

**Schlüssiges Konzept zur Ermittlung
angemessener Kosten der Unterkunft nach
SGB II und XII
für die Stadt Dessau-Roßlau 2026**

im Auftrag des Amtes für soziale Leistungen

Methodenbericht

Hamburg, November 2025

INHALT

INHALT	II
TABELLENVERZEICHNIS	III
ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS	IV
1 AUSGANGSLAGE UND RAHMENBEDINGUNGEN	1
2 INDEXFORTSCHREIBUNG	4
2.1 Grundlagen	4
2.2 Berechnung	5
3 TATSÄCHLICHE VERFÜGBARKEIT	7
3.1 Bedarf an preisgünstigem Wohnraum	8
3.2 Ermittlung des verfügbaren Angebotes	10
3.3 Festlegung der maximal angemessenen Miete	12
4 NEUE RICHTWERTE	15
5 ZUSATZAUSWERTUNG - BARRIEREARMUT	16

TABELLENVERZEICHNIS

Tab. 2.1	Entwicklung des Verbraucherpreisindex in Sachsen-Anhalt (Basis 2020 = 100)	5
Tab. 2.2	Fortgeschriebene abstrakte Angemessenheit für Dessau-Roßlau – September 2025	6
Tab. 3.1	Bedarf an preisgünstigem Wohnraum differenziert nach Bedarfsgrößenklassen Oktober 2025	9
Tab. 3.2	Wohnungsangebot in der Stadt Dessau-Roßlau – Anzahl Angebote und Prüfung der tatsächlichen Verfügbarkeit – Variante 0	12
Tab. 3.3	Bedarfsdeckung SGB II und XII in der Stadt Dessau-Roßlau auf Basis der ermittelten abstrakt angemessenen Richtwerte – vor Anpassung	13
Tab. 4.1	Richtwerte für die Kosten der Unterkunft nach SGB II und SGB XII in der Stadt Dessau-Roßlau 2026	15

ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS

AsylbLG	Asylbewerberleistungsgesetz
BA	Bundesagentur für Arbeit
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch
BSG	Bundessozialgericht
BSGE	Entscheidungssammlung des BSG
EU-SILC	European Union Statistics on Income and Living Conditions
IT.NRW	Statistisches Landesamt von Nordrhein-Westfalen
KdU	Kosten der Unterkunft
LSG	Landessozialgericht
LPK-SGB	Lehr- und Praxiskommentar zum Sozialgesetzbuch
SGB II	Sozialgesetzbuch (SGB) Zweites Buch (II)
SGB XII	Sozialgesetzbuch (SGB) Zwölftes Buch (XII)
SozR	Sozialrecht

Hinweis:

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird im Bericht die männliche Sprachform verwendet. Dieses bezieht aber immer alle Geschlechter mit ein.

1 AUSGANGSLAGE UND RAHMENBEDINGUNGEN

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 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.

Im Rahmen der Novellierung des Sozialgesetzbuches (SGB) wurde für die neu geschaffene Option zur Regelung der Kosten der Unterkunft im Rahmen von Satzungen ebenfalls ein zeitlicher Überprüfungsabstand von zwei Jahren vorgegeben (vgl. SGB § 22c Absatz 2).

Als Methode für die Aktualisierung der Richtwerte hat sich die Stadt Dessau-Roßlau für eine Indexfortschreibung auf Basis, der im Rahmen des qualifizierten Mietspiegels erhobenen Daten entschieden. Grundlage für die Erstellung des schlüssigen Konzepts ist die Datenerhebung zum qualifizierten Mietspiegel der Stadt Dessau-Roßlau 2024.

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 Mietererhebung 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 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 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 Auswertung der Mietspiegelerhebung 2024 wird in der Stadt Dessau-Roßlau eine empirische Mietererhebung als Basis für die KDU-Festsetzung durchgeführt. Die Fortschreibung auf Basis des offiziellen Verbraucherpreisindex des Statistischen Landesamtes Sachsen-Anhalt und die Datenanalyse dient der Überprüfung und Aktualisierung der bestehenden Richtwerte.

2 INDEXFORTSCHREIBUNG

2.1 Grundlagen

Bei der Fortschreibung der Richtwerte mit Hilfe eines Index im Sinne des BGB bedeutet, dass keine Neuerhebung von Mieten stattfindet. Grundlage für die neuen Richtwerte sind die im Rahmen des qualifizierten Mietspiegels 2024 erhobenen Mieten und den daraus abgeleiteten abstrakte Angemessenheit, welche mittels eines Index fortgeschrieben werden.

Für qualifizierte Mietspiegel ist gesetzlich im BGB vorgeschrieben, dass für eine Fortschreibung der Mietspiegelwerte der "Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland" herangezogen werden muss. Dieser vom Statistischen Bundesamt ermittelte Index wird seit 2003 als Verbraucherpreisindex für Deutschland (VPI) veröffentlicht. Dieser Index spiegelt die Preisentwicklung eines Warenkorbes mit unterschiedlichen Gütergruppen wider, der nicht nur die Entwicklung der Wohnkosten berücksichtigt.

Die Entwicklung der Lebenshaltungskosten wird jedoch stark von der Entwicklung der Energiekosten beeinflusst. Da die Heizenergiekosten im Rahmen der in der Stadt Dessau-Roßlau geltenden Richtlinien für die Kosten der Unterkunft gesondert berücksichtigt werden, würde bei einer Fortschreibung auf Basis des VPI die Entwicklung der Nettokaltmiete und der kalten Betriebskosten stark durch andere Faktoren beeinflusst.

Daher ist es für die Fortschreibung eines schlüssigen Konzepts empfehlenswert, nicht den Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland zu verwenden, sondern einen Index, der nur die Entwicklung der Mietkosten berechnet. Dieser differenzierte Preisindex liegt auch auf Ebene der Bundesländer vor und berücksichtigt damit besser die von den Gerichten geforderte Einbeziehung regionalen Gegebenheiten bei der Mietpreisentwicklung.

Daher wird für die Fortschreibung der Mietwerte der abstrakten Angemessenheit des bisherigen schlüssigen Konzeptes der Stadt Dessau-Roßlau der Verbraucherpreisindex nach Verwendungszweck des Individualkonsums genutzt, der die Entwicklung der Mietkosten für Sachsen-Anhalt wiedergibt. Dieser Index wird monatlich berechnet, ist ein Spezialindex des VPI und wird vom Statistischen Landesamt Sachsen-Anhalt veröffentlicht.

Die Fortschreibung der Mietenentwicklung auf Basis dieses Preisentwicklungsindex stellt eine angemessene Methode dar, um Verzerrungen der Mietpreisentwicklungen durch die Berücksichtigung der Preisentwicklung in anderen Gütergruppen, die ebenfalls bei der Berechnung der VPI Berücksichtigung finden, zu vermeiden.

Die Aktualisierung erfolgt getrennt für die Preisentwicklung der Nettokaltmieten und die kalten Betriebskosten (Wohnnebenkosten). Die Ergebnisse werden auf Basis der Produkttheorie zu einer Bruttokaltmiete zusammengefasst.

2.2 Berechnung

Auf Grundlage der vorliegenden Indexwerte erfolgt die Fortschreibung der Nettokaltmieten (abstrakten Angemessenheit) und der kalten Betriebskosten aus dem letzten schlüssigen Konzept.

Dabei erfolgt die Fortschreibung allgemein nach der folgenden Formel:

$$\text{Indexveränderung in Prozent} = ((\text{neuer Indexwert} * 100) / \text{alter Indexwert} - 100) / 100$$

Das schlüssige Konzept basierte auf der Datenerhebung zum Mietspiegel Dessau-Roßlau mit dem Stichtag 1. September 2023.

Tab. 2.1 Entwicklung des Verbraucherpreisindex in Sachsen-Anhalt (Basis 2020 = 100)

	September 2023	September 2025	Veränderung	Multipli- kationsfaktor
Nettokaltmiete	102,6	106,3	3,6 %	1,03606
Wohnnebenkosten	110,6	119,7	8,2 %	1,08228

Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt und Berechnung FUB

Nettokaltmieten:

$$((106,3 * 100) / 102,6 - 100) / 100 = 3,6 \%$$

Damit werden die ermittelten abstrakten Nettokaltmieten pro Quadratmeter des letzten schlüssigen Konzepts jeweils mit 1,03606 multipliziert, um die fortgeschriebene abstrakte Angemessenheit der Nettokaltmieten pro Quadratmeter zu erhalten.

Wohnnebenkosten:

$$((119,7 * 100) / 110,6 - 100) / 100 = 8,2 \%$$

Damit werden die ermittelten abstrakten kalten Betriebskosten pro Quadratmeter des letzten schlüssigen Konzepts jeweils mit 1,08228 multipliziert, um die fortgeschriebene abstrakte Angemessenheit der kalten Betriebskosten pro Quadratmeter zu erhalten.

Diese beiden auf Basis des Verbraucherpreisindex Sachsen-Anhalt fortgeschriebenen Mietpreisbestandteile sind die Grundlage für die Ermittlung der absoluten abstrakten Bruttokaltmiete unter Berücksichtigung der Produkttheorie (vgl. Tab. 2.2). Die fortgeschriebenen abstrakten Bruttokaltmieten sind die Basis für die nachfolgende Prüfung der tatsächlichen Verfügbarkeit. Es wird geprüft, ob ausreichend Wohnungen

zu diesem Mietpreisniveau auf dem Wohnungsmarkt der Stadt Dessau-Roßlau verfügbar sind, um die Bedarfsgemeinschaften mit einer zu hohen Miete gegebenenfalls zu versorgen.

Tab. 2.2 Fortgeschriebene abstrakte Angemessenheit für Dessau-Roßlau – September 2025

Wohnflächen- klassen	Bedarfs- größen- klasse	Nettokalt- miete	kalte Betriebs- kosten	Bruttokaltmiete	
		in €/m ²	in €/m ²	in €/m ²	In Euro
bis zu 50 m ²	1 Person	6,22	1,62	7,84	392,00
mehr als 50 m ² bis zu 60 m ²	2 Personen	5,72	1,62	7,34	440,40
mehr als 60 m ² bis zu 75 m ²	3 Personen	6,00	1,70	7,70	577,50
mehr als 75 m ² bis zu 85 m ²	4 Personen	6,02	1,87	7,89	670,65
mehr als 85 m ² bis zu 95 m ²	5 Personen	6,20	2,16	8,36	794,20
mehr als 95 m ² bis zu 105 m ²	5 Personen	6,17	1,72	7,89	828,45
jede weitere 10 m ²	jede weitere Person	6,28	2,16	8,44	84,40

Quelle:

abstrakte Angemessenheit auf Basis der Mietspiegelerhebung 2024, Indexfortschreibung bis September 2025

3 TATSÄCHLICHE VERFÜGBARKEIT

In den Urteilen des BSG wird gefordert, dass aus den Mietwerterhebungen Rückschlüsse gezogen werden, ob diese eine sachgerechte Wiedergabe der derzeitigen regionalen Mietsituation darstellen und für eine Überprüfung einer ausreichenden Versorgung der Leistungsberechtigten herangezogen werden können. D. h. die Richtwerte müssen dahingehend überprüft werden, ob sie Hilfeempfänger in die Lage versetzen, eine Mietwohnung anzumieten.

Die konkrete Angemessenheitsprüfung bleibt von diesen Analysen und Nachweisen unberührt. Diese ist fallbezogen und kann nicht durch das schlüssige Konzept abgedeckt werden.

Zur Überprüfung der Richtwerte, also der im Kapitel 2.2 dargestellten abstrakt angemessenen Bruttokaltmiete, wurden die verfügbaren Mietwohnungsangebote in der Stadt Dessau-Roßlau und die tatsächlichen Mieten der Leistungsempfänger analysiert. Durch den Abgleich der abstrakten Angemessenheitsgrenzen mit dem verfügbaren Wohnungsangebot eines Jahres wird geprüft, ob in einem konkreten Wohnungsmarkt strukturell ein ausreichendes Wohnungsangebot für die fortgeschriebenen Angemessenheitsgrenzen vorhanden ist.

Bei der Stadt Dessau-Roßlau handelt es sich nicht um eine Optionskommune, weshalb der direkte Zugriff auf die tatsächlichen Mieten und Wohnflächen für eine Analyse nicht vorlag. Daher mussten Spezialauswertungen durch die Bundesanstalt für Arbeit angefordert werden. Die Angebotsmieten wurden von immo-info Immobilien-Marktinformation GmbH (Immo-Info) erhoben und von FUB umfassend plausibilisiert.

Die zur Analyse herangezogenen Angebotsdaten umfassen den Zeitraum von Oktober 2024 bis September 2025 (1 Jahr). Bei der Ermittlung des Bedarfs wird die Sonderauswertung vom Statistik-Service West der Bundesagentur für Arbeit mit dem Datenstand Oktober 2025 verwendet.

Zur Überprüfung der ermittelten Angemessenheitsgrenzen und der Verfügbarkeit von Wohnraum zu angemessenen Bedingungen führte FUB daher folgende Analysen durch:

- Ermittlung der Zahl der Bedarfsgemeinschaften die im Oktober 2025, eine Bruttokaltmiete aufweisen, die über den berechneten abstrakten Angemessenheitsgrenzen liegen, basierend auf Angaben der Bundesagentur für Arbeit;
- Erhebung der von Oktober 2024 bis September 2025 in den elektronischen und Printmedien in der Stadt Dessau-Roßlau angebotenen Wohnungen und Bestimmung der Zahl der Wohnungen, die innerhalb der ermittelten abstrakten Angemessenheitsgrenzen liegen.

3.1 Bedarf an preisgünstigem Wohnraum

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 und der Stadt Dessau-Roßlau, der regionalen Statistik-Service Ost 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 Ein-Personen-Bedarfsgemeinschaften gibt, die in einem Haushalt mit mehr Personen, beispielsweise einem Zwei-, -oder Mehr-Personenhaushalt, die nicht zur BG gehören, leben. Dies kann beispielsweise bei einem Zwei-Personen-Haushalt der Fall sein, wenn eine Mutter, die keine Leistungen bezieht, mit ihrem volljährigen Kind, das Leistungen bezieht, zusammenwohnt. Dann würde es sich um eine Ein-Personen-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 Ein-Personen-Bedarfsgemeinschaften zukünftig – sofern beide zum Haushalt gehörenden Personen gemeinsam umziehen wollen – Wohnungen für zwei Personen nachfragen werden.

Die Statistik-Service Ost der Bundesagentur hat sechs Varianten gerechnet, um die Zahl der Bedarfsgemeinschaften zu ermitteln, die eine nicht angemessene Bruttokaltmiete, differenziert nach den Größenklassen zahlen. Die Sonderanalyse erfolgte auf dem Datenstand Oktober 2015, womit die Zahl der nicht angemessen wohnenden Bedarfsgemeinschaften als Vergleichszahl für die zur Verfügung stehenden angemessenen Mietwohnungsangebote ermittelt wurde. Die fünf Varianten unterscheiden sich wie nachfolgend dargestellt:

- Variante 0: fortgeschriebene abstrakte Angemessenheit
- Variante 1: Variante 0 aufgerundet
- Variante 2: Erhöhung der Variante 1 um 10 €
- Variante 3: Erhöhung der Variante 1 um 20 €
- Variante 4: Erhöhung der Variante 1 um 30 €
- Variante 5: Erhöhung der Variante 1 um 40 €

Anhand des Beispiels für eine Ein-Personen-Bedarfsgemeinschaft soll dieses Verfahren noch einmal verdeutlicht werden.

- Variante 0: abstrakte Angemessenheit = 392,00 €
- Variante 1: abstrakte Angemessenheit = 400 €
- Variante 2: gerundete abstrakte Angemessenheit von 400,00 € + 10 € = 410 €
- Variante 3: gerundete abstrakte Angemessenheit von 400,00 € + 20 € = 420 €
- Variante 4: gerundete abstrakte Angemessenheit von 400,00 € + 30 € = 430 €
- Variante 5: gerundete abstrakte Angemessenheit von 400,00 € + 40 € = 440 €

Auf Basis, der von der Bundesagentur zur Verfügung gestellten Daten konnte der jeweilige Bedarf an preisgünstigen Wohnraum in den fünf Größenklassen in den Varianten festgestellt werden. Die Tab. 3.1 zeigt den Bedarf an preisgünstigem Wohnraum zum Oktober 2025 in der Stadt Dessau-Roßlau und ist die Grundlage für den Abgleich mit den vorliegenden Angebotsmieten.

**Tab. 3.1 Bedarf an preisgünstigem Wohnraum differenziert nach Bedarfsgößenklassen
Oktober 2025**

Größe der Bedarfsgemeinschaft	Anzahl der Fälle nach Variante					
	Variante 0	Variante 1	Variante 2	Variante 3	Variante 4	Variante 5
1 Person	435	365	304	248	199	168
2 Personen	259	224	197	165	137	122
3 Personen	50	49	43	38	36	34
4 Personen	31	28	27	25	21	21
5 Personen	9	9	7	6	6	6
6 Personen	2	2	1	1	1	1
7 Personen	4	4	4	4	4	4
8 Personen	3	3	3	3	3	2
9 Personen	1	1	0	0	0	0
10 und mehr Personen	0	0	0	0	0	0
Insgesamt	794	685	586	490	407	358

Quelle: Bundesagentur für Arbeit, Berechnung FUB

Der Abgleich mit dem verfügbaren angemessenen Wohnungsangebot, differenziert nach Bedarfsgößenklassen sowie der daraus gezogenen Schlüsse und Anpassungen der maximal angemessenen Miete erfolgt in Kapitel 6.3.

3.2 Ermittlung des verfügbaren Angebotes

Die Überprüfung der aus der Mietwerterhebung abgeleiteten abstrakten Angemessenheitsgrenzen erfolgte mithilfe einer Analyse der frei verfügbaren Mietwohnungsangebote im Zeitraum von Oktober 2024 bis September 2025. Die Berücksichtigung der Angebotsmieten in einem ausreichenden Umfang wurde bereits im Juni 2015 vom BSG angemahnt (B 4 AS 44/14 R, Rnd. 22).

FUB sieht es als notwendig an, die Mietwohnungsangebote eines Jahres zur Feststellung der tatsächlichen Verfügbarkeit von Wohnungen mit einer angemessenen Miethöhe sowie zur endgültigen Festlegung der Richtwerte heranzuziehen. Vor dem Hintergrund, dass die neuen maximal angemessenen Mieten in der Zukunft Anwendung finden werden, ist es daher zwingend erforderlich, möglichst aktuelle Marktmieten zu berücksichtigen. Daher werden die Angebote des letzten Jahres zur Validierung der Ergebnisse aus der Mietwerterhebung herangezogen, da es sich hierbei um aktuelle oder zukünftige Neuvertragsmieten handelt.

Bei den erfassten Wohnungsangeboten handelt es sich zum Teil 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 Internetportalen und Zeitungen zeitgleich angeboten werden. Eine Doppelzählung würde das verfügbare Wohnungsangebot stark überhöhen, weshalb eine Zusammenfassung der Angebote erfolgen muss.

Diese sogenannte Dublettenbereinigung besteht aus den beiden Arbeitsschritten:

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

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

- Keine Berücksichtigung von Heimplätzen (z. B. Studierendenheime, Seniorenheime), da es sich bei diesen Angeboten um Spezialimmobilien handelt, die einen besonderen Wohnungsteilmarkt darstellen und in der Regel hohe Mietwerte aufweisen,
- Wohnungen, für die keine vollständigen Angaben vorlagen: fehlende Wohnfläche oder keine Nettokaltmiet-Angabe,
- Mietangaben, bei denen es sich offensichtlich nicht um Netto- oder Bruttokaltmieten handelt, also Bruttowarmmieten,
- Möblierte Wohnungen, da die Kosten für die Möblierung ein Teil der Miete sind und somit keine korrekte Nettokaltmiete abgeleitet werden kann,
- Wohnungen, die erkennbar nicht den vom BSG geforderten Mindeststandard aufweisen, also z. B. über Einzelöfen verfügen.

Nach diesen Datenbereinigungen standen von den ehemals erfassten 2.341 angebotenen Objekten oder Wohnungen noch 1.103 Wohnungen für die Auswertung zur Verfügung. Diese Wohnungsangebote wurden differenziert nach den Bedarfsgrößenklassen ausgewertet.

Teilweise fehlten in den veröffentlichten Mietwohnungsangeboten Angaben zu den kalten Betriebskosten. Hier erfolgte für die Berechnung der Bruttokaltmiete eine Berücksichtigung der kalten Betriebskosten auf Basis der angemessenen durchschnittlichen Betriebskosten je Größenklasse (vgl. Tab. 2.2). Diese Angebote wurden in den weiteren Analysen nicht berücksichtigt, also es erfolgte keine Ersetzung der fehlenden kalten Betriebskosten durch die Werte aus der Fortschreibung der abstrakten Angemessenheit.

Zur Feststellung des verfügbaren Angebots zu angemessenen Mietpreisen erfolgte ein Abgleich der Bruttokaltmiete pro Monat der angebotenen Wohnungen mit den zuvor berechneten abstrakten Angemessenheitsgrenzen (vgl. Tab. 2.2).

Insgesamt lagen die Bruttokaltmieten von 632 Wohnungen oder 57 % der im Zeitraum Oktober 2024 bis September 2025 in der Stadt Dessau-Roßlau im Internet und den Zeitungen angebotenen und bereinigten Wohnungen innerhalb der fortgeschriebenen abstrakten Angemessenheitsgrenzen – Variante 0 (vgl. Tab. 3.2).

Tab. 3.2 Wohnungsangebot in der Stadt Dessau-Roßlau – Anzahl Angebote und Prüfung der tatsächlichen Verfügbarkeit – Variante 0

Wohnflächen- klassen	Bedarfs- größen- klasse	Richtwert (Variante 0)	Angebote	Angebote innerhalb der abstrakten Angemessenheit	
		in Euro	Anzahl	Anzahl	Anteil
bis zu 50 m ²	1 Person	392,00	341	241	71 %
mehr als 50 m ² bis zu 60 m ²	2 Personen	440,40	330	129	39 %
mehr als 60 m ² bis zu 75 m ²	3 Personen	577,50	277	173	62 %
mehr als 75 m ² bis zu 85 m ²	4 Personen	670,75	61	39	64 %
mehr als 85 m ² bis zu 95 m ²	5 Personen	794,20	34	22	65 %
mehr als 95 m ² bis zu 105 m ²	6 Personen	828,45	17	7	41 %
jede weitere 10 m ²	jede weitere Person	84,40	43	21	49 %
Insgesamt			1.103	632	57 %

3.3 Festlegung der maximal angemessenen Miete

Die Zahl der Angebote, die eine angemessene Bruttokaltmiete aufweisen, oder deren Anteil, an allen Angeboten innerhalb einer Größenklasse, ist nicht entscheidend für die Überprüfung der abstrakten Angemessenheitsgrenze. Entscheidend ist, ob die Zahl der Angebote, die eine angemessene Bruttokaltmiete aufweisen, ausreicht, die Bedarfsgemeinschaften zu versorgen, die eine nicht angemessene Bruttokaltmiete haben.

Vor dem Hintergrund, dass es sich bei den berücksichtigten Mietwohnungsangeboten um die im Internet und den Zeitungen veröffentlichten Mietwohnungsangebote handelt und häufig Angebote der größeren kommunalen und genossenschaftlichen Wohnungsanbieter mit teilweise niedrigeren Mieten fehlen, wurde für die Feststellung der konkreten Angemessenheit und somit die Festlegung der maximal angemessenen Miete in der Stadt Dessau-Roßlau eine 100 %ige Bedarfsdeckung in allen Teilmarktsegmenten angestrebt. D. h. für alle Bedarfsgemeinschaften, die eine nicht angemessene Bruttokaltmiete aufweisen, muss Wohnraum zu angemessenen Bedingungen vorhanden sein.

In der Prüfung, ob ein ausreichendes Wohnungsangebot zu angemessenen Mietkosten vorhanden ist, wurden nur die Bedarfsgemeinschaften sowie die Mietwohnungsangebote aus dem Zeitraum Oktober 2024 bis September 2025 berücksichtigt.

In einem ersten Schritt wird den zuvor ermittelten Mietwohnungsangeboten mit einer abstrakt angemessenen Miethöhe der Bedarf an Wohnungen, d. h. den Bedarfsgemeinschaften, die keine abstrakt angemessenen Mietkosten aufweisen, gegenübergestellt. Als Berechnungsgrundlage diente die fortgeschriebene abstrakte Angemessenheit (Variante 0).

Tab. 3.3 Bedarfsdeckung SGB II und XII in der Stadt Dessau-Roßlau auf Basis der ermittelten abstrakt angemessenen Richtwerte – vor Anpassung

Wohnflächenklassen	Bedarfsgrößenklasse	Richtwert (Variante 0)	BG über der abstrakten Angemessenheit	Angebote innerhalb der abstrakten Angemessenheit	Bedarfsdeckung
		in Euro	Anzahl	Anzahl	Anteil
bis zu 50 m ²	1 Person	392,00	435	241	55 %
mehr als 50 m ² bis zu 60 m ²	2 Personen	440,40	259	129	50 %
mehr als 60 m ² bis zu 75 m ²	3 Personen	577,50	50	173	> 100 %
mehr als 75 m ² bis zu 85 m ²	4 Personen	670,75	31	39	> 100 %
mehr als 85 m ² bis zu 95 m ²	5 Personen	794,20	9	22	> 100 %
mehr als 95 m ² bis zu 105 m ²	6 Personen	828,45	2	7	> 100 %
jede weitere 10 m ²	jede weitere Person	84,40	8	21	> 100 %
Insgesamt			794	632	80 %

Die Gegenüberstellung zeigt, dass die Zahl der Mietwohnungsangebote mit einer angemessenen Bruttokaltmiete innerhalb der Richtwerte nicht ausreicht, um die nicht angemessen wohnenden Bedarfsgemeinschaften zu versorgen (vgl. Tab. 3.3). Betrachtet man die Analyse differenziert nach den Wohnungs- bzw. Bedarfsgrößenklassen, so zeigt sich, dass die tatsächliche Verfügbarkeit von Mietwohnungen für die Ein-Personen- und Zwei-Personen-Bedarfsgemeinschaften nicht ausreichend ist. Daher muss in diesen Teilgruppen der Richtwert angehoben werden, bis eine ausreichende Versorgung 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.

- Ein-Personen-Bedarfsgemeinschaft
 - Es erfolgt eine Anhebung der fortgeschriebenen abstrakten Angemessenheit um 28,00 Euro von 392,00 Euro auf 420,00 Euro.
 - Die Anhebung des Richtwerts bewirkt einen Rückgang der nicht angemessen wohnenden Bedarfsgemeinschaften um 187 Bedarfsgemeinschaften und beträgt danach 248 Bedarfsgemeinschaften.
 - Die Anhebung des Richtwerts bewirkt einen Anstieg der Wohnungsangebote mit einer angemessenen Miete um 42 Wohnungsangebote und beträgt danach 283 Wohnungen.
- Zwei-Personen-Bedarfsgemeinschaft
 - Es erfolgt eine Anhebung der fortgeschriebenen abstrakten Angemessenheit um 29,60 Euro von 440,40 Euro auf 470,00 Euro.
 - Die Anhebung des Richtwerts bewirkt einen Rückgang der nicht angemessen wohnenden Bedarfsgemeinschaften um 94 Bedarfsgemeinschaften und beträgt danach 165 Bedarfsgemeinschaften.
 - Die Anhebung des Richtwerts bewirkt einen Anstieg der Wohnungsangebote mit einer angemessenen Miete um 54 Wohnungsangebote und beträgt danach 183 Wohnungen.

Insgesamt dürfte das verfügbare Mietwohnungsangebot mit einer angemessenen Bruttokaltmiete höher liegen. Gründe hierfür sind sicherlich die teilweise 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.

4 NEUE RICHTWERTE

Die Ergebnisse der Fortschreibung durch Indexwerte sowie der Abgleich mit dem verfügbaren Angebot zu angemessenen Bedingungen spiegeln ein repräsentatives Bild des regionalen Mietwohnungsmarktes in der Stadt Dessau-Roßlau wider. Die Fortschreibung der abstrakten Angemessenheit auf Basis der Preisindizes und die Überprüfung der aktuellen Marktsituation sowie die Schlussfolgerungen erfüllen die sich aus der Rechtsprechung ergebenden Anforderungen an ein schlüssiges Konzept zur Festlegung der regionalen maximal angemessenen Miete.

Die ermittelten Ergebnisse der Fortschreibung sind die Grundlagen für die in Tab. 4.1 dargestellten neuen Richtwerte.

Tab. 4.1 Richtwerte für die Kosten der Unterkunft nach SGB II und SGB XII in der Stadt Dessau-Roßlau 2026

Wohnungsgröße	Größe der Bedarfsgemeinschaft	Richtwerte in Euro		Veränderung Absolut
		bisher	neu *	
bis zu 50 m²	1 Person	390,00 €	420,00 €	30,00 €
mehr als 50 m² bis zu 60 m²	2 Personen	450,00 €	470,00 €	20,00 €
mehr als 60 m² bis zu 75 m²	3 Personen	552,00 €	578,00 €	26,00 €
mehr als 75 m² bis zu 85 m²	4 Personen	641,00 €	671,00 €	30,00 €
mehr als 85 m² bis zu 95 m²	5 Personen	759,00 €	795,00 €	36,00 €
mehr als 95 m² bis zu 105 m²	6 Personen	793,00 €	829,00 €	36,00 €
jede weiteren 10 m²	jede weitere Person	81,00 €	85,00 €	4,00 €

*: Ergebnisse der Fortschreibung auf volle Euro-Beträge aufgerundet

Die Umsetzung der neuen Richtwerte erfolgt durch die Stadt Dessau-Roßlau mit einer entsprechenden Verordnung und Richtlinie für die anspruchsberechtigten Hilfeempfänger gemäß SGB II und SGB XII.

5 ZUSATZAUSWERTUNG - BARRIEREARMUT

Bei der Datenauswertung im Rahmen der Erstellung des schlüssigen Konzepts der Stadt Dessau-Roßlau wurde ein um 19 % höhere Miete für Wohnungen mit dem Merkmal „Barrierearmut“ ermittelt.

Aufgrund des gewählten Fortschreibungsverfahrens auf Basis des Verbraucherpreisindex verändert sich dieser Wert nicht, so dass auch zukünftig von einer um 19 % höheren Miete für Wohnungen mit dem Merkmal „Barrierearmut“ auszugehen ist. Die Ausprägung und Anwendung dieses Zuschusses muss durch die entsprechenden Richtwerte der Stadt Dessau-Roßlau erfolgen.