

# **Festlegung der Angemessenheitsgrenzen gemäß SGB II und SGB XII für die Stadt Dessau-Roßlau auf Basis des qualifizierten Mietspiegels Dessau-Roßlau 2014**

**Methoden- und Ergebnisbericht**

**Hamburg, März 2014**

# **Festlegung der Angemessenheitsgrenzen gemäß SGB II und SGB XII für die Stadt Dessau-Roßlau auf Basis des qualifizierten Mietspiegels Dessau-Roßlau 2014**

**Methoden- und Ergebnisbericht**

**Hamburg, März 2014**

Adenauerallee 28  
20097 Hamburg  
Telefon  
(040) 28 08 10-0  
Fax  
(040) 28 08 10 20

service@f-und-b.de  
www.f-und-b.de

Geschäftsführer  
Dr. Bernd Leutner  
Dr. Michael Clar

Hamburg HRB 49405

## Inhaltsverzeichnis

|     |  |    |
|-----|--|----|
| 1   | Ausgangslage und Rahmenbedingungen .....   | 1  |
| 1.1 | Allgemeine Ausgangslage und Rahmenbedingungen.....   | 1  |
| 1.2 | Vorbemerkung zum qualifizierten Dessau-Roßlauer Mietspiegel.....                             | 3  |
| 2   | Rahmenbedingungen zur Festlegung der<br>Angemessenheitsgrenzen gemäß SGB II und SGB XII..... | 4  |
| 2.1 | Vergleichsraum.....  | 4  |
| 2.2 | Definition des Gegenstands der Beobachtung .....   | 4  |
| 2.3 | Beobachtungszeitraum.....  | 5  |
| 2.4 | Art und Weise der Datenerhebung .....  | 5  |
| 2.5 | Repräsentativität des Umfangs der einbezogenen Daten .....                                   | 6  |
| 2.6 | Validität der Datenerhebung.....   | 6  |
| 2.7 | Anerkannte mathematisch-statistische Grundsätze der Datenauswertung.....                     | 6  |
| 3   | Festlegung der abstrakten Angemessenheitsgrenzen.....  | 8  |
| 3.1 | Durchführung der Datenerhebung.....  | 8  |
| 3.2 | Festlegung der Wohnungsgrößenklassen.....  | 9  |
| 3.3 | Festlegung des abstrakt angemessenen einfachen Wohnstandards.....                            | 9  |
| 3.4 | Berechnung der neuen Mietobergrenzen .....   | 13 |
| 4   | Feststellung der konkreten Angemessenheit.....   | 16 |
| 4.1 | Auswertung der Neuvermietungsmiten .....   | 16 |
| 4.2 | Auswertung der Mietwohnungsangebote im Internet .....  | 18 |

## Tabellenverzeichnis

|          |   |    |
|----------|---|----|
| Tab. 3.1 | Ermittlung des Bedarfs an preisgünstigem Wohnraum in Dessau-Roßlau.....   | 11 |
| Tab. 3.2 | Quantilswerte der Mietenverteilung aller bereinigten Mietedaten (in €/m <sup>2</sup> nettokalt) .....   | 12 |
| Tab. 3.3 | Durchschnittliche Betriebskostenvorauszahlungen nach Wohnungsgrößen (in €/m <sup>2</sup> ) .....  | 13 |
| Tab. 3.4 | Abstrakt angemessene Mietobergrenzen differenziert nach Bedarfsgemeinschaftsgröße 33 %-Quantil zzgl. Betriebskostenvorauszahlung nach BG-Größenklassen.....   | 14 |
| Tab. 3.5 | Abstrakt angemessene Mietobergrenzen differenziert nach Bedarfsgemeinschaftsgröße 40 %-Quantil zzgl. Betriebskostenvorauszahlung nach BG-Größenklassen.....   | 15 |
| Tab. 4.1 | Konkrete Angemessenheit der Neuvermietungsflächen der Mietspiegelerhebung differenziert nach Bedarfsgemeinschaftsgröße  | 17 |
| Tab. 4.2 | Konkrete Angemessenheit der Wohnungsangebote differenziert nach Bedarfsgemeinschaftsgröße Betriebskostenangaben vorhanden und > 0,50 €/m <sup>2</sup> und <= 2,50 €/m <sup>2</sup> .....  | 20 |
| Tab. 4.3 | Konkrete Angemessenheit der Wohnungsangebote differenziert nach Bedarfsgemeinschaftsgröße Betriebskostenangaben vorhanden und > 0,50 €/m <sup>2</sup> und <= 2,50 €/m <sup>2</sup> oder Ersetzung mit Durchschnitt der Größenklasse ..... | 21 |

## 1 Ausgangslage und Rahmenbedingungen

### 1.1 Allgemeine 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 Unterkunfts-kosten allerdings nicht pauschal, sondern nach den örtlichen Verhältnissen bestimmt werden müssen. Die Stadt Dessau-Roßlau hat daher zum Zwecke der Festlegung der Angemessenheitsgrenzen der Kosten der Unterkunft nach § 22 SGB II und § 29 SGB XII F+B Forschung und Beratung GmbH, Hamburg mit einer Auswertung der Daten, die im Rahmen zum Dessau-Roßlauer Mietspiegels 2014 erhoben wurden, 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.

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. Jedoch ist in Deutschland derzeit ein Trend erkennbar, dass die Festlegung der Angemessenheitsgrenzen zunehmend auf Basis qualifizierter Mietspiegel bzw. auf deren zugrundeliegender Datenbasis erfolgt. Entscheidend für die rechtliche Anerkennung 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:

„Schlüssig ist das Konzept, wenn es mindestens die folgenden Voraussetzungen erfüllt:

- Die Datenerhebung darf ausschließlich in dem genau eingegrenzten und muss über den gesamten Vergleichsraum erfolgen (keine Ghattobildung)
- 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 eingezogenen Daten
- Validität der Datenerhebung
- Einhaltung anerkannter mathematisch-statistischer Grundsätze der Datenauswertung und
- Angaben über die gezogenen Schlüsse (z. B. Spannoberwert oder Kapungsgrenze).“

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 Auswertung für die Stadt Dessau-Roßlau auf den Rahmenbedingungen, die für die Erstellung des qualifizierten Mietspiegels verwendet wurden. Wichtige Aspekte sind insbesondere die Repräsentativität und die Transparenz der Datenerhebung, statistisch gesicherte Auswertungsverfahren und die Dokumentation der Verfahrensschritte in einem öffentlich zugänglichen Methodenbericht.

Durch das Urteil des Bundessozialgerichts vom 7.11.2006 ist die Angemessenheitsgrenze bei einem einfachen Wohnungsstandard gezogen worden. Nach den Erfahrungen von F+B wird der einfache Wohnungsstandard 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.

## **1.2 Vorbemerkung zum qualifizierten Dessau-Roßlauer Mietspiegel**

Die Grundlage für die Sonderauswertung zur Festlegung der Angemessenheitsgrenzen gemäß SGB II und SGB XII ist der Dessau-Roßlauer Mietspiegel 2014, der im Auftrag der Stadt Dessau-Roßlau durch F+B Forschung und Beratung GmbH, Hamburg, erstellt wurde. Dieser Mietspiegel wurde vom Deutschen Mieterbund Dessau und Umgebung e.V. und dem Verein der Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer Dessau und Umgebung e.V. anerkannt, er ist ein „qualifizierter Mietspiegel“ im Sinne von § 558d BGB.

Der qualifizierte Mietspiegel findet seine Grundlage im Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB). Er gibt einen repräsentativen Überblick über die zurzeit am Markt tatsächlich gezahlten Mieten im nicht preisgebundenen Wohnungsbestand. Der Stichtag, auf den sich die erhobenen Daten beziehen, ist der 1. Juli 2013.

Nach den gesetzlichen Vorschriften sind im qualifizierten Dessau-Roßlauer Mietspiegel nur solche Mieten einbezogen, die in den letzten vier Jahren neu vereinbart (Neuverträge) oder, von Veränderungen nach § 560 BGB abgesehen (Betriebskostenveränderungen), geändert worden sind (Mietänderungen). Die ausgewiesenen Mieten werden kurz „ortsübliche Vergleichsmiete“ genannt. Im Rahmen dieser Erhebung wurde allerdings auch die seit mehr als 4 Jahren unveränderten Mieten und Mieten öffentlich geförderter Wohnungen abgefragt, so dass ein vollständiger Überblick über das Mietenniveau in Dessau-Roßlau erreicht wurde.

Eine ausführliche Erläuterung zur Methodik und dem Vorgehen bei der Erstellung des qualifizierten Dessau-Roßlauer Mietspiegels 2014 findet sich im Methodenbericht „Mietspiegel 2014“.

## **2 Rahmenbedingungen zur Festlegung der Angemessenheitsgrenzen gemäß SGB II und SGB XII**

Die Auswertung für die Festlegung der Angemessenheitsgrenzen gemäß SGB II und SGB XII erfolgte auf Basis der repräsentativen Datenerhebung, die im Rahmen der Erstellung des qualifizierten Dessau-Roßlauer Mietspiegels 2014 durchgeführt worden ist. Nach dem BSG Urteil vom 22.9.2009, Az.: B 4 AS 18/09 R hat das Bundessozialgericht Mindestvoraussetzungen für den Begriff „schlüssigen Konzepts“ definiert. Nachfolgend wird aufgezeigt, dass die einzelnen Vorgaben des Urteils durch die Datenerhebung zum qualifizierten Dessau-Roßlauer Mietspiegel 2014 und die dort verwendeten Methoden erfüllt werden. Abschließend werden die Ergebnisse der Sonderauswertung dargestellt und die Angemessenheitsgrenzen der erstattungsfähigen Wohnkosten berechnet.

### **2.1 Vergleichsraum**

Im Rahmen des qualifizierten Mietspiegels 2014 erfolgte die Datenerhebung im gesamten Stadtgebiet der Stadt Dessau-Roßlau. Aus der Grundgesamtheit der mietspiegelrelevanten Wohnungen wurde eine repräsentative Zufallsauswahl für die Datenerhebung ausgewählt.

Dieses Verfahren gewährleistet, dass alle relevanten Wohnungsteilmärkte bzw. Stadtgebiete in der Datenerhebung berücksichtigt werden. Eine Ghettobildung bei der Erhebung findet nicht statt, da durch die Zufallsauswahl der Adressen eine Streuung entsprechend der Verteilung der Gebäude und Wohnungen in der Grundgesamtheit gewährleistet ist.

### **2.2 Definition des Gegenstands der Beobachtung**

Im Rahmen des qualifizierten Mietspiegels 2014 erfolgt eine klare Definition des Gegenstands der Beobachtung gemäß den gesetzlichen Vorgaben von § 549 und §§ 558 ff BGB und den zusätzlichen Eingrenzungen durch dazu legitimierte Dritte, den Mitgliedern der Arbeitsgruppe Mietspiegel (siehe auch Mietspiegelbroschüre zum qualifizierten Mietspiegel 2014 der Stadt Dessau-Roßlau).

Nicht berücksichtigt laut den gesetzlichen Vorgaben wird Wohnraum, der nur zum vorübergehenden Gebrauch vermietet ist. Zusätzlich werden durch die Festsetzung der dazu legitimierten Dritten, also der Arbeitsgruppe Mietspiegel, folgende Teilmärkte nicht im qualifizierten Dessau-Roßlauer Mietspiegel berücksichtigt:

- Mietwohnungen in Einfamilienhäusern
- Wohnungen in Heimen und Anstalten



- möbliert oder teilmöbliert vermietete Wohnungen, da durch die Möblierung ein nicht üblicher Mietzins verlangt bzw. gezahlt wird. Einbauschränke, Durchreichen u.ä. werden hierbei nicht als eine Art der Teilmöblierung angesehen
- Wohnungen mit gemäß Mietvertrag gewerblich oder teilgewerblich genutzten Räumen
- Werks-, Dienst- oder Hausmeisterwohnungen
- Untermietverhältnisse.

Die Datenbasis der Mietspiegelerhebung wurde auf den einheitlichen Begriff der Nettokaltmiete normiert, da im Rahmen des qualifizierten Mietspiegels die Nettokaltmiete pro Quadratmeter ausgewiesen wird. Zusätzlich erfolgte eine Erhebung der aktuell gezahlten Betriebskostenvorauszahlungen. Somit kann für die Festlegung der Angemessenheitsgrenzen nach SGB II und SGB XII auch die Bruttokaltmiete ermittelt werden.

### **2.3 Beobachtungszeitraum**

Bei einem Mietspiegel handelt es sich um eine stichtagsbezogene Datenerhebung. Die für den qualifizierten Dessau-Roßlauer Mietspiegel 2014 erhobenen Mieten beziehen sich alle auf den 1. Juli 2013.

### **2.4 Art und Weise der Datenerhebung**

Die Datenerhebung erfolgt im qualifizierten Dessau-Roßlauer Mietspiegel 2014 auf Basis einer repräsentativen Stichprobe bei den Vermietern.

Die Datengrundlage für die Vermieterbefragungen zum Mietspiegel wurde von der Statistikstelle der Stadtverwaltung Dessau-Roßlau zur Verfügung gestellt. Hierbei wurde aus dem Bestand der Wohngebäude in Dessau-Roßlau und dem Einwohnermeldebestand durch schrittweise Eliminierung von nicht-mietspiegelrelevanten Wohngebäuden (Einfamilienhäuser, Wohnheime) ein mietspiegelrelevanter Mietwohnungsbestand generiert und durch Zuspätschieben der Personen mit einem Mindestalter von 18 Jahren aus dem Einwohnermelderegister zu einer Befragungsgrundgesamtheit verschnitten. Durch Eliminierung von doppelten Nachnamen auf einer Adresse wurde das Problem der Doppelerhebung von Haushalten bzw. Wohnungen weitgehend ausgeschlossen. Aus diesem Datenpool wurde anschließend eine Zufallsstichprobe gezogen.

Den im Rahmen der Zufallsstichprobe ausgewählten Adressdaten wurden die Eigentümer zugeordnet, damit grundsätzlich eine Befragung der Vermieter erfolgen konnte.

Die Befragungen bei den Vermietern erfolgten grundsätzlich als schriftliche Interviews, bei den Groß-Vermietern mit einer Vielzahl von Erhebungsfällen in der Stich-

probe allerdings zumeist als Abfragen aus den entsprechenden elektronischen Mieterdateien.

## **2.5 Repräsentativität des Umfangs der einbezogenen Daten**

Bei den im qualifizierten Dessau-Roßlauer Mietspiegel 2013 abgebildeten Ergebnissen handelt es sich um eine repräsentative Datenerhebung auf Basis einer Zufallsauswahl aus der Grundgesamtheit aller mietspiegelrelevanten Wohnungen. Erhoben wurden insgesamt 4.515 Mietedaten. 2.387 davon konnten für den Mietspiegel ausgewertet werden, da bei ihnen eine Neuvertragsmiete oder eine veränderte Bestandsmiete innerhalb der letzten vier Jahre vorlag.

Für die Mietenauswertungen im Rahmen der Mietobergrenzen von SGB II und XII wurden jedoch alle 4.515 Mietedaten benutzt. Hinzu kamen noch 406 Daten für Sozialwohnungen, sodass insgesamt 4.921 Mietedaten ausgewertet wurden.

Die Repräsentativität der Ergebnisse ist aufgrund der Methodik der Stichprobenziehung nach anerkannten statistischen Grundlagen gesichert. Eine Stichprobe ist repräsentativ, wenn die Stichprobenauswahl rein zufällig aus der entsprechenden Grundgesamtheit erfolgt und keine systematischen Verzerrungen gegenüber der zu repräsentierenden Grundgesamtheit erfolgt (siehe dazu Bayerisches Landessozialgericht vom 11.7.2012, Az. L 16 AS 127/10). Diese Vorgaben wurden bei der Erhebung des qualifizierten Mietspiegels 2014 erfüllt.

## **2.6 Validität der Datenerhebung**

Gemäß den Zielen einer Mietspiegelerstellung sollen die Ergebnisse einen Überblick über das Mietenniveau im freifinanzierten Wohnungsbau im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben geben. Hinsichtlich dieses Zieles ist die Validität der Methodik und der Ergebnisse des Dessau-Roßlauer Mietspiegels 2014 gegeben und durch die gesetzlich dafür vorgesehenen Akteure durch die Anerkennung als qualifizierter Mietspiegel auch zum Ausdruck gebracht worden. Damit stellen die Daten und die Ergebnisse des Dessau-Roßlauer Mietspiegels 2014 auch grundsätzlich eine valide Datenbasis für die Ermittlung der Angemessenheitsgrenzen nach SGB II und SGB XII dar.

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

Eines der entscheidenden Merkmale eines qualifizierten Mietspiegels gegenüber einem einfachen Mietspiegel ist die Verwendung von anerkannten mathematisch-statistischen Verfahren bei der Datenerhebung und -auswertung entsprechend den Hinweisen der Bundesregierung zur Erstellung von Mietspiegeln (vgl. dazu Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen, Hinweise zur Erstellung von Mietspiegeln, Stand Juli 2002).

Der Dessau-Roßlauer Mietspiegel 2014 wurde nach wissenschaftlich anerkannter Methodik als Tabellenmietspiegel erhoben und ausgewertet. Damit erfüllt der Mietspiegel auch dieses Merkmal eines schlüssigen Konzepts gemäß dem BSG Urteil vom 22.9.2009, Az.: B 4 AS 18/09 R.

### 3 Festlegung der abstrakten Angemessenheitsgrenzen

Die Auswertung für die Festlegung der Angemessenheitsgrenzen nach SGB II und SGB XII für die Stadt Dessau-Roßlau erfolgte auf den Daten der Erhebung zum qualifizierten Mietspiegel 2014 mit dem Stichtag 1. Oktober 2012.

#### 3.1 Durchführung der Datenerhebung

Auf der Basis einer Stichprobe aus einer von der Statistikstelle der Stadtverwaltung Dessau-Roßlau zur Verfügung gestellten Grundgesamtheitsdatei wurde von F+B nach dem Zufallsprinzip eine repräsentative Befragungsstichprobe gezogen. Mit der Arbeitsgruppe Mietspiegel war vereinbart worden, die Datenerhebung in zwei Teilen durchzuführen:

- einer schriftlichen Befragung von Vermietern mit geringen Wohnungsbeständen (sogenannte Kleinvermieter) sowie
- einer Datenerhebung bei Vermietern mit einer Vielzahl von Wohnungen in Dessau-Roßlau (sogenannte Großvermieter); hier erfolgte die Erhebung durch Datenübernahme aus den Vermietungsdateien der Unternehmen.

Diese Aufteilung der Gesamterhebung in methodisch unterschiedliche Erhebungswege und –formen ist typisch für Mietspiegelerstellungen. Insbesondere soll damit sichergestellt werden, dass alle relevanten Teilwohnungsmärkte erfasst werden.

Im Einzelnen verlief die Datenerhebung folgendermaßen:

Großvermieterbefragung:

Methode: Datenübernahme aus Bestandsdateien  
Bruttostichprobe: 4.579 Fälle  
Rücklauf: 4.317 Fälle

Kleinvermieterbefragung:

Methode: schriftliche Befragung  
Bruttostichprobe: 5.274 Fälle  
Rücklauf: 623 Fälle

Insgesamt wurden somit 4.940 Mietdaten erhoben. Hinzu kamen 406 Mietangaben für Wohnungen mit öffentlicher Förderung, bei denen die Miethöhe durch gesetzliche Vorgaben beschränkt ist. Alle diese Daten wurden einer Fehler- und Plausibilitätsprüfung unterzogen mit dem Ergebnis, dass 425 Fälle nicht in die weitere Datenauswertung einbezogen werden konnten. Die Ursachen hierfür waren zum einen fehlende oder unplausible Daten, nicht erhebungsrelevante Fälle (z.B. Eigentümer, Untermieter), aber auch Mietverhältnisse, die nicht den Mindestanforderungen des BSG an die vermietetseitig gestellte Wohnungsausstattung entsprachen, d.h. nicht mit Bad, WC und Sammelheizung ausgestattet waren.

### 3.2 Festlegung der Wohnungsgrößenklassen

Für die Auswertung der Mietedaten wurden folgende Wohnflächen als höchstzulässig in Abhängigkeit von der Personenzahl in den Bedarfsgemeinschaften festgelegt:

- bis 50 m<sup>2</sup> für eine Einpersonen-Bedarfsgemeinschaft
- bis 60 m<sup>2</sup> für eine Zweipersonen-Bedarfsgemeinschaft
- bis 75 m<sup>2</sup> für eine Dreipersonen-Bedarfsgemeinschaft
- bis 85 m<sup>2</sup> für eine Vierpersonen-Bedarfsgemeinschaft
- bis 95 m<sup>2</sup> für eine Fünfpersonen-Bedarfsgemeinschaft
- bis 105 m<sup>2</sup> für einen Sechspersonen-Bedarfsgemeinschaft
- bis 115 m<sup>2</sup> für einen Siebenpersonen-Bedarfsgemeinschaft
- weitere 10 m<sup>2</sup> für jede weitere Person in der Bedarfsgemeinschaft.

Die erhobenen Mietedaten wurden diesen Wohnungsgrößenklassen zugewiesen.

### 3.3 Festlegung des abstrakt angemessenen einfachen Wohnstandards

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 räumlichen Region abzustellen. Dazu hat das Bundessozialgericht folgenden Hinweis gegeben:

Dahinstehen kann auch, ob der von der Stadt O. erstellte Mietpreisspiegel den Anforderungen an einen einfachen „Mietspiegel“ i. S. des § 558c BGB entspricht. Zweifel bestehen insoweit, als der überwiegende Teil des Datenbestandes wohl aus „Wohngeldfällen“ stammt. Diese Datengrundlage wird bei der Qualifizierung der betreffenden Mietdatenbanken als „Mietspiegel“ nicht als ausreichend angesehen ... Für den hier auszufüllenden unbestimmten Rechtsbegriff der „Angemessenheit“ des Wohnraums ist dieser Gesichtspunkt jedoch nur von untergeordneter Bedeutung. Maßgeblich ist vielmehr, dass die bei den Wohngeldempfängern und bei Beziehern von Grundsicherungsleistungen in Betracht zu ziehenden Wohnungen in weiten Bereichen identisch sind. Soweit mithin in den Städten und Gemeinden Statistiken geführt werden, die Datensätze über durchschnittliche Mietpreise aus Wohngeldfällen enthalten oder überwiegend aus diesen bestehen, sind diese Daten durchaus geeignet, eine Grundlage zur Bestimmung des Begriffs der „Angemessenheit“ zu bilden (Aktenzeichen B 14/7b AS 44/06 R vom 18.6.2008)

In diesem Urteil wird deutlich, dass das Bundessozialgericht Wert auf eine Kongruenz der Datenbasis der Mieterhebung und der Wahl der angemessenen Miethöhe legt.

Vereinfacht ausgedrückt: Wenn die Datenbasis der erhobenen Mieten in etwa dem für Bezieher von Grundsicherungsleistungen zur Verfügung stehenden Wohnraum entspricht, wird in etwa auch der Mittelwert dieser Mieten als angemessen angesehen. Wenn dagegen der gesamte Mietwohnungsmarkt gemessen wird, der hinsichtlich seines Wohnwertes und Mietenniveaus oberhalb des für Bezieher von Kosten der Unterkunft als angemessen angesehen Wohnungsstandards liegt, müssen dagegen die Höchstsätze der Kosten der Unterkunft deutlich unter diesem Mietenmittel liegen, um den rechtlichen Vorgaben zu entsprechen.

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)

Wie bereits erwähnt, wurden Wohnungen, die nicht diesem Mindeststandard genügen, von der Auswertung ausgeschlossen, d. h. alle ausgewerteten Wohnungen waren mit Bad, WC und Sammelheizung ausgestattet.

Nach den Erfahrungen von F+B wird der einfache Wohnwertstandard in den meisten Mietenerhebungen 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. Diese Annahme ist wird auch grundsätzlich nicht von der Rechtsprechung in Frage gestellt.

In einem Urteil vom 11.7.2012 hat das Bayerischen Landessozialgericht (Az. L 16 AS 127/10) formuliert, dass das Segment des einfachen Wohnungsstandards für München hinreichend abgedeckt wird, wenn etwa 20 % der Wohnungen im Bereich der für die Haushaltgröße maßgeblichen Wohnungsgröße innerhalb der Mietobergrenze liegt. In diesem Urteil wird eine Definition des einfachen Wohnungsstandards durch

bestimmte Ausstattungsmerkmale und deren Verteilung im Wohnungsbestand explizit abgelehnt, da bisherige Versuche zu diesem Thema gescheitert sind.

Eine Bedarfsabschätzung, wie viele Haushalte in Dessau-Roßlau auf preiswerte Wohnungen angewiesen sind, kommt zu folgendem Ergebnis (s. Tab. 3.1): Es gibt in der Stadt rd. 5.200 Bedarfsgemeinschaften nach SGB II und rd. 900 nach SGB XII. Weiterhin gibt es rd. 1.400 Wohngeldbezieher. Bei der Bedarfskalkulation wird davon ausgegangen, dass jeder Fall auch ein Haushalt ist, der eine Wohnung nachfragt. Dieses ist im Einzelfall sicherlich nicht immer gegeben, so dass die Berechnung „ein Fall gleich ein Haushalt“ bereits einen Sicherheitsaufschlag enthält.

Weiterhin wird üblicherweise bei dieser Bedarfsrechnung eine Marge von 10 % der Haushalte als Niedrigeinkommensempfänger angesetzt. Zusammen mit einem Sicherheitsaufschlag von 5 % aller Haushalte ergibt sich für Dessau-Roßlau ein Volumen von rd. 14.280 Haushalten, die auf preiswerten Wohnraum angewiesen sind. Dies ist ein Anteil von 31,6 % an allen Haushalten.

**Tab. 3.1 Ermittlung des Bedarfs an preisgünstigem Wohnraum in Dessau-Roßlau**

|  |        |               |
|--|--------|---------------|
| Anzahl Haushalte   |        | 45.200        |
| SGB II Bedarfsgemeinschaften                                       | 5.200  |               |
| SGB XII Bedarfsgemeinschaften                                      | 900    |               |
| Wohngeldbezieher   | 1.400  |               |
| Niedrigeinkommensbezieher Haushalte (10 %)                         | 4.520  |               |
| Sicherheitsaufschlag (5 % der Haushalte)                           | 2.260  |               |
| Summe Nachfrager nach preisgünstigem Wohnraum                      | 14.280 | 14.280        |
| Anteil Nachfrager nach preisgünstigem Wohnraum an allen Haushalten |        | <b>31,6 %</b> |

Für die Festlegung der abstrakt angemessenen Mietobergrenzen für Dessau-Roßlau wird auch der Weg über die Auswahl eines Schwellenwertes innerhalb der Mietenverteilung in der Stadt gewählt. Im folgenden werden dazu folgende Varianten berechnet:

- das 33 % Quantil, d.h. 33 % aller erhobenen Mieten liegen unterhalb dieses Grenzwerts
- das 40 % Quantil, d.h. 40 % aller erhobenen Mieten liegen unterhalb dieses Grenzwerts.

Konkret bezogen auf die Mietenerhebung bedeutet dies: Dass 33 %-Quantil bezeichnet die höchste Miete des unteren Drittels der erhobenen Mieten, das 40 % -Quantil entsprechend die höchste Miete der unteren 40 % der erhobenen Mieten. Bei einer Festlegung auf das 33 %- oder 40 %-Quantil wird damit implizit auch festgelegt, ob



die preisgünstigen 33 oder 40 % des Dessau-Roßlauer Wohnungsbestands als abstrakt angemessen für Hilfeempfänger im SGB II und XII angesehen werden.

Die Quantilswerte für beide Varianten wurden für die Verteilung aller erhobenen und bereinigten 4.921 Mietedaten berechnet, Tabelle 3.2 zeigt die Ergebnisse.

**Tab. 3.2 Quantilswerte der Mietenverteilung aller bereinigten Mietedaten (in €/m<sup>2</sup> nettokalt)**

|                          | Personen in der Bedarfsgemeinschaft |                   |                   |                   |                   |                    |                    |                   |
|--------------------------|-------------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|--------------------|--------------------|-------------------|
|                          | 1                                   | 2                 | 3                 | 4                 | 5                 | 6                  | 7                  | jede weitere      |
| zulässige m <sup>2</sup> | 50 m <sup>2</sup>                   | 60 m <sup>2</sup> | 75 m <sup>2</sup> | 85 m <sup>2</sup> | 95 m <sup>2</sup> | 105 m <sup>2</sup> | 115 m <sup>2</sup> | 10 m <sup>2</sup> |
| <b>Fallzahl</b>          | 1.393                               | 1.865             | 1.282             | 258               | 50                | 35                 | 38                 |                   |
| <b>33%-Quantil</b>       | 4,35                                | 4,04              | 4,07              | 4,44              | 4,50              | 4,12               | 4,78               |                   |
| <b>40%-Quantil</b>       | 4,48                                | 4,14              | 4,29              | 4,57              | 4,58              | 4,16               | 4,90               |                   |

Da die angemessenen Miethöhen als Bruttokaltmieten definiert sind, muss zu den festgelegten Nettokaltmieten noch der Betriebskostenanteil addiert werden.

Wie bereits erwähnt, wurden im Rahmen der Mietenerhebung die aktuellen Betriebskostenvorauszahlungen erhoben. Diese haben gegenüber den tatsächlichen Betriebskostenabrechnungen den Vorzug der Aktualität, da sich Betriebskostenabrechnungen immer auf einen abgelaufenen Abrechnungszeitraum beziehen, der zwischenzeitliche Preissteigerungen oder Gebührenerhöhungen nicht berücksichtigt. Betriebskostenvorauszahlungen werden dagegen zumeist auf die zu erwartende Kostenentwicklung im zukünftigen Abrechnungszeitraum abgestimmt

Tabelle 3.3 zeigt die nach Wohnungsgröße differenzierte Auswertung der Ergebnisse. Grundsätzlich sind hier die Betriebskostenvorauszahlungen aller erhobenen Mieten eingeflossen, allerdings erfolgte nicht in jedem Fall eine eindeutige Trennung von Betriebs- und Heizkostenvorauszahlungen. Diese Fälle wurden aus der Auswertung ausgeschlossen, so dass sich die Auswertung auf 2.620 Angaben stützt.



**Tab. 3.3 Durchschnittliche Betriebskostenvorauszahlungen nach Wohnungsgrößen (in €/m<sup>2</sup>)**

| zulässige m <sup>2</sup>   | Personen in der Bedarfsgemeinschaft |                   |                   |                   |                   |                    |                    |                   |
|--|-------------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|--------------------|--------------------|-------------------|
|  | 1                                   | 2                 | 3                 | 4                 | 5                 | 6                  | 7                  | jede weitere      |
|  | 50 m <sup>2</sup>                   | 60 m <sup>2</sup> | 75 m <sup>2</sup> | 85 m <sup>2</sup> | 95 m <sup>2</sup> | 105 m <sup>2</sup> | 115 m <sup>2</sup> | 10 m <sup>2</sup> |
| <b>Fallzahl</b>  | 613                                 | 1.072             | 735               | 155               | 15                | 15                 | 15                 |                   |
| <b>durchschnittliche kalte Betriebskosten (insg. 1,23 €/m<sup>2</sup>)</b> | 1,19                                | 1,30              | 1,24              | 1,16              | 1,01              | 0,84               | 1,04               |                   |

Man sieht, dass die Betriebskosten nach Wohnungsgröße etwas differenzieren und vom Durchschnitt von 1,23 €/m<sup>2</sup> abweichen. Angesichts dieser Ergebnisse wurde entschieden, für die Wohnungsgrößenklassen nicht den Mittelwert über alle Größenklassen zu verwenden, sondern den jeweiligen größenklassenspezifischen Durchschnittswert.

### 3.4 Berechnung der neuen Mietobergrenzen

Damit ergeben sich die höchstzulässigen Wohnkosten für den abstrakt als angemessen definierten Wohnstandard für Dessau-Roßlau nach folgender Regel:

- (1) Nettokaltmiete in €/m<sup>2</sup>-Wohnfläche des 33%- bzw. 40%-Quantils der Gesamtmietverteilung plus der nach Wohnungsgröße differenzierten durchschnittlichen Betriebskostenvorauszahlungshöhe
- (2) Multiplikation dieser höchstzulässigen Bruttokaltmiete in €/m<sup>2</sup> mit der für die jeweilige Bedarfsgemeinschaftsgröße maximal zulässigen Wohnfläche in m<sup>2</sup>

Das Ergebnis dieser Berechnungen sind die abstrakt als angemessen definierten Bruttokaltmieten. Die Tabellen 3.4. und 3.5 zeigen diesen Rechengang im Detail für die beiden Quantile sowie das Rechenergebnis. Weiterhin zeigen beiden Tabellen die jeweiligen Differenzen zwischen den alten Mietobergrenzen und den neuen Werten.

Generell ergeben sich in beiden Quantilsvarianten für die kleinen Bedarfsgemeinschaften relativ geringe Abweichungen zu den bislang gültigen Werten, deutlich größer ist die Erhöhung bei den großen Bedarfsgemeinschaften. Hier wirkt sich das geringe Angebot derartiger Wohnungen in Dessau-Roßlau aus.

**Tab. 3.4 Abstrakt angemessene Mietobergrenzen differenziert nach Bedarfsgemeinschaftsgröße  
 33 %-Quantil zzgl. Betriebskostenvorauszahlung nach BG-Größenklassen**

| Personen in der Bedarfsgemeinschaft | zulässige Wohnfläche | Grundmiete         | Betriebskosten        | Mietobergrenze Bruttokalt in € pro m² |          |           | Mietobergrenze Bruttokalt in € |          |           |
|-------------------------------------|----------------------|--------------------|-----------------------|---------------------------------------|----------|-----------|--------------------------------|----------|-----------|
|                                     |                      | 33%-Quantil NKM/m² | Arithmetisches Mittel | bisher                                | Erhebung | Differenz | bisher                         | Erhebung | Differenz |
| 1                                   | 50 m²                | 4,35               | 1,19                  | 5,40                                  | 5,54     | 0,14      | 270,00                         | 277,00   | 7,00      |
| 2                                   | 60 m²                | 4,04               | 1,30                  | 5,40                                  | 5,34     | -0,06     | 324,00                         | 320,40   | -3,60     |
| 3                                   | 75 m²                | 4,07               | 1,24                  | 5,40                                  | 5,31     | -0,09     | 405,00                         | 398,25   | -6,75     |
| 4                                   | 85 m²                | 4,44               | 1,16                  | 5,40                                  | 5,60     | 0,20      | 459,00                         | 476,00   | 17,00     |
| 5                                   | 95 m²                | 4,50               | 1,01                  | 5,40                                  | 5,51     | 0,11      | 513,00                         | 523,45   | 10,45     |
| 6                                   | 105 m²               | 4,12               | 0,84                  | 5,40                                  | 4,96     | -0,44     | 567,00                         | 520,80   | -46,20    |
| 7                                   | 115 m²               | 4,78               | 1,04                  | 5,40                                  | 5,82     | 0,42      | 621,00                         | 669,30   | 48,30     |
| 8                                   | 125 m²               | 4,78               | 1,04                  | 5,40                                  | 5,82     | 0,42      | 675,00                         | 727,50   | 52,50     |
| 9                                   | 135 m²               | 4,78               | 1,04                  | 5,40                                  | 5,82     | 0,42      | 729,00                         | 785,70   | 56,70     |
| 10                                  | 145 m²               | 4,78               | 1,04                  | 5,40                                  | 5,82     | 0,42      | 783,00                         | 843,90   | 60,90     |
| jede weitere Person                 | 10 m²                | 4,78               | 1,04                  | 5,40                                  | 5,82     | 0,42      | 54,00                          | 58,20    | 4,20      |

**Tab. 3.5 Abstrakt angemessene Mietobergrenzen differenziert nach Bedarfsgemeinschaftsgröße  
 40 %-Quantil zzgl. Betriebskostenvorauszahlung nach BG-Größenklassen**

| Personen in der Bedarfsgemeinschaft | zulässige Wohnfläche | Grundmiete         | Betriebskosten        | Mietobergrenze Bruttokalt in € pro m² |          |           | Mietobergrenze Bruttokalt in € |          |           |
|-------------------------------------|----------------------|--------------------|-----------------------|---------------------------------------|----------|-----------|--------------------------------|----------|-----------|
|                                     |                      | 40%-Quantil NKM/m² | Arithmetisches Mittel | bisher                                | Erhebung | Differenz | bisher                         | Erhebung | Differenz |
| 1                                   | 50 m²                | 4,48               | 1,19                  | 5,40                                  | 5,67     | 0,27      | 270,00                         | 283,50   | 13,50     |
| 2                                   | 60 m²                | 4,14               | 1,30                  | 5,40                                  | 5,44     | 0,04      | 324,00                         | 326,40   | 2,40      |
| 3                                   | 75 m²                | 4,29               | 1,24                  | 5,40                                  | 5,53     | 0,13      | 405,00                         | 414,75   | 9,75      |
| 4                                   | 85 m²                | 4,57               | 1,16                  | 5,40                                  | 5,73     | 0,33      | 459,00                         | 487,05   | 28,05     |
| 5                                   | 95 m²                | 4,58               | 1,01                  | 5,40                                  | 5,59     | 0,19      | 513,00                         | 531,05   | 18,05     |
| 6                                   | 105 m²               | 4,16               | 0,84                  | 5,40                                  | 5,00     | -0,40     | 567,00                         | 525,00   | -42,00    |
| 7                                   | 115 m²               | 4,90               | 1,04                  | 5,40                                  | 5,94     | 0,54      | 621,00                         | 683,10   | 62,10     |
| 8                                   | 125 m²               | 4,90               | 1,04                  | 5,40                                  | 5,94     | 0,54      | 675,00                         | 742,50   | 67,50     |
| 9                                   | 135 m²               | 4,90               | 1,04                  | 5,40                                  | 5,94     | 0,54      | 729,00                         | 801,90   | 72,90     |
| 10                                  | 145 m²               | 4,90               | 1,04                  | 5,40                                  | 5,94     | 0,54      | 783,00                         | 861,30   | 78,30     |
| jede weitere Person                 | 10 m²                | 4,90               | 1,04                  | 5,40                                  | 5,94     | 0,54      | 54,00                          | 59,40    | 5,40      |

## 4 Feststellung der konkreten Angemessenheit

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 Preisen. 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 F+B drei Arbeitsschritte durchgeführt.

- Ermittlung der durchschnittlichen Nettokaltmieten für die im letzten Jahr (August 2012 bis Juli 2013) neu vermieteten Wohnungen und Bestimmung der Zahl der Wohnungen, die innerhalb der neuen Angemessenheitsgrenzen liegen
- Erhebung der im Quartal Juli 2013 bis September 2013 in den elektronischen Medien in Dessau-Roßlau angebotenen Wohnungen und Bestimmung der Zahl der Wohnungen, die innerhalb der neuen Angemessenheitsgrenzen liegen

### 4.1 Auswertung der Neuvermietungsmiten

Da im Rahmen der Mietspiegelerhebung das Mietvertragsdatum abgefragt wurde, können die Mietspiegeldaten danach ausgewertet werden, zu welchen Miethöhen Wohnungen in Dessau-Roßlau im letzten Jahr vor dem Erhebungsstichtag, also im Zeitraum August 2012 bis Juli 2013, vermietet worden sind.

Insgesamt stehen 2.597 Datensätze aus diesem Zeitraum zur Auswertung zur Verfügung. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass die Mietspiegelerhebung ungefähr eine 15%-ige Stichprobe des Dessau-Roßlauer Wohnungsbestands darstellt, d.h. diese Neu-Mietverträge sind in etwa auch 15 % aller Neuvermietungen in Dessau-Roßlau in diesem Zeitraum.

Tab. 4.1 zeigt, dass in Abhängigkeit von der Bedarfsgemeinschaftsgröße der Anteil der Neuvermietungen, die innerhalb der als abstrakt angemessen definierten Miethöhen liegen, zwischen 86 % und 13 % variiert. Bei den kleinen Wohnungen bis 50 m<sup>2</sup> sind mehr als 80 % der Neuverträge als angemessen für Hilfeempfänger einzustufen, dieses ist ein sehr hoher Wert angesichts der Tatsache, dass in vielen anderen Städten gerade bei den Einpersonen-Bedarfsgemeinschaften eine große Marktengende herrscht.

Anders dagegen ist die Situation in Dessau-Roßlau bei den größeren Haushalten. Hier zeigt sich mit zunehmender Personenzahl eine immer größer werdende Marktengende. Naturgemäß ist bei den Mietobergrenzen auf Basis des 40 %-Quantils die Bedarfsdeckung etwas größer als bei der 33 %-Variante.

**Tab. 4.1 Konkrete Angemessenheit der Neuvermietungsrenten der Mietspiegelerhebung differenziert nach Bedarfsgemeinschaftsgröße**

| Personen in der Bedarfsgemeinschaft | zulässige Wohnfläche | Anzahl Neuverträge | Variante 33%-Quantil |                           |  | Variante 40%-Quantil |                           |  |
|-------------------------------------|----------------------|--------------------|----------------------|---------------------------|--|----------------------|---------------------------|--|
|                                     |                      |                    | MOG                  | Neuverträge innerhalb MOG | Anteil angemessene Neuverträge an allen Neuverträgen | MOG                  | Neuverträge innerhalb MOG | Anteil angemessene Neuverträge an allen Neuverträgen |
| 1                                   | 50 m <sup>2</sup>    | 1.052              | 277,00               | 865                       | 82,2%  | 283,50               | 904                       | 86,0%  |
| 2                                   | 60 m <sup>2</sup>    | 547                | 320,40               | 284                       | 51,9%  | 326,40               | 303                       | 55,5%  |
| 3                                   | 75 m <sup>2</sup>    | 557                | 398,25               | 356                       | 63,9%  | 414,75               | 388                       | 69,6%  |
| 4                                   | 85 m <sup>2</sup>    | 281                | 476,00               | 120                       | 42,8%  | 487,05               | 146                       | 51,9%  |
| 5                                   | 95 m <sup>2</sup>    | 55                 | 523,45               | 33                        | 59,7%  | 531,05               | 33                        | 59,7%  |
| 6                                   | 105 m <sup>2</sup>   | 51                 | 520,80               | 29                        | 56,9%  | 525,00               | 29                        | 56,9%  |
| 7                                   | 115 m <sup>2</sup>   | 55                 | 669,30               | 7                         | 13,0%  | 683,10               | 7                         | 13,0%  |
| 8 u.m.                              | > 115 m <sup>2</sup> | 0                  |                      |                           |  |                      |                           |  |
| <b>Insgesamt</b>                    |                      | <b>2.597</b>       |                      | <b>1.693</b>              | <b>65,2%</b>   |                      | <b>1.810</b>              | <b>69,7%</b>   |

## 4.2 Auswertung der Mietwohnungsangebote im Internet

Zur Feststellung der konkreten Angemessenheit in Dessau-Roßlau wurden außerdem die Wohnungsangebote des Quartals Juli 2013 bis September 2013 im Internet erfasst. Hier wurden die in einschlägigen Websites im Internet (z. B. ImmoScout 24, überregionale Tageszeitungen wie Welt, FAZ etc., aber auch die lokalen Medien Mitteldeutsche Zeitung, Wochenspiegel und Supersonntag) inserierten Wohnungsangebote erfasst. F+B verfügt hierzu über eine umfassende aktuelle Datenbank, aus der derartige Auswertungen erstellt werden können.

Bei den gefundenen Anzeigen handelt es sich zum Teil um identische Objekte, die im Zeitverlauf mehrfach angeboten wurden oder in den unterschiedlichen Medien mehrfach auftauchen, deshalb ist eine Bereinigung um diese Dubletten erforderlich, um die Anzeigenmenge auf die korrekte Zahl der angebotenen Objekte zu reduzieren.

Die erhobenen Angebote wurden in einer einheitlichen Datenbank zusammengefasst und einer Datenbereinigung sowie einer Bereinigung um Dubletten unterzogen.

Aus den erhobenen Angeboten wurden entsprechend den Datenbereinigungen, die im Mietspiegel vorgenommen wurden, unplausible Angebote oder nicht relevante Wohnungsbestände entfernt. Hierbei wurden nach folgenden Kriterien vorgegangen:

- 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.
- 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.
- Unplausible Mietangaben, wie z. B. Quadratmetermieten von über 20 €/m<sup>2</sup>.
- Möblierte Wohnungen, da die Möblierung ein Teil der Miete ist und somit nicht die korrekte Nettokaltmiete abgeleitet werden kann.

Bei den erfassten Wohnungsangeboten 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 einen Zeitraum von einem Quartal erfassen sollte, 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 überhöhen, weshalb eine Zusammenfassung der Anzeigen erfolgen muss.

Die Dublettenbereinigung besteht daher aus den beiden Arbeitsschritten:

- Identifizierung gleicher Wohnungen in unterschiedlichen Medien 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 F+B angewendete Verfahren identifiziert und ebenfalls zu einem Objekt zusammengefasst, da nicht davon auszugehen ist, dass eine Wohnung innerhalb des Beobachtungszeitraums von zwölf Monaten mehrfach mit einer kurzen Zwischenvermietung zur Verfügung gestanden hat.

Nach diesen Daten- und Dublettenbereinigungen standen von den erfassten Anzeigen noch 169 angebotene Wohnungen für die Auswertung zur Verfügung. Diese Wohnungsangebote wurden differenziert nach den Größenklassen danach ausgewertet, ob sie innerhalb der abstrakten Angemessenheitsgrenzen liegen (vgl. Tabellen 4.2 und 4.3).

Bei den Wohnungsangeboten werden oftmals die Nebenkosten, d.h. Betriebs- und Heizkosten, entweder gar nicht oder als Summe angegeben, so dass eine Berechnung der Bruttokaltmiete des Angebots nicht möglich ist. In den beiden folgenden Tabellen 4.2 und 4.3 werden deshalb zum einen die Wohnungsangebote aufbereitet, für die Betriebskosten genannt worden sind (Tab. 4.2), in den übrigen Fällen wurden die Betriebskostenhöhen aus Tab. 3.3 als rechnerische Größe eingefügt, so dass sich eine größere Datenmenge ergibt.

Von den Wohnungsangeboten im Internet sind im Vergleich zu den tatsächlichen Neuvermietungsmieten (Tab. 4.1) lediglich ein geringer Teil angemessen in Bezug auf ihre Mietobergrenzen. Der Anteil angemessener Angebote liegt zwischen 0 % und rd. 50 %. Im Vergleich zu den Neuvermietungsmieten wird deutlich, dass im Internet offensichtlich zumindest preislich nur ein Teil des Dessau-Roßlauer Wohnungsangebots offeriert wird – und zwar eher das hochpreisige Segment. Aber auch in diesem Teilbereich des Wohnungsmarktes ist die Chance, eine angemessene Wohnung zu finden, bei vielen Wohnungsgrößen vorhanden.

**Tab. 4.2 Konkrete Angemessenheit der Wohnungsangebote differenziert nach Bedarfsgemeinschaftsgröße Betriebskostenangaben vorhanden und > 0,50 €/m<sup>2</sup> und ≤ 2,50 €/m<sup>2</sup>**

| Personen in der Bedarfsgemeinschaft | zulässige Wohnfläche | Angebote  | Variante 33%-Quantil |                        |  | Variante 40%-Quantil |                        |  |
|-------------------------------------|----------------------|-----------|----------------------|------------------------|--|----------------------|------------------------|--|
|                                     |                      |           | MOG                  | Angebote innerhalb MOG | Anteil angemessene Angebote an allen Angeboten | MOG                  | Angebote innerhalb MOG | Anteil angemessene Angebote an allen Angeboten |
| 1                                   | 50 m <sup>2</sup>    | 7         | 277,00               | 3                      | 42,9%  | 283,50               | 3                      | 42,9%  |
| 2                                   | 60 m <sup>2</sup>    | 24        | 320,40               | 2                      | 8,3%   | 326,40               | 2                      | 8,3%   |
| 3                                   | 75 m <sup>2</sup>    | 30        | 398,25               | 3                      | 10,0%  | 414,75               | 4                      | 13,3%  |
| 4                                   | 85 m <sup>2</sup>    | 6         | 476,00               | 0                      | 0,0%   | 487,05               | 0                      | 0,0%   |
| 5                                   | 95 m <sup>2</sup>    | 6         | 523,45               | 1                      | 16,7%  | 531,05               | 1                      | 16,7%  |
| 6                                   | 105 m <sup>2</sup>   | 7         | 520,80               | 0                      | 0,0%   | 525,00               | 0                      | 0,0%   |
| 7                                   | 115 m <sup>2</sup>   | 4         | 669,30               | 0                      | 0,0%   | 683,10               | 0                      | 0,0%   |
| 8                                   | 125 m <sup>2</sup>   | 0         | 727,50               | 0                      | --   | 742,50               | 0                      | --   |
| 9                                   | 135 m <sup>2</sup>   | 0         | 785,70               | 0                      | --   | 801,90               | 0                      | --   |
| 10                                  | 145 m <sup>2</sup>   | 1         | 843,90               | 0                      | 0,0%   | 861,30               | 0                      | 0,0%   |
| 11 u.m.                             | > 145 m <sup>2</sup> | 4         |                      | 0                      | 0,0%   |                      | 0                      | 0,0%   |
| <b>Insgesamt</b>                    |                      | <b>89</b> |                      | <b>9</b>               | <b>10,1%</b>                                   |                      | <b>10</b>              | <b>11,2%</b>                                   |



**Tab. 4.3 Konkrete Angemessenheit der Wohnungsangebote differenziert nach Bedarfsgemeinschaftsgröße Betriebskostenangaben vorhanden und > 0,50 €/m<sup>2</sup> und ≤ 2,50 €/m<sup>2</sup> oder Ersetzung mit Durchschnitt der Größenklasse**

| Personen in der Bedarfsgemeinschaft | zulässige Wohnfläche | Angebote   | Variante 33%-Quantil |                        |  | Variante 40%-Quantil |                        |  |
|-------------------------------------|----------------------|------------|----------------------|------------------------|--|----------------------|------------------------|--|
|                                     |                      |            | MOG                  | Angebote innerhalb MOG | Anteil angemessene Angebote an allen Angeboten | MOG                  | Angebote innerhalb MOG | Anteil angemessene Angebote an allen Angeboten |
| 1                                   | 50 m <sup>2</sup>    | 24         | 277,00               | 12                     | 50,0%  | 283,50               | 13                     | 54,2%  |
| 2                                   | 60 m <sup>2</sup>    | 40         | 320,40               | 9                      | 22,5%  | 326,40               | 10                     | 25,0%  |
| 3                                   | 75 m <sup>2</sup>    | 57         | 398,25               | 8                      | 14,0%  | 414,75               | 12                     | 21,1%  |
| 4                                   | 85 m <sup>2</sup>    | 14         | 476,00               | 2                      | 14,3%  | 487,05               | 2                      | 14,3%  |
| 5                                   | 95 m <sup>2</sup>    | 11         | 523,45               | 2                      | 18,2%  | 531,05               | 2                      | 18,2%  |
| 6                                   | 105 m <sup>2</sup>   | 8          | 520,80               | 0                      | 0,0%   | 525,00               | 0                      | 0,0%   |
| 7                                   | 115 m <sup>2</sup>   | 4          | 669,30               | 0                      | 0,0%   | 683,10               | 2                      | 50,0%  |
| 8                                   | 125 m <sup>2</sup>   | 3          | 727,50               | 1                      | 33,3%  | 742,50               | 1                      | 33,3%  |
| 9                                   | 135 m <sup>2</sup>   | 1          | 785,70               | 0                      | 0,0%   | 801,90               | 0                      | 0,0%   |
| 10                                  | 145 m <sup>2</sup>   | 3          | 843,90               | 1                      | 33,3%  | 861,30               | 1                      | 33,3%  |
| 11 u.m.                             | > 145 m <sup>2</sup> | 4          |                      | 0                      | 0,0%   |                      | 0                      | 0,0%   |
| <b>Insgesamt</b>                    |                      | <b>169</b> |                      | <b>35</b>              | <b>20,7%</b>                                   |                      | <b>43</b>              | <b>25,4%</b>                                   |