

STADT
ESSEN

Schlüssiges Konzept
zur
sozialhilferechtlicher Angemessenheitsgrenze
nach den Rechtskreisen
SGB II, SGB XII und AsylbLG
(Stand April 2026)



Schlüssiges Konzept zur sozialhilferechtlicher Angemessenheitsgrenze

Inhaltsverzeichnis

| | | |
|-------|---|----|
| 1 | Einleitung | 1 |
| 2 | Schlüssiges Konzept | 2 |
| 2.1 | Basiswerte „Wohnfläche“ | 3 |
| 2.2 | Einfluss der Wohnlage..... | 5 |
| 2.3 | Einfluss des Baujahres..... | 6 |
| 2.4 | Einfluss von Art und Ausstattung der Wohnung..... | 7 |
| 3 | Berechnung der Angemessenheitsgrenzen | 8 |
| 3.1 | Berechnung des Zwischenwertes | 8 |
| 3.1.1 | <i>nicht</i> barrierearm – Berechnungsschritt 1 | 8 |
| 3.1.2 | barrierearm – Berechnungsschritt 1..... | 8 |
| 3.2 | Berechnung der angemessenen Nettokaltmiete..... | 9 |
| 3.2.1 | nicht barrierearm- Berechnungsschritt 3 | 9 |
| 3.2.2 | barrierearm- Berechnungsschritt 3 | 9 |
| 3.3 | Berechnung der angemessenen Bruttokaltmiete | 9 |
| 3.3.1 | nicht barrierearm- Berechnungsschritt 4 | 9 |
| 3.3.2 | barrierearm- Berechnungsschritt 4 | 10 |
| 4 | Ermittlung der konkreten Verfügbarkeit von angemessenem Wohnraum..... | 10 |

1 Einleitung

Die Grundsicherung für Arbeitssuchende ist im Sozialgesetzbuch Zweites Buch (SGB II) geregelt. Leistungsbestandteile sind neben den, durch den Gesetzgeber ermittelten Regelbedarfsstufen gem. § 28 Sozialgesetzbuch Zwölftes Buch (SGB XII), die Bedarfe für Unterkunft und Heizung (§ 22 SGB II / § 35 SGB XII). Die Aufwendungen für die Unterkunft werden grundsätzlich in der tatsächlichen Höhe berücksichtigt, soweit sie angemessen sind.

Da es sich bei der Begrifflichkeit „angemessen“ um einen unbestimmten Rechtsbegriff handelt, unterliegt dieser in vollem Umfang der gerichtlichen Kontrolle. Hierzu hat das Bundessozialgericht (BSG) in seiner Entscheidung vom 18.06.2008 entschieden, dass sich der Vergleichsmaßstab eines angemessenen Mietpreises in erster Linie an den örtlichen Gegebenheiten des Wohnungsmarktes orientieren soll. Ferner ist bei der Prüfung der angemessenen Kosten der Unterkunft laut Bundessozialgericht vom 07.11.2006, die sogenannte Produkttheorie anzuwenden. Dabei handelt es sich um das Produkt „Wohnung“, welches aus der Summe der angemessenen Nettokaltmiete pro Quadratmeter und der angemessenen Quadratmeterzahl abzuleiten ist. Beide Rechengrößen gilt es, mit diesem schlüssigen Konzept darzulegen und als festen Betrag in der Mietobergrenze widerzuspiegeln.

Für die Ermittlung des vorgenannten Quadratmeterpreises, welcher als angemessen darzustellen ist, bedarf es nicht zwingend einer Feststellung eines einfachen bzw. qualifizierten Mietspiegels im Sinne der §§ 558c und 558d Bürgerliches Gesetzbuch (BGB). Gerichtliche Vorgabe ist es jedoch, ein schlüssiges Konzept zur Ermittlung der angemessenen Kosten der Unterkunft zu erstellen, dass auf einer nachvollziehbaren Datengrundlage beruht (Mietdatenbank).¹

Laut BSG Urteil vom 22.09.2009 ist das Konzept schlüssig, wenn es mindestens die nachfolgenden Voraussetzungen erfüllt:

- „Die Datenerhebung darf ausschließlich in dem genau eingegrenzten und muss über den gesamten Vergleichsraum erfolgen (keine Ghettobildung),
- es bedarf einer nachvollziehbaren Definition des Gegenstandes der Beobachtung, z.B. welche Art von 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 Kappungsgrenze).“²

Der zum 01.08.2024 gültige, qualifizierte Mietspiegel der Stadt Essen wurde durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte unter der Beteiligung des Arbeitskreises Mietspiegel beschlossen und durch die im Arbeitskreis vertretenen Interessensvertreter der Vermieter und Mieter anerkannt. Für die valide Datenerhebung und Datenauswertung wurde das renommierte Unternehmen Analyse & Konzepte immo.consult beauftragt.

Der Mietspiegel 2024 wurde nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt und ist gemäß § 558d Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) ein qualifizierter Mietspiegel.

Im Zeitraum Januar 2024 bis März 2024 wurden nur Mietverhältnisse herangezogen, in denen die Nettokaltmiete bzw. Grundmiete nach dem 1. Januar 2018 vereinbart oder geändert worden ist. Somit konnte sichergestellt werden, dass bereits längerfristige Mietverträge, deren preisliche Orientierung bereits in der Vergangenheit stattgefunden hat, keinen Einfluss auf das aktuelle Mietpreisgefüge haben.

¹ BSG Urteil vom 18.06.2008 – B 14/7b AS 44/06

² BSG Urteil vom 22.09.2009 – B 4 AS 18/09 R

Schlüssiges Konzept zur sozialhilferechtlicher Angemessenheitsgrenze

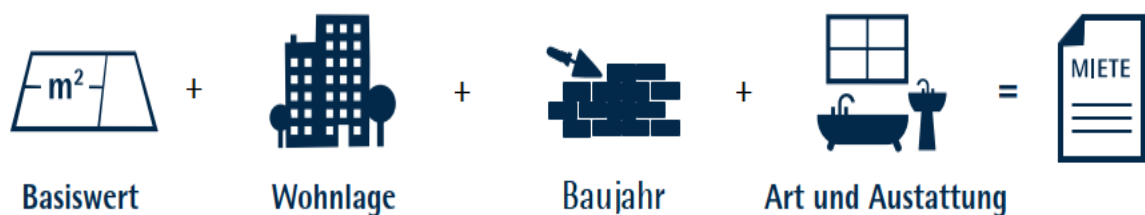
Für die repräsentative Umfrage wurden 17.243 Datensätze erhoben, bei deren Auswertung ein mehrstufiges Regressionsmodell (Regensburger Modell) zur Anwendung kam. Der Mietspiegel gilt für nicht preisgebundene Mietwohnungen in Essen im Wohnflächenbereich von 25 m² bis 160 m². Dazu zählen auch Dachgeschoss- und Maisonette Wohnungen, Apartments (abgeschlossene Einzimmerwohnung) ebenso wie Ein- und Zweifamilienhäusern, die in dieser Größenspanne liegen.

Um einer zunehmenden Segregation vorzubeugen ist der maßgebliche räumliche Vergleichsbereich bei der Bestimmung der angemessenen Kosten der Unterkunft nach § 22 Abs. 1 S 1 SGB II auf das gesamte Stadtgebiet auszudehnen, soweit die Gesamtheit des Stadtgebietes einen homogenen Lebens- und Wohnbereich bildet.³ Innerhalb der Stadt Essen kann eine solche Betrachtungsweise erfolgen, da die einzelnen Bezirke durch den öffentlichen Nahverkehr ausreichend verbunden sind und deren Wohnbebauung fließend ineinander übergehen.

Die nachfolgenden Ausführungen entsprechen den vorgenannten Voraussetzungen und bilden somit das schlüssige Konzept der Stadt Essen

2 Schlüssiges Konzept

Das Ziel dieses schlüssigen Konzepts ist es, die Mietobergrenze für die angemessenen Kosten der Unterkunft für Transferleistungsbezieher nach dem SGB II, SGB XII und AsylbLG rechtlich unter mathematischen Aspekten festzustellen. Dabei werden die in der unten aufgeführten Grafik verwendeten Nettokaltmietkomponenten als feste Datengrößen aus dem Mietspiegel 2024 verwendet.



Begriffsbestimmungen sowie Herleitungen der einzelnen Entscheidungen der einflussnehmenden Kriterien werden in den nachfolgenden Punkten erläutert.

³ BSG Urteil vom 19.10.2010 – B 14 AS 2/10 R

2.1 Basiswerte „Wohnfläche“

Der Basiswert entspricht, der auf den Quadratmeter der Wohnfläche bezogenen Basisnettokaltmiete für eine Wohnung.

Der nachfolgenden Tabelle können die Daten aus dem Mietspiegel 2024 entnommen werden.

| Wohnungsgröße in m ² | Euro / m ² | Wohnungsgröße in m ² | Euro / m ² | Wohnungsgröße in m ² | Euro / m ² | Wohnungsgröße in m ² | Euro / m ² |
|---------------------------------|-----------------------|---------------------------------|-----------------------|---------------------------------|-----------------------|---------------------------------|-----------------------|
| 25-26 | 9,71 | 59-60 | 6,53 | 93-94 | 6,85 | 127-128 | 7,19 |
| 27-28 | 9,13 | 61-62 | 6,52 | 95-96 | 6,88 | 129-130 | 7,19 |
| 29-30 | 8,66 | 63-64 | 6,52 | 97-98 | 6,91 | 131-132 | 7,19 |
| 31-32 | 8,27 | 65-66 | 6,52 | 99-100 | 6,94 | 133-134 | 7,19 |
| 33-34 | 7,94 | 67-68 | 6,53 | 101-102 | 6,97 | 135-136 | 7,18 |
| 35-36 | 7,67 | 69-70 | 6,54 | 103-104 | 7 | 137-138 | 7,18 |
| 37-38 | 7,44 | 71-72 | 6,56 | 105-106 | 7,02 | 139-140 | 7,17 |
| 39-40 | 7,25 | 73-74 | 6,58 | 107-108 | 7,05 | 141-142 | 7,16 |
| 41-42 | 7,09 | 75-76 | 6,6 | 109-110 | 7,07 | 143-144 | 7,16 |
| 43-44 | 6,96 | 77-78 | 6,62 | 111-112 | 7,09 | 145-146 | 7,16 |
| 45-46 | 6,86 | 79-80 | 6,65 | 113-114 | 7,11 | 147-148 | 7,16 |
| 47-48 | 6,77 | 81-82 | 6,67 | 115-116 | 7,13 | 149-150 | 7,17 |
| 49-50 | 6,7 | 83-84 | 6,7 | 117-118 | 7,15 | 151-152 | 7,19 |
| 51-52 | 6,64 | 85-86 | 6,73 | 119-120 | 7,16 | 153-154 | 7,21 |
| 53-54 | 6,6 | 87-88 | 6,76 | 121-122 | 7,17 | 155-156 | 7,25 |
| 55-56 | 6,57 | 89-90 | 6,79 | 123-124 | 7,18 | 157-158 | 7,3 |
| 57-58 | 6,54 | 91-92 | 6,82 | 125-126 | 7,19 | 159-160 | 7,36 |

Die Festlegung der abstrakt angemessenen Wohnungsgröße für Bedarfsgemeinschaften bis fünf Personen richtet sich nach den in den Wohnraumnutzungsbestimmungen NRW festgesetzten Werten im sozialen Mietwohnungsbau.⁴

Die Sozialgerichte haben sich in ihren Urteilen an diesen Werten orientiert. Die Urteile betrafen regelmäßig nur kleinere Bedarfsgemeinschaften.

Im Rahmen der Satzungsermächtigung hat der Gesetzgeber (vgl. § 22b Abs. 1 S. 1 Nr. 1 SGB II) in der Gesetzesbegründung (BT-Drucksache 17/3404, S. 101) zum Ausdruck gebracht: „Die Festlegung angemessener Wohnflächen soll sich an den Wohnflächen orientieren, die auf dem örtlichen Markt für Haushalte im Niedrigeinkommensbereich ohne Transferleistungen üblich sind. In Ballungsräumen könne in der Regel davon ausgegangen werden, dass die von Personen im Niedrigeinkommensbereich bewohnten Wohnungen durchschnittlich kleiner seien als die Werte der aktuellen Wohnungsbauförderung. Seien belastbare Daten hierzu nicht verfügbar, könnten der Festsetzung hilfsweise die landesrechtlichen Wohnraumförderbestimmungen zugrunde gelegt werden.“

Bei Bedarfsgemeinschaften ab sechs Personen steigt die abstrakt angemessene Wohnungsgröße nicht mehr linear um 15 m² je zusätzlicher Person, sondern es wird ein Flächenzuschlag pro zusätzliche Person von 10 m² berücksichtigt.

Die abweichende Festsetzung stützt sich auf die tatsächlich durchschnittlichen Wohnflächen der Wohngeldbezieher in NRW aus den Jahren 2011, 2012 und 2013. Die Daten der wohngeldbeziehenden Haushalte bilden eine empirische Datengrundlage zur Bestimmung der angemessenen Wohnungsgröße für Transferleistungsbezieher, weil

- sie die tatsächlichen Wohnverhältnisse unterer Einkommensgruppen im Niedriglohnbereich repräsentieren, die ihre Wohnkosten aus ihrem (Erwerbs-) Einkommen bestreiten müssen und
- die Transferleistungsberechtigten nicht erfasst sind, da sie per Gesetz vom Wohngeldbezug ausgeschlossen sind.

Die statistische Auswertung zeigt deutlich, dass eine lineare Anwendung des Maßstabs bei größeren Bedarfsgemeinschaften die angemessene Wohnungsgröße von sozialhilfeberechtigten Haushalten

⁴ Erlass des Ministeriums für Arbeit, Integration und Soziales des Landes NRW vom 25.05.2012

Schlüssiges Konzept zur sozialhilferechtlicher Angemessenheitsgrenze

nicht zutreffend abbildet und zur Bestimmung der abstrakten Angemessenheit nicht herangezogen werden kann.

Auch vom Bundesgerichtshof wird in einem Verfahren (VII ZB 28/05) die Auffassung vertreten, dass die Größe einer Wohnung bei mehreren Personen sich nicht proportional zur Personenzahl erhöht. Die Daten wurden vom Landesbetrieb Information und Technik Nordrhein-Westfalen (IT.NRW) zur Verfügung gestellt. Der Geschäftsbereich Statistik von IT.NRW nimmt die Funktion als statistisches Landesamt für Nordrhein-Westfalen wahr und ist die zentrale Statistikstelle des Landes, die die durch EG-, Bundes- und Landesrecht angeordneten Statistiken durchführt, auswertet, analysiert, an ihrer Weiterentwicklung mitwirkt sowie die Ergebnisse veröffentlicht. Bei der Wahrnehmung der Aufgaben ist der Landesbetrieb den Grundsätzen der Neutralität, Objektivität, wissenschaftlichen Unabhängigkeit und der statistischen Geheimhaltung verpflichtet.

Die zur Verfügung gestellten Daten bieten daher eine hinreichende Grundlage zur Bestimmung der Wohnungsgröße und die Auswertung rechtfertigt den geringeren Flächenzuschlag für große Bedarfsgemeinschaften ab sechs Personen.

Hinweis:

Die abstrakte Angemessenheitsgrenze einer Bedarfsgemeinschaft wird nicht durch die tatsächliche Verwirklichung des Wohnraumbedarfes beeinflusst. Im Rahmen der Produkttheorie kann innerhalb der maßgeblichen Angemessenheitsgrenze der jeweiligen BG der Unterkunftsbedarf selbstbestimmend festgelegt werden. Mietet z.B. eine Bedarfsgemeinschaft mit 8 Personen zwei Wohnungen an, um den erforderlichen Bedarf zu decken, bestimmt sich die Angemessenheitsgrenze weiterhin allein nach der Angemessenheitsgrenze der Bedarfsgemeinschaft und nicht nach der Quadratmeterzahl der angemieteten Wohnungen und dem Punktwert nach dem Mietspiegel.

Um einen repräsentativen Basiswert pro Quadratmeter zu erhalten, kommt das arithmetische Mittel zum Einsatz. Demnach werden alle Werte pro Quadratmeter addiert und durch die Summe der aufgeführten Wohnungsgrößen geteilt. Danach liegt der mittlere Basiswert bei 7,08 Euro/m².

Es wurde sich bewusst gegen die Berücksichtigung der abstrakt angemessenen Wohnungsgröße für Bedarfsgemeinschaften nach den in den Wohnraumnutzungsbestimmungen NRW festgesetzten Werten im sozialen Wohnungsbau entschieden, da der damit ermittelte mittlere Basiswert bei 6,99 Euro/m² liegt. Ebenfalls konnte eine Ermittlung eines Basiswertes mit den exakten Werten nach den abstrakten Wohnungsgrößen nicht überzeugen, da diese Werte lediglich ab einem 6 Personenhaushalt den errechneten mittleren Basiswert von 7,08 Euro/m² übersteigen. Die Mehrzahl der Fallkonstellationen im SGB II, SGB XII und AsylbLG bilden jedoch die Haushalte von 1 Person bis zu 5 Personen ab.

2.2 Einfluss der Wohnlage

Die Wohnlage wird unter verschiedenen Betrachtungspunkten in sogenannte Lageklassen eingestuft. Ausschlaggebend sind beispielsweise die Besonnung am Tag, die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz, vorhandene Bildungseinrichtungen etc..

Für das Stadtgebiet Essen wurden die Immobilien in 7 Lageklassen eingestuft. Nach der sozialgerichtlichen Wertung wird eine einfache Wohnlage als angemessen bewertet. Durch den Erlass der Mieterschutzverordnung NRW (MietSchVO NRW) zum 01.07.2020 und dem damit verbundenen Wegfall der Kappungsgrenzenverordnung NRW (KappGrenzVO NRW) für die Stadt Essen, ist mit einem Anstieg der Mietpreise zu rechnen. Zur Vermeidung entstehender Segregation, ist ein gewichtetes Mittel der Lageklassen 3 bis 7 verwendet worden, um das gesamte Stadtgebiet für Transferleistungsbezieher zugänglich zu machen. Ausschlaggebend für diese Entscheidung ist die Verteilung der Wohnlageklassen über das gesamte Stadtgebiet Essen.

In der unten aufgeführten Tabelle wird deutlich, dass bei Betrachtung der Lageklassen 3 bis 7 alle Stadtbezirke mit ausreichend Adressen aufgelistet sind. Die Einbeziehung der Lageklasse 3 in die Berechnung der Mietobergrenze als Vergleichsraum, deckt 90 Prozent der Adressen innerhalb Essens ab. Somit ist für Transferleistungsbezieher die Möglichkeit eröffnet in jedem Stadtbezirk, zumindest finanziell erschwinglichen Wohnraum anzumieten.

| Stadtbezirk | Anzahl Adressen | | | | | | | | Prozentsatz |
|-------------|-----------------|-------|-------|--------|--------|--------|--------|-------|-------------|
| | Lageklassen | | | | | | | | |
| | insgesamt | I | II | III | IV | V | VI | VII | |
| I | 8.818 | 27 | 271 | 1.398 | 1.790 | 2.483 | 2.342 | 507 | 97% |
| II | 9.511 | 931 | 2.097 | 3.413 | 1.503 | 904 | 632 | 31 | 68% |
| III | 12.801 | 258 | 426 | 3.108 | 3.736 | 2.979 | 2.156 | 138 | 95% |
| IV | 14.229 | 110 | 222 | 2.192 | 3.918 | 3.989 | 3.367 | 431 | 98% |
| V | 9.005 | 13 | 25 | 286 | 1.628 | 3.229 | 3.089 | 735 | 100% |
| VI | 9.219 | 17 | 179 | 994 | 2.348 | 2.944 | 2.556 | 181 | 98% |
| VII | 11.178 | 129 | 327 | 1.232 | 2.576 | 3.770 | 2.804 | 340 | 96% |
| VIII | 11.692 | 1.052 | 1.251 | 3.054 | 2.967 | 1.641 | 1.655 | 72 | 80% |
| IX | 12.419 | 1.190 | 1.746 | 4.031 | 2.805 | 1.294 | 1.245 | 108 | 76% |
| Summe | 98.872 | 3.727 | 6.544 | 19.708 | 23.271 | 23.233 | 19.846 | 2.543 | 90% |

Den einzelnen Lageklassen wurde im Mietspiegel 2024 ein entsprechender Prozentwert als Zuschlag zum Basiswert zugewiesen um weitere Berechnungen durchführen zu können. Diese Prozentwerte können der nachfolgenden Tabelle entnommen werden und bilden ebenso eine weitere Rechengröße für das schlüssige Konzept.

| Lageklasse | Prozentwert |
|------------|-------------|
| I | 13,5% |
| II | 12,4% |
| III | 7,9% |
| IV | 3,0% |
| V | 0,0% |
| VI | -1,9% |
| VII | -4,8% |

Aufgrund der prozentualen Hintergrunddaten der einzelnen Lageklassen, ist das gewichtete arithmetische Mittel über die Lageklassen 3 bis 7 für die Berechnung zu bilden. Dieses beträgt für die Lageklassen im Ergebnis einen Zuschlag von 0,84 Prozent.

2.3 Einfluss des Baujahres

Der Mietspiegel 2024 setzt das Baujahr mit errechneten Zuschlägen / Abschlägen zum Basiswert pro Quadratmeter ins Verhältnis wobei eine Neutralität bei Wohnungen entsteht, die dem Basiswert bereits entsprechen.

Der nachfolgenden Tabelle können die Zuschläge aus dem Mietspiegel 2024 entnommen werden.

| Tatsächliches Baujahr | Euro/m ² |
|-----------------------|---------------------|
| 1919 | -1,7% |
| 1919 - 1948 | -2,2% |
| 1949 - 1976 | 0,0% |
| 1977 - 1993 | 2,7% |
| 1994 - 2001 | 7,8% |
| 2002 - 2006 | 11,8% |
| 2007 - 2015 | 22,8% |
| 2015 - 2023 | 28,2% |

Nach der Rechtsprechung des Bundessozialgerichtes mit Urteil vom 17.12.2009 (B 4 AS 27/09 R), sind Wohnungen als angemessen zu bewerten, die ca. 20 Jahre und älter sind.

Demnach beträgt der Mittelwert bei Berücksichtigung der Baujahresklasse 2004 3,07 %

Zur Herstellung von barrierearmen Wohnraum erfolgen Umbaumaßnahmen von älteren Bestandswohnungen baulich aufwendig, so dass dann auch eine neuere Baualtersklasse Anwendung findet. bzw. der Gedanken der Barrierefreiheit wird erst durch Wohnungen neueren Erstellungsdatums Rechnung getragen. Dies ist auf das Wohnraumförderungsgesetz NRW (WoFG), welches am 01.01.2002 in Kraft getreten ist, zurückzuführen. Hiernach werden Förderungen ausgesprochen, wenn die zu errichtenden Objekte den, nach § 6 Nr. 8 WoFG, Anforderungen des barrierefreien Bauens entsprechen. Daher werden für die Berechnung des Zuschlages für barrierearmen Wohnraum nur die Baujahre ab 2002 berücksichtigt.

Der Mittelwert für barrierearme Wohnungen beträgt 20,93 %

2.4 Einfluss von Art und Ausstattung der Wohnung

Um eine Vergleichbarkeit der Wohnungen abzuleiten und somit ein Referenzobjekt zu erhalten, wurden die Ausstattungsmerkmale im Mietspiegel 2024, der diesem schlüssigen Konzept als Anhang beigefügt ist, ermittelt.

Dabei werden nur die Merkmale einer Wohnung aufgeführt, die einen statistisch signifikanten und plausiblen Einfluss auf das Mietpreisgefüge für nicht preisgebundenen Wohnraum aufweisen. Um eine Vergleichbarkeit der einzelnen Mietobjekte darzustellen wurden im Mietspiegel 2024 verschiedene Ausstattungsmerkmale mit prozentualen Zuschlägen bzw. Abschlägen aufgeführt um den Mietpreis dem aktuellen Wohnungsmarkt anzupassen.

Nicht aufgeführte Merkmale sind somit nicht relevant zur Darstellung des Mietpreisgefüges und würden den Basismietpreis nicht ins Verhältnis setzen.

Die ermittelte Basiswert aus der Wohnfläche unter Punkt 2.1 entspricht daher der Durchschnittsausstattung des Essener Wohnungsbestandes und unterschreitet daher nicht den einfachen und grundlegenden Bedürfnissen entsprechenden Wohnungsstandard.

Nach dem Urteil des Sozialgerichts (SG) Duisburg vom 24. März 2013 muss sich die Ausstattung einer Wohnung nicht zwingend im untersten, sondern lediglich im unteren Bereich bewegen. Hierbei sind nur solche Ausstattungsmerkmale zu berücksichtigen, deren Wohnvorteil sich im Bereich des Komfort oder der Ästhetik wiederfindet.⁵

Auf dieser Grundlage ergibt sich aus dem Bereich des Ausstattungsmerkmals einer Wohnung für nicht barrierearmen Wohnraum kein Zuschlag. Der in dem vorherigem schlüssigen Konzept in Abzug gebrachte Wert eines vorhandenen Bodenbelages ist im neuen Mietspiegel 2024 mit dem Wert 0 % aufgeführt. Demnach ergeben sich keine relevanten Zuschläge bzw. Abschläge.

Im Bereich des barrierearmen Wohnraumes ist der Zuschlag für die stufenlose Erreichbarkeit mit einem Zuschlag von 4,5 % zu berücksichtigen. Dieser Zuschlag definiert sich durch das Kriterium einer barrierearmen Wohnung.

⁵ SG Duisburg, Urteil vom 24. März 2013 – S 33 AS 157/13

3 Berechnung der Angemessenheitsgrenzen

Die Berechnung der Angemessenheitsgrenze basiert auf den unter Punkt 2 angegebenen Faktoren des Basiswertes, Wohnlage, Baujahr und Art der Ausstattung.

Diese Punkte sind bei der Berechnung der angemessenen Kosten der Unterkunft so in Beziehung zu setzen, dass ein rechnerisch nachvollziehbares und repräsentatives Ergebnis der Mietobergrenze erkennbar ist.

Die Berechnung der Angemessenheitsgrenze erfolgt in drei Teilschritten. Zunächst werden die unter Punkt 2.1, genannten mittleren Basiswerte mit der Summe aus den jeweiligen im Mietspiegel 2024 genannten Prozentsätzen der Zuschläge bzw. Abschläge aus der Wohnlageklasse, dem Baujahr und dem Ausstattungsmerkmal addiert. Die daraus resultierenden Referenzwerte werden dazu verwendet, die Nettokaltmiete in Bezug auf die unter Punkt 2.1 genannten spezifischen Wohnungsgrößen für Transferleistungsbezieher nach dem SGB II, SGB XII und AsylbLG zu ermitteln. Dabei wird die sozialhilferechtliche Wohnungsgröße pro Kopfeinheit mit dem Referenzwert und der jeweiligen Wohnflächen multipliziert. Der hieraus gebildete Wert entspricht als Ergebnis der Nettokaltmiete.

Im letzten Schritt wird für die Berechnung der Bruttokaltmiete der jeweils aktuelle Betriebskostenspiegel NRW herangezogen. Hier liegt der Wert bei 2,29 €/m². Somit ergibt die errechnete Nettokaltmiete zzgl. der Betriebskosten laut Betriebskostenspiegel NRW die für die entsprechende Wohnungsgröße angemessene Bruttokaltmiete.

Die Stadt Essen greift bewusst auf den Betriebskostenspiegel NRW zurück, da dieser vom Mieterbund in einer umfassenden Erhebung auf den Daten von Betriebskostenabrechnungen basiert. Bei Betriebskostenabrechnungen handelt es sich um tatsächlich angefallene Kosten, die den Mietern in Rechnung gestellt wurden und deren Verbrauch faktisch angeben. Somit kann der Rückschluss gezogen werden, dass der Betriebskostenspiegel NRW ein valides Instrument zur Vervollständigung der Berechnung der Bruttokaltmiete darstellt. Hierauf verwies schon das BSG mit dem Urteil vom 20.12.2011.⁶

Für die bessere Verständlichkeit können die Rechenformeln den nachfolgenden Unterpunkten entnommen werden.

3.1 Berechnung des Zwischenwertes

3.1.1 nicht barrierearm – Berechnungsschritt 1

| | | | | | | | | |
|----------------------|---|--------------|---|---------|---|--------------|---|--------------|
| Mittlerer Basiswert | + | (Lageklassen | + | Baujahr | + | Ausstattung) | = | Referenzwert |
| 7,08€/m ² | + | (0,84% | + | 3,07% | + | 0%) | = | 7,36€ |

3.1.2 barrierearm – Berechnungsschritt 1

| | | | | | | | | |
|----------------------|---|--------------|---|---------|---|--------------|---|--------------|
| Mittlerer Basiswert | + | (Lageklassen | + | Baujahr | + | Ausstattung) | = | Referenzwert |
| 7,08€/m ² | + | (0,84% | + | 20,93% | + | 4,50%) | = | 8,94€ |

⁶ BSG, Urteil vom 20.Dezember 2011 – B 4 AS 19/11

3.2 Berechnung der angemessenen Nettokaltmiete

3.2.1 nicht barrierearm- Berechnungsschritt 3

| Personen | Quadratmeter | Referenzwert | Nettokaltmiete |
|----------|--------------|--------------|----------------|
| 1 | 50 | 7,36 € | 367,84 € |
| 2 | 65 | 7,36 € | 478,19 € |
| 3 | 80 | 7,36 € | 588,55 € |
| 4 | 95 | 7,36 € | 698,90 € |
| 5 | 110 | 7,36 € | 809,25 € |
| 6 | 120 | 7,36 € | 882,82 € |
| 7 | 130 | 7,36 € | 956,39 € |
| 8 | 140 | 7,36 € | 1.029,96 € |
| 9 | 150 | 7,36 € | 1.103,52 € |
| 10 | 160 | 7,36 € | 1.177,09 € |

3.2.2 barrierearm- Berechnungsschritt 3

| Personen | Quadratmeter | Referenzwert | Nettokaltmiete |
|----------|--------------|--------------|----------------|
| 1 | 50 | 8,94 € | 447,00 € |
| 2 | 65 | 8,94 € | 581,09 € |
| 3 | 80 | 8,94 € | 715,19 € |
| 4 | 95 | 8,94 € | 849,29 € |
| 5 | 110 | 8,94 € | 983,39 € |
| 6 | 120 | 8,94 € | 1.072,79 € |
| 7 | 130 | 8,94 € | 1.162,19 € |
| 8 | 140 | 8,94 € | 1.251,59 € |
| 9 | 150 | 8,94 € | 1.340,99 € |
| 10 | 160 | 8,94 € | 1.430,39 € |

3.3 Berechnung der angemessenen Bruttokaltmiete

Zu der Nettokaltmiete ist nach dem Betriebskostenspiegel NW ein Betrag von z. Zt. 2,29 €/m² als angemessene Betriebskosten hinzuzurechnen. Um die angemessenen Kosten der Unterkunft auf dem Wohnungsmarkt abzubilden, werden die errechneten Beträge auf 0,50 € bzw. 1 € aufgerundet.

3.3.1 nicht barrierearm- Berechnungsschritt 4

| Personen | Nettokaltmiete | Betriebskosten | Bruttokaltmiete | Angem. KdU |
|------------------------|----------------|----------------|-----------------|------------|
| 1 | 368,00 € | 114,50 € | 482,50 € | 482,50 € |
| 2 | 478,40 € | 148,85 € | 627,25 € | 627,50 € |
| 3 | 588,80 € | 183,20 € | 772,00 € | 772,00 € |
| 4 | 699,20 € | 217,55 € | 916,75 € | 917,00 € |
| 5 | 809,60 € | 251,90 € | 1.061,50 € | 1.061,50 € |
| 6 | 883,20 € | 274,80 € | 1.158,00 € | 1.158,00 € |
| 7 | 956,80 € | 297,70 € | 1.254,50 € | 1.254,50 € |
| 8 | 1.030,40 € | 320,60 € | 1.351,00 € | 1.351,00 € |
| 9 | 1.104,00 € | 343,50 € | 1.447,50 € | 1.447,50 € |
| Für jede weiter Person | | | 96,50 € | 96,50 € |

3.3.2 barrierearm- Berechnungsschritt 4

| Personen | Nettokaltmiete | Betriebskosten | Bruttokaltmiete | Angem. KdU |
|------------------------|----------------|----------------|-----------------|------------|
| 1 | 447,00 € | 114,50 € | 561,50 € | 561,50 € |
| 2 | 581,10 € | 148,85 € | 729,95 € | 730,00 € |
| 3 | 715,20 € | 183,20 € | 898,40 € | 898,50 € |
| 4 | 849,30 € | 217,55 € | 1.066,85 € | 1.067,00 € |
| 5 | 983,40 € | 251,90 € | 1.235,30 € | 1.235,50 € |
| 6 | 1.072,80 € | 274,80 € | 1.347,60 € | 1.348,00 € |
| 7 | 1.162,20 € | 297,70 € | 1.459,90 € | 1.460,00 € |
| 8 | 1.251,60 € | 320,60 € | 1.572,20 € | 1.572,50 € |
| 9 | 1.341,00 € | 343,50 € | 1.684,50 € | 1.684,50 € |
| Für jede weiter Person | | | 112,30 € | 112,50 € |

4 Ermittlung der konkreten Verfügbarkeit von angemessenem Wohnraum

Mit Urteil vom 13. April 2011 hat das BSG festgestellt, dass durch ein wissenschaftlich gesichertes Verfahren auf der Grundlage eines qualifizierten Mietspiegels, der errechnete angemessene Quadratmeterpreis für die Kaltmiete, eine objektive Möglichkeit auf vorhanden Wohnraum widerspiegelt.

Zur besseren Überprüfbarkeit dieses schlüssigen Konzeptes und der gesicherten Aussage über vorhandenen angemessenen Wohnraum im Stadtgebiet, wurde mit Hilfe der Datenbereitstellung des unabhängigen wirtschafts- und sozialwissenschaftlichen Forschungs- und Beratungsinstitut empirica eine Abfrage der Mietangebote für die jeweiligen Mietobergrenzen unternommen.

Die Datenerhebung fand auf Grundlage der jeweiligen Mietobergrenze für 1 bis 6 Personenhaushalte, für „nicht barrierearmen“ und „barrierearmen“ Wohnraum, im Zeitraum von 8 Monaten vor der Veröffentlichung des Mietspiegels 2024 statt. Für eine Abfrage von mehr als 6 Personen im Haushalt wurde bewusst Abstand genommen, da diese Größenordnung nicht dem durchschnittlichen Größenverhältnis einer Familie im Leistungsbezug des SGB II, SGB XII und AsylbLG entspricht. Dabei konnte festgehalten werden, dass für einen 1 Personenhaushalt für den vorgenannten Zeitraum jeweils 579 Angebote für nicht barrierearmen und 14 Angebote für barrierearmen Wohnraum im Stadtgebiet Essen vorhanden waren. Für einen 2 Personenhaushalt konnte die Verfügbarkeit von 1480 Angebote festgestellt werden. Bei den Wohnungsangeboten mit dem Kriterium „barrierearm“ wurden 44 Angebote verifiziert.

Angebote für einen 3 Personenhaushalt waren auf dem Essener Wohnungsmarkt für nicht barrierearmen Wohnraum in Höhe von 1832 vertreten. Der barrierearme Wohnraum zählte in dem Zeitraum 60 Angebote. Für einen 4 Personenhaushalt konnten die Zahl der Angebote für nicht barrierearmen Wohnraum mit 1308 ermittelt werden. Der barrierearme Wohnraum lag bei dieser Personenanzahl bei 44 Angeboten. Für die Mietobergrenze einer 5 Personenhaushaltes lagen 947 Angebote vor. Bei entsprechenden Parametern konnten für den barrierearmen Wohnraum 31 Angebote eingeholt werden. Zuletzt wurde noch eine Abfrage für einen 6 Personenhaushalt getätigt um die Verfügbarkeit von Wohnraum mit den hier errechneten Mietobergrenzen nachzuweisen. Diese ergaben für den obengenannten Zeitraum bei nicht barrierearmen Angeboten 345 bzw. 17 Angebote für barrierearmen Wohnraum.

Nach der Auswertung der Ergebnisse kann festgehalten werden, dass die Verfügbarkeit des Wohnraumes für die entsprechenden Mietobergrenzen auf dem Stadtgebiet gegeben ist. Den

Schlüssiges Konzept zur sozialhilferechtlicher Angemessenheitsgrenze

Transferleistungsbeziehenden wird somit die Möglichkeit eröffnet sich bei Bedarf und Notwendigkeit eine angemessene Wohnung im Rahmen der sozialrechtlichen Voraussetzungen zu suchen.