

Fachgutachten zur Ermittlung von angemessenen Kosten der Unterkunft nach SGB II und XII für die Stadt Dessau-Roßlau

Endbericht

Hamburg, April 2018

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

Hamburg HRB 49405

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangslage und Rahmenbedingungen	5
2	Schlüssiges Konzept der Mietenniveauerhebung zur Festlegung der Angemessenheitsgrenzen gemäß SGB II und SGB XII	8
3	Bestandsmietenerhebung in der Stadt Dessau-Roßlau.....	11
3.1	Datenerhebung	11
3.1.1	Grundgesamtheit	11
3.1.2	Erhebungsunterlagen.....	11
3.1.3	Umfang der Datenerhebung.....	12
3.2	Datenplausibilisierung	14
3.2.1	Datenplausibilisierung der Nettokaltmiete (Grundmiete)	14
3.2.2	Datenplausibilisierung Betriebskosten.....	15
4	Datenauswertung	17
4.1	Festlegung des Grenzwertes der abstrakten Angemessenheit	17
4.1.1	Rechtliche Rahmenbedingungen für den einfachen Wohnungsstandard	17
4.1.2	Ermittlung des Bedarfs an preisgünstigem Wohnraum.....	18
4.1.3	Bestimmung des Grenzwertes für einen angemessenen Wohnungsstandard.....	20
4.2	Berechnung und Festlegung der abstrakten Angemessenheitsgrenzen Nettokaltmiete	21
4.2.1	Verteilung der Erhebungsdaten.....	22
4.2.2	Festlegung der abstrakten Angemessenheitsgrenzen Nettokaltmiete	22
4.3	Ermittlung der regionalen durchschnittlichen kalten Betriebskosten	23
4.4	Ermittlung der Richtwerte des abstrakt angemessenen Wohnraums.....	25
5	Feststellung der aktuellen Verfügbarkeit	26
5.1	Ermittlung des jährlichen Bedarfs an preisgünstigem Wohnraum für Transferleistungsempfänger	26
5.2	Analyse der Neuvermietungen.....	27
5.3	Analyse der Mietwohnungsangebote im Jahr 2017	28
5.4	Festlegung der Richtwerte Bruttokaltmiete in der Stadt Dessau-Roßlau	30

6	Zusatzauswertung – Barrierearmut	33
	Anlage I	34
	Begleitschreiben OB Dessau-Roßlau Seite 1	35
	Begleitschreiben OB Dessau-Roßlau Seite 2	36
	Fragebogen	37
	Erläuterungsbogen	38
	Anlage II	39
	Referenzen F+B: Erstellung schlüssiger Konzepte für die Festlegung der Mietobergrenzen gemäß SGB II und SGB XII	40

Tabellenverzeichnis

Tab. 3.1	Rücklaufübersicht Vermieterbefragung nach Stadtteilen	13
Tab. 3.2	Datenplausibilisierung Nettokaltmieten	15
Tab. 3.3	Datenplausibilisierung Betriebskosten	16
Tab. 3.4	Datenplausibilisierung Heizkosten	16
Tab. 4.1	Berechneter Bedarf an preisgünstigem Wohnraum in der Stadt Dessau- Roßlau	20
Tab. 4.2	Fallzahl der Bestandsmieten nach Wohnungsgrößenklassen	22
Tab. 4.3	Ermittlung der abstrakten Angemessenheit - Nettokaltmiete	23
Tab. 4.4	Betriebskosten nach Wohnungsgrößenklassen in €/m ²	24
Tab. 4.5	Ermittlung der abstrakten Angemessenheit Bruttokaltmieten in der Stadt Dessau-Roßlau	25
Tab. 5.1	Jährlicher Bedarf an preisgünstigem Wohnraum durch Transferleistungsbezieher nach SGB II und XII	27
Tab. 5.2	Neuvertragsmieten in der Stadt Dessau-Roßlau – Anzahl und Prüfung der konkreten Angemessenheit	28
Tab. 5.3	Wohnungsangebote in der Stadt Dessau-Roßlau – Anzahl Angebote und Prüfung der konkreten Angemessenheit	30
Tab. 5.4	Bedarfsdeckung SGB II und XII in der Stadt Dessau-Roßlau auf Basis der ermittelten abstrakt angemessenen Richtwerte	31
Tab. 5.5	Richtwerte für die Kosten der Unterkunft nach SGB II und XII	32
Tab. 6.1	Anzahl Ausstattungsmerkmal Barrierearmut	33

Abkürzungsverzeichnis

AsylbLG	Asylbewerberleistungsgesetz
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch
BSG	Bundessozialgericht
BSGE	Entscheidungssammlung des BSG
EU-SILC	European Union Statistics on Income and Living Conditions
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 beide 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, F+B Forschung und Beratung für Wohnen, Immobilien und 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 Berlit 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 Ghettobildung).
- 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 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 Mietenerhebung 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 F+B 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 vermietetseitig gestellte Vollausstattung mit Bad, WC und Sammelheizung haben. Diese Wohnungstypen wurden für die weitere Auswertung nicht mehr berücksichtigt.

Mit der Mietenerhebung 2018 wird das zweite 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 Mietniveauerhebung zur Festlegung der Angemessenheitsgrenzen gemäß SGB II und SGB XII

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 mit Ausnahme von den Stadtbezirken Mühlstedt (24) und Streetz/Natho (25). Auf Grundlage der Daten der kommunalen Statistikstelle existieren in den Stadtbezirken Mühlstedt und Streetz/Natho keine Mehrfamilienhäuser mit mehr als 3 Wohnungen in Wohngebäuden.

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 Mietniveauerhebung 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. November 2017.

Art und Weise der Datenerhebung

Die Datenerhebung erfolgte flächendeckend auf Basis einer repräsentativen Erhebung bei fast allen 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 durchgeführt, um Informationen über die Eigentumsverhältnisse der Wohnungsbestände zu erhalten. Unter Berücksichtigung der datenschutzrechtlichen Anforderungen und Vorgaben im Rahmen der Datenerhebung wurden F+B die Adressen der Wohnungsvermieter und Eigentümer übergeben.

Der Erhebungszeitraum mit dem Stichtag 1. November 2017 erstreckte sich von November 2017 bis Januar 2018. Insgesamt wurden 32.510 zufällig ausgewählte Wohnungen von 2.605 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. 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. Es wurden insgesamt 18.580 Mietwohnungsdaten erfasst, wodurch rd. 53 % des

in der Befragung berücksichtigten Mehrfamilienhausbestandes (Stand 31.12.2015) erfasst worden sind, also deutlich mehr als die höchsttrichterlich erwarteten 10 Prozent (vgl. Tabelle 3.1). Hierbei handelt es sich um vermietete und selbstgenutzte Wohnungen in Wohngebäuden sowie sonstigen Gebäuden mit Wohnraum ohne Wohnheime und bewohnte Unterkünfte sowie Wohnungen in Wohngebäuden mit weniger als drei Wohneinheiten. Nach den durchgeführten Bereinigungen, wie z. B. um Wohnungsleerstände, Plausibilitätsprüfungen und Ausschluss minderausgestatteter Wohnungen, sind die Mietdaten von 15.051 Wohnungen bzw. 43 % des Mietwohnungsbestandes in die Auswertung eingeflossen (vgl. Tabelle 3.2).

Die Repräsentativität der Ergebnisse ist aufgrund der flächendeckenden Erhebung in der Stadt Dessau-Roßlau und dem ausreichenden Anteil am Mietwohnungsbestand 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 Tabellenmietspiegels 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 Bestandsmietenerhebung in der Stadt Dessau-Roßlau

3.1 Datenerhebung

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 Vermieter bzw. Eigentümer.

Die Erhebungsarbeiten in diesem Zusammenhang wurden durch F+B durchgeführt.

3.1.1 Grundgesamtheit

Für die Ermittlung des entsprechend der Rechtsprechung notwendigen Datenerhebungsumfangs wurde auf die Zahlen der Kommunalen Statistikstelle der Stadt Dessau-Roßlau auf dem Datenstand Dezember 2015 zurückgegriffen. Dabei handelt es sich um den Wohnungsbestand in Wohngebäuden, ohne Wohnheime oder heimähnliche Unterkünfte in Mehrfamilienhäusern mit mehr als drei Wohnungen in der Stadt Dessau-Roßlau. Insgesamt gab es am 31. Dezember 2015 35.254 Mietwohnungen im Mehrfamilienhausbestand in der Stadt Dessau-Roßlau. Für die Mietwerterhebung wurde eine Vollerhebung des gesamten Mehrfamilienhaus-Mietwohnungsbestandes durchgeführt.

3.1.2 Erhebungsunterlagen

Für die Datenerhebung bei den Vermietern und Eigentümern von Wohnraum in der Stadt Dessau-Roßlau wurden von F+B entsprechende Erhebungsunterlagen erstellt und mit dem Auftraggeber Amt für Soziales und Integration abgestimmt:

- Begleitschreiben der Stadt Dessau mit Unterschrift des Oberbürgermeisters,
- Erhebungsbogen,
- Erläuterungen zum Erhebungsbogen,
- Rückumschlag.

Die Eigentümer und Vermieter wurden durch den Oberbürgermeister schriftlich um Unterstützung der Erhebung gebeten. Im Anschreiben erfolgten Erläuterungen des Sachverhalts und insbesondere die Sicherstellung der datenschutzrechtlichen Belange und der Wahrung der Anonymität. Daneben wurden weiterführende Erläuterungen zum Grund der Erhebung und insbesondere zum Auftragsgegenstand bzw. der Auftragsvergabe an F+B und die Durchführung der Datenerhebung ausgeführt.

Für die Datenerhebung wurde von F+B ein entsprechender Fragebogen erstellt. Hierbei wurden die für den Untersuchungsgegenstand notwendigen Sachverhalte erfragt. Zur Sicherstellung des Datenrücklaufs wurde auf eine umfangreiche Erhebung von zusätzlichen Ausstattungsmerkmalen verzichtet, da dieses nach den Erfahrungen von F+B die Teilnahmebereitschaft der Datengeber und damit den Datenrücklauf deutlich verringert hätte.

Im Rahmen der Datenerhebung wurden die folgenden Dateninhalte erhoben:

- Adresse: Straße und Hausnummer der Wohnung (als Hilfsmerkmal),
- Lage im Haus (z. B. II. OG rechts);
- Datum des Mietvertragsbeginns
- leerstehend am 1. November 2017 (ja/nein);
- Wohnfläche;
- Anzahl der Wohnräume;
- Baujahr;
- Nettokaltmiete (Grundmiete) in Euro am 1. November 2017;
- Vorauszahlung der kalten Betriebskosten am 1. November 2017;
- wesentliche Betriebskostenarten in den monatlichen Vorauszahlungen der kalten Betriebskosten enthalten: Wasserkosten (inkl. Abwasser/Entwässerung), Müllabfuhr, Grundsteuer und Sach- und Haftpflichtversicherungen (ja/nein);
- Vorauszahlung für Heizung und Warmwasser in Euro am 1. November 2017;
- Kosten der Warmwasseraufbereitung in den kalten Betriebskosten enthalten (ja/nein);
- Heizkosten werden direkt an den Versorger gezahlt (ja/nein);
- Bad, Innen-WC und Sammelheizung vorhanden – vermietetseitig gestellt (ja/nein);
- Wohnung barrierefrei (ja/nein) oder Wohnung barrierearm (ja/nein);
- Gebäudetyp
(Einfamilienhaus = EFH, Zweifamilienhaus = ZFH, Mehrfamilienhaus = MFH),

Neben dem Fragebogen wurde dem Schreiben an die Wohnungsvermieter und Eigentümer eine umfangreiche Erläuterung der einzelnen Inhalte des Fragebogens beigelegt. Vor dem Hintergrund der Befragung aller Eigentümertypen von Wohnraum in der Stadt Dessau-Roßlau war davon auszugehen, dass die Datenerhebung auch viele nicht professionelle Vermieter erfasst. Für diese Vermieter sind viele der Begriffe, die der professionellen Wohnungswirtschaft geläufig sind, nicht bekannt und bedurften daher einer Erläuterung. Zudem dienten die Erläuterungen dazu, dass bei allen Datengebern ein einheitliches Verständnis der Fragen vorlag und damit die erhobenen Daten vergleichbar sind.

3.1.3 Umfang der Datenerhebung

Die Mietwerterhebung setzt sich aus zwei Komponenten zusammen. Einerseits wurde die große institutionelle Wohnungswirtschaft um Beteiligung gebeten und zum anderen private Eigentümer/Vermieter (juristische und private Personen) mit einem geringen Wohnungsbestand.

Tab. 3.1 Rücklaufübersicht Vermieterbefragung nach Stadtteilen

Stadtbezirke und dazugehörige Nummer		Anzahl MFH am 31.12.2015	Rücklauf	in % der MFH	Leerstand	in % der MFH
Innerstädt. Nord	01	6.942	2.698	38,9%	438	6,3%
Innerstädt. Mitte	02	6.910	5.569	80,6%	931	13,5%
Innerstädt. Süd	03	5.053	2.380	47,1%	301	6,0%
Süd	04	3.277	2.299	70,2%	396	12,1%
Haideburg	05	122	2	1,6%	0	0,0%
Törten	06	100	2	2,0%	0	0,0%
Mildensee	07	197	19	9,6%	1	0,5%
Waldersee	08	167	20	12,0%	3	1,8%
Ziebigk	09	1.575	637	40,4%	83	5,3%
Siedlung	10	1.470	577	39,3%	40	2,7%
Großkühnau	11	91	10	11,0%	0	0,0%
Kleinkühnau	12	125	10	8,0%	1	0,8%
West	13	609	402	66,0%	31	5,1%
Alten	14	1.213	853	70,3%	107	8,8%
Kochstedt	15	496	64	12,9%	4	0,8%
Mosigkau	16	126	50	39,7%	1	0,8%
Zoberberg	17	1.827	1.219	66,7%	103	5,6%
Kleutsch	18	6	0	0,0%	0	0,0%
Sollnitz	19	7	5	71,4%	1	14,3%
Brambach	20	11	2	18,2%	1	9,1%
Rodleben	21	253	188	74,3%	33	13,0%
Roßlau	22	4.531	943	20,8%	277	6,1%
Meinsdorf	23	146	1	0,7%	0	0,0%
Mühlstedt	24	0	-	-	-	-
Streetz/Natho	25	0	-	-	-	-
ohne Zuordnung		0	2			
Summe		35.254	17.952	50,9 %	2.750	7,8 %

Es wurden 64 institutionelle Unternehmen der Wohnungswirtschaft kontaktiert und 2.541 private Eigentümer angeschrieben. Im Ergebnis liegen 18.580 Angaben über zur Miete überlassene Wohnungen vor. Insgesamt konnten in allen Stadtbezirken mit einem wesentlichen Mietwohnungsbestand eine ausreichende Anzahl von Daten erhoben werden.

3.2 Datenplausibilisierung

3.2.1 Datenplausibilisierung der Nettokaltmiete (Grundmiete)

Die von den Vermietern gelieferten Daten wurden in einer einheitlichen Datenbank zusammengefasst. Anschließend wurden von F+B umfangreiche Fehlerprüfungen und Plausibilitätskontrollen vorgenommen. Mit Hilfe entsprechender rechnergestützter Analysetools wurde sichergestellt, dass die in die Auswertung eingeflossenen Daten keine Fehler enthalten und plausibel sind. Bei Unplausibilitäten oder vorhandenen Datenlücken wurden die betroffenen Datensätze in den weiteren Analyseschritten nicht mehr berücksichtigt.

Zusätzlich wurde überprüft, ob die im Datenpool befindlichen Wohnungen alle über eine vermietetseitig gestellte Mindestausstattung verfügen, also ob Sammelheizung, Bad und Innen-WC vorhanden sind. Datensätze, die nicht über eine ausreichende Ausstattung verfügten, wurden entsprechend markiert und nicht bei der Datenauswertung berücksichtigt.

Außerdem wurden alle Datensätze markiert, die zum Stichtag nicht vermietet waren (Leerstand). Nach allen Bereinigungsschritten standen für die Netto-Kaltmieten-Analyse noch 15.051 Datensätze zur Verfügung (vgl. Tabelle 3.2).

Tab. 3.2 Datenplausibilisierung Nettokaltmieten

	Anzahl	Anteil
Bruttostichprobe	32.510	100,0 %
Retouren / nicht zustellbar	3.452	10,6 %
Erhobene Datensätze (Mietwohnungsdaten)	18.580	57,1 %
Ausfälle vor Datenbereinigung	628	1,9 %
- Verweigerer	73	
- Eigentümer/Selbstnutzer	394	
- Heime	73	
- Gewerbenutzung	2	
- Sonstiges (Verkauft / Verstorben)	81	
- Leerstand	5	
Daten vor Datenbereinigung	17.952	100,0 %
Ausfälle durch Datenbereinigung	2.901	16,2 %
- Leerstand	2.745	15,3 %
- kein Mietvertrag oder Mietvertragsdatum nach dem Stichtag 1.11.2017	121	0,7 %
- fehlende Angaben (Wohnfläche, Nettokaltmiete)	9	<0,1 %
- unplausible Mietangaben	5	<0,1 %
- kein ausreichender Wohnungsstandard (Bad, WC oder Sammelheizung nicht vorhanden)	21	0,1 %
Bereinigte und verwertbare Datensätze (Wohnungsdaten)	15.051	83,8 %

© F+B 2018

3.2.2 Datenplausibilisierung Betriebskosten

Insbesondere bei der Aufbereitung der Vorauszahlungen für die kalten Betriebskosten und die Kosten für Heizung und Warmwasser wurde darauf geachtet, dass die gelieferten Daten als getrennte Beträge vorlagen. Datensätze, die vom Datengeber nicht eindeutig abgegrenzt worden waren bzw. abgegrenzt werden konnten, wurden entsprechend gekennzeichnet und im weiteren Verlauf bei der Auswertung zu den durchschnittlichen kalten Betriebskosten und den durchschnittlichen Kosten für Heizung und Warmwasser nicht mehr berücksichtigt.

Außerdem wurden alle Datensätze von Wohnungen markiert, die zum Stichtag nicht vermietet waren. Nach allen Bereinigungs-schritten standen für die Betriebskostenanalyse noch 9.113 Datensätze zur Verfügung (vgl. Tabelle 3.3).

Tab. 3.3 Datenplausibilisierung Betriebskosten

	Anzahl	Anteil
Erhobene Datensätze	18.580	100,0 %
- Ausfälle vor Datenbereinigung	628	3,4 %
- Ausfälle der Nettokaltmietenbereinigung insgesamt	2.901	15,6 %
- fehlende Angaben	34	0,2 %
- Betriebskostenbeträge nicht wesentlich	5.889	31,7 %
- unplausible Betriebskostenbeträge	15	0,1 %
Bereinigte und verwertbare Betriebskosten-Datensätze	9.113	49 %

© F+B 2018

Tab. 3.4 Datenplausibilisierung Heizkosten

	Anzahl	Anteil
Erhobene Datensätze	18.580	100,0 %
- Ausfälle vor Datenbereinigung	628	3,4 %
- Ausfälle der Nettokaltmietenbereinigung insgesamt	2.901	15,6 %
- fehlende Angaben	5.974	32,2 %
- Warmwasserkosten nicht enthalten	78	0,4 %
- Heizkostenbeträge direkt an Versorger	237	1,3 %
- unplausible Heizkostenbeträge	10	0,1 %
Bereinigte und verwertbare Heizkosten-Datensätze	8.752	47,1 %

© F+B 2018

4 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).

4.1 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.

4.1.1 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 vermierterseitig gestellte Vollausstattung mit Bad, WC und Sammelheizung haben. Diese Wohnungstypen wurden für die weitere Auswertung nicht mehr berücksichtigt.

Nach den Erfahrungen von F+B wird der einfache Wohnwertstandard in den meisten Mietniveauerhebungen 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 (seien 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.

4.1.2 Ermittlung des Bedarfs an preisgünstigem Wohnraum

Die Bestimmung des Mietenniveaus für den einfachen Wohnungsstandard erfolgt in der Regel über einen Quantilwert der Mietenverteilung. Die Wahl des konkreten Quantilwerts 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. Die Tabelle 4.1 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 Armutgefährdungsquote 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 11.259 Haushalte und umfasst damit 26 % aller Haushalte in der Stadt Dessau-Roßlau (vgl. Tabelle 4.1).

Betrachtet man den Bedarf differenziert nach Haushaltsgrößen, dann kann festgestellt werden, dass der Bedarf an preisgünstigen Wohnungen bei den 1-Person Haushalten mit 37 % 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. Bei den Haushalten mit vier und mehr Personen befinden sich im Sachbereich SGB II insbesondere auch die Flüchtlingsfamilien mit genehmigten Aufenthaltsstatus.

Tab. 4.1 Berechneter Bedarf an preisgünstigem Wohnraum in der Stadt Dessau-Roßlau

Haushaltsgröße	1 PHH ⁹	2 PHH	3 PHH	4 und mehr PHH	insgesamt
Sachbereich					
SGB II ¹	3.252	1.008	558	538	5.356
SGB XII ²	686	172	470	0	858
Wohngeld ³	709	154	0	142	1.086
Studenten ⁴	840	210	47	0	1.097
AsylbLG 2015 ⁵	103	52	17	0	172
Niedrigeinkommen ⁶	877	1.593	220	0	2.690
Bedarf insgesamt	6.467	3.189	923	680	11.259
Haushalte insgesamt ⁷	17.400	16.900	5.900	3.100	43.300
Bedarfsanteil in % ⁸	37 %	19 %	16 %	22 %	26 %

¹ Quelle: Bundesagentur für Arbeit (Stand: 30.09.2017)

© F+B 2018

² Quelle: Stadt Dessau-Roßlau (Stand: 31.12.2017)

³ Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt (Stand: 31.12.2016)

⁴ Quelle: Hochschule Anhalt (Stand: WS 16/17)

⁵ Quelle: Stadt Dessau-Roßlau (Stand: 31.12.2017)

⁶ Haushalte mit geringen Einkommen, die keine Transferleistungen beziehen; Berechnung gemäß Mikrozensus 2016, 70% des Medians, sog. prekärer Wohlstand (Quelle: eigene Berechnung auf Basis von Mikrozensus)

⁷ Quelle: Fortschreibung auf Basis Zensus 2011 und Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt

⁸ Prozentanteil des Bedarfs an preisgünstigem Wohnungen an allen Haushalten;

⁹ PHH = Personen pro Haushalt

4.1.3 Bestimmung des Grenzwertes für einen angemessenen Wohnungsstandard

Für die Festlegung der Angemessenheitsgrenze wurde von F+B 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 der Stadt Dessau-Roßlau wurde eine Datenerhebung aller Mietwohnungen durchgeführt, d. h. die erhobenen Mieten repräsentieren den Gesamt-Mietwohnungsmarkt im Mehrfamilienhausbestand (vgl. Kap. 3.1.1). Alle Vermieter hatten eine Chance in der Befragung berücksichtigt zu werden. Damit sind die Ergebnisse als repräsentativ für den Gesamt-Mietwohnungsmarkt in der Stadt Dessau-Roßlau anzusehen.

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 4.1 zeigen, dass der Bedarf an preisgünstigen Wohnungen, ausgedrückt als Anteil der auf dieses Wohnungsmarktsegment angewiesenen Haushalte an allen Haushalten bei 26 % liegt. Die Bedarfsabschätzung zeigt aber auch, dass der Bedarf für die Ein-Person-Bedarfsgemeinschaften höher ausfällt als bei Bedarfsgemeinschaften mit zwei, drei und vier und mehr Personen (37 % betreffen Ein-Person-Bedarfsgemeinschaften).

Vor dem Hintergrund dieser Ergebnisse wurde als Angemessenheitsgrenze für Ein-Person-Bedarfsgemeinschaften 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.

4.2 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.

4.2.1 Verteilung der Erhebungsdaten

Insgesamt sind in die Analyse 6.338 Datensätze von nach Dezember 2013 vermieteten Wohnungen mit einem Datenstand der Miete zum 1.11.2017 eingeflossen. Die Auswertung der erhobenen und plausibilisierten Nettokaltmieten erfolgte differenziert nach sieben Wohnungsgrößenklassen. Die Tabelle 4.2 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. 4.2 Fallzahl der Bestandsmieten nach Wohnungsgrößenklassen

Wohnungsgröße	Größe der Bedarfsgemeinschaft	Neuvermietungen Nov. 2017 bis Dez. 2013	
		Anzahl Fälle	Anteil in %
bis zu 50 m ²	1 Person	1.916	30,2
mehr als 50 m ² bis zu 60 m ²	2 Personen	2.217	35,0
mehr als 60 m ² bis zu 75 m ²	3 Personen	1.502	23,7
mehr als 75 m ² bis zu 85 m ²	4 Personen	367	5,8
mehr als 85 m ² bis zu 95 m ²	5 Personen	98	1,6
mehr als 95 m ² bis zu 105 m ²	6 Personen	96	1,5
mehr als 105 m ² bis zu 115 m ²	7 Personen und mehr	142	2,2
Insgesamt		6.338	100,0

© F+B 2018

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

4.2.2 Festlegung der abstrakten Angemessenheitsgrenzen Nettokaltmiete

Die Verteilungsanalyse der Bestandsmietenerhebung hat gezeigt, dass für alle Größenklassen eine ausreichende Fallzahl vorliegt. Wie in Kapitel 4.1.3 beschrieben, wurde für die Ermittlung der abstrakten Angemessenheit in der Stadt Dessau-Roßlau für die Ein-Person-Bedarfsgemeinschaften das 40 %-Quantil, bei den restlichen Bedarfsgemeinschaften das 33 %-Quantil der erhobenen Nettokaltmieten als statistischer Grenzwert herangezogen.

Tab. 4.3 Ermittlung der abstrakten Angemessenheit - Nettokaltmiete

Wohnungsgröße	Größe der Bedarfsgemeinschaft	Neuvermietungen Nov. 2017 bis Dez 2013		
		40 % Quantil	Anzahl Mietwerte	
			gewichtet	ungewichtet
bis zu 50 m ²	1 Person	5,51 €/m ² *	1.916	1.494
mehr als 50 m ² bis zu 60 m ²	2 Personen	4,78 €/m ²	2.217	1.636
mehr als 60 m ² bis zu 75 m ²	3 Personen	4,91 €/m ²	1.502	1.093
mehr als 75 m ² bis zu 85 m ²	4 Personen	4,77 €/m ²	367	247
mehr als 85 m ² bis zu 95 m ²	5 Personen	4,80 €/m ²	98	66
mehr als 95 m ² bis zu 105 m ²	6 Personen	4,66 €/m ²	96	54
mehr als 105 m ²	7 Personen und mehr	4,56 €/m ²	142	74

* der Richtwert für 1-Person Bedarfsgemeinschaften ist das 30 %-Quantil

© F+B 2018

4.3 Ermittlung der regionalen durchschnittlichen kalten Betriebskosten

Neben der Nettokaltmiete wurden im Rahmen der Datenerhebung auch die Vorauszahlungen für die kalten Betriebskosten zum Stichtag 1. November 2017 erhoben. Die Zahl der auswertbaren Datensätze ist mit 9.113 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 9.113 Datensätze zur Verfügung (vgl. Tabelle 3.3). 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-Kaltmiete 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. 4.4 Betriebskosten nach Wohnungsgrößenklassen in €/m²

Wohnungsgröße	Größe der Bedarfsgemeinschaft	Durchschnittliche Betriebskosten		
		67 % Quantil	Anzahl Mietwerte	
			gewichtet	ungewichtet
bis zu 50 m ²	1 Person	1,46 €/m ²	2.736	2.094
mehr als 50 m ² bis zu 60 m ²	2 Personen	1,47 €/m ²	5.024	3.783
mehr als 60 m ² bis zu 75 m ²	3 Personen	1,41 €/m ²	3.336	2.580
mehr als 75 m ² bis zu 85 m ²	4 Personen	1,36 €/m ²	579	438
mehr als 85 m ² bis zu 95 m ²	5 Personen	1,27 €/m ²	149	81
mehr als 95 m ² bis zu 105 m ²	6 Personen	1,41 €/m ²	98	52
mehr als 105 m ²	7 Personen und mehr	1,31 €/m ²	188	85

4.4 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 (33 %-Quantil und 40 %-Quantil in Tabelle 4.3), der angemessene Wert der kalten Betriebskosten nach Größenklasse addiert (vgl. Tabelle 4.4). 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 4.5).

Tab. 4.5 Ermittlung der abstrakten Angemessenheit Bruttokaltmieten in der Stadt Dessau-Roßlau

Wohnungsgröße	Größe der Bedarfsgemeinschaft	Nettokaltmiete €/m ²	kalte Betriebskosten €/m ²	abstrakte Angemessenheit bruttokalt*	
				in €/m ²	in €
bis zu 50 m ²	1 Person	5,51	1,46	6,97	348,50
mehr als 50 m ² bis zu 60 m ²	2 Personen	4,78	1,47	6,25	375,00
mehr als 60 m ² bis zu 75 m ²	3 Personen	4,91	1,41	6,32	474,00
mehr als 75 m ² bis zu 85 m ²	4 Personen	4,77	1,36	6,13	521,05
mehr als 85 m ² bis zu 95 m ²	5 Personen	4,80	1,27	6,07	576,65
mehr als 95 m ² bis zu 105 m ²	6 Personen	4,66	1,41	6,07	637,35
mehr als 105 m ²	7 Personen	4,56	1,31	5,87	675,05
jede weitere 10 m ²	jede weitere Person	4,56	1,31	5,87	58,70

* gerundet

© F+B 2018

5 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 F+B 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 2017 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.

5.1 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 nach SGB II und SGB XII ermittelt. Als Datenbasis dienten hier die Daten der Bundesagentur für Arbeit (BA), des Statistischen Landesamtes Sachsen-Anhalt und die Informationen der Stadt Dessau-Roßlau. Vor dem Hintergrund der hohen Anzahl an Asylanträgen wurde zudem der Bedarf durch Asylbewerber, die Leistungen nach dem Asylbewerberleistungsgesetz (AsylbLG) beziehen, bei der Bedarfsermittlung berücksichtigt.

Es erfolgte keine Einschränkung nur auf die Bedarfsgemeinschaften, die zur Miete wohnen, da gegebenenfalls auch Transferleistungsempfänger, die derzeit im selbstgenutztem Eigentum wohnen, eine neue Wohnung benötigen.

Bei der BA-Statistik handelt es sich um eine offizielle Datengrundlage, die auf die aktuellsten 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-Personenhaushalt 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-Bedarfsgemein-

schaft handeln, die mit einer weiteren nicht zur Bedarfsgemeinschaft gehörenden Person in einem Zweipersonenhaushalt 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.

Die Zahlen für die Bedarfsgemeinschaften gemäß SGB XII wurden von der Stadt Dessau-Roßlau zum Stand 31.12.2017 zur Verfügung gestellt.

Tab. 5.1 Jährlicher Bedarf an preisgünstigem Wohnraum durch Transferleistungsbezieher nach SGB II und XII

Wohnungsgröße	Größe der Bedarfsgemeinschaft bzw. Haushaltsgemeinschaft	Bedarfsgemeinschaften in Haushalten mit ...			Bedarf an preisgünstigem Wohnraum*
		SGB II	SGB XII	AsylbLG	
bis zu 50 m ²	1 Person	325	34	5	364
mehr als 50 m ² bis zu 60 m ²	2 Personen	101	9	3	113
mehr als 60 m ² bis zu 75 m ²	3 Personen	56	0	1	57
mehr als 75 m ²	4 Personen und mehr	54	0	0	54
Insgesamt		536	43	9	588

* 10 % der Bedarfsgemeinschaften SGB II + 5 % der Bedarfsgemeinschaften SGB XII
Quelle: Bundesagentur für Arbeit, Tabelle 1a Wohn- und Wohnkostensituation nach Größe der Haushaltsgemeinschaft © F+B 2018

Nach den Erfahrungen von F+B im Rahmen der Erstellung anderer Schlüssigen Konzepte findet über einen Zeitraum von einem Jahr in rund 10 % aller SGB II Haushalten ein Anschriftenwechsel statt, im SGB XII sind es angenommene 5 % der Haushalte. Auch bei den Bedarfsgemeinschaften nach dem AsylbLG wurde von einem jährlichen Bedarf von 5 % aller Bedarfsgemeinschaften im AsylbLG ausgegangen. Diese Angaben wurden für die Ermittlung des jährlichen Bedarfs an preisgünstigem Wohnraum durch Transferleistungsempfänger SGB II und XII verwendet. Danach ergibt sich ein jährlicher Bedarf von 588 preisgünstigen Wohnungen.

5.2 Analyse der Neuvermietungen

Zur Feststellung der tatsächlichen Verfügbarkeit von Wohnungen mit einer angemessenen Miethöhe in der Stadt Dessau-Roßlau wurde ein Abgleich der Neuvertragsvermietungen mit den zuvor berechneten abstrakten Angemessenheitsgrenzen auf Basis der Bruttokaltmieten pro Monat vorgenommen. Es erfolgte eine Selektion des Datensatzes nach Vertragsabschlüsse des letzten Jahres ab Stichtag von 12/2016 bis

11/2017. Für diesen Zeitraum lagen insgesamt 1.435 Datensätze zu Neuvertragsmieten vor. Die Datensätze wurden differenziert nach plausiblen und nicht plausiblen kalten Betriebskostenvorauszahlungen ausgewertet. Dabei gab es 812 Neuvermietungsdatensätze mit Angaben zu kalten Betriebskosten, davon 560 bzw. 69 % innerhalb der MOG. Bei Datensätzen ohne oder mit unplausible Betriebskostenangaben wurden die kalten Betriebskosten durch das 67%-Quantil der Betriebskostenanalyse ersetzt. Hierbei gab es 1.435 Datensätze mit Ersetzung, davon 1.013 oder 71 % innerhalb der Mietobergrenze.

Tab. 5.2 Neuvertragsmieten in der Stadt Dessau-Roßlau – Anzahl und Prüfung der konkreten Angemessenheit

Wohnungsgröße	Größe der Bedarfsgemeinschaft	MOG in €	Anzahl insgesamt	Anzahl Neuvermietung innerhalb der abstrakten Angemessenheit	
				Anzahl	Anteil an Neuvermietung in %
bis zu 50 m ²	1 Person	348,50	522	245	81 %
mehr als 50 m ² bis zu 65 m ²	2 Personen	375,00	472	312	61 %
mehr als 60 m ² bis zu 75 m ²	3 Personen	474,00	319	194	71 %
mehr als 75 m ² bis zu 85 m ²	4 Personen	521,05	74	39	67 %
mehr als 85 m ² bis zu 95 m ²	5 Personen	576,65	18	3	33 %
mehr als 95 m ² bis zu 105 m ²	6 Personen	637,35	10	8	38 %
mehr als 105 m ² bis zu 115 m ²	7 Personen	675,05	20	11	27 %
mehr als 115 m ² bis zu 125 m ²	8 Personen	733,75			
mehr als 125 m ² bis zu 135 m ²	9 Personen	792,45			
mehr als 135 m ² bis zu 145 m ²	10 Personen	851,15			
Jede weitere Person		58,70			

* MOG = Mietobergrenze bzw. Richtwert

© F+B 2018

5.3 Analyse der Mietwohnungsangebote im Jahr 2017

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 2017 mit den zuvor berechneten abstrakten Angemessenheitsgrenzen auf Basis der Bruttokaltmieten pro Monat vorgenommen.

Bei den erfassten Wohnungsangeboten aus dem Jahr 2017 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 F+B 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 2.068 Angeboten noch 465 für die Auswertung zur Verfügung. Diese Wohnungsangebote wurden differenziert nach den sechs Größenklassen ausgewertet (vgl. Tabelle 5.3).

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 dem Jahr 2017 angebotenen Wohnungen mit den zuvor berechneten abstrakten Angemessenheitsgrenzen (vgl. Tabelle 4.5).

Insgesamt lagen die Bruttokaltmieten von 465 Wohnungen oder 22 % der im Jahr 2017 in der Stadt Dessau-Roßlau im Internet und den Zeitungen angebotenen Wohnungen innerhalb der abstrakten Angemessenheitsgrenzen (vgl. Tabelle 5.3).

Tab. 5.3 Wohnungsangebote in der Stadt Dessau-Roßlau – Anzahl Angebote und Prüfung der konkreten Angemessenheit

Wohnungsgröße	Größe der Bedarfsgemeinschaft	MOG in €	Anzahl Angebotsmieten	Anzahl Angebote innerhalb der abstrakten Angemessenheit	
				absolut	Anteil an allen Angeboten in %
bis zu 50 m ²	1 Person	348,50	531	169	32 %
mehr als 50 m ² bis zu 65 m ²	2 Personen	375,00	571	99	17 %
mehr als 60 m ² bis zu 75 m ²	3 Personen	474,00	588	135	23 %
mehr als 75 m ² bis zu 85 m ²	4 Personen	521,05	177	34	19 %
mehr als 85 m ² bis zu 95 m ²	5 Personen	576,65	86	10	12 %
mehr als 95 m ² bis zu 105 m ²	6 Personen	637,35	52	5	10 %
mehr als 105 m ² bis zu 115 m ²	7 Personen	675,05	63	13	21 %
mehr als 115 m ² bis zu 125 m ²	8 Personen	733,75			
mehr als 125 m ² bis zu 135 m ²	9 Personen	792,45			
mehr als 135 m ² bis zu 145 m ²	10 Personen	851,15			
Jede weitere Person		58,70			

* MOG = Mietobergrenze bzw. Richtwert

© F+B 2018

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

5.4 Festlegung der Richtwerte Bruttokaltmiete in der Stadt Dessau-Roßlau

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 notwendigen angebotenen Mietwohnungen, die eine angemessene Bruttokaltmiethöhe aufweisen. Daher wurde überprüft, ob die in der Tabelle 5.4 ausgewiesene Anzahl an Wohnungen, die eine Miethöhe innerhalb der zuvor ermittelten abstrakten Angemessenheit aufweisen, unter der Berücksichtigung des Leerstands ausreicht, um diesen Bedarf zu decken.

Tab. 5.4 Bedarfsdeckung SGB II und XII in der Stadt Dessau-Roßlau auf Basis der ermittelten abstrakt angemessenen Richtwerte

Wohnungsgröße	Größe der Bedarfsgemeinschaft	Bedarf*	Angebote + Neuvermietung	Leerstand
bis zu 50 m ²	1 Person	364	368	740
mehr als 50 m ² bis zu 60 m ²	2 Personen	113	290	1.167
mehr als 60 m ² bis zu 75 m ²	3 Personen	57	272	684
mehr als 75 m ²	4 Personen	54	60	146
Insgesamt		588	1.025	1.737*

* vgl. Bedarfsermittlung in Kapitel 5.1

© F+B 2018

* 5 leerstehende Wohnungen haben keine Wohnfläche

Insgesamt hat sich gezeigt, dass die Zahl der Neuvermietungen des letzten Jahres sowie die Zahl der angebotenen Wohnungen mit angemessenen Bruttokaltmieten für die Versorgung des zuvor ermittelten Bedarfs an preisgünstigen Wohnungen ausreicht. Insbesondere da zusätzlich gemäß der Datenerhebung 1.742 Wohnungen am Stichtag leer standen, die sicherlich auch in den 2.068 angebotenen Wohnungen enthalten sind.

Die in der Tabelle 5.5 angegebenen angemessenen Bruttokaltmieten (Richtwerte), ergeben sich aus der repräsentativen Mietwerterhebung und der Überprüfung des verfügbaren Wohnraums in der Stadt Dessau-Roßlau.

Tab. 5.5 Richtwerte für die Kosten der Unterkunft nach SGB II und XII

Wohnungsgröße	Größe der Bedarfsgemeinschaft	Richtwerte		Veränderung	
		bisher	neu	absolut	in %
bis zu 50 m ²	1 Person	292,57	348,50	+55,93	+19,1%
mehr als 50 m ² bis zu 60 m ²	2 Personen	336,84	375,00	+38,16	+11,3%
mehr als 60 m ² bis zu 75 m ²	3 Personen	428,02	474,00	+45,98	+10,7%
mehr als 75 m ² bis zu 85 m ²	4 Personen	502,64	521,05	+18,41	+3,7%
mehr als 85 m ² bis zu 95 m ²	5 Personen	548,04	576,65	+28,61	+5,2%
mehr als 95 m ² bis zu 105 m ²	6 Personen	541,80	637,35	+95,55	+17,6%
mehr als 105 m ² bis zu 115 m ²	7 Personen	704,96	675,05	-29,91	-4,2%
mehr als 115 m ² bis zu 125 m ²	8 Personen	766,26	733,75	-32,51	-4,2%
mehr als 125 m ² bis zu 135 m ²	9 Personen	827,56	792,45	-35,11	-4,2%
mehr als 135 m ² bis zu 145 m ²	10 Personen	888,86	851,15	-37,71	-4,2%
jede weiteren 10 m ²	jede weitere Personen	61,30	58,70	-2,60	-4,2%

6 Zusatzauswertung – Barrierearmut

Bei der Datenerhebung wurde das Ausstattungsmerkmal barrierearm und barrierefrei erhoben. Aufgrund der Datenlage im Rahmen der neuen Mietobergrenze ist daher zu empfehlen für Wohnungen, die nachweislich eine Barrierearmut aufweisen, eine um 22 % höhere Miete zu gewähren. Die Ausprägung und Anwendung dieses Zuschusses muss durch die entsprechenden Richtwerte der Stadt Dessau-Roßlau erfolgen.

Das Ausstattungsmerkmal Barrierearmut hat Auswirkung auf die Miethöhe. In Tabelle 6.1 wird das gewichtete Arithmetische Mittel differenziert dargestellt nach Wohnungsgröße sowie Barrierearmut vorhanden / nicht vorhanden. Aus der Analyse ergibt sich ein durchschnittlicher Zuschlag von 22 % für Wohnungen mit einer entsprechenden barrierearmen Wohnungsausstattung.

Tab. 6.1 Anzahl Ausstattungsmerkmal Barrierearmut

Größenklasse	Barrierearmut			
	ja		nein	
	Anzahl*	Miete in m ²	Anzahl*	Miete in m ²
bis zu 50 m ²	670	6,17	4.146	5,30
mehr als 50 m ² bis zu 60 m ²	281	5,58	7.041	4,75
mehr als 60 m ² bis zu 75 m ²	287	5,93	4.956	4,79
mehr als 75 m ² bis zu 85 m ²	94	5,85	1.017	4,81
mehr als 85 m ² bis zu 95 m ²	45	6,23	245	4,87
mehr als 95 m ² bis zu 105 m ²	39	6,09	185	4,64
mehr als 105 m ²	38	6,05	262	4,74
Insgesamt	1.453	5,98	17.852	4,89

* gewichtete Anzahl

© F+B 2018

Anlage I

Begleitschreiben Oberbürgermeister der Stadt Dessau-Roßlau

Erhebungsbogen

Erläuterungen zur Mieterhebung

Dessau-Roßlau, .10.2017

Neuerstellung eines Schlüssigen Konzeptes der Stadt Dessau-Roßlau ab 01.05.2018

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Stadt Dessau-Roßlau ist im Rahmen der Sozialgesetzgebung verantwortlich und zuständig für die Übernahme der Kosten für Unterkunft und Heizung von hilfebedürftigen Menschen. Diese Kosten werden übernommen, soweit sie angemessen sind. Hierzu hat das Bundessozialgericht entschieden, dass die angemessenen Kosten für die Unterkunft und Heizung nicht pauschal, sondern nach den örtlichen Verhältnissen bestimmt werden müssen. Daher hat die Stadt Dessau-Roßlau die Erstellung eines Gutachtens in Auftrag gegeben, mit dem in lokaler und sachlicher Untergliederung das aktuelle Mietniveau für den städtischen Wohnungsmarkt erhoben werden soll. Mit der Durchführung der Erhebung der Mietdaten und der wissenschaftlichen Erstellung des Gutachtens haben wir das Institut F+B Forschung und Beratung in Hamburg beauftragt.

Die Teilnahme an dieser Befragung ist selbstverständlich freiwillig. Ich bitte Sie dennoch um Ihre Mitwirkung, weil nur bei Bereitschaft aller angesprochenen Vermieter und Versorgungsunternehmen eine repräsentative Übersicht der Mietpreisdaten erstellt werden kann. Ihre Daten werden nur für den Zweck der Erstellung und gerichtlichen Absicherung des Gutachtens zur Festlegung der angemessenen Kosten für die Unterkunft gemäß der Sozialgesetzgebung verwendet und keinesfalls an Dritte weitergegeben. Die datenschutzrechtlichen Bestimmungen werden eingehalten.

Bei allgemeinen Rückfragen können Sie sich direkt an die Stadtverwaltung Dessau-Roßlau, Amt für Soziales und Integration, Telefonnummer 0340/204-1050 E-Mail: sozialamt@dessau-rosslau.de wenden.

Bei inhaltlichen Rückfragen zur Datenerhebung stehen Ihnen bei F+B:

- Kristine Schlenstedt Tel.: 040/28 08 10 33; E-Mail: kschlenstedt@f-und-b.de
- Thorsten Hühn Tel.: 040/28 08 10 17 E-Mail: thuehn@f-und-b.de

zur Verfügung.

Bitte übersenden Sie F+B die ausgefüllten Unterlagen bis zum 30. November 2017 in dem beigelegten Rückumschlag. Zusätzliche Kosten für die Rücksendung entstehen Ihnen nicht. Alternativ haben Sie die Möglichkeit, den Fragebogen online auszufüllen. Rufen Sie hierzu die Seite https://www.soscisurvey.de/Dessau_Rosslau_2017/ auf und folgen Sie den dort angegebenen Hinweisen. Es steht für die Beantwortung auch eine Excel-Datei zur Verfügung, die Ihnen bei Bedarf von F+B gern übermittelt wird oder die Sie auf der Internetseite www.f-und-b.de herunterladen können.

Ich danke Ihnen schon jetzt für Ihre Mithilfe.

Mit freundlichen Grüßen



Peter Kuras

Hausadresse / Telekommunikation

Stadt Dessau-Roßlau
Zerbster Straße 4
06844 Dessau-Roßlau
Telefon : 0340 204-0
Telefax : 0340 204-1201
E-mail :
info@dessau-rosslau.de
Internet :
<http://www.dessau-rosslau.de>

Bankverbindungen

Stadtsparkasse Dessau
IBAN : DE62 8005 3572 0030 0050 00
BIC : NOLADE21DES
Volksbank Dessau-Anhalt eG
IBAN : DE82 8009 3574 0001 1390 70
BIC : GENODEF1DS1

Gläubiger-Identifikationsnummer:
DE53ZZZ00000050425

Sprechzeiten

Alle Ämter
Die : 08.00 - 12.00 Uhr
13.30 - 17.30 Uhr
Do : 08.00 - 12.00 Uhr
13.30 - 16.00 Uhr

(weitere nach Vereinbarung)

Bürgerbüro

Mo : 08.00 - 16.00 Uhr
Die u. Do : 08.00 - 18.00 Uhr
Mi u. Fr : 08.00 - 12.00 Uhr
Sa* : 08.00 - 12.00 Uhr
*jeden 2. u. 4. Samstag im Monat

Mietwerterhebung Dessau-Roßlau

Vermieternummer: _____

Rufnummer / E-Mail (für Rückfragen): _____

Kontakt und Onlinefragebogen

Bitte füllen Sie für jede Ihrer Wohnungen eine Zeile in der Tabelle mit der Angabe der Adresse (Straße und Hausnummer) und der Lage im Gebäude aus. Die Tabelle können Sie auch als Excel- oder Word-Datei herunterladen: <https://www.f-und-b.de/beitrag/mietwerterhebung-dessau-rosslau.html>
Bitte beachten Sie beim Ausfüllen die unter der Tabelle und auf der Rückseite aufgeführten Erklärungen.

Tel. 040 / 28 08 10 14 Fax. 040 / 28 08 10 20
mietwerterhebung-dessau-rosslau@f-und-b.de
https://www.soscisurvey.de/Dessau_Rosslau_2017/

Nr.	Adresse (Straße und Hausnummer der Wohnung)	Lage im Haus	Mietbeginn (Monat und Jahr)		Leerstand am <u>1.11.2017</u>	Wohn- fläche	Wohn- räume	Bau- jahr	Nettokalt- miete am <u>1.11.2017</u>	Kalte Betriebs- kosten am <u>1.11.2017</u>	BTK wesent- lich	Heiz- kosten am <u>1.11.2017</u>	WW ent- halten	Heiz- kosten direkt	Bad, WC, SHZ	Wohnung Barriere- -arm -frei		Gebäude- typ
			M	J	j/n	in m ²	Zahl	Jahr	in €/ Monat	in €/ Monat	j/n	in €/ Monat	j/n	j/n	j/n	j/n	j/n	
z. B.	Musterstraße 3	II. OG, rechts	5	2010	n	55	2,5	1955	203,50	81,40	n	53,90	j	j	j	j	n	EFH, ZFH, MFH
1.																		
2.																		
3.																		
4.																		
5.																		
6.																		
7.																		
8.																		
9.																		
10.																		

BTK = kalte Betriebskosten

WW = Warmwasser

HK = Heizkosten (Ausführliche Erläuterungen befinden sich auf der Rück-/Folgeseite)

Mietwerterhebung Dessau-Roßlau

Erläuterungen zum Fragebogen und zum Ablauf der Erhebung

Adresse	Bitte tragen Sie hier die genaue Adresse des Gebäudes ein, in dem die Wohnung liegt. D. h. Straße, Hausnummer und ggf. Hausnummernzusatz
Lage im Haus	Mit der Lage im Haus ist die korrekte Lage im Gebäude gemeint. Für Wohnungen im Erdgeschoss tragen Sie bitte ein „EG“, für Wohnungen im Dachgeschoss ein „DG“ ein. Bei Maisonette-Wohnungen tragen Sie bitte ein „MS“ ein und geben Sie beide Stockwerke an (z. B. MS 1 – 2). Bei Wohnungen im Hochparterre, d. h. Zugang zur Wohnung über ein paar Stufen im Treppenhaus tragen Sie bitte ein „HP“ ein.
Mietbeginn	Mit dem Mietbeginn ist das Datum des Vertragsabschlusses mit dem derzeitigen Mieter gemeint. Hier reicht es aus, Monat und Jahr anzugeben.
Leerstand	Mit Leerstand ist gemeint, dass die Wohnung am 1. November 2017 nicht vermietet war. Besteht bereits ein Mietvertrag mit einem neuen Mieter, der jedoch noch nicht eingezogen ist, dann ist hier ein „n“ für keinen Leerstand einzutragen.
Wohnfläche	Entscheidend für die spätere Auswertung sind die Mietkosten pro Quadratmeter Wohnfläche. Daher tragen Sie hier die Wohnfläche gemäß des Mietvertrages ein. Falls keine Wohnfläche im Mietvertrag angegeben ist, tragen Sie bitte die tatsächliche Wohnfläche ein.
Wohnräume	Mit Wohnräumen sind alle Zimmer in der Wohnung gemeint, mit Ausnahme des Bades, der Küche und eventuell vorhandener Abstellräume in der Wohnung.
Baujahr	Mit dem Baujahr ist das Jahr der Ersterrichtung bzw. des Wiederaufbaus gemeint. Handelt es sich bei der Wohnung um einen nachträglichen Dachgeschoss-Ausbau, geben Sie bitte das Jahr des Ausbaus an.
Nettokaltmiete	Hierbei handelt es sich um die monatliche Nettokaltmiete oder Grundmiete, die der Mieter an Sie am 1. November 2017 überwiesen/gezahlt hat.
Kalte Betriebskosten	Hierbei handelt es sich um die monatlichen Vorauszahlungen/Pauschalen für die kalten Betriebskosten gemäß Betriebskostenverordnung (BetrKV), die der Mieter an Sie am 1. November 2017 überwiesen/gezahlt hat.
BTK wesentlich	Hier wählen Sie „Ja“, wenn die kalten Betriebskosten, die vom Mieter an Sie gezahlt werden, folgenden Betriebskostenarten enthalten: Wasserversorgung und Entwässerung, Müllgebühren, Sach-/Haftpflichtversicherung, Grundsteuer; falls eine dieser Betriebskostenarten nicht in der Betriebskostenvorauszahlung enthalten ist, bitte ein „n“ eintragen.
Heizkosten	Hierbei handelt es sich um die monatlichen Vorauszahlungen/Pauschale für Heizung und Warmwasser gemäß Betriebskostenverordnung (BetrKV), die der Mieter an Sie am 1. November 2017 überwiesen/gezahlt hat.
WW enthalten	Wenn die Kosten für das Warmwasser in den Heizkosten und nicht in den kalten Betriebskosten enthalten sind, tragen Sie bitte ein „j“ ein.
HK direkt	Wenn die Kosten für die Heizung vom Mieter direkt an den Versorger bezahlt werden (z. B. bei Fernwärmeversorgung), tragen Sie bitte ein „j“ ein.
Bad, WC, SHZ	Verfügt die Wohnung über ein Bad mit Innen-WC bzw. ein Bad und mindestens ein Innen-WC in getrennten Räumen und eine Sammelheizung (Heizungen bei denen die Wärme- und Energieerzeugung von einer zentralen Stelle aus geschieht sowie Etagen- oder Wohnungsheizungen, wie Gas-, Öl-, Elektro-, Nachstromspeicher-, Gasetagen- oder Fernwärmeheizungen), so tragen Sie hier bitte ein „j“ ein.
Barrierearm,-frei	Barrierearme Wohnungen erfüllen zwar die Mindestanforderungen für die Nutzung durch Menschen mit einer Gehbehinderung und sind stufenlos erreichbar, aber entsprechen ansonsten nicht in allen Teilen der DIN 18025 Teil 2. Durch spezielle Umbaumaßnahmen können geeignete „normale“ Wohnungen zur barrierefreien oder barrierearmen Wohnungen angepasst werden. Barrierefreie Wohnungen für ältere Menschen oder Menschen mit Behinderung sollen so gestaltet sein, dass sie von ihnen problemlos genutzt werden können. Die DIN 18025 Teil 1 (rollstuhlgerecht) und Teil 2 (barrierefrei) geben Standards für <i>barrierefreie Wohnungen</i> vor. So sind in der DIN insbesondere Vorgaben für Bewegungsflächen, zur Vermeidung von Schwellen, Stufen oder andere Barrieren, zu Türbreiten und zur Erreichbarkeit von Bedienelementen (z. B. in Bädern) enthalten.
Gebäudetyp	EFH = Einfamilienhaus, ZFH = Zweifamilienhaus, MFH = Mehrfamilienhaus

Anlage II

Referenzen F+B:

Erstellung schlüssiger Konzepte für die Festlegung der Mietobergrenzen
gemäß SGB II und SGB XII

Referenzen F+B: Erstellung schlüssiger Konzepte für die Festlegung der Mietobergrenzen gemäß SGB II und SGB XII

Positive Beurteilung bereits erstellter schlüssiger Konzepte für die Ermittlung der angemessenen Wohnkosten gemäß SGB II durch die Landessozialgerichte

- Urteile des Landessozialgerichts Niedersachsen-Bremen zum schlüssigen Konzept für die Stadt Hannover (L 11 AS 1788/15 sowie L 11 AS 611/15)
- Urteile des Landessozialgerichts Schleswig-Holstein zum schlüssigen Konzept für die Stadt Kiel (L 6 AS 18/13, L 6 AS 171/12, L 6 AS 146/13)

Schlüssige Konzepte

- Erhebung der Grunddaten für die Ermittlung der angemessenen Wohnkosten im Rahmen des SGB II für den Kreis Gütersloh 2014 und 2017
- Erhebung der Grunddaten für die Ermittlung der angemessenen Wohnkosten im Rahmen des SGB II für den Landkreis Celle 2014, 2017
- Erhebung der Grunddaten für die Ermittlung der angemessenen Wohnkosten im Rahmen des SGB II für den Landkreis Hameln-Pyrmont 2014
- Erhebung der Grunddaten für die Ermittlung der angemessenen Wohnkosten im Rahmen des SGB II für den Landkreis Oberhavel 2005, 2007, 2012, 2014, 2016
- Erhebung der Grunddaten für die Ermittlung der angemessenen Wohnkosten im Rahmen des SGB II für den Landkreis Ostprignitz-Ruppin 2012, 2014, 2016
- Erstellung eines schlüssigen Konzepts für die Ermittlung der angemessenen Wohnkosten im Rahmen des SGB II auf Basis eines qualifizierten Mietspiegels für die Stadt Jena 2013, 2015
- Erstellung eines schlüssigen Konzepts für die Ermittlung der angemessenen Wohnkosten im Rahmen des SGB II auf Basis eines qualifizierten Mietspiegels für die Stadt Kiel 2012, 2014
- Erhebung der Grunddaten für die Ermittlung der angemessenen Wohnkosten im Rahmen des SGB II für den Landkreis Nordwestmecklenburg 2011, 2014
- Erstellung eines schlüssigen Konzepts für die Ermittlung der angemessenen Wohnkosten im Rahmen des SGB II auf Basis eines qualifizierten Mietspiegels für die Stadt Dessau-Roßlau 2013 und 2017
- Erstellung eines schlüssigen Konzepts für die Ermittlung der angemessenen Wohnkosten im Rahmen des SGB II auf Basis der 21 qualifizierten Mietspiegel für die 21 Städte und Gemeinden der Region Hannover 2011, 2013
- Erhebung der Grunddaten für die Ermittlung der angemessenen Wohnkosten im Rahmen des SGB II für den Landkreis Lüneburg 2012
- Erhebung der Grunddaten für die Ermittlung der angemessenen Wohnkosten im Rahmen des SGB II für den Landkreis Göttingen 2008