



**Gelsenkirchen**

Die Oberbürgermeisterin

Mitteilungsvorlage	
<input checked="" type="checkbox"/> öffentlich	<input type="checkbox"/> nichtöffentlich
Drucksache Nr.	
<b>20-25/4759</b>	

Referat, Auskunft erteilt, Telefon-Durchwahl  
50 - Soziales - Frau Senftleben - 169-2481

Datum  
20.04.2023

Beratungsfolge

Sitzungstermine Top

**Ausschuss für Soziales und Arbeit**

**03.05.2023**

Betreff

**Anpassung der angemessenen Kosten für Unterkunft und Heizung für Transferleistungsbezieher nach dem Zweiten und Zwölften Buch Sozialgesetzbuch sowie nach dem Asylbewerberleistungsgesetz (SGB II, SGB XII sowie AsylbLG) zum 01.07.2023**

Inhalt der Mitteilung

Das Bundessozialgericht (BSG) verlangt in gefestigter Rechtsprechung (Urteil vom 22.09.2009, B 4 AS 18/09 R), dass der Ermittlung der angemessenen Mieten und Nebenkosten des Grundsicherungsträgers ein sog. schlüssiges Konzept zugrunde liegen muss.

Um Rechtssicherheit zu erlangen wurde im Jahr 2014 die Fa. empirica ag erstmalig mit der Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Unterkunftskosten für die Stadt Gelsenkirchen beauftragt.

Die Vorgehensweise der Fa. empirica ag erfüllt die Anforderungen der BSG-Rechtsprechung an ein schlüssiges Konzept und wurde inzwischen von zahlreichen Gerichten bestätigt. Am 17.09.2020 hat das BSG zu dem Konzept für Gelsenkirchen festgestellt, dass die Ermittlung der Nettokaltmiete auf einem schlüssigen Konzept beruhe (B 4 AS 22/20 R). Der gleiche Senat, der vorliegend das gesamte Konzept ausdrücklich als schlüssig bewertet hat, hat nunmehr in zwei weiteren Verfahren seine Rechtsauffassung bezüglich der kalten Nebenkosten geändert und zweifelt die Schlüssigkeit an.

Da derzeit nicht absehbar ist, wann und mit welchen weiteren Entscheidungen des Landessozialgerichtes Nordrhein-Westfalen (LSG NRW) und ggfls. des BSG zu rechnen ist, erfolgt die Anpassung der Mietobergrenzen auf Grundlage der bisherigen Vorgehensweise.

Nach aktueller BSG-Rechtsprechung ist es erforderlich, die Mietobergrenzen mindestens im Abstand von zwei Jahren zu überprüfen.

Nach der im Jahre 2014 erfolgten Erstausswertung wurden die angemessenen Mietobergrenzen in Gelsenkirchen ab dem 01.02.2015 festgelegt und nach

Folgeauswertungen in den Jahren 2016, 2018 und 2020 zum 01.07.2017, 01.07.2019 und 01.07.2021 angepasst.

Nach der Folgeauswertung 2020 ergaben sich folgende angemessene Bruttokaltmieten, die ab 01.07.2021 als Mietobergrenzen in Gelsenkirchen festgelegt wurden:

Abbildung 1 Aktuelle allgemeine Mietobergrenze ab 01.07.2021

<b>1-Personen-Haushalt</b>	<b>2-Personen-Haushalt</b>	<b>3-Personen-Haushalt</b>	<b>4-Personen-Haushalt</b>	<b>5-Personen-Haushalt</b>
<b>350,00 €</b>	<b>430,00 €</b>	<b>530,00 €</b>	<b>620,00 €</b>	<b>740,00 €</b>

<sup>1</sup> Weitere detaillierte Angaben siehe Anlage 1

Nach Ablauf der Zwei-Jahres-Frist wurde die Fa. empirica ag mit einer Folgeauswertung beauftragt. Auswertungszeitraum der hier vorliegenden Aktualisierung sind die vier Quartale I/2022 bis IV/2022.

Nach der Folgeauswertung 2022 ergeben sich folgende angemessene Bruttokaltmieten:

Abbildung 2 Mögliche neue allgemeine Mietobergrenze<sup>1</sup>

<b>1-Personen-Haushalt</b>	<b>2-Personen-Haushalt</b>	<b>3-Personen-Haushalt</b>	<b>4-Personen-Haushalt</b>	<b>5-Personen-Haushalt</b>
<b>380,00 €</b>	<b>460,00 €</b>	<b>560,00 €</b>	<b>670,00 €</b>	<b>780,00 €</b>

<sup>1</sup> Weitere detaillierte Angaben siehe Anlage 1

In der nachfolgenden Tabelle werden die durch die Fa. empirica ag neu entwickelten Mietobergrenzen den aktuell gültigen Werten gegenübergestellt:

Abbildung 3 Gegenüberstellung allgemeine Mietobergrenze alt/neu<sup>1</sup>

<b>1-Personen-Haushalt</b>	<b>2-Personen-Haushalt</b>	<b>3-Personen-Haushalt</b>	<b>4-Personen-Haushalt</b>	<b>5-Personen-Haushalt</b>	
350,00 €	430,00 €	530,00 €	620,00 €	740,00 €	<b>bisher</b>
380,00 €	460,00 €	560,00 €	670,00 €	780,00 €	<b>neu</b>
<b>+30,00 €</b>	<b>+30,00 €</b>	<b>+30,00 €</b>	<b>+50,00 €</b>	<b>+40,00 €</b>	<b>36,00 €*<sup>2</sup></b>

<sup>1</sup> Weitere detaillierte Angaben siehe Anlage 1

<sup>2</sup> Mittelwert

Mit Stand 01.01.2022 wurde der Mietspiegel für den nicht preisgebundenen Wohnraum im Stadtgebiet Gelsenkirchen neu aufgestellt. Der Mietspiegel stellt eine Orientierungshilfe dar, die es den Mietvertragsparteien ermöglichen soll, die Miethöhe unter Berücksichtigung von Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage der Wohnung zu vereinbaren.

Eine Gegenüberstellung der Mietobergrenzen mit den Mietwerten des neuen einfachen Mietspiegels zeigt auf, dass die Transferleistungsbezieher einen großen Teil der nicht preisgebundenen Wohnungen anmieten können (siehe Anlage 2).

## **Anlage**

Henze



## Anlage 1

Abbildung 1 Aktuelle allgemeine Mietobergrenze

	Wohnungsgröße	Netto-Kaltmiete	mittlere (kalte) Betriebskosten	angemessene KdU
1-Personen-Haushalt	50 qm	280,00 €	70,00 €	350,00 €
2-Personen-Haushalt	65 qm	340,00 €	90,00 €	430,00 €
3-Personen-Haushalt	80 qm	420,00 €	110,00 €	530,00 €
4-Personen-Haushalt	95 qm	500,00 €	120,00 €	620,00 €
5-Personen-Haushalt	110 qm	610,00 €	130,00 €	740,00 €

Abbildung 2 Mögliche neue allgemeine Mietobergrenze

	Wohnungsgröße	Netto-Kaltmiete	mittlere (kalte) Betriebskosten	angemessene KdU
1-Personen-Haushalt	50 qm	300,00 €	80,00 €	380,00 €
2-Personen-Haushalt	65 qm	360,00 €	100,00 €	460,00 €
3-Personen-Haushalt	80 qm	440,00 €	120,00 €	560,00 €
4-Personen-Haushalt	95 qm	530,00 €	140,00 €	670,00 €
5-Personen-Haushalt	110 qm	630,00 €	150,00 €	780,00 €

Abbildung 3 Gegenüberstellung allgemeine Mietobergrenze alt/neu

		Aktuelle Regelung			Werte gemäß empirica-Folgeauswertung (neu)			Differenz
Personezahl	Wohnungsgröße	Nettomiete	Betriebskosten (Median)	angemessene Kosten der Unterkunft seit 01.07.2021	Nettomiete	Betriebskosten (Median)	angemessene Kosten der Unterkunft (bei Änderung)	
1	50 m <sup>2</sup>	280,00 €	70,00 €	350,00 €	300,00 €	80,00 €	380,00 €	+30,00 €
2	65 m <sup>2</sup>	340,00 €	90,00 €	430,00 €	360,00 €	100,00 €	460,00 €	+30,00 €
3	80 m <sup>2</sup>	420,00 €	110,00 €	530,00 €	440,00 €	120,00 €	560,00 €	+30,00 €
4	95 m <sup>2</sup>	500,00 €	120,00 €	620,00 €	530,00 €	140,00 €	670,00 €	+50,00 €
5	110 m <sup>2</sup>	610,00 €	130,00 €	740,00 €	630,00 €	150,00 €	780,00 €	+40,00 €
jede weitere Person	15 m <sup>2</sup>			97,00 € <sup>1</sup>			99,00 € <sup>1</sup>	±2,00 €

<sup>1</sup> Ermittelt wurden von empirica Werte für Haushaltsgrößen von einer Person (um 50 qm) bis zu fünf Personen (um 110 qm). Größere Haushalte wurden nicht berücksichtigt, weil es zum einen für diese Wohnungen in Gelsenkirchen keinen ausgeprägten Markt gibt und zum anderen vergleichsweise wenige Bedarfsgemeinschaften solche Wohnungen bewohnen. Erforderlichenfalls kann daher bei Haushaltsgrößen von mehr als fünf Personen bei der Ermittlung des angemessenen Betrages hilfsweise die Rechtsprechung des BSG herangezogen werden (vgl. Urteil vom 12.12.2013, AZ: B 4 AS 87/12 R, Rn 26 und 27). Grundlage sind hier die Mietstufen des § 12 Abs. 1 WoGG zuzüglich eines 10 %-igen „Sicherheitszuschlages“. Danach beträgt der Mehrbetrag für jedes weitere zu berücksichtigende Haushaltsmitglied in der für Gelsenkirchen maßgeblichen Mietstufe II einschließlich des zu berücksichtigenden Sicherheitszuschlages 99,00 € (bisher 97,00 €) je Person.

**Abbildung 4** Mietobergrenze für Personen mit besonderem Wohnbedarf nach dem 4. Kapitel SGB XII

<b>30 % Zuschlag für den Personenkreis mit besonderem Wohnbedarf nach dem 4. Kapitel SGB XII</b>							
	Wohnungsgröße	Seit 01.07.2021 angemessene KdU	Nettomiete	Zuschlag	mittlere (kalte) Betriebskosten	neue angemessene KdU	Differenz
1-Personen-Haushalt	50 qm	434,00	300,00 €	<b>90,00 €</b>	80,00 €	<b>470,00 €</b>	<b>+36,00 €</b>
2-Personen-Haushalt	65 qm	532,00 €	360,00 €	<b>108,00 €</b>	100,00 €	<b>568,00 €</b>	<b>+36,00 €</b>
3-Personen-Haushalt	80 qm	656,00 €	440,00 €	<b>132,00 €</b>	120,00 €	<b>692,00 €</b>	<b>+36,00 €</b>
4-Personen-Haushalt	95 qm	770,00 €	530,00 €	<b>159,00 €</b>	140,00 €	<b>829,00 €</b>	<b>+59,00 €</b>
5-Personen-Haushalt	110 qm	923,00 €	630,00 €	<b>189,00 €</b>	150,00 €	<b>969,00 €</b>	<b>+46,00 €</b>

## Anlage 2

Abbildung 1: Mietobergrenzen (Bruttokaltmiete) gemäß Berichtsentwurf der Fa. empirica vom 15.03.2023:

	Wohnungsgröße	seit 01.07.2021		mögliche Änderung ab 01.07.2023		Steigerung (je qm)
		Nettomiete	je qm	Nettomiete	je qm	
1-Personen-Haushalte	50 qm	280,00 €	5,60 €	300,00 €	6,00 €	+0,40 €
2-Personen-Haushalte	65 qm	340,00 €	5,23 €	360,00 €	5,54 €	+0,31 €
3-Personen-Haushalte	80 qm	420,00 €	5,25 €	440,00 €	5,50 €	+0,25 €
4-Personen-Haushalte	95 qm	500,00 €	5,26 €	530,00 €	5,58 €	+0,32 €
5-Personen-Haushalte	110 qm	610,00 €	5,55 €	630,00 €	5,73 €	+0,18 €

Abbildung 2:

Mietwerte (Nettomiete) gemäß Mietenspiegel der Stadt Gelsenkirchen gültig ab 01.01.2022:

		Wohnungsgrößen				
		A	B	C	D	E
		bis 40 m <sup>2</sup>	> 40 m <sup>2</sup> bis 60 m <sup>2</sup>	> 60 m <sup>2</sup> bis 90 m <sup>2</sup>	> 90 m <sup>2</sup> bis 100 m <sup>2</sup>	> 100 m <sup>2</sup>
		Mittelwert Spanne				
Baujahresgruppe:	I	6,05 5,58 - 6,52	5,65 5,29 - 6,01	5,60 5,22 - 5,98	5,60 5,24 - 5,96	5,35 4,94 - 5,76
	II	5,90 5,36 - 6,44	5,55 5,20 - 5,90	5,50 5,08 - 5,92	5,45 5,04 - 5,86	5,20 4,84 - 5,56
	III	6,00 5,30 - 6,70	5,65 5,40 - 5,90	5,60 5,33 - 5,87	5,55 4,98 - 6,12	5,30 5,11 - 5,49
	IV	6,15 5,45 - 6,85	5,80 5,51 - 6,09	5,75 5,37 - 6,13	5,70 5,25 - 6,15	5,45 5,15 - 5,75
	V	6,35 5,65 - 7,05	5,95 5,25 - 6,65	5,90 5,45 - 6,35	5,85 5,50 - 6,20	5,65 4,95 - 6,35
	VI	7,30 6,60 - 8,00	6,95 6,25 - 7,65	6,85 6,36 - 7,34	6,85 6,43 - 7,27	6,60 5,90 - 7,30
	VII	8,15 7,45 - 8,85	7,80 7,45 - 8,15	7,75 7,49 - 8,01	7,70 7,41 - 7,99	7,45 6,75 - 8,15
	VIII	8,35 7,65 - 9,05	7,95 7,52 - 8,38	7,90 7,50 - 8,30	7,85 7,74 - 7,96	7,65 6,95 - 8,35

Bei der Baujahresklasse VIII - ab 2017 handelt es sich im Regelfall um Wohnungen, die erstmalig nach baulicher Fertigstellung bezogen wurden.

In jeder der gekennzeichneten Baugruppen sind (innerhalb der Spanne zumindest vereinzelt) Wohnungen zu den von empirica ermittelten Höchstwerten anmietbar!