Sachverhalt:

Richtwerte für die Kosten der Unterkunft und Heizung im Rahmen des SGB II und des SGB XII ab dem 1. Januar 2022 in der Stadt Nürnberg

Ermittlung der Richtwerte im Rahmen eines „Schlüssigen Konzepts“

1. Vorbemerkung

1.1 Vorgehensweise

Es ist Aufgabe der Kommune, regelmäßig für ihr Gebiet angemessene Kosten der Unterkunft und Heizung (Mietrichtwerte oder Mietobergrenzen) bei Bezug von Sozialleistungen zu ermitteln und festzulegen. Die letzte Anpassung der Nürnberger Mietrichtwerte erfolgte zum **01.04.2020**, deshalb wurde nun eine Neufestsetzung erforderlich. Diese erfolgt nach der Rechtsprechung des Bundessozialgerichts (BSG) durch ein „Schlüssiges Konzept“¹, in dem die Art und Weise der Ermittlung der Mietrichtwerte strukturiert unter Einhaltung anerkannter mathematisch-statistischer Grundsätze der Datenauswertung darzulegen ist. Dabei billigt das Bundessozialgericht den Grundsicherungsträgern „Methodenfreiheit“ zu². Dies bedeutet, dass es zwar grundlegende Vorgaben des BSG gibt, die kommunalen Träger aber innerhalb dieses Rahmens frei sind, nach welchem Verfahren sie die Mietrichtwerte ermitteln. Das BSG nimmt deshalb auch zu dem Thema „Kosten der Unterkunft“ nur noch dann Revisionen an, wenn das gesamte Bundesgebiet betreffende Rechtsfragen berührt würden, die eine weitere Ausgestaltung, Erweiterung oder Änderung der Rechtsprechung zu den Kosten der Unterkunft bedeuten würde³.

Die Berechnung und Festlegung der Richtwerte stellt ein laufendes Geschäft der Verwaltung dar, so dass kein Beschluss des Sozialausschusses für das Inkrafttreten der Mietrichtwerte erforderlich ist. Die neuen Nürnberger Mietrichtwerte und das „Schlüssige Konzept“ werden mit dieser Vorlage dem Sozialausschuss vorgestellt.

1.2 Sozialschutzpakete, Auswirkungen auf die Kosten der Unterkunft im SGB II und SGB XII

Durch das **Gesetz für den erleichterten Zugang zu sozialer Sicherung und zum Einsatz und zur Absicherung sozialer Dienstleistungen aufgrund des Coronavirus SARS-CoV-2**⁴ wurden ab 01.03.2020 folgende ergänzende Regelungen für die Erbringung der Kosten der Unterkunft im SGB II und SGB XII⁵ eingeführt:

Die Prüfung der Angemessenheit der Aufwendungen für Unterkunft und Heizung entfällt für die Dauer von sechs Monaten, wenn eine Leistungsbewilligung im Bewilligungszeitraum vom 01.03.2020 bis 30.06.2020 erfolgt. Die tatsächliche Miete gilt damit in diesem Zeitraum als angemessen, auch wenn sie über den Mietrichtwerten liegt. Auch Mietsteigerungen oder steigende Heizkosten gelten in diesem Zeitraum als angemessen. Es erfolgen während dieses Zeitraumes nur eingeschränkt Kostensenkungsaufforderungen.

¹ BSG vom 18.6.2008 Az.: B 14/7b AS 44/06 R zitiert nach juris RdNr.: 16, BSG vom 19.3.2008 Az.: B 11b AS 41/06 R

² BSG vom 18.11.2014 B 4 AS 9/14 R Dresden, Leitsatz

³ BSG vom 07.10.2015 B 14 AS 255/15 B

⁴ https://www.bmas.de/SharedDocs/Downloads/DE/PDF-Gesetze/Regierungsentwurfe/reg-sozialschutzpaket.pdf?__blob=publicationFile&v=3 Drucksache 19/18107

⁵ geregelt in § 67 SGB II und § 141 SGB XII

Diese Regelung wurde durch die Vereinfachter-Zugangs-Verlängerungsverordnung (VZVV) vom 25.06.2020⁶ bis zum 30.09.2020, durch die Erste Verordnung zur Änderung der Vereinfachter-Zugangs-Verlängerungsverordnung v. 16.09.2020⁷ bis zum 31.12.2020, durch das Gesetz zur Ermittlung der Regelbedarfe und zur Änderung des Zwölften Buches Sozialgesetzbuch sowie weiterer Gesetze vom 09.12.2020 bis 31.03.2021⁸ und durch das Sozialschutzpaket III vom 10.03.2021 bis zum **31.12.2021** fortgeschrieben⁹. Durch den Gesetzentwurf vom 08.11.2021 der Fraktionen der SPD, BÜNDNIS90/DIE GRÜNEN und FDP zum Gesetz zur Änderung des Infektionsschutzgesetzes und weiterer Gesetze anlässlich der Aufhebung der Feststellung der epidemischen Lage von nationaler Tragweite¹⁰ könnten diese Regelungen zum vereinfachten Zugang (§ 67 SGB II und § 141 SGB XII) weiter bis 31.03.2022 verlängert werden. Der Entwurf enthält zudem die Möglichkeit, durch Rechtsverordnung eine anschließende Verlängerung bis 31.12.2022 vorzunehmen.

2. Rechtliche Grundlagen

2.1 Übersicht

Rechtsgrundlage für die Erbringung der Leistungen für Unterkunft und Heizung sind im **SGB II** die §§ 6 Absatz 1 Satz 1 Nr. 2, 19 Absatz 1 Satz 3, 22 und 22a - c SGB II und im **SGB XII** die §§ 27 a Absatz 1 Satz 1 und Absatz 2 Satz 2 Nr. 2, 35 und 35 Absatz 5 i. V. m. 42 a, 35 a, 36, 42a SGB XII und für das 4. Kapitel zusätzlich § 42 Satz 1 Nr. 4 SGB XII.

In § 22 Absatz 1 Satz 1 SGB II und § 35 Absatz 1 Satz 1 und Absatz 2 Satz 1 SGB XII ist formuliert, dass die Bedarfe für Unterkunft und Heizung in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen anerkannt werden, **soweit diese angemessen** sind. Der Begriff der Angemessenheit unterliegt als unbestimmter Rechtsbegriff der uneingeschränkten richterlichen Kontrolle durch die Sozialgerichtsbarkeit. Die angemessenen Unterkunftsbedarfe müssen gemäß dem Bundesverfassungsgericht als Teil eines menschenwürdigen Existenzminimums in einem transparenten und sachgerechten Verfahren, also realitätsgerecht berechnet werden¹¹.

Das Bundesverfassungsgericht¹² weist allerdings darauf hin, **dass es verfassungsrechtlich nicht zu beanstanden ist, dass der Gesetzgeber keinen Anspruch auf unbegrenzte Übernahme der Kosten für Unterkunft und Heizung normiert hat:**

„Aus verfassungsrechtlicher Sicht ist insoweit entscheidend, dass die Untergrenze eines menschenwürdigen Existenzminimums nicht unterschritten wird, die gesetzlichen Regeln also tatsächlich eine menschenwürdige Existenz sichern. **Daraus ergibt sich jedoch keine Verpflichtung jedwede Unterkunft im Falle einer Bedürftigkeit staatlich zu finanzieren und soweit Mietkosten unbegrenzt zu erstatten. Die grundrechtliche Gewährleistung bezieht sich nur auf das Existenzminimum**“.

⁶ [Bundesgesetzblatt \(bqbl.de\)](http://www.bqbl.de)

⁷ [Bundesgesetzblatt \(bqbl.de\)](http://www.bqbl.de)

⁸ [Bundesgesetzblatt \(bqbl.de\)](http://www.bqbl.de)

⁹ [Bundesgesetzblatt \(bqbl.de\)](http://www.bqbl.de)

¹⁰ Mit einer Verlängerung des vereinfachten Zugangs zu den sozialen Mindestsicherungssystemen sowie der erleichterten Vermögensprüfung im Kinderzuschlag bis zum 31. März 2022 wird sichergestellt, dass diejenigen, die weiterhin unter den wirtschaftlichen Auswirkungen der COVID-19-Pandemie leiden, auch künftig möglichst einfach und schnell die nötige Unterstützung erhalten. [2000015.pdf \(bundestag.de\)](https://www.bundestag.de/2000015.pdf)

¹¹ BVerfG vom 09.02.2010 Az.: 1 BvL 1/09 RdNr.: 139; BVerfG vom 23.07.2014 Az.: 1 BvL 10/12 und BSG vom 18.11.2014 B 4 AS 9/14 R Dresden RdNr.: 13, vgl. auch BSG Urteil vom 10.9.2013 - B 4 AS 77/12 R

¹² BVerfG vom 10.10.2017 Az.: 1 BvR 617/14 RdNr.: 19

2.1 Zuständigkeit für die Feststellung der örtlich angemessenen Kosten der Unterkunft

2.1.1 Zuständigkeit im Bereich einer gemeinsamen Einrichtung - SGB II

Träger der Leistungen für Unterkunft und Heizung gemäß § 22 SGB II sind die kreisfreien Städte und Kreise, sogenannte „kommunale Träger“ im Sinne des § 6 Absatz 1 Satz 1 Nr. 2 SGB II, die in eigener Zuständigkeit die angemessenen Kosten der Unterkunft und Heizung ermitteln. Gemäß § 44 b Absatz 3 SGB II hat die Stadt Nürnberg als Träger die Verantwortung¹³ für die rechtmäßige und zweckmäßige Erbringung der Leistung „Kosten für Unterkunft und Heizung“, auch wenn die Leistung an sich durch das Jobcenter erbracht wird.

2.1.2 Zuständigkeit im SGB XII

- Kapitel SGB XII - Hilfe zum Lebensunterhalt

Die Kosten für die Leistungen des 3. Kapitels SGB XII trägt die Stadt Nürnberg vollständig. Deshalb ist es die Aufgabe der Stadt Nürnberg, für diesen Bereich die angemessenen Kosten der Unterkunft und Heizung zu ermitteln.

- Kapitel SGB XII - Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung

Im 4. Kapitel des SGB XII werden die Regelleistung und die Kosten der Unterkunft seit 1.1.2014 komplett vom Bund übernommen. Seit diesem Zeitpunkt sind die Kommunen und Landkreise in diesem Rechtsgebiet im Rahmen der **Bundesauftragsverwaltung** tätig. Da bislang zur Festlegung der örtlich angemessenen Kosten der Unterkunft und Heizung keine Weisungen oder Regelungen durch den Bund erfolgt sind, sind die Kommunen weiterhin berechtigt und verpflichtet die angemessenen Kosten der Unterkunft (Mietrichtwerte) selbst zu ermitteln.

In der Stadt Nürnberg liegt die Zuständigkeit für die Ermittlung und Festlegung der angemessenen Kosten für die Unterkunft und Heizung für das SGB II und SGB XII beim Amt für Existenzsicherung und soziale Integration - Sozialamt.

2.2 Fortschreibung von Schlüssigen Konzepten

Das BSG hat erstmals mit seiner Entscheidung vom 12.12.2017¹⁴ zeitliche Anhaltspunkte zur Fortschreibung von Schlüssigen Konzepten bzw. Anpassung von Mietrichtwerten gegeben. So muss **innerhalb eines Zweijahreszeitraums** eine Überprüfung und Fortschreibung des Konzeptes **nicht** erfolgen. Der Träger kann in dieser Zeitspanne weiterhin das erhobene Datenmaterial zugrunde legen. Andererseits muss **nach Ablauf** des Zweijahreszeitraums eine Überprüfung und gegebenenfalls neue Festsetzung mit „**zeitnahe In Kraft setzen**“ erfolgen.

¹³ Zur Wahrnehmung dieser Trägerverantwortung wurde die Kommunale Prüfgruppe SGB II und die Steuerung kommunaler Leistungen beim Sozialamt eingerichtet

¹⁴ Az.: B 4 AS 33/16 R

3. Miet- und Heizkostenrichtwerte ab 01.01.2022

3.3.1. Tabelle Mietrichtwerte

<u>Haushaltsgröße nach Personen</u>	1	2	3	4	5	Jede weitere Person
	50 qm	65 qm	75 qm	90 qm	105 qm	10 qm
Mietrichtwert	462 €	580 €	706 €	790 €	927 €	88 €
Wirtschaftlichkeitsprüfung = Mietrichtwert zzgl. 10 %	509 €	638 €	777 €	869 €	1.020 €	97 €
Heiz- und Warmwasserkosten¹⁵	80 €	104 €	120 €	144 €	168 €	168 €¹⁶

3.1.2 Wirtschaftlichkeitsprüfung (= Mietrichtwert zuzüglich 10 %)

Bei einer Überschreitung des Mietrichtwertes durch die tatsächlich zu zahlende Miete ist ein Kostensenkungsverfahren zu prüfen und gegebenenfalls einzuleiten. Zunächst ist dabei die Wirtschaftlichkeit des Umzugs gemäß § 22 Absatz 1 Satz 4 SGB II und § 35 Absatz 2 Satz 2 SGB XII zu beurteilen. Innerhalb einer Grenze von 10 % über dem Mietrichtwert ist erfahrungsgemäß davon auszugehen, dass ein Umzug aufgrund der für den Leistungsträger entstehenden Umzugskosten (§ 22 Absatz 6 SGB II und § 35 Absatz 2 Satz 5 SGB XII) unwirtschaftlich ist. Liegt damit die tatsächliche Miete **innerhalb** eines Betrages von Mietrichtwert zuzüglich 10 %, wird weiterhin die gesamte Miete anerkannt. Bei Prüfung der Wirtschaftlichkeit sind auch die Heizkosten im Sinne einer Bruttowarmmiete mit einzubeziehen (§ 22 Absatz 10 SGB II).

Liegt die tatsächliche Miete weiterhin über diesen Beträgen, muss in einem zweiten Schritt eine Prüfung der Wirtschaftlichkeit des Umzugs im konkreten Einzelfall erfolgen. Ist diese gegeben, ist in einem weiteren Schritt zu prüfen, ob sonstige Kriterien vorliegen, die im Rahmen der konkreten Angemessenheit eine Überschreitung des Mietrichtwertes rechtfertigen. Ergeben sich hier auch keine Anhaltspunkte, erfolgt die Einleitung eines Kostensenkungsverfahrens, welches in der Regel dazu führt, dass die tatsächliche Miete insgesamt nur noch für einen Zeitraum von sechs Monaten übernommen wird.

¹⁵ bei dezentraler Warmwasserbereitung

¹⁶ tatsächliche Qm-Zahl der Wohnung x 1,60 €, mindestens 168 €.

3.1.3 Zusammensetzung des Mietrichtwertes und Veränderungen zum bisherigen Richtwert

<u>Haushaltsgröße nach Personen</u>	1	2	3	4	5	Jede weitere Person
	50 qm	65 qm	75 qm	90 qm	105 qm	10 qm ¹⁷
Mietrichtwert	462 €	580 €	706 €	790 €	927 €¹⁸	88 €¹⁹
Angemessene Kaltmiete gesamt	372,50 €	472,55 €	585,75 €	649,80 €	759,15 €	72,30 €
Angemessene Betriebskosten gesamt	89,50 €	107,25 €	120,00 €	139,50 €	153,30 €	14,60 €
Betriebskosten pro qm	1,79 €	1,65 €	1,60 €	1,55 €	1,46 €	1,46 €
Kaltmiete pro qm	7,45 €	7,27 €	7,38 €	7,22 €	7,23 €	7,23 €
Gesamtpreis pro qm	9,24 €	8,92 €	8,98 €	8,77 €	8,69 €	8,69 €

Änderung im Vergleich zum 1.4.2020 in Euro	21,00 €	34,00 €	71,00 €	4,00 €	0,00 €	0,00 €
Änderung im Vergleich zum 1.4.2020 in %	+ 4,76%	+ 6,23%	+ 11,18%	+ 0,51%	+ 0%	+ 0%
Mietrichtwert bisher	441,00 €	546,00 €	635,00 €	786,00 €	927,00 €	88,00 €

4. Konkrete Ermittlung der Richtwerte in Nürnberg

4.1 Bestätigung des Konzeptes durch das Sozialgericht Nürnberg

Mit Entscheidungen vom 06.10.2020 und 03.08.2021²⁰ wurde das Konzept der Stadt Nürnberg für die Festlegung der örtlich angemessenen Kosten der Unterkunft und Heizung - Schlüssiges Konzept – von der 8. und 17. Kammer des Sozialgerichts Nürnberg in allen wesentlichen Punkten der angewendeten Methode und vor allem auch im Hinblick auf das angewendete 30 %-Perzentil (Perzentilmethode²¹) als schlüssig anerkannt.

Die Vorschläge der Stadtratsgruppe Die Linke²² wurden vor dem Hintergrund der sozialgerichtlichen Entscheidungen vom Sozialamt eingehend geprüft. Angesichts der Tatsache, dass das Konzept der Stadt Nürnberg „Richtwerte für die Kosten der Unterkunft und Heizung in der Stadt Nürnberg“ mit den Entscheidungen des Sozialgerichts Nürnberg als schlüssig anerkannt wurde - insbesondere auch bezüglich der angewendeten Methode und der ausreichenden Verfügbarkeit der angemessenen Wohnungen auf dem Wohnungsmarkt –, wurden die Vorschläge nicht berücksichtigt.

¹⁷ 6 Personen 1.015 €, 7 Personen 1.102 €, 8 Personen 1.190 €, 9 Personen 1.277 €, 10 Personen 1.365 €

¹⁸ Es ergibt sich ein Betrag von 912,45 €, der einen Richtwert von 911 € ergeben würde. Dies resultiert aus der veränderten Berechnungsgrundlage der Betriebskosten, die aufgrund der aktuellen Rechtsprechung des Bundessozialgerichts erforderlich geworden ist. Aus Gründen der Praktikabilität wird der Richtwert ab dem Fünf-Personen-Haushalt nicht abgesenkt, sondern beim bisherigen Wert belassen.

¹⁹ Es ergibt sich ein Wert von 86,90 €, der zu einem Richtwert von 87 € pro weiterer Person im Haushalt führen würde. Aus Gründen der Praktikabilität wird der Richtwert ab dem Fünf-Personen-Haushalt nicht abgesenkt, sondern beim bisherigen Wert belassen.

²⁰ Siehe hierzu die Entscheidungen des Sozialgericht Nürnberg Az.: S 8 AS 467/20 (Konzept ab 01.01.2018 RdNrn.: 52 ff und Konzept ab 01.04.2020 RdNrn.: 113 ff), Az.: S 8 AS 389/18 (Konzept ab 01.01.2013 RdNrn.: 128 ff und Konzept ab 01.01.2018 RdNrn.: 231 ff) und Az.: S 17 AS 481/21 ER.

²¹ S 8 AS 467 RdNr.: 101 Das vom Beklagten gewählte 30 % Perzentil hält sich im Rahmen der bislang von der Rechtsprechung als rechtmäßig angesehenen Grenzwerte.

²² Antrag der Stadtratsgruppe Die Linke „Für einen angebots- und nachfrageorientierten Ansatz bei der Ermittlung der Kosten der Unterkunft (KdU)“ vom 01.07.2020 (AN/222/2020)

4.2 Anforderungen des Bundessozialgerichts an das „Schlüssige Konzept“

Schlüssig ist ein Konzept, wenn es mindestens die folgenden Voraussetzungen erfüllt²³:

- Die Datenerhebung darf ausschließlich in dem genau eingegrenzten Raum und muss über den gesamten Vergleichsraum erfolgen.
- Es bedarf einer nachvollziehbaren Definition des Gegenstandes der Beobachtung, z. B. welche Art von Wohnungen – Differenzierung nach Standard der Wohnungen, Brutto- und Nettomiete, Differenzierung nach Wohnungsgröße.
- Angaben über den Beobachtungszeitraum,
- Festlegung der Art und Weise der Datenerhebung (Erkenntnisquellen z. B. Mietenspiegel),
- Repräsentativität des Umfangs der eingezogenen Daten,
- Validität der Datenerhebung,
- Einhaltung anerkannter mathematisch-statistischer Grundsätze der Datenauswertung und
- Angaben über die gezogenen Schlüsse.

Zur Feststellung der abstrakt angemessenen Kosten für die Unterkunft sind nach der Vorgabe des BSG zunächst die angemessene Wohnungsgröße und der maßgebliche örtliche Vergleichsraum zu ermitteln.

4.3 Angemessene Wohnfläche

Zunächst wird die angemessene Wohnfläche ermittelt. Diese richtet sich nach den Wohnflächen in den Wohnbauförderungsvorschriften in Bayern.

Tabelle: Angemessene Wohnungsgrößen

Bedarfsgemeinschaft mit 1 Person	50 qm
Bedarfsgemeinschaft mit 2 Personen	65 qm
Bedarfsgemeinschaft mit 3 Personen	75 qm
Bedarfsgemeinschaft mit 4 Personen	90 qm
Bedarfsgemeinschaft mit 5 Personen ²⁴	105 qm

4.4. Örtlicher Vergleichsraum

Als örtlicher Vergleichsraum ist gemäß der Rechtsprechung des BSG in der Regel das **gesamte Stadtgebiet** heranzuziehen. Es gibt keine Anhaltspunkte dafür, dass **Nürnberg** insgesamt keinen homogenen Lebens- und Wohnbereich bildet. Dafür spricht auch, dass alle Stadtteile relativ gut durch den ÖPNV angebunden und miteinander verbunden sind.

4.5. Berechnung des angemessenen Mietpreises für die Kaltmiete

Als Grundlage zur Ermittlung der Richtwerte wurden die dem Nürnberger Mietspiegel zugrundeliegenden Datenerhebungen vom Amt für Stadtforschung und Statistik für Nürnberg und Fürth ausgewertet. Hierbei werden die dem Mietspiegel zugrundeliegenden Wohnungen verwendet, die +/- 10 qm²⁵ um die unter 4.2. aufgeführte angemessene Wohnfläche liegen. Diese Auswertung erfolgt nicht nach den Gesamtmietpreisen, sondern gemäß der Rechtsprechung des BSG nach den

²³ BSG vom 22.09.2009 Az.: B 4 AS 18/09 R; LSG Bayern vom 25.04.2017 Az.: L 11 AS 289/16 RdNr.: 29 ff und L 11 AS 872/15 RdNr.: 27 ff

²⁴ Für jede weitere Person erfolgt ein Zuschlag von 10 qm

²⁵ Bei 5-Personen-Haushalten wurden aufgrund der besseren Datenlage +/-15 qm angewendet.

Quadratmeterpreisen der Wohnungen. Dabei wurden alle Wohnungen mit Einzelöfen (Öl und Kohle) und ohne Bad/WC ausgeschlossen, da diese nicht mehr dem notwendigen einfachen Standard, sondern einem sogenannten Substandard entsprechen.

Die jeweils für den Wohnflächenkorridor ermittelten Wohnungen werden berücksichtigt, soweit sie das 30 %-Perzentil aller Wohnungen dieser Größenklasse nicht übersteigen. Der auf dem 30 %-Perzentil liegende Quadratmeterpreis wird dann mit der angemessenen Wohnungsgröße multipliziert (sogenannte Produkttheorie des BSG). **Dieser Wert entspricht der angemessenen Kaltmiete, die in den Mietrichtwert einfließt.**

Das **30 %-Perzentil** wurde auf Basis der Zahl der Haushaltsgemeinschaften im SGB II und SGB XII und der Mieterhaushalte in Nürnberg nach einer Formel berechnet, die von einem Forschungsbericht, den das BMAS²⁶ beauftragt hatte, empfohlen wird. Aufgrund der immer noch geringeren Zahl an Bedarfsgemeinschaften im SGB II im Vergleich zum 1.1.2018 wird das 30 %- Perzentil derzeit weiterhin etwas unterschritten. Das errechnete Perzentil liegt bei **28,52 %**.

Tabelle: Berechnung der angemessenen Kaltmiete²⁷

Datenbasis: Mietspiegel-Auswertung; Wohnungen ohne Bad/Dusche, ohne WC in der Wohnung und mit Einzelöfen-Heizung und Brennstoff Öl oder Kohle/Holz wurden ausgeschlossen

Haushaltsgröße nach Personen	1	2	3	4	5
Untersuchter Wohnflächenbereich	40 - 60 qm	55 - 75 qm	65 - 85 qm	80 - 100 qm	90 - 120 qm
Angemessene Wohnfläche	50 qm	65 qm	75 qm	90 qm	105 qm
Anzahl der Fälle (ungewichtet)	629	924	826	594	458
Mittelwert je Quadratmeter	8,66 €	8,29 €	8,37 €	8,44 €	8,50 €
Median (mittlerer Wert) in Euro je qm	8,40 €	8,13 €	8,27 €	8,38 €	8,48 €
Quadratmeterpreis beim 30 %-tigen Perzentil	7,45 €	7,27 €	7,38 €	7,22 €	7,23 €
Quadratmeterpreis beim 30%-igem Perzentil x angemessene Wohnungsgröße = angemessene Kaltmiete	372,50 €	472,55 €	585,75 €	649,80 €	759,15 €

4.6. Ermittlung der angemessenen Betriebskosten pro Quadratmeter

Die Betriebskosten wurden bislang auf Basis der durchschnittlichen Betriebskosten aus der Statistik der Bundesagentur zur Wohn- und Kostensituation im SGB II, Kreis Nürnberg Stadt, je nach Haushaltsgröße berücksichtigt und mit der angemessenen Wohnfläche multipliziert. Das BSG²⁸ hat nun aber in einer aktuellen Entscheidung festgestellt, dass Betriebskosten, die zur Ermittlung der abstrakt angemessenen Kosten der Unterkunft dienen, sich nicht nur auf Wohnungen von Beziehern von Grundsicherungsleistungen beziehen dürfen, bzw. bei Verwendung dieser Daten kein Mittelwert verwendet werden kann. Um einen solchen handelt es sich aber bei den bislang verwendeten Werten der SGB II-Statistik. Diese Datengrundlage kann deshalb für dieses Konzept nicht

²⁶ Forschungsbericht „Ermittlung existenzsichernder Bedarfe für die Kosten der Unterkunft und Heizung in der Grundsicherung für Arbeitsuchende nach SGB II und in der Sozialhilfe nach SGB XII“
http://www.bmas.de/SharedDocs/Downloads/DE/PDF-Publikationen/Forschungsberichte/fb-478-niedrigere-aufloesung.pdf;jsessionid=F5A93E4DBFCE0BB0E80794B9C051E815?__blob=publicationFile&v=4

²⁷ Quelle: Wohnungs- und Haushaltserhebung Leben in Nürnberg 2019/2020

²⁸ BSG vom 17.09.2020 Az.: B 4 AS 22/20 R RdNr.: 41 zitiert nach juris

mehr zur Ermittlung der Betriebskosten verwendet werden. Nach der bisher zum Thema Betriebskosten vorliegenden Entscheidung des BSG²⁹ sollen vorzugsweise **örtliche Betriebskostenübersichten** herangezogen werden. § 22c Absatz 1 Satz 1 Nr. 2 SGB II ermöglicht, auf Erhebungen Dritter und damit auch auf die (überörtliche) Betriebskostenübersichten z. B. des Deutschen Mieterbundes zurückzugreifen³⁰.

Für die Stadt Nürnberg gibt es derzeit keine örtlichen Erhebungen zu den kalten Betriebskosten. Die „regionalste“ Übersicht wäre der Bayerische Betriebskostenspiegel, der durch den Deutschen Mieterbund, Landesverband Bayern auf Grundlage der Abrechnungsdaten erstellt wird.³¹ Nur im Ausnahmefall soll nach BSG auf vom Deutschen Mieterbund für das gesamte Bundesgebiet aufgestellte Übersichten (Bundesweiter Betriebskostenspiegel) zurückgegriffen werden³². Die Anwendung des Bayerischen Betriebskostenspiegels ergäbe dabei durchschnittliche angemessene Betriebskosten pro Quadratmeter von 1,44 €. Tatsächlich liegen die Betriebskosten in Bayern unter dem bundesweiten Durchschnitt³³.

Tabelle: Übersicht über den aktuellen Bayerischen Betriebskostenspiegel

	Konzept 2022 Betriebskostenspiegel Bayern Datenerfassung 2019/2020
Grundsteuer	0,12 €
Wasser Abwasser	0,28 €
Aufzug	0,18 €
Straßenreinigung	0,02 €
Müll	0,10 €
Strom	0,05 €
Schornstein	0,04 €
Versicherung	0,18 €
Hauswart inkl. Garten und Reinigung³⁴	0,30 €
Kabel	0,12 €
Sonstige	0,05 €
Summe	1,44 €

Eine weitere verfügbare Möglichkeit für die Stadt Nürnberg einen **regionalen angemessenen Betriebskostenwert zu ermitteln**, sind die Angaben zu den Betriebskostenvorauszahlungen in den Wohnungsangeboten, die in den von der Stadt Nürnberg eingekauften Value Marktdaten (vorher empirica Marktdatenbank) erfasst sind. Viele der erfassten Wohnungsangebote verfügen über die Angaben „kalte Betriebskosten“ und Wohnfläche, so dass die Betriebskosten pro Quadratmeter errechnet werden können. Da es sich hierbei um örtliche Daten handelt und eine Differenzierung nach Wohnungsgrößen möglich ist, ist diesen Daten der Vorzug zu geben, so dass sich angemessene Betriebskosten in Höhe von 1,79 bis 1,46 € pro Quadratmeter je nach Wohnungs- bzw. Haushaltsgröße ergeben haben.

²⁹ BSG vom 17.09.2020 Az.: B 4 AS 22/20 R RdNrn.: 40 ff, BSG vom 10.09.2013 Az.: B 4 AS 77/12 R RdNr.: 31, BSG vom 13.04.2011 Az.: B 14 AS 106/10 R RdNr.: 27, BSG vom 19.10.2010 Az.: B 14 AS 50/10 R RdNr.: 34 und BSG vom 19.10.2010 B 14 AS 2/10 R RdNr.: 28 f

³⁰ BSG vom 03.09.2020 Az.: B 14 AS 40/19 R RdNr.: 25

³¹ <http://www.mieterbund-bayern.org/neuer-betriebskostenspiegel-fur-bayern-2018>

³² BSG vom 19.10.2010 Az.: B 14 AS 50/10 R RdNr.: 34

³³ Nach einer Auswertung des Deutschen Mieterbundes sinken die Betriebskosten in Bayern und liegen durchschnittlich 21 Cent unterhalb des Bundesdurchschnitts. Demnach sind in Bayern die Betriebskosten innerhalb eines Jahres um 15 Cent gesunken von monatlich 2,16 € pro Quadratmeter im Jahr 2014 auf 1,95 € (inkl. Heizkosten und Warmwasser) im Jahr 2017. Zum einen seien die Kosten für Heizung und Warmwasser gesunken, zum anderen seien speziell in Bayern die kommunalen Gebühren zurückgegangen.

³⁴ Die separaten Kosten für die Gartenpflege wurden nicht berücksichtigt, da sie in der erhöhten Hauswartpauschale bereits enthalten sind

4.7 Ergebnis

Aus der Addition der ermittelten Kaltmiete und den Betriebskosten wird dann der jeweilige Mietrichtwert gebildet.

Das angewendete Verfahren entspricht dem Verfahren, das bereits für den Richtwert ab 1.1.2018 und 01.04.2020 angewendet wurde und vom Sozialgericht Nürnberg als schlüssig anerkannt wurde.

5. Abweichung vom Mietrichtwert - Prüfung der konkreten Angemessenheit im Einzelfall

5.1 Besondere Wohnformen

Bei besonderen Wohnformen wie z. B. Frauenhäuser oder vergleichbare Unterbringungsmöglichkeiten für Frauen³⁵, Obdachlosenunterkünfte und -pensionen, Unterkünfte für Asylbewerber, besonderen Wohnprojekte (Menschen mit Behinderung, Alleinerziehende, Straftentlassene, Menschen mit psychischen Beeinträchtigungen, Übergangswohnen für Straftentlassene etc.) werden die dort anfallenden **Mietpreise in der Regel in voller Höhe anerkannt**, wenn ein entsprechender Eintrag des Objektes im Kommunalen Handbuch SGB II vorliegt.

Auch bei Einweisungen in Pension, Obdachlosenwohnung oder Sozialimmobilien durch die Fachstelle für Wohnungsfragen und Obdachlosigkeit des Sozialamtes sind die tatsächlichen Wohnkosten anzuerkennen.

5.2 Individuelle Zuschläge zu den Mietrichtwerten

5.2.1 Krankheiten und Behinderungen, Pflegebedürftigkeit (auch von Angehörigen)

Bei vorliegenden Behinderungen, Einschränkungen bzw. Krankheiten, die eine größere Wohnfläche oder besondere Ausstattungsmerkmale benötigen, wie z. B. barrierefreie Dusche, einen Aufzug oder ein zusätzliches Zimmer, kann ein Zuschlag zum Mietrichtwert in der Regel **von 10 % bis zu 30 %** erfolgen³⁶, wenn tatsächlich eine Wohnung angemietet werden soll bzw. bewohnt wird, die den Anforderungen entspricht. Dies ist jeweils durch den Außendienst oder andere geeignete Dienste zu bestätigen.

Bei der Notwendigkeit einer für Rollstuhlfahrer geeigneten Wohnung oder bei schwerer Pflegebedürftigkeit eines Angehörigen kann auch ein wesentlich höherer Zuschlag notwendig werden, da hier vor allem im Ein-Personen-Bereich eine größere Wohnfläche erforderlich sein kann und barrierefreier bzw. barrierearmer Wohnraum sich verstärkt im Neubausegment findet. In diesen oder vergleichbaren Fällen kann ein **individueller Zuschlag über 30 % hinaus** festgelegt werden.

5.2.2 Wohnungssuche von Personen mit besonderen sozialen Schwierigkeiten und Vorliegen anderer besonderer Umstände

Bei Personen mit besonderen sozialen Schwierigkeiten, z. B. bei Auszug aus einer Obdachlosenpension oder -einrichtung, bei Auszug aus Frauenhäusern und ähnlichen Einrichtungen, oder bei Haftentlassung kann bei **Neuanmietungen** immer ein Zuschlag von **bis zu 10 %** zum Mietrichtwert gewährt werden.

³⁵ z. B. Frauenhaus, Haus Hagar, Haus Franziskus, Haus für Mutter und Kind in der Luisenstraße

³⁶ Die Gründe für die Abweichung vom Richtwert und die Ausübung des Ermessens sind in der Akte zu dokumentieren und bei Krankheiten und Behinderungen sind entsprechende Dokumente beizufügen wie z. B. ärztliche Gutachten etc.

Dies gilt auch bei Vorliegen anderer besonderer Umstände, die z. B. durch schriftliche Stellungnahme des ASD oder SFD herangetragen werden oder wegen ungeeigneter Wohnverhältnisse, die einen dringenden Umzug erforderlich machen. Weitere besondere Sachverhalte sind denkbar.

Wird die Wohnungssuche ohne Erfolg über längere Zeit plausibel und glaubhaft nachgewiesen (Meldungen bei Abteilung Wohnungsvermittlung des Sozialamtes und bei mehreren Wohnbaugesellschaften in jedem Fall erforderlich) kann ein Zuschlag von bis zu 10 % zum Mietrichtwert erfolgen. In diesen Fällen ist auch an die Einbindung eines Maklers zu denken. Zusätzlich kann die

Suchfrist verlängert werden, mit der Folge, dass die tatsächliche Miete länger als 6 Monate anerkannt wird.

Bei plausibler Notwendigkeit das soziale Umfeld beizubehalten, z. B. wegen schulpflichtigen Kindern oder Pflegebedürftigkeit von nahen Angehörigen, die in der Nähe wohnen oder Ähnliches, kann ein Zuschlag zum Mietrichtwert bis zu 10 % erfolgen. Bei diesen Fällen bietet es sich allerdings alternativ auch an, je nach Höhe der Überschreitung des Mietrichtwertes und der individuellen Problemlage, die Suchfrist zu verlängern, damit eine Wohnung in der Nähe gefunden werden kann.

Im besonders zu begründenden Einzelfall kann in den obengenannten Fällen auch eine Überschreitung von **bis zu 30 %** erfolgen.

5.2.3. Ausübung von Umgangsrecht

Bei Wahrnehmung des Umgangsrechts kann nach einer Entscheidung im Einzelfall ein erhöhter Wohnbedarf, d. h. **eine Wohnung mit erhöhter Quadratmeterzahl oder einem zusätzlichen Zimmer anerkannt werden**. Hierbei ist das Alter, die Zahl, das Geschlecht der Kinder und die Häufigkeit des Aufenthalts zu berücksichtigen.

Eine Wohnung, die nur einen Mietpreis aufweist, der über dem Richtwert liegt, aber kein zusätzliches Zimmer oder eine erhöhte Quadratmeterzahl aufweist und damit für das konkrete Umgangsrecht nicht passend ist, kann auch keinen Zuschlag zum Mietrichtwert rechtfertigen. Auch bei mehreren Kindern sind in der Regel maximal die Wohnungsgröße und damit der Richtwert für eine zusätzliche Person anzuerkennen.

Eine Berücksichtigung von Kindern im Rahmen des Umgangsrecht als zusätzliche Person im Haushalt ist nach der Rechtsprechung des BSG erst ab einem in etwa **hälftigen Betreuungsanteil im Sinne eines Wechselmodells** und nicht schon bei Wahrnehmung des Umgangs im Rahmen einer temporären Bedarfsgemeinschaft der Fall³⁷.

Nach Auffassung des BSG haben die Regelungen des SGB II den Umgang zu ermöglichen, vermitteln aber keinen Anspruch auf optimale Umgangsbedingungen. Der grundrechtlich geschützte Umgang wird ermöglicht, wenn die Unterkunftssituation keinen Umstand darstellt, der das Kind vom Umgang abhält. Hierbei ist bezgl. eines eventuellen Zuschlags zur angemessenen Wohnfläche zu berücksichtigen, wie sich die Wohnsituation bei Wahrnehmung von Umgangsrecht bei einkommensschwachen Haushalte darstellt, in denen der Lebensunterhalt nicht aus Mitteln der staatlichen Existenzsicherung bestritten wird³⁸.

³⁷ BSG vom 11.07.2019 Az.: B 14 AS 23/18 R; BSG vom 29.08.2019 Az.: B 14 AS 43/18 R RdNr.: 35

³⁸ BSG vom 29.08.2019 a.a.o. RdNr.: 31

5.3 Verlängerung der Frist zur Kostensenkung mit der Folge, dass die tatsächliche Miete länger als sechs Monate anerkannt wird

5.3.1 Notwendigkeit das soziale Umfeld beizubehalten

Bei plausibler Notwendigkeit das soziale Umfeld beizubehalten, kann ein Zuschlag zum Mietrichtwert erfolgen oder die Suchfrist verlängert werden. Siehe oben unter 5.2.2

5.3.2. Eintritt eines Todesfalls, der dazu führt, dass die Wohnung für die dann bestehende Haushaltsgröße nicht mehr angemessen ist

Auch hier kann die Suchfrist nach individuellen Gegebenheiten und Einzelfallprüfung verlängert werden

5.3.3. Nachgewiesene und plausible erfolglose Suchbemühungen

Auch hier kann die Suchfrist nach individuellen Gegebenheiten verlängert werden, gegebenenfalls kann auch ein Zuschlag zum Mietrichtwert für die Neuanmietung erfolgen (siehe 5.2.2)

6. Von den Richtwerten umfasste Personen im SGB II und SGB XII

Die Zahl der Bedarfsgemeinschaften im SGB II und SGB XII ist in den letzten Jahren stark zurückgegangen, auch die Corona-Pandemie hat trotz einer leichten Verschlechterung nicht zu einem Anstieg der Leistungsbeziehenden auf das Vorniveau geführt. Die Mietrichtwerte betreffen in Nürnberg derzeit rund 10 % der Nürnberger Haushalte³⁹.

Tabelle: Bedarfsgemeinschaften und Personen im SGB II-Bezug im Mai 2021

Bedarfsgemeinschaften ⁴⁰	22.099	Personen in Bedarfsgemeinschaft	42.108
Nach Art der Unterkunft⁴¹			
Bedarfsgemeinschaften mit laufenden anerkannten Kosten der Unterkunft: Tabelle 2 a	20.872	Bedarfsgemeinschaften mit laufenden anerkannten Kosten der Unterkunft - mit Unterkunftsart Miete: Tabelle 2 b	20.607
Bedarfsgemeinschaften mit Wohneigentum: Tabelle 2 a	251		
Nach Bedarfsgemeinschaftsgröße⁴²		Mit Kindern unter 18	
Mit einer Person	12.386	Mit einem Kind	3.434
Mit zwei Personen	4.266	Mit zwei Kindern	2.252
Mit drei Personen	2.545	Mit 3 und mehr Kindern	1.504
Mit vier Personen	1.636		
Mit 5 und mehr Personen	1.266		
Nach Art der Bedarfsgemeinschaft⁴³			
Single-BG	12.368	Alleinerziehende-BG 1 Kind	2.134
Partner-BG	2.126	Alleinerziehende-BG 2 Kinder	1.151
Partner-BG 1 Kind	1.282		
Partner-BG 2 Kinder	1.086		

³⁹ Siehe hierzu [SHA 019 2021 Sachverhalt Benchmarking 2020 \(1\).pdf](#)

⁴⁰ Statistik der Bundesagentur, Bestand an Bedarfsgemeinschaften, Deutschland West/Ost, Länder und Kreise, Mai 2021

⁴¹ Statistik der Bundesagentur Wohn- und Kostensituation SGB II, Mai 2021

⁴² Statistik der Bundesagentur für Arbeit, Bestand an Bedarfsgemeinschaften, Deutschland West/Ost, Länder und Kreise, Mai 2021

⁴³ Statistik der Bundesagentur Wohn- und Kostensituation SGB II Tabelle 2 a, Mai 2021 - Wer zur Bedarfsgemeinschaft gehört, ist in § 7 Absatz 3 SGB II geregelt

Nach Größe der Haushaltsgemeinschaft ⁴⁴		Nürnberger Haushalte im Vergleich ⁴⁵	
Ein-Personen-Haushalte	10.736		143.418
Zwei-Personen-Haushalte	4.752		78.713
Drei-Personen-Haushalte	3.034		31.592
Vier-Personen-Haushalte	1.946		21.707
Fünf-Personen-Haushalte	976		8.934
Sechs- und Mehr-Personen-Haushalte	655		

Entwicklung SGB II					
	05/2017 ⁴⁶	09/2019 ⁴⁷	05/2017 zu 09/2019	05/2021	10/2019 zu 5/2021
Bedarfsgemeinschaften	25.206	20.827	-17,37%	22.099	6,11%
Personen	46.256	40.230	-13,03%	42.108	4,67%
Bedarfsgemeinschaften mit Leistungen für Unterkunft und Heizung	23.608	19.718	-16,48%	20.872	5,85%
Bedarfsgemeinschaften mit Miete	23.322	19.490	-16,43%	20.607	5,73%
Bedarfsgemeinschaften mit Wohneigentum	275	219	-20,36%	251	14,61%
Nach Bedarfsgemeinschaftsgrößen					
Single	13.689	11.449	-16,36%	12.368	8,03%
Partner-BG	2.425	1.965	-18,97%	2.126	8,19%
Partner-BG 1 Kind	1.534	1.183	-22,88%	1.282	8,37%
Partner-BG 2 Kinder	1.375	1.125	-18,18%	1.086	-3,47%
Alleinerziehende-BG 1 Kind	2.675	2.188	-18,21%	2.134	-2,47%
Alleinerziehende-BG Kinder	1.393	1.230	-11,70%	1.151	-6,42%
3. und 4. Kapitel SGB XII ⁴⁸					
	06/2017	12/2019	06/ 2017 bis 12/ 2019	06/2021	10/2019 zu 06/2021
Bedarfsgemeinschaften	8.386	7.887	-5,95%	8.060	2,19%
Personen	9.707	8.974	-7,55%	9.233	2,89%

6. Finanzielle Aufwendungen der Stadt Nürnberg im SGB II und SGB XII

Die Stadt Nürnberg hat im Jahr 2020 für die Leistungen Kosten der Unterkunft und Heizung im SGB II **103.716.502 €** aufgewendet.

Zusätzlich für einmalige Leistungen wie Wohnungserstausstattung **1.810.852 €** und Bildung und Teilhabe **3.780.962 €**. Aufgrund der Regelung im SGB II, dass Einkommen zunächst auf die Regelleistung (§ 19 Absatz 3 Satz 2 SGB II) angerechnet wird, können die tatsächlich von der Kommune zu tragenden Unterkunftskosten – anders als im SGB XII – klar beziffert werden.

Die Stadt Nürnberg hat für das Jahr 2020 bislang eine Erstattung des Bundes für alle genannten Zwecke in Höhe von **73.032.044 €** erhalten.

⁴⁴ Statistik der Bundesagentur Wohn- und Kostensituation SGB II Tabelle 1 a, Mai 2021 Die Haushaltsgemeinschaft umfasst die Gesamtheit der in einem Haushalt lebenden Personen. Hierunter fallen die Mitglieder der Bedarfsgemeinschaft sowie alle mit diesen zusammen haushaltenden Personen

⁴⁵ https://online-service2.nuernberg.de/aswn/ASW.exe?aw=BSDH_01_bez Statistisches Infosystem Nürnberg „Haushalte nach Haushaltsgröße“ für das Jahr 2018

⁴⁶ Statistik der Bundesagentur für Arbeit zur Wohn- und Kostensituation im SGB II Kreis Nürnberg Stadt Mai 2017 und Statistik der Bundesagentur, Bestand an Bedarfsgemeinschaften Mai 2017

⁴⁷ Statistik der Bundesagentur für Arbeit zur Wohn- und Kostensituation im SGB II Kreis Nürnberg Stadt September 2019 und Statistik der Bundesagentur, Bestand an Bedarfsgemeinschaften September bzw. Oktober 2019

⁴⁸ Eigene Auswertungen des Sozialamtes

Im SGB XII sind Bedarfe für Unterkunft und Heizung für das Jahr 2020 in Höhe von rund 36 Mio. € erfasst⁴⁹.

7. Workshops für Sozialausschussmitglieder zum Thema „Wohnen und Richtwerte für die Kosten der Unterkunft und Heizung“

Die wesentlichen Fragestellungen, die die Kosten der Unterkunft und Heizung bei Transferleistungsbezug betreffen, wurden für die Mitglieder des Sozialausschusses in zwei Workshops erläutert. Die Unterlagen zu den Vorträgen wurden allen Ausschussmitgliedern zur Verfügung gestellt.

Amt für Existenzsicherung und
soziale Integration - Sozialamt

12.11.2021

Ein besonderer Dank, für die dem Konzept zugrundeliegenden umfangreichen Auswertungen der Daten des Nürnberger Mietenspiegels, geht an Frau Deinlein vom Amt für Stadtforschung und Statistik für Nürnberg und Fürth - Abteilung Statistiken, Umfragen und Prognosen

⁴⁹ Nachdem im SGB XII eine Rangfolge der Einkommensanrechnung auf bestimmte Bedarfsarten nicht festgelegt ist, können die Aufwendungen im SGB XII für die Kosten der Unterkunft nicht in vergleichbarer Weise wie im SGB II ermittelt werden.