-/Wohnkosten zu erhalten. Dieses Verfahren entspricht der vom BSG geforderten Produkttheorie (vgl. BSG, Urteil vom 07.11.2006, Az. B 7b, AS 18/06 R).

### 6.1 Festlegung des Grenzwertes der abstrakten Angemessenheit

Die Festlegung der angemessenen Miete für Wohnungen des einfachen Standards soll auf den regionalen Gegebenheiten beruhen, damit eine Versorgung der Bedarfsgemeinschaften gemäß SGB II und SGB XII sichergestellt wird. Die Festlegung der Angemessenheitsgrenze ist insbesondere davon abhängig, wie hoch der regionale Bedarf an preisgünstigem Wohnraum ist. Je höher der Bedarf an Wohnraum ist, desto mehr preisgünstiger Wohnraum muss durch die Festlegung der Angemessenheitsgrenzen berücksichtigt werden.

#### 6.1.1 Rechtliche Rahmenbedingungen für den einfachen Wohnungsstandard

Nach dem Urteil des Bundessozialgerichts vom 7.11.2006 (Az. B 7b AS 18/06 R) ist die Angemessenheitsgrenze bei einem einfachen Wohnungsstandard zu ziehen. Eine Definition für den einfachen Wohnungsstandard wird aber weder im Gesetz noch in den einschlägigen Urteilen gegeben. Gemäß Urteil des Bundessozialgerichts vom 18.06.2008 (Az. B 14/11b AS 61/06 R) ist auf den Wohnungsbestand im unteren Segment der jeweiligen Wohnungsmarktregion abzustellen.

Im Urteil des Bundessozialgerichts vom 19.10.2010 (Az. B 14 AS 50/10 R) wird zusätzlich ausgeführt, dass die Wohnungen für Hilfebedürftige einen Mindeststandard erfüllen müssen.

*Es handelt sich einerseits um Wohnungen mit „Ofenheizung“, bei denen sich der Mieter der Wohnung mit der Versorgung mit Kohlen und der Entsorgung der Asche befassen muss, und andererseits oder kumulativ um Wohnungen ohne Bad (mit Innen-WC), in denen sich die Bewohner nur mit fließendem Wasser am Waschbecken (sei es in WC oder Küche) waschen, aber nicht duschen können. Zur Bildung eines grundsicherungsrelevanten Mietwertes sind diese Werte nicht mit heranzuziehen, denn auf Wohnungen mit diesem untersten Ausstattungsgrad können Hilfebedürftige bei der Wohnungssuche grundsätzlich nicht verwiesen werden. Dem lässt sich nicht entgegenhalten, diese Werte seien einzubeziehen, um eine möglichst breite Datenbasis zu erhalten. Wenn solche Wohnungen nicht den unteren, sondern den untersten Standard abbilden, gehören sie von vornherein nicht zu dem Wohnungsbestand, der überhaupt für die Bestimmung einer Vergleichsmiete abzubilden ist. Deshalb dürfen sie in eine Auswertung des qualifizierten Mietspiegels unter dem Blickwinkel des § 22 SGB II nicht einfließen, unabhängig davon, ob sich in diesem Mietsegment (noch) eine nennenswerte Zahl an Wohnungen findet, (Aktenzeichen B 14 AS 50/10 R vom 19.10.2010).*

Durch die durchgeführten Plausibilitätsprüfungen (vgl. Kapitel 3.2.1) wurden, gemäß Urteil des Bundessozialgerichts vom 19.10.2010, Wohnungen mit einem für Hilfebedürftige nicht ausreichenden Wohnungsstandard bereits aus der Datenbasis eliminiert. Hierbei handelt es sich um Wohnungen, die keine vermietetseitig gestellte Vollausstattung mit Bad, WC und Sammelheizung haben. Diese Wohnungstypen wurden für die weitere Auswertung nicht mehr berücksichtigt.

Nach den Erfahrungen von FUB IGES wird der einfache Wohnwertstandard in den meisten Mietenniveauerhebungen für die Kosten der Unterkunft nicht über eine Kombination von Merkmalen mit geringem Wohnwert gebildet, sondern über die „untere örtliche“ Miethöhe bestimmt, die statistisch zu ermitteln ist. Damit wird implizit angenommen, dass wohnwerthöhere Wohnungen eine vergleichsweise höhere Miete haben als wohnwertniedrigere.

Eine Definition des einfachen Standards anhand einzelner Ausstattungsmerkmale ist dagegen fehleranfällig, da die Gefahr besteht, dass Nischensegmente definiert werden. Auch ist eine solche Vorgehensweise willkürlich, da es keinerlei sachliche Anhaltspunkte dafür gibt, welche Wohnwertmerkmale den Standard beeinflussen (sei es z. B. nun die Arten der Fußböden, Balkone, Größe von Duschen oder Badewannen). Mithin wird es kaum gelingen, einen bestimmten und für alle Leistungsberechtigten gleichen Wohnungsstandard sicherzustellen. Eine ggf. durchzuführende Befragung wäre daher nicht nur mit einem sehr hohen Aufwand verbunden, sie wäre auch nur schwer

praktikabel. Schon gar nicht wird durch die (normative) Festlegung von Ausstattungsmerkmalen der Rechtsfrieden befördert, denn gerade bei Kombinationen zwischen einfachen und hochwertigen Ausstattungsmerkmalen innerhalb einer Wohnung wird es kompliziert.

## 6.1.2 Ermittlung des Bedarfs an preisgünstigem Wohnraum

Die Bestimmung des Mietenniveaus für den einfachen Wohnungsstandard erfolgt in der Regel über einen Quantilswert der Mietenverteilung. Die Wahl des konkreten Quantilswerts sollte der Grundsicherungsträger aus dem Bedarf an preisgünstigem Wohnraum auf den regionalen Wohnungsmärkten ableiten, um die Versorgung mit preisgünstigem Wohnraum sicherzustellen. Diese Methode der Bedarfsermittlung von preisgünstigem Wohnraum wurde bereits bei der Erstellung vieler schlüssiger Konzepte angewendet (z. B. Kreis Gütersloh). Aufgrund der hohen Anzahl von Ein-Person-Bedarfsgemeinschaften ist jedoch eine differenzierte Betrachtung des Bedarfs nach Bedarfsgrößenklassen sinnvoll. Daneben soll nach der aktuellen Rechtsprechung, soweit es möglich ist, auf die regionalen Datenquellen zurückgegriffen werden. Vor diesem Hintergrund erfolgte die Bedarfsermittlung im aktuellen schlüssigen Konzept für die Stadt Dessau-Roßlau differenziert nach der Anzahl der Personen im Haushalt sowie mittels regionale Datenquellen für die Berechnung der Niedrigeinkommensbezieher.

Für die Ermittlung des Bedarfs an preisgünstigem Wohnraum in der Stadt Dessau-Roßlau wurden die Daten vom Statistischen Landesamt Sachsen-Anhalt, von der Bundesagentur für Arbeit, der kommunalen Statistikstelle der Stadt Dessau-Roßlau und die von der Hochschule Anhalt zur Verfügung gestellten Daten genutzt.

Neben den Leistungsempfängern gemäß SGB II und SGB XII fragen auch andere Bevölkerungsgruppen mit einem niedrigen Haushaltseinkommen entsprechende Wohnungen nach. Tabelle 6.1 zeigt den Bedarf an preisgünstigem Wohnraum in der Stadt Dessau-Roßlau differenziert nach den Wohnungsgrößenklassen.

Über die Zahl der Niedrigeinkommensempfänger, die keine Transferleistungen beziehen, existieren keine Statistiken. Die Zahl der Haushalte mit einem niedrigen Haushaltsnettoeinkommen wird auf Basis der Daten aus der jährlichen Mikrozensususerhebung berechnet. Das verwendete Verfahren bei der Ermittlung der Haushalte mit einem niedrigen Haushaltsnettoeinkommen basiert auf der Berechnungsmethode, die von den Statistischen Landesämtern in Deutschland verwendet wird (vgl. Veröffentlichungen von IT.NRW und Destatis zu diesem Thema). Die Armutsmessung basiert auf dem Äquivalenzeinkommen, einem bedarfsgewichteten Pro-Kopf-Einkommen je Haushaltsmitglied.

In einem ersten Schritt wird auf Basis der Mikrozensususerhebung für die Stadt Dessau-Roßlau das Nettoäquivalenzeinkommen berechnet. Hierbei handelt es sich um eine Rechengröße auf Basis der Haushaltszusammensetzung und des Haushaltsnettoeinkommens sowie der nach EU-Standards festgelegten Bedarfsgewichtungen (neue OECD-

Skala). Entsprechend des ermittelten Äquivalenzeinkommens wird ein Grenzwert für das jährliche Nettohaushaltseinkommen der Niedrigeinkommensbezieher festgelegt. In der Regel wird in Deutschland dabei auf die Armutsgefährdungsquote gemäß EU-SILC zurückgegriffen. Hierbei liegt die Einkommensgrenze bei 60 % des Medians des Äquivalenzeinkommens. In der Stadt Dessau-Roßlau wurde jedoch ein höheres jährliches Nettoeinkommen zum Abgleich des Bedarfs an preisgünstigem Wohnraum herangezogen. Hierbei handelt es sich um den sogenannten prekären Wohlstand, der bei 70 % des Medians des Äquivalenzeinkommens liegt.

Auf der Grundlage dieser Einkommensgrenze und unter Berücksichtigung der Bedarfsgewichte nach EU-Standards sowie der Daten der Mikrozensususerhebung wurde die Zahl der Haushalte mit einem niedrigen Haushaltsnettoeinkommen berechnet.

Insgesamt beträgt der Bedarf an preisgünstigem Wohnraum 13.731 Haushalte und umfasst damit 25 % aller Haushalte in der Stadt Dessau-Roßlau (vgl. Tabelle 6.1).

Betrachtet man den Bedarf differenziert nach Haushaltsgrößen, dann kann festgestellt werden, dass der Bedarf an preisgünstigen Wohnungen bei den 1-Person Haushalten mit 31 % deutlich höher ausfällt. Grund ist der hohe Anteil an Transferleistungsempfängern sowie die hohe Anzahl an Studierenden in dieser Haushaltsgröße. Bei den Studierenden handelt es sich um die an den entsprechenden Hochschulen eingeschriebenen Studierenden und nicht um die Studierenden mit Wohnsitz in der Stadt Dessau-Roßlau, da hierfür keine Daten vorliegen.

**Tab. 6.1 Berechneter Bedarf an preisgünstigem Wohnraum in der Stadt Dessau-Roßlau**

Haushaltsgröße	1 PHH <sup>9</sup>	2 PHH	3 PHH	4 und mehr PHH	insgesamt
<b>Sachbereich</b>					
SGB II <sup>1</sup>	2.513	793	858	0	4.164
SGB XII <sup>2</sup>	748	185	65	46	1.044
AsylbLG <sup>3</sup>	130	14	18	46	208
Wohngeld <sup>4</sup>	765	120	45	135	1.065
Studierende <sup>5</sup>	1.152	494	0	0	1.646
Niedriglohnempfänger <sup>6</sup>	5.534	0	0	70	5.604
Bedarf preisgünstiger Wohnraum insgesamt	10.842	1.606	986	297	13.731
Haushalte insgesamt <sup>7</sup>	35.130	14.167	2.928	2.203	54.428
Bedarfsanteil in % <sup>8</sup>	<b>31%</b>	<b>11%</b>	<b>34%</b>	<b>13%</b>	<b>25%</b>

Quelle FUB IGES 2024

<sup>1</sup> Quelle: Bundesagentur für Arbeit (Stand: 30.09.2023)<sup>2</sup> Quelle: Stadt Dessau-Roßlau (Stand: 31.12.2023)

<sup>3</sup> Quelle: Stadt Dessau-Roßlau (Stand: 31.12.2023)

<sup>4</sup> Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt (Stand:31.12.2022)

<sup>5</sup> Quelle: Statistik der Hochschulen der Statistischen Ämter (Stand: WS 2022/23)

<sup>6</sup> Haushalte mit geringen Einkommen, die keine Transferleistungen beziehen; Berechnung gemäß Mikrozensus 2022, 70% des Medians, sog. prekärer Wohlstand (Quelle: eigene Berechnung auf Basis von Mikrozensus)

<sup>7</sup> Quelle: Kommunale Statistikstelle; eigene Berechnung gemäß Einwohnermelderegister (Stand: 31.12.2023)

<sup>8</sup> Prozentanteil des Bedarfs an preisgünstigen Wohnungen an allen Haushalten;

PHH = Personen pro Haushalt

### 6.1.3 Bestimmung des Grenzwertes für einen angemessenen Wohnungsstandard

Für die Festlegung der Angemessenheitsgrenze wurde von FUB IGES auf den Bedarf an preisgünstigem Wohnraum in der Stadt Dessau-Roßlau abgestellt. Es stellt sich die Frage, wo hierfür die Grenze zu ziehen ist.

Generell ist davon auszugehen, dass der einfache Wohnstandard als Bemessungsgrundlage heranzuziehen ist. Wie das Bundessozialgericht in seinem Urteil vom 18.06.2008 (Az. B 14/11b AS 61/06 R) allerdings deutlich gemacht hat, kann hierbei beispielsweise auch der Mittelwert oder sogar der Oberwert der erhobenen Mieten als angemessen angesehen werden, wenn die Datenbasis der erhobenen Mieten in etwa dem für Bezieher von Grundsicherungsleistungen zur Verfügung stehenden Wohnraum entspricht.

In die Datenauswertung zur Ermittlung der angemessenen Kosten der Unterkunft wurden nur die Mietwerte einbezogen, die in den letzten vier Jahren vor dem Stichtag neu vereinbart wurden (Neuvertragsmieten). Damit sollen die Richtwerte den aktuellen



Marktbedingungen in der Stadt Dessau-Roßlau entsprechen und den Transferleistungsempfängern ermöglichen, entsprechenden Wohnraum in der Stadt Dessau-Roßlau anzumieten.

Hierbei handelt es sich um eine stärkere Eingrenzung der unveränderten Mietwerte als bei qualifizierten Mietspiegeln. Bei qualifizierten Mietspiegeln werden auch die Mietwerte einbezogen, bei denen es in den letzten vier Jahren eine Mietpreisänderung der Grundmiete bzw. eine Modernisierung mit entsprechender Mietanpassung gegeben hat. Diese Abweichung ergibt sich aus dem im Gesetzestext BGB definierten Anwendungsbereich von Mietspiegeln als Begründungsmittel für Mieterhöhungen.

Die Ergebnisse der Tabelle 6.1 zeigen, dass der Bedarf an preisgünstigen Wohnungen, ausgedrückt als Anteil der auf dieses Wohnungsmarktsegment angewiesenen Haushalte an allen Haushalten bei 25 % liegt. Die Bedarfsabschätzung zeigt aber auch, dass der Bedarf für die Ein-Person-Bedarfsgemeinschaften und der Drei-Person-Bedarfsgemeinschaften höher ausfällt als bei Bedarfsgemeinschaften mit zwei und vier und mehr Personen (31 % bzw. 34 %).

Vor dem Hintergrund der Methodenkonstanz zu den bisherigen schlüssigen Konzepten in der Stadt Dessau-Roßlau wurde in Abstimmung mit der Verwaltung der Stadt Dessau-Roßlau das 40%-Quantil angewendet. Damit wird sichergestellt, dass bezogen auf die Anzahl von Haushalten, die auf preisgünstigen Wohnraum angewiesen sind, entsprechender Wohnraum berücksichtigt wird. Gleichzeitig werden als Haushalte, bei denen von einem entsprechenden Bedarf auszugehen ist, nicht nur Transferleistungsbezieher angenommen, sondern auch Wohngeldbezieher und Niedrigeinkommensbezieher ohne Transferleistungen.

## 6.2 Berechnung und Festlegung der abstrakten Angemessenheitsgrenzen Nettokaltmiete

Für die Datenauswertung wurde nicht auf den gesamten erhobenen Datensatz zurückgegriffen. Es wurde auf die Neuvermietungen der letzten vier Jahre abgestellt und mit der Vermieterstruktur gewichtet. Hierdurch ist eine höhere Aktualität der Mietdaten und eine korrekte Abbildung der Vermieterstruktur gewährleistet.

### 6.2.1 Verteilung der Erhebungsdaten

Insgesamt sind in die Analyse 1.215 Datensätze von ab September 2019 vermieteten Wohnungen mit einem Datenstand der Miete zum 1. September 2023 eingeflossen. Die Auswertung der erhobenen und plausibilisierten Nettokaltmieten erfolgte differenziert nach sieben Wohnungsgrößenklassen. Die Tabelle 6.2 zeigt für jedes Tabellenfeld die Fallzahl differenziert nach den Wohnungsgrößenklassen in der Stadt Dessau-Roßlau (vgl. BSG, Urteil vom 16.05.2012, Az. B 4 AS 109/11 R).

Tab. 6.2 Fallzahl der Bestandsmieten nach Wohnungsgrößenklassen

Wohnungsgröße	Größe der Bedarfsgemeinschaft	Neuvermietungen Sep. 2019 bis Sep. 2023	
		Anzahl Fälle	Anteil in %
bis zu 50 m <sup>2</sup>	1 Person	258	21,2
mehr als 50 m <sup>2</sup> bis zu 60 m <sup>2</sup>	2 Personen	355	29,2
mehr als 60 m <sup>2</sup> bis zu 75 m <sup>2</sup>	3 Personen	294	24,2
mehr als 75 m <sup>2</sup> bis zu 85 m <sup>2</sup>	4 Personen	130	10,7
mehr als 85 m <sup>2</sup> bis zu 95 m <sup>2</sup>	5 Personen	68	5,6
mehr als 95 m <sup>2</sup> bis zu 105 m <sup>2</sup>	6 Personen	48	4,0
mehr als 105 m <sup>2</sup> (gilt für jede weitere Person oder 10m <sup>2</sup> mehr)	7 Personen und mehr	62	5,1
<b>Insgesamt</b>		<b>1.215</b>	<b>100,0</b>

Quelle FUB IGES 2024

Die Auswertung zeigt, dass für alle Tabellenfelder eine ausreichende Fallzahl vorliegt, so dass in jedem Fall ein statistisch gesicherter Mietwert abgeleitet werden kann.

### 6.2.2 Festlegung der abstrakten Angemessenheitsgrenzen Nettokaltmiete

Die Verteilungsanalyse der Bestandsmietenerhebung hat gezeigt, dass für alle Größenklassen eine ausreichende Fallzahl vorliegt. Wie in Kapitel 6.1.3 beschrieben, wurde für

die Ermittlung der abstrakten Angemessenheit in der Stadt Dessau-Roßlau das 40 %-Quantil der erhobenen Nettokaltmieten als statistischer Grenzwert herangezogen.

Tab. 6.3 Ermittlung der abstrakten Angemessenheit - Nettokaltmiete

Wohnungsgröße	Größe der Bedarfsgemeinschaft	Neuvermietungen Sep. 2019 bis Sep. 2023		
		40 % Quantil	Anzahl Mietwerte	
			gewichtet	ungewichtet
bis zu 50 m <sup>2</sup>	1 Person	6,00 €/m <sup>2</sup>	242	258
mehr als 50 m <sup>2</sup> bis zu 60 m <sup>2</sup>	2 Personen	5,52 €/m <sup>2</sup>	314	355
mehr als 60 m <sup>2</sup> bis zu 75 m <sup>2</sup>	3 Personen	5,79 €/m <sup>2</sup>	268	294
mehr als 75 m <sup>2</sup> bis zu 85 m <sup>2</sup>	4 Personen	5,81 €/m <sup>2</sup>	114	130
mehr als 85 m <sup>2</sup> bis zu 95 m <sup>2</sup>	5 Personen	5,98 €/m <sup>2</sup>	61	68
mehr als 95 m <sup>2</sup> bis zu 105 m <sup>2</sup>	6 Personen	5,96 €/m <sup>2</sup>	41	48
mehr als 105 m <sup>2</sup>	7 Pers. und mehr	6,06 €/m <sup>2</sup>	55	62

Quelle FUB IGES 2024

## 6.3 Ermittlung der regionalen durchschnittlichen kalten Betriebskosten

Neben der Nettokaltmiete wurden im Rahmen der Datenerhebung auch die Vorauszahlungen für die kalten Betriebskosten zum Stichtag 1. September 2023 erhoben. Die Zahl der auswertbaren Datensätze ist mit 1.883 Datensätzen geringer als bei der Analyse der Nettokaltmieten. Dieses resultiert aus den teilweise fehlenden Angaben oder nicht eindeutig ermittelbaren kalten Betriebskosten. Einige Vermieter haben die Betriebskosten auch nur als Gesamtsumme, d. h. kalte Betriebskosten und Kosten für Heizung und Warmwasser in einer Summe, übermittelt.

Durch das gewählte Erhebungs- und Auswertungsverfahren konnten die im Urteil des Bundessozialgerichts vom 19.10.2010 geforderten örtlichen Übersichten für die Betriebskosten erstellt werden.

*Insbesondere bei Ver- und Entsorgungsdienstleistungen ergeben sich regional deutliche Unterschiede, auf die Rücksicht genommen werden muss. .... Neben den (nichtamtlichen) Übersichten in Mietspiegeln kommen auch Übersichten der örtlichen Interessenverbände in Betracht, die an der Anerkennung des Mietspiegels beteiligt waren. Soweit die örtlich erfassten Werte nicht aktuell sind, liegt es nahe, vom Träger der Grundsicherung entsprechende Rückfragen bei den örtlichen Interessenverbänden durchführen zu lassen bzw. die Werte an die allgemeine Preisentwicklung anzupassen. Nur wenn sich konkret Anhaltspunkte dafür ergeben, dass vom Deutschen Mieterbund für das gesamte Bundesgebiet aufgestellte Übersichten gerade das örtliche Niveau besser abbilden, kann auf diese zurückgegriffen werden (Aktenzeichen B 14 AS 50/10 R vom 19.10.2010).*

Im Rahmen der Datenerhebung wurde abgefragt, ob die angegebenen monatlichen Vorauszahlungen für die kalten Betriebskosten die wesentlichen Betriebskostenarten enthalten. Bei den wesentlichen Betriebskostenarten handelt es sich um:

- Wasserversorgung
- Abwasser/Entwässerung
- Müllabfuhr
- Grundsteuer
- Sach- und Haftpflichtversicherung

Unter Berücksichtigung dieser Einschränkung des erhobenen Datenbestandes standen für die Ermittlung der angemessenen kalten Betriebskosten noch 1.883 Datensätze zur Verfügung (vgl. Tabelle 6.4). Eine Eingrenzung nur auf die Wohnungen, die in den letzten vier Jahren neu vermietet wurden, ist nicht erforderlich, da die Betriebskostenvorauszahlungen in der Regel immer nach erfolgter Abrechnung an die tatsächlichen Betriebskosten angepasst werden. Die Betriebskostenvorauszahlungen sind für den Vermieter ein Durchlaufposten, für den der Vermieter häufig im Laufe des Jahres in Vorkasse gehen muss (z. B. Versicherungskosten einmal pro Jahr vom Vermieter zu zahlen).

Wie auch bei der Berechnung der Netto-Kaltniete wurde bei der Berechnung der kalten Betriebskosten eine Gewichtung nach der Vermieterstruktur vorgenommen. Als Angemessenheitsgrenze wurde hierbei das 67 %-Quantil ausgewertet, da im Rahmen der Datenerhebung nicht von allen Eigentümern entsprechende Angaben zu kalten Betriebskosten erhoben werden konnten. Grund hierfür ist, dass die kalten Betriebskosten bei diesen Vermietern von den Mietern direkt an den Versorger gezahlt werden. Insbesondere handelt es sich dabei um die städtische Wohnungsbaugesellschaft, die als Vermieter für einen großen Teil der Transferleistungsempfänger steht. Eine Nicht-Berücksichtigung dieser kalten Betriebskosten bei der Festlegung der angemessenen kalten Betriebskosten würde zu einer nicht sachgerechten Ableitung führen. Da diese Daten nicht aus anderen Quellen ermittelt werden konnten, wurde bei der Festlegung der Angemessenheitsgrenze nicht nur auf das arithmetische Mittel, sondern auf das 67%-Quantil abgestellt.

Tab. 6.4 Betriebskosten nach Wohnungsgrößenklassen in €/m<sup>2</sup>

Wohnungsgröße	Größe der Bedarfsgemeinschaft	Durchschnittliche Betriebskosten		
		67 % Quantil	Anzahl Daten	
			gewichtet	ungewichtet
bis zu 50 m <sup>2</sup>	1 Person	1,50 €/m <sup>2</sup>	378	335
mehr als 50 m <sup>2</sup> bis zu 60 m <sup>2</sup>	2 Personen	1,50 €/m <sup>2</sup>	659	617
mehr als 60 m <sup>2</sup> bis zu 75 m <sup>2</sup>	3 Personen	1,57 €/m <sup>2</sup>	586	571
mehr als 75 m <sup>2</sup> bis zu 85 m <sup>2</sup>	4 Personen	1,73 €/m <sup>2</sup>	175	176
mehr als 85 m <sup>2</sup> bis zu 95 m <sup>2</sup>	5 Personen	2,00 €/m <sup>2</sup>	71	71
mehr als 95 m <sup>2</sup> bis zu 105 m <sup>2</sup>	6 Personen	1,59 €/m <sup>2</sup>	47	50
mehr als 105 m <sup>2</sup> (gilt für jede weitere Person oder 10 m <sup>2</sup> mehr)	7 Pers. und mehr	2,00 €/m <sup>2</sup>	64	63

Quelle FUB IGES 2024

## 6.4 Ermittlung der Richtwerte des abstrakt angemessenen Wohnraums

Auf der Basis der Datenanalysen zu den Netto-Kaltmieten und den kalten Betriebskosten erfolgte anschließend die Berechnung der abstrakt angemessenen Mietobergrenzen.

Zur Ermittlung der abstrakt angemessenen Mietobergrenzen wurde zu den ermittelten Netto-Kaltmieten, differenziert nach Größenklassen (vgl. Tabelle 6.3), der angemessene Wert der kalten Betriebskosten nach Größenklasse addiert (vgl. Tabelle 6.4). Die sich daraus ergebenden Bruttokaltmieten in Euro je Quadratmeter Wohnfläche und Monat wurden mit der maximalen Wohnungsgröße, die den jeweiligen Bedarfsgemeinschaften zur Verfügung steht, multipliziert (vom BSG geforderte Produkttheorie). Im Ergebnis ergibt sich die nach Größenklassen differenzierte abstrakt angemessene Bruttokaltmiete in Euro (vgl. Tabelle 6.5).

Tab. 6.5 Ermittlung der abstrakten Angemessenheit Bruttokaltmieten in der Stadt Dessau-Roßlau

Wohnungsgröße	Größe der Bedarfsgemeinschaft	Nettokaltmiete €/m <sup>2</sup>	kalte Betriebskosten €/m <sup>2</sup>	abstrakte Angemessenheit bruttokalt*	
				in €/m <sup>2</sup>	in €
bis zu 50 m <sup>2</sup>	1 Person	6,00	1,50	7,50	375,00
mehr als 50 m <sup>2</sup> bis zu 60 m <sup>2</sup>	2 Personen	5,52	1,50	7,02	421,20
mehr als 60 m <sup>2</sup> bis zu 75 m <sup>2</sup>	3 Personen	5,79	1,57	7,36	552,00
mehr als 75 m <sup>2</sup> bis zu 85 m <sup>2</sup>	4 Personen	5,81	1,73	7,54	640,90
mehr als 85 m <sup>2</sup> bis zu 95 m <sup>2</sup>	5 Personen	5,98	2,00	7,98	758,10
mehr als 95 m <sup>2</sup> bis zu 105 m <sup>2</sup>	6 Personen	5,96	1,59	7,55	792,75
mehr als 105 m <sup>2</sup> (gilt für jede weitere Person oder 10 m <sup>2</sup> mehr)	7 Personen	6,06	2,00	8,06	80,60

Quelle FUB IGES 2024

## 7 FESTSTELLUNG DER AKTUELLEN VERFÜGBARKEIT

Gemäß den höchstrichterlichen Vorgaben ist nach der abstrakten Angemessenheit die konkrete Angemessenheit zu überprüfen, d. h. die aktuelle Verfügbarkeit von Wohnraum zu den durch die Höchstbeträge definierten Mieten. Durch diesen Abgleich mit dem Wohnungsangebot zum Zeitpunkt der Festlegung der Angemessenheitsgrenzen soll geprüft werden, ob in einem konkreten Wohnungsmarkt strukturell ein ausreichendes Wohnungsangebot für die gewählten Angemessenheitsgrenzen vorhanden ist.

Zur Überprüfung der neu ermittelten Angemessenheitsgrenzen und der Verfügbarkeit von Wohnraum zu angemessenen Bedingungen wurden von FUB IGES folgende Analysen durchgeführt:

- Ermittlung des jährlichen Bedarfs an preisgünstigem Wohnraum für Transferleistungsempfänger;
- Erhebung der in den elektronischen und Printmedien in der Stadt Dessau-Roßlau angebotenen Wohnungen im Jahr 2023 und Bestimmung der Zahl der Wohnungen, die innerhalb der ermittelten abstrakten Angemessenheitsgrenzen liegen;
- Analyse des Leerstands;
- Auswertung des Anteils an den Neuvertragsvermietungen des letzten Jahres.

### 7.1 Ermittlung des jährlichen Bedarfs an preisgünstigem Wohnraum für Transferleistungsempfänger

Für die Überprüfung der abstrakten Angemessenheit wurde in einem ersten Schritt der jährliche Bedarf an preisgünstigem Wohnraum durch Transferleistungsempfänger ermittelt. Die Einzeldatensätze standen für eine Detailanalyse nicht zur Verfügung, da es sich bei der Stadt Dessau-Roßlau nicht um eine Optionskommune handelt. Daher wurde auf eine Sonderanalyse, unter den Vorgaben von FUB IGES und der Stadt Dessau-Roßlau, der regionalen Statistikstelle der Bundesagentur für Arbeit (BA) zurückgegriffen. Die bei der BA vorliegenden Einzeldatensätze dürfen aufgrund datenschutzrechtlicher Vorgaben nicht zur Verfügung gestellt werden.

Bei der BA-Statistik handelt es sich um eine offizielle Datengrundlage, die auf aktuelle Zahlen zurückgreift. Bei der Interpretation der nach Haushaltsgröße differenzierten Bedarfsgemeinschaften ist zu berücksichtigen, dass es zum Beispiel Single-Bedarfsgemeinschaften gibt, die in einem Haushalt mit mehr Personen, beispielsweise einem Zwei-, Drei-, Vier- oder Fünf-Personenhaushalt, die nicht zur BG gehören, leben. Dies

kann beispielsweise bei einem Zwei-Personen-Haushalt der Fall sein, bei dem eine Mutter, die keine Leistungen bezieht, mit ihrem volljährigen Kind, das Leistungen bezieht, zusammenwohnt. Dann würde es sich hierbei um eine Single-Bedarfsgemeinschaft handeln, die mit einer weiteren nicht zur Bedarfsgemeinschaft gehörenden Person in einem Zwei-Personen-Haushalt lebt. Diese Konstellation ist wiederum für die Bedarfsermittlung von Bedeutung, da diese Single-Bedarfsgemeinschaften auch zukünftig – sofern beide zum Haushalt gehörenden Personen zusammen umziehen wollen – Wohnungen für zwei Personen nachfragen werden.

**Tab. 7.1 Jährlicher Bedarf an preisgünstigem Wohnraum durch Transferleistungsbezieher nach SGB II und XII**

Pers. in BG	Variante 0		Variante 1		Variante 2		Variante 3		Variante 4	
	BKM in €	n. a. BG	BKM in €	n. a. BG	BKM in €	n. a. BG	BKM in €	n. a. BG	BKM in €	n. a. BG
1	375,00	405	380,00	360	390,00	284	400,00	219	410,00	174
2	421,20	281	420,00	287	430,00	237	440,00	216	450,00	193
3	552,00	51	550,00	51	560,00	49	570,00	43	580,00	40
4	640,90	33	640,00	33	650,00	23	660,00	23	670,00	17
5	758,10	11	760,00	11	770,00	9	780,00	8	790,00	8
6	792,75	3	790,00	3	800,00	2	810,00	2	820,00	1
7	80,60	14	80,00	13	80,00	13	80,00	11	80,00	11

Quelle: Bundesagentur für Arbeit, Durchschnittswert November 2021

BKM = Bruttokaltmiete pro Monat absolut

n. a. BG = BG mit einer nicht angemessenen Bruttokaltmiete

\* 7-Pers.-BG und größer (pro zusätzlicher Person zzgl. 15 m<sup>2</sup>)

## 7.2 Analyse der Mietwohnungsangebote im Jahr 2023

Zur Feststellung der tatsächlichen Verfügbarkeit von Wohnungen mit einer angemessenen Miethöhe in der Stadt Dessau-Roßlau wurde ein Abgleich mit angebotenen Mietobjekten aus dem Internet und in Zeitungen aus dem Jahr 2023 mit den zuvor berechneten abstrakten Angemessenheitsgrenzen auf Basis der Bruttokaltmieten pro Monat vorgenommen.

Bei den erfassten Wohnungsangeboten aus dem Jahr 2023 handelt es sich teilweise um Wohnungen, die über den gesamten Zeitraum oder einen Teilzeitraum angeboten wurden. Da die Auswertung nicht stichtagsbezogen erfolgte, sondern das verfügbare Objektangebot über einen Zeitraum von zwölf Monaten erfasst wurde, mussten die Angebote auf Objekte komprimiert werden.



Generell ist es auch möglich, dass einzelne Objekte in unterschiedlichen Medien zeitgleich angeboten werden. Eine Doppelzählung würde das verfügbare Wohnungsangebot stark überhöhen, weshalb eine Zusammenfassung der Angebote erfolgen muss.

Diese sogenannte Dublettenbereinigung besteht daher aus den beiden Arbeitsschritten:

- Identifizierung gleicher Wohnungen in unterschiedlichen Internetportalen und Zusammenfassung dieser Wohnungsangebote zu einem Angebot
- Überprüfung der Angebote über den Erhebungszeitraum. Identische Objekte werden zusammengefasst und als ein Objekt bzw. Angebot angesehen. Angebotslücken, d. h. Angebote, die zeitweilig nicht mehr angeboten werden, werden durch das bei FUB IGES angewendete Verfahren identifiziert und ebenfalls zu einem Objekt zusammengefasst, da nicht davon auszugehen ist, dass eine Wohnung innerhalb des Beobachtungszeitraums zweimal mit einer kurzen Zwischenvermietung zur Verfügung gestanden hat.

Aus den erhobenen Angeboten wurden unplausible Objekte oder nicht relevante Wohnungsbestände entfernt. Hierbei wurden nach folgenden Kriterien Objekte bzw. Wohnungen aus der Datenbank entfernt:

- Wohnungen, für die keine vollständigen Angaben vorlagen (fehlende Wohnfläche, fehlende Mietangabe etc.);
- Mietangaben, bei denen es sich offensichtlich nicht um Nettokaltmieten handelt, also Bruttokalt- bzw. Bruttowarmmieten;
- keine Berücksichtigung von Heimplätzen (Studentenheime, Altenheime), da es sich bei diesen Angeboten um Spezialimmobilien handelt, die einen besonderen Wohnungsteilmarkt darstellen und in der Regel hohe Mietwerte aufweisen;
- möblierte Wohnungen, da die Möblierung ein Teil der Miete ist und somit nicht die korrekte Nettokaltmiete abgeleitet werden kann.

Nach diesen Datenbereinigungen standen von den ehemals erfassten 2.958 Angeboten noch 2.367 für die Auswertung zur Verfügung. Diese Wohnungsangebote wurden differenziert nach den sechs Größenklassen ausgewertet (vgl. Tabelle 7.2).

Bei einigen Angeboten liegen keine Informationen zu den durchschnittlichen kalten Betriebskosten vor, d. h. es ist nur die Nettokaltmiete angegeben. In diesen Fällen wurden die fehlenden kalten Betriebskosten durch die zuvor ermittelten durchschnittlichen abstrakt angemessenen Betriebskosten, differenziert nach den Größenklassen, angesetzt.

Zur Feststellung des verfügbaren Angebots zu angemessenen Mietpreisen erfolgte ein Abgleich der Bruttokaltmieten pro Monat der im Zeitraum Februar 2023 bis Februar 2024 angebotenen Wohnungen mit den zuvor berechneten abstrakten Angemessenheitsgrenzen (vgl. Tabelle 6.5). Dabei wurden nur die Angebotsdaten verwendet, wo auch plausible Angaben zu den kalten Betriebskosten vorlagen.

Insgesamt lagen die Bruttokaltmieten von 814 Wohnungen oder 59 % der im Zeitraum Februar 2023 bis Februar 2024 in der Stadt Dessau-Roßlau im Internet und den Zeitungen angebotenen Wohnungen innerhalb der abstrakten Angemessenheitsgrenzen (vgl. Tabelle 7.2).

**Tab. 7.2 Wohnungsangebote in der Stadt Dessau-Roßlau - Anzahl Angebote und Prüfung der tatsächlichen Verfügbarkeit – Variante 0**

Wohnungsgröße	Größe der Bedarfsgemeinschaft	Richtwert in Euro	Anzahl Angebotsmieten	Anzahl Angebote innerhalb der abstrakten Angemessenheit	
				absolut	Anteil an den Angeboten in %
bis zu 50 m <sup>2</sup>	1 Person	375,00	453	308	68 %
mehr als 50 m <sup>2</sup> bis zu 60 m <sup>2</sup>	2 Personen	421,20	370	154	42 %
mehr als 60 m <sup>2</sup> bis zu 75 m <sup>2</sup>	3 Personen	552,00	339	242	71 %
mehr als 75 m <sup>2</sup> bis zu 85 m <sup>2</sup>	4 Personen	640,90	89	50	56 %
mehr als 85 m <sup>2</sup> bis zu 95 m <sup>2</sup>	5 Personen	758,10	44	28	64 %
mehr als 95 m <sup>2</sup> bis zu 105 m <sup>2</sup>	6 Personen	792,75	40	13	33 %
mehr als 105 m <sup>2</sup> (gilt für jede weitere Person oder 10 m <sup>2</sup> mehr)	7 Personen und mehr	80,60	44	19	43 %
<b>Insgesamt</b>			1.379	814	59 %

Quelle FUB IGES 2024

Das Angebot an Wohnungen, die eine angemessene Miethöhe aufweisen, ist allein kein ausreichender Indikator, um die Angemessenheitsgrenzen für die Versorgung von Transferleistungsempfänger zu ermitteln.

## 7.3 Festlegung der Richtwerte Bruttokaltmiete in der Stadt Dessau-Roßlau

Das Angebot an Wohnungen, die eine angemessene Miethöhe aufweisen, ist allein kein ausreichender Indikator, um die Angemessenheitsgrenzen für die Versorgung von Transferleistungsempfängern zu ermitteln. Der zuvor für die Stadt Dessau-Roßlau ermittelte jährliche Bedarf an preisgünstigem Wohnraum, differenziert nach den Größenklassen für Transferleistungsempfänger, ist die Kenngröße für die Anzahl der verfügbaren angebotenen Mietwohnungen, die eine angemessene Bruttokaltmiethöhe aufweisen.

Daher wurde überprüft, ob die in der Tabelle 7.3 ausgewiesene Anzahl an Wohnungen, die eine Miethöhe innerhalb der zuvor ermittelten abstrakten Angemessenheit aufweisen ausreicht, um den Bedarf mit einer nicht angemessenen Bruttokaltmiete zu decken.

**Tab. 7.3 Bedarfsdeckung SGB II und XII in der Stadt Dessau-Roßlau auf Basis der ermittelten abstrakt angemessenen Richtwerte – vor Anpassung**

Wohnungsgröße	Größe der Bedarfsgemeinschaft	Richtwert in Euro	Anzahl BG über der abstr. Angemessenheit	Angebote innerhalb der abstrakten Angemessenheit	Bedarfsdeckung
bis zu 50 m <sup>2</sup>	1 Person	375,00	405	308	76 %
mehr als 50 m <sup>2</sup> bis zu 65 m <sup>2</sup>	2 Personen	421,20	281	154	91 %
mehr als 65 m <sup>2</sup> bis zu 80 m <sup>2</sup>	3 Personen	552,00	51	242	>100 %
mehr als 80 m <sup>2</sup> bis zu 95 m <sup>2</sup>	4 Personen	640,90	33	50	>100 %
mehr als 95 m <sup>2</sup> bis zu 110 m <sup>2</sup>	5 Personen	758,10	11	28	>100 %
mehr als 110 m <sup>2</sup> bis zu 125 m <sup>2</sup>	6 Personen	792,75	3	13	>100 %
mehr als 125 m <sup>2</sup> (jeweils 15 m <sup>2</sup> pro weitere Pers.)	7 Personen und mehr	80,60	14	19	>100 %
<b>Insgesamt</b>			798	814	>100 %

Quelle FUB IGES 2024

Insgesamt hat sich gezeigt, dass die Zahl der angebotenen Wohnungen mit einer angemessenen Bruttokaltmieten für die Versorgung des zuvor ermittelten Bedarfs an preisgünstigen Wohnungen ausreicht. Insbesondere da zusätzlich gemäß der Datenerhebung 160 Wohnungen am Stichtag leer standen, die sicherlich auch teilweise in den angebotenen Wohnungen enthalten sind.

Betrachtet man die Analyse differenziert nach den Wohnungs- bzw. Bedarfsgrößenklassen, so zeigt sich allerdings, dass die tatsächliche Verfügbarkeit von Mietwohnungen lediglich für die 1-Personen- und 2-Personen-Bedarfsgemeinschaften nicht ausreichend ist. Daher musste in diesen drei Teilgruppen der Richtwert angehoben werden, bis eine ausreichende Versorgung der Bedarfsgemeinschaften gewährleistet ist. Durch die Anhebung der Richtwerte verringert sich die Zahl der nicht angemessen wohnenden Bedarfsgemeinschaften und die Zahl der verfügbaren Mietwohnungsangebote mit einer angemessenen Bruttokaltmiete erhöht sich.

Die in der Tabelle 7.4 aufgeführte Übersicht zeigt das Ergebnis dieses iterativen Verfahrens, das in der Wissenschaft ein anerkanntes Verfahren ist.

- Für die 1-Personen-Bedarfsgemeinschaft musste der Richtwert um 15,00 Euro auf 390,00 Euro angehoben werden, um eine ausreichende Versorgung zu gewährleisten.
- In der 2-Personen-Bedarfsgemeinschaft waren es 18,80 Euro Anhebung zum endgültigen Richtwert von 450,00 Euro.

**Tab. 7.4 Bedarfsdeckung SGB II und XII in der Stadt Dessau-Roßlau auf Basis der ermittelten abstrakt angemessenen Richtwerte – nach Anpassung**

Wohnungsgröße	Größe der Bedarfsgemeinschaft	Richtwert in Euro	Anzahl BG über der abstr. Angemessenheit	Angebote innerhalb der abstrakten Angemessenheit	Bedarfsdeckung
bis zu 50 m <sup>2</sup>	1 Person	390,00	284	344	>100 %
mehr als 50 m <sup>2</sup> bis zu 65 m <sup>2</sup>	2 Personen	450,00	193	213	>100 %
mehr als 65 m <sup>2</sup> bis zu 80 m <sup>2</sup>	3 Personen	552,00	51	242	>100 %
mehr als 80 m <sup>2</sup> bis zu 95 m <sup>2</sup>	4 Personen	640,90	33	50	>100 %
mehr als 95 m <sup>2</sup> bis zu 110 m <sup>2</sup>	5 Personen	758,10	11	28	>100 %
mehr als 110 m <sup>2</sup> bis zu 125 m <sup>2</sup>	6 Personen	792,75	3	13	>100 %
mehr als 125 m <sup>2</sup> (jeweils 15 m <sup>2</sup> pro weitere Pers.)	7 Personen und mehr	80,60	14	19	>100 %
<b>Insgesamt</b>			589	909	>100 %

Quelle FUB IGES 2024

Insgesamt dürfte das verfügbare Mietwohnungsangebot mit einer angemessenen Bruttokaltmiete höher liegen. Gründe sind hierfür sicherlich die fehlenden Wohnungsanzeigen des städtischen Wohnungsunternehmens und der Wohnungsgenossenschaft. Viele verfügbare Wohnungen mit einer angemessenen Miete werden in der Regel nicht

inseriert, sondern direkt vergeben. Daneben existiert insbesondere in Universitätsstädten ein „grauer“ Markt, der nicht erfasst werden kann. Hierbei handelt es sich um Informationstafeln in der Universität oder anderen öffentlichen Räumen sowie um direkte Informationsweitergaben, d. h. über Nachmietersuche. Dieses betrifft überwiegend die Wohnungsangebote mit einer niedrigen Miethöhe.

In der Tabelle 7.5 sind noch einmal die Ergebnisse der Analyse des erhobenen Datenbestands der Mietspiegelerhebung sowie der Überprüfung des verfügbaren Wohnraums in der Stadt Dessau-Roßlau angegeben. Daneben zeigt die Tabelle auch die Differenz zu den bisher bewilligten Richtwerten auf.

**Tab. 7.5 Richtwerte für die Kosten der Unterkunft nach SGB II und XII**

Wohnungsgröße	Größe der Bedarfsgemeinschaft	Richtwerte in Euro		Veränderung	
		bisher	neu	absolut in €	in %
bis zu 50 m <sup>2</sup>	1 Person	388,86	390,00	1,14	+0,3 %
mehr als 50 m <sup>2</sup> bis zu 60 m <sup>2</sup>	2 Personen	418,44	450,00	31,56	+7,5 %
mehr als 60 m <sup>2</sup> bis zu 75 m <sup>2</sup>	3 Personen	528,99	552,00	23,01	+4,3%
mehr als 75 m <sup>2</sup> bis zu 85 m <sup>2</sup>	4 Personen	581,39	641,00	59,61	+10,3%
mehr als 85 m <sup>2</sup> bis zu 95 m <sup>2</sup>	5 Personen	643,44	759,00	115,56	+18%
mehr als 95 m <sup>2</sup> bis zu 105 m <sup>2</sup>	6 Personen	711,16	793,00	81,84	+11,5%
mehr als 105 m <sup>2</sup> (gilt für jede weitere Person oder 10 m <sup>2</sup> mehr)	jede weitere Personen	65,49	81,00	15,51	+23,7%

Quelle FUB IGES 2024

## 8 ZUSATZAUSWERTUNG - BARRIEREARMUT

Bei der Datenerhebung wurde das Ausstattungsmerkmal barrierearm und barrierefrei erhoben. Insgesamt konnten im Rahmen der Datenerhebung 146 Datensätze mit dem Merkmal „Barrierearmut vorhanden“ erhoben werden. Aufgrund der Datenlage im Rahmen der neuen Mietobergrenze ist daher zu empfehlen für Wohnungen, die nachweislich eine Barrierearmut aufweisen, einen entsprechenden Aufschlag auszuweisen. Unter Berücksichtigung der Gewichtungskoeffizienten ergibt sich im Rahmen der Datenauswertung eine um 19 % höhere Miete für Wohnungen mit dem Merkmal „Barrierearmut vorhanden“. Die Ausprägung und Anwendung dieses Zuschusses muss durch die entsprechenden Richtwerte der Stadt Dessau-Roßlau erfolgen.