STADT
ESSEN

Schlüssiges Konzept
zur
sozialhilferechtlicher Angemessenheitsgrenze
nach den Rechtskreisen
SGB II, SGB XII und AsylbLG

(Stand April 2024)

Inhaltsverzeichnis

1 Einleitung ... 1

2 Schlüssiges Konzept ... 2

2.1 Basiswerte „Baujahr" ... 3

2.2 Einfluss der Wohnlage ... 4

2.3 Einfluss der Wohnfläche ... 5

2.4 Einfluss von Art und Ausstattung der Wohnung ... 7

3 Berechnung der Angemessenheitsgrenzen ... 8

3.1 Berechnung des Zwischenwertes ... 8

3.1.1 *nicht* barrierearm – Berechnungsschritt 1 ... 8

3.1.2 barrierearm – Berechnungsschritt 1 ... 8

3.2 Berechnungen des m²-Wertes nach Wohnungsgröße ... 9

3.2.1 nicht barrierearm Berechnungsschritt 2: ... 9

3.2.2 barrierearm Berechnungsschritt 2: ... 9

3.3 Berechnung der angemessenen Nettokaltmiete ... 9

3.3.1 nicht barrierearm- Berechnungsschritt 3 ... 9

3.3.2 barrierearm- Berechnungsschritt 3 ... 10

3.4 Berechnung der angemessenen Bruttokaltmiete ... 10

3.4.1 nicht barrierearm- Berechnungsschritt 4 ... 10

3.4.2 barrierearm- Berechnungsschritt 4 ... 10

4 Ermittlung der konkreten Verfügbarkeit von angemessenen Wohnraum ... 11

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). 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 Rechtbegriff 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 01.08.2022 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. Der Mietspiegel 2022 basiert auf den Angaben des Essener Mietspiegels 2020, die anhand des vom Statistischen Bundesamtes ermittelten Verbraucherpreisindex für Deutschland (Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte) gemäß § 558d Abs. 2 BGB fortgeschrieben wurden. Zugrunde gelegt wurden die Indexwerte zum Stichmonat der Erhebung im Januar 2020 (105,2) und nach Ablauf von zwei Jahren im Januar 2022 (111,5).

Der Mietspiegel 2020 wurde nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt und ist gemäß § 558d Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) ein qualifizierter Mietspiegel.

Zum Stichtag 1. Januar 2020 wurden nur Mietverhältnisse herangezogen, in denen die Nettokaltmiete bzw. Grundmiete nach dem 1. Januar 2016 vereinbart oder geändert worden ist. Somit konnte sichergestellt werden, dass bereits längerfristige Mietverträge, deren preisliche

[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

Orientierung bereits in der Vergangenheit stattgefunden hat, keinen Einfluss auf das aktuelle Mietpreisgefüge haben. Dabei wurde von den Bestimmungen des § 50 des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuchs (Übergangsvorschrift zum Gesetz zur Verlängerung des Betrachtungszeitraums für die ortsübliche Vergleichsmiete) Gebrauch gemacht. Hiernach konnte für Mietspiegel, die vor dem 01.Januar 2021 veröffentlicht werden und der Stichtag für die ortsübliche Vergleichsmiete vor dem 01.März 2020 liegt noch der nach altem Recht gültige Betrachtungszeitraum von 4 Jahren verwendet werden.

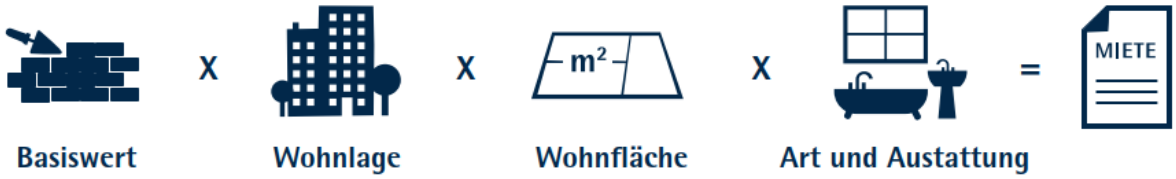
Für die repräsentative Umfrage wurden 12.501 Datensätze erhoben, bei deren Auswertung ein mehrstufiges Regressionsmodel zur Anwendung kam. Der Mietspiegel gilt für nicht preisgebundene Mietwohnungen in Essen im Wohnflächenbereich von 25 m² bis 150 m². Dazu zählen auch Dachgeschoss- und Maisonette Wohnungen ebenso wie Apartments (abgeschlossene Einzimmerwohnung), 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 2020 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 „Baujahr“

Der Basiswert entspricht, der auf den Quadratmeter der Wohnfläche bezogenen Basisnettokaltmiete für eine Wohnung in Abhängigkeit des Baujahres des Gebäudes.

Der nachfolgenden Tabelle können die Daten aus dem Mietspiegel 2022 entnommen werden.

Basiswert	
Tatsächliches Baujahr	**Euro/m²**
bis 1918	**6,97**
1919-1960	**6,65**
1961-1967	**6,91**
1968-1977	**7,12**
1978-1994	**7,56**
1995-2001	**8,08**
2002-2008	**8,43**
ab 2009	**8,95**

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 mittlere Basiswert bei Berücksichtigung der Baujahresklasse bis 2001 **7,22 €/m²**.

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 Basiswertes für barrierearmen Wohnraum nur die Baujahre ab 2002 berücksichtigt.
Der mittlere Basiswert für barrierearme Wohnungen beträgt **8,69€/m²**

Die Stadt Essen als Sozialhilfeträger hat sich bewusst gegen die Variante der Einbeziehung eines Punktwertes für die Barrierefreiheit aus dem Mietspiegel 2020 entschieden. Demnach konnte zu dem, im Mietspiegel 2020 gebildeten Basispunktwert des Referenzobjektes, welches anhand von Ausstattungsmerkmalen zusammengefasst wurde, ein Punktwert von 1 addiert werden. Dies ist, nach Auffassung der Stadt Essen nicht zielführend im Hinblick auf die Mietobergrenzen, da der mittlere Basiswert bei der Produkttheorie eine höhere Auswirkung hat als der in Punkt 2.4 um 0,01 erhöhte Faktor des Ausstattungsmerkmals.

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 5 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 1 bis 3 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 1 bis 3 alle Stadtbezirke mit ausreichend Adressen aufgelistet sind. Die Einbeziehung der Lageklasse 3 in die Berechnung der Mietobergrenze als Vergleichsraum, deckt 63 Prozent der Adressen innerhalb Essens ab. Somit ist für Transferleistungsbezieher die Möglichkeit eröffnet in jedem Stadtbezirk, zumindest finanziell erschwinglichen Wohnraum anzumieten.

Stadtteil Stadtbezirk Stadt	Anzahl Adressen						Prozentsatz
	ins-gesamt[1]	darunter in der Wohnlageklasse ...					
		1	2	3	4	5	
Stadtbezirk I	9.046	1.636	1.562	4.088	1.506	254	81%
Stadtbezirk II	9.575	-	27	1.512	4.639	3.397	16%
Stadtbezirk III	12.778	1.083	1.966	5.531	3.236	962	67%
Stadtbezirk IV	14.317	1.023	3.366	7.113	2.815	-	80%
Stadtbezirk V	9.041	2.341	5.498	1.202	-	-	100%
Stadtbezirk VI	9.136	1.903	4.019	3.214	-	-	100%
Stadtbezirk VII	11.242	1.234	3.047	5.781	1.180	-	90%
Stadtbezirk VIII	11.721	14	107	3.001	5.173	3.426	27%
Stadtbezirk IX	12.338	-	6	2.000	4.181	6.151	16%
Stadt Essen	**99.194**	**9.234**	**19.598**	**33.442**	**22.730**	**14.190**	**63%**

Der Mietspiegel 2020 verweist auf das für den Mietspiegel 2016 verwendete Lageklassenmodell. Dabei kann festgestellt werden, dass die Lageklasse 1 etwa 10 % der Adressen bildet, gefolgt von ca. 20 %, in der Lagenklasse 2 und ca. 40 % in der Lageklasse 3. Die Lageklassen 4 und 5 bilden mit ca. 30% den Rest des Wohnungsbestandes.

Den einzelnen Lageklassen wurde im Mietspiegel ein entsprechender Punktwert zugewiesen um weitere Berechnungen durchführen zu können. Diese Punktwerte können der nachfolgenden Tabelle entnommen werden und bilden ebenso eine weitere Rechengröße für das schlüssige Konzept.

Wohnlage

Lageklasse	Punkte
1	94
2	94
3	100
4	108
5	115

Aufgrund der prozentualen Hintergrunddaten der einzelnen Lageklassen, ist das gewichtete arithmetische Mittel über die Lageklassen 1 bis 3 für die Berechnung zu bilden.[4]
Dieses beträgt für die Lageklassen 1 bis 3 : **97**

(Faktor 0,97)

2.3 Einfluss der Wohnfläche

Die folgende Tabelle stellt den Einfluss der Wohnungsgröße auf den Quadratmeterpreis dar. Kleine und große Wohnungen haben danach einen höheren Punktwert. Im Mietspiegel wurden Faktoren für Spannen der Wohnungsgröße festgestellt.

Zur Ermittlung des Wohnflächenfaktors wird der Faktor aus der Wohnflächenspanne genommen, der den sozialhilferechtlich angemessenen Wohnungsgrößen nach Anzahl der Personen in der Bedarfsgemeinschaft entspricht:

Wohnfläche

Personenzahl	Wohnungsgröße	Faktor*
1	50	101
2	65	97
3	80	98
4	95	100
5	110	103
6	120	104
7	130	104
8	140	102
9	150	97
10	160	97

Die Festlegung der abstrakt angemessenen Wohnungsgröße für Bedarfsgemeinschaften bis fünf Personen richtet sich nach den in den Wohnraumnutzungsbestimmungen NRW festgesetzten Werten im sozialen Mietwohnungsbau.[5]

[4] Das einfache arithmetische Mittel über den Lageklassen 1 bis 3 betrüge nur 96
[5] Erlass des Ministeriums für Arbeit, Integration und Soziales des Landes NRW vom 25.05.2012

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 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.

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 2020, 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 Referenzwerte für eine Basiswohnung ermittelt und allen weiteren Betrachtungen zugrunde gelegt. Diese Merkmale sind der untenstehenden Tabelle zu entnehmen.[6]

Heizung	Zentralheizung (auch Blockheizkraftwerk, Fernwärme oder Wärmepumpe) oder Etagenheizung
Warmwasserbereitung (Küche)	über Durchlauferhitzer
überwiegender Bodenbelag/ Oberböden	Teppich oder Laminat
Fenster/Verglasung	Isolierverglasung (U-Wert von 1,9 bis 3,0; Einbau nur bis 1994)

Die somit ermittelte Ausstattung der Referenzwohnung entspricht daher der Durchschnittsausstattung des Essener Wohnungsbestandes und unterschreitet daher nicht den einfachen und grundlegenden Bedürfnissen entsprechenden Wohnungsstandard. Der durch die InWIS GmbH ermittelte Punktwert von 97 wird daher als Ausgangswert für die Ermittlung der angemessenen Kosten der Unterkunft im Bereich der Ausstattungsmerkmale festgesetzt.

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 in Abzug zu bringen, deren Wohnvorteil sich im Bereich des Komfort oder der Ästhetik wiederfindet.[7]

Auf dieser Grundlage ist der oben erwähnte Punktwert um das Ausstattungsmerkmal eines nicht vorhandenen Bodenbelages bzw. Vorhandenseins eines PVC-Belages zu bereinigen, da eine Aufwertung mit Teppichboden einer einfachen Ausstattung zu widerläuft. Im Rahmen der Kosten der Unterkunft kommt zudem die Gewährung einer Leistung für einen einfachen Bodenbelag in Betracht, soweit die Wohnung nicht über einen begehbaren Bodenbelag verfügt.

Der nachfolgenden Tabelle ist der bereinigende Punktwert des Bodenbelages auf Grundlage des Mietspiegels 2020 zu entnehmen.[8]

Ausstattungsmerkmal	Puntkwert
kein Bodenbelag oder einfacher PVC	-3

Nach den Ausstattungsmerkmalen ergibt sich somit ein Punktwert von **94 Punkten** (Faktor 0,94).

[6] Mietspiegel 2020, S.9 u. S.10
[7] SG Duisburg, Urteil vom 24. März 2013 – S 33 AS 157/13
[8] Mietspiegel 2020, S.10

3 Berechnung der Angemessenheitsgrenzen

Die Berechnung der Angemessenheitsgrenze basiert auf den unter Punkt 2 angegebenen Faktoren des Basiswertes, Wohnlage, Wohnfläche 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 vier Teilschritten. Zunächst werden die unter Punkt 2.1, genannten mittleren Basiswerte mit dem Lageklassenfaktor und dem Ausstattungsfaktor multipliziert. Die daraus resultierenden Zwischenwerte werden dazu verwendet, den Quadratmeterwert je Wohnungsgröße zu ermitteln. Dabei wird die sozialhilferechtliche Wohnungsgröße pro Kopfeinheit mit dem Zwischenwert und dem Wohnflächenfaktor multipliziert. Der hieraus gebildete Referenzwert wird im dritten Berechnungsschritt mit der Wohnungsgröße vervielfacht um als Ergebnis die Nettokaltmiete zu erhalten.

Im letzten Schritt wird für die Berechnung der Bruttokaltmiete der jeweils aktuelle Betriebskostenspiegel NRW herangezogen. Hier liegt der Wert bei 2,07 €/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.[9]

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	x	Lageklassenfaktor	x	Ausstattungsfaktor	=	Zwischenwert
7,22€/m²	x	0,97	x	0,94	=	**6,58€/m²**

3.1.2 barrierearm – Berechnungsschritt 1

Mittlerer Basiswert	x	Lageklassenfaktor	x	Ausstattungsfaktor	=	Zwischenwert
8,69€/m²	x	0,97	x	0,94	=	**7,92€/m²**

[9] BSG, Urteil vom 20.Dezember 2011 – B 4 AS 19/11

3.2 Berechnungen des m²-Wertes nach Wohnungsgröße

3.2.1 nicht barrierearm Berechnungsschritt 2:

Quadratmeter	Zwischenwert	Wohnflächenfaktor	Refrenzwert
50	6,58 €	101	6,65 €
65	6,58 €	97	6,38 €
80	6,58 €	98	6,45 €
95	6,58 €	100	6,58 €
110	6,58 €	103	6,78 €
120	6,58 €	104	6,84 €
130	6,58 €	104	6,84 €
140	6,58 €	102	6,71 €
150	6,58 €	97	6,38 €
160	6,58 €	97	6,38 €

3.2.2 barrierearm Berechnungsschritt 2:

Quadratmeter	Zwischenwert	Wohnflächenfaktor	Refrenzwert
50	7,92 €	101	8,00 €
65	7,92 €	97	7,68 €
80	7,92 €	98	7,76 €
95	7,92 €	100	7,92 €
110	7,92 €	103	8,16 €
120	7,92 €	104	8,24 €
130	7,92 €	104	8,24 €
140	7,92 €	102	8,08 €
150	7,92 €	97	7,68 €
160	7,92 €	97	7,68 €

3.3 Berechnung der angemessenen Nettokaltmiete

3.3.1 nicht barrierearm- Berechnungsschritt 3

Personen	Quadratmeter	Refrenzwert	Nettokaltmiete
1	50	6,65 €	332,50 €
2	65	6,38 €	414,70 €
3	80	6,45 €	516,00 €
4	95	6,58 €	625,10 €
5	110	6,78 €	745,80 €
6	120	6,84 €	820,80 €
7	130	6,84 €	889,20 €
8	140	6,71 €	939,40 €
9	150	6,38 €	957,00 €
10	160	6,38 €	1.020,80 €

3.3.2 barrierearm- Berechnungsschritt 3

Personen	Quadratmeter	Refrenzwert	Nettokaltmiete
1	50	8,00 €	400,00 €
2	65	7,68 €	499,20 €
3	80	7,76 €	620,80 €
4	95	7,92 €	752,40 €
5	110	8,16 €	897,60 €
6	120	8,24 €	988,80 €
7	130	8,24 €	1.071,20 €
8	140	8,08 €	1.131,20 €
9	150	7,68 €	1.152,00 €
10	160	7,68 €	1.228,80 €

3.4 Berechnung der angemessenen Bruttokaltmiete

Zu der Nettokaltmiete ist nach dem Betriebskostenspiegel NW ein Betrag von z. Zt. 2,07€/m² als angemessene Betriebskosten hinzuzurechnen.

3.4.1 nicht barrierearm- Berechnungsschritt 4

Personen	Nettokaltmiete	Betriebskosten	Angem. KdU
1	332,50 €	103,50 €	**436,00 €**
2	414,70 €	134,55 €	**549,25 €**
3	516,00 €	165,60 €	**681,60 €**
4	625,10 €	196,65 €	**821,75 €**
5	745,80 €	227,70 €	**973,50 €**
6	820,80 €	248,40 €	**1.069,20 €**
7	889,20 €	269,10 €	**1.158,30 €**
8	939,40 €	289,80 €	**1.229,20 €**
9	957,00 €	310,50 €	**1.267,50 €**
10	1.020,80 €	331,20 €	**1.352,00 €**
Für jede weiter Person			**84,50 €**

3.4.2 barrierearm- Berechnungsschritt 4

Personen	Nettokaltmiete	Betriebskosten	Angem. KdU
1	400,00 €	103,50 €	**503,50 €**
2	499,20 €	134,55 €	**633,75 €**
3	620,80 €	165,60 €	**786,40 €**
4	752,40 €	196,65 €	**949,05 €**
5	897,60 €	227,70 €	**1.125,30 €**
6	988,80 €	248,40 €	**1.237,20 €**
7	1.071,20 €	269,10 €	**1.340,30 €**
8	1.131,20 €	289,80 €	**1.421,00 €**
9	1.152,00 €	310,50 €	**1.462,50 €**
10	1.228,80 €	331,20 €	**1.560,00 €**
Für jede weiter Person			**97,50 €**

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 wiederspiegelt.

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 barrierearm" und „barrierearmen" Wohnraum, im Zeitraum von 8 Monaten vor der Veröffentlichung des Mietspiegels 2022 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 973 Angebote für nicht barrierearmen und 26 Angebote für barrierearmen Wohnraum im Stadtgebiet Essen vorhanden waren. Für einen 2 Personenhaushalt konnte die Verfügbarkeit von 2063 Angeboten festgestellt werden. Bei den Wohnungsangeboten mit dem Kriterium „barrierearm" wurden 62 Angebote verifiziert.

Angebote für einen 3 Personenhaushalt waren auf dem Essener Wohnungsmarkt für nicht barrierearmen Wohnraum in Höhe von 2540 vertreten. Der barrierearme Wohnraum zählte in dem Zeitraum 68 Angebote. Für einen 4 Personenhaushalt konnten die Zahl der Angebote für nicht barrierearmen Wohnraum mit 1707 ermittelt werden. Der barrierearme Wohnraum lag bei dieser Personenanzahl bei 52 Angeboten. Für die Mietobergrenze eines 5 Personenhaushaltes lagen 1064 Angebote vor. Bei entsprechenden Parametern konnten für den barrierearmen Wohnraum 36 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 ergab für den obengenannten Zeitraum bei nicht barrierearmen Angeboten 383 bzw. 15 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 Transferleistungsbeziehern wird somit die Möglichkeit eröffnet sich bei Bedarf und Notwendigkeit eine angemessene Wohnung im Rahmen der sozialrechtlichen Voraussetzungen zu suchen.