Amt für Existenzsicherung und soziale Integration -
Sozialamt

Richtwerte für die Kosten für Unterkunft und Heizung nach dem SGB II und SGB XII – Schlüssiges Konzept der Stadt Nürnberg

Vorstellung des Konzeptes im Sozialausschuss am 02.12.2021

Mietrichtwerte ab 1. Januar 2021

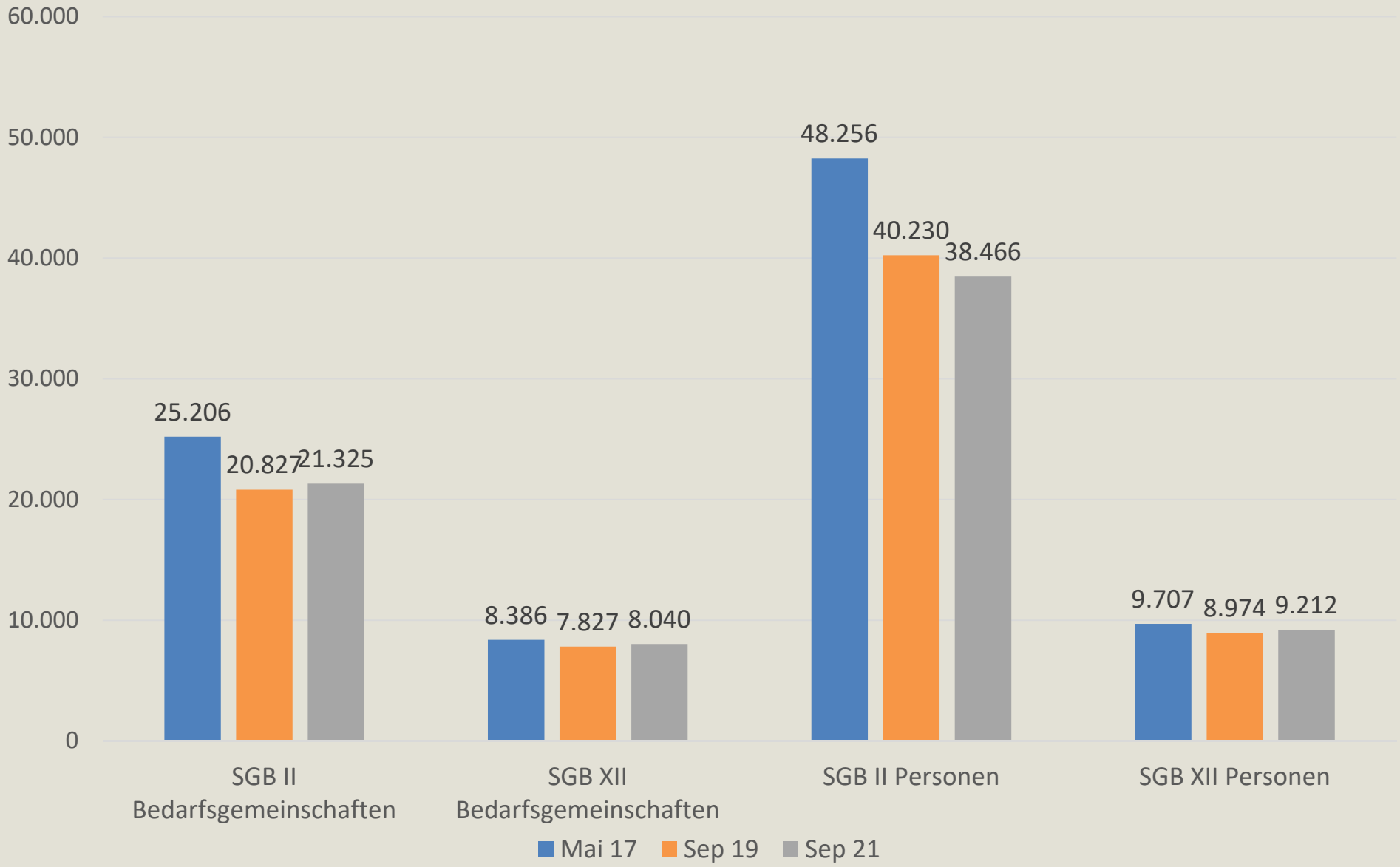
	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 Personen	Jede weitere Person
	50 qm	65 qm	75 qm	90 qm	105 qm	10 qm
Mietrichtwert	**462,00 €**	**580,00 €**	**706,00 €**	**790,00 €**	**927,00 €**	**88,00 €**
Angemessene Kaltmiete gesamt	372,50 €	472,55 €	585,75 €	649,80 €	759,15 €	72,30 €
Angemessene Betriebskosten	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%**
Wirtschaftlichkeitsprüf-ung gemäß § 22 Absatz 1 Satz 4 SGB II zzgl. 10 %	**509,00 €**	**638,00 €**	**777,00 €**	**869,00 €**	**1.020,00 €**	**97,00 €**

Nichtprüfungsgrenze für Heizkosten ab 1. Januar 2021 - Erhöhung von 1,35 € auf 1,60 € pro Quadratmeter

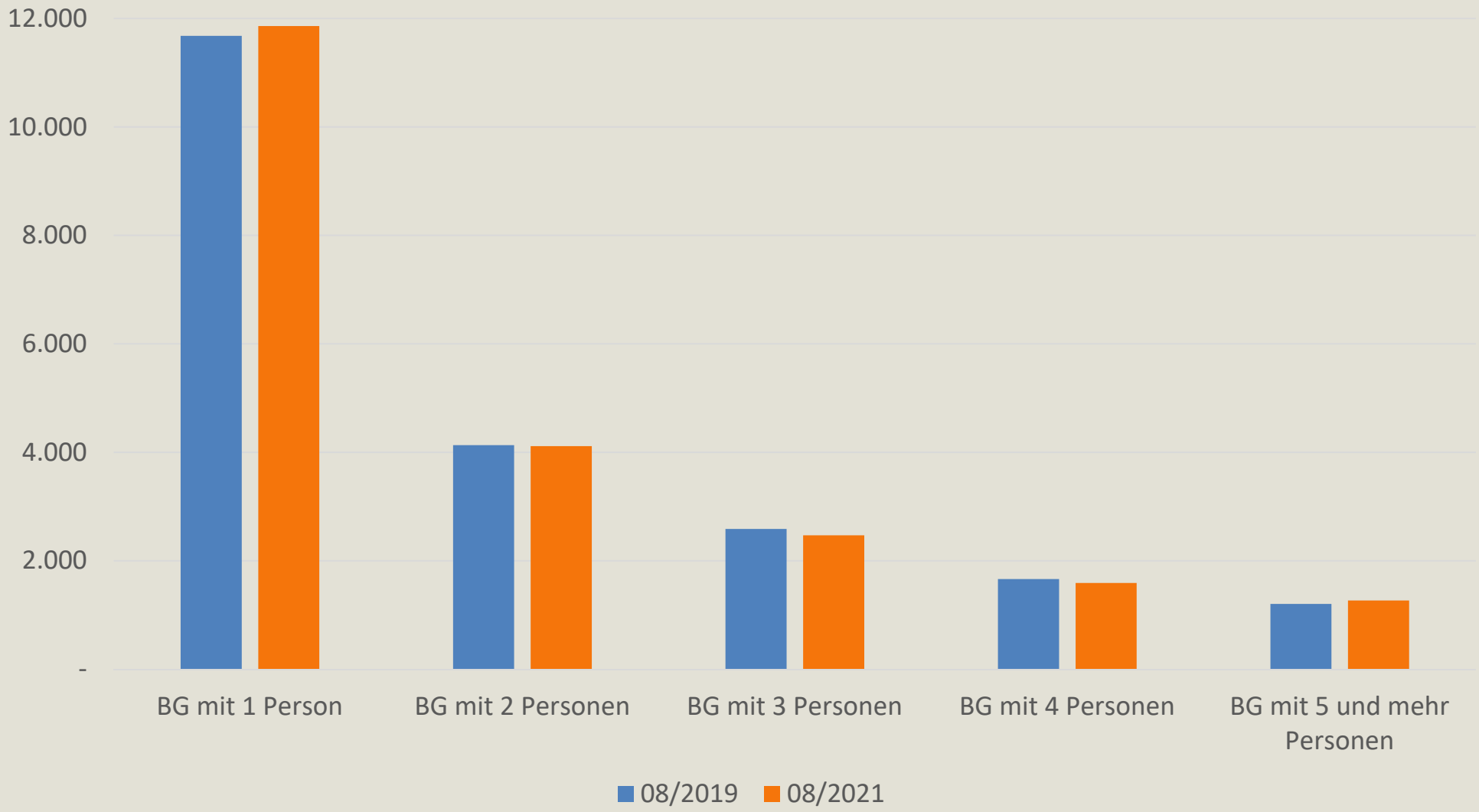
	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 Personen	Jede weitere Person
	50 qm	**65 qm**	**75 qm**	**90 qm**	**105 qm**	**10 qm**
Heiz- und Warmwasserkosten - Nichtprüfungsgrenze	80 €	104 €	120 €	144 €	168 €	tatsächliche Qm-Zahl der Wohnung x 1,60 € mind. **168 €**
Angemessen Heizkosten pro qm	1,60 €	1,60 €	1,60 €	1,60 €	1,60 €	1,60 €

Neu: Bei Strom- und Nachtspeicherheizungen 30 % Zuschlag

Von den Richtwerten umfasste Personen im SGB II und SGB XII



Bedarfsgemeinschaftsgrößen im SGB II nach Größe der BG



Angemessene Kosten für Unterkunft und Heizung im SGB II und SGB XII - Rechtlicher Rahmen

§ 22 Absatz 1 Satz 1 SGB II: „Bedarfe für Unterkunft und Heizung werden in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen anerkannt, **soweit diese angemessen sind**“.

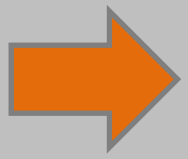
Diese Angemessenheit wird mittels eines vom Bundessozialgericht geforderten **Schlüssigen Konzept** festgestellt (**69** Entscheidungen des BSG! LSG 365 Entscheidungen)

Bundesverfassungsgericht am 10. Oktober 2017:

Es ist verfassungsrechtlich nicht zu beanstanden ist, dass der Gesetzgeber keinen Anspruch **auf unbegrenzte Übernahme** der Kosten für Unterkunft und Heizung normiert hat.

Schlüssiges Konzept - Datengrundlage

Die Rechtsprechung sowohl des BVerfG als auch des BSG und auch die Studie wertet die **- den örtlichen Mietenspiegeln -** zugrundeliegenden Daten als optimale Datengrundlage für die Erstellung von Schlüssigen Konzepten:



„Mit der Entscheidung des BSG, dass die hinter einem Mietspiegel liegenden Daten grundsätzlich geeignet sind, auch die grundsicherungsrechtliche Angemessenheitsgrenze zu bestimmen ist die Konsequenz verknüpft, dass als dann **keine Angebotsmieten** in die Datenerhebung einfließen müssen“.

Ermittlung der Richtwerte nach einem häufigkeitsorientierten Ansatz in der Form des sog. Perzentilwertverfahrens

1. Ermittlung des **angemessenen Quadratmeterpreises auf Basis des Mietenspiegels unter Anwendung des Perzentilwertverfahrens (in Nürnberg errechnet sich derzeit aufgerundet ein 30 % Perzentil)**

2. Ermittlung der **angemessenen Betriebskosten (aufgrund der aktuellen BSG Rechtsprechung wurde eine Änderung der Berechnungsgrundlage notwendig)**

3. Addition beider Positionen

4. Multiplikation dieser Summe (Nr. 3) mit der **angemessenen Wohnungsgröße** nach den Wohnbauförderrichtlinien (z. B. bei Ein-Personen-Haushalt 50 qm)

Vorgehensweise mittlerweile bestätigt durch das SG Nürnberg am 06.10.2020 (Az.: S 8 AS 467/20, S 8 AS 389/18) und am 03.08.2021 Az.: S 17 AS 481/21 ER

2. Schritt: Konkrete Ebene – Nachweis der Verfügbarkeit von Wohnungen im Einzelfall

Nachweis erfolgt in der Stadt Nürnberg durch:

Auswertungen aus der **value Marktdatenbank**

Zusätzliche Auswertungen aus **immoscout** und **immowelt** für alle Haushaltsgrößen

Dies Auswertungen bilden ca. **50 %** des verfügbaren Wohnungsmarktes ab

Nicht oder nur teilweise abgebildet werden:

- Geförderte Wohnungen
- Wohnungen von Wohnbaugesellschaften und Genossenschaften
- Wohnungen, die durch Empfehlung oder Aushängen in Supermärkte, Kirchengemeinden, Uni etc. vermietet werden

Auswertung aus den Value Marktdaten – Mietangebote für den Ein-Personen-Haushalt innerhalb des Mietrichtwertes

Auswahlfilter:

Alle Angebote in Nürnberg im Zeitraum vom **01.01.2021 bis 15.10.202**1

Wohnungen bis 50 qm

Angabe von Nebenkosten erforderlich

Nebenkosten **können auch Heizkosten** enthalten

Auswertung aus den Value Marktdaten – Mietangebote für den Ein-Personen-Haushalt innerhalb des Mietrichtwertes

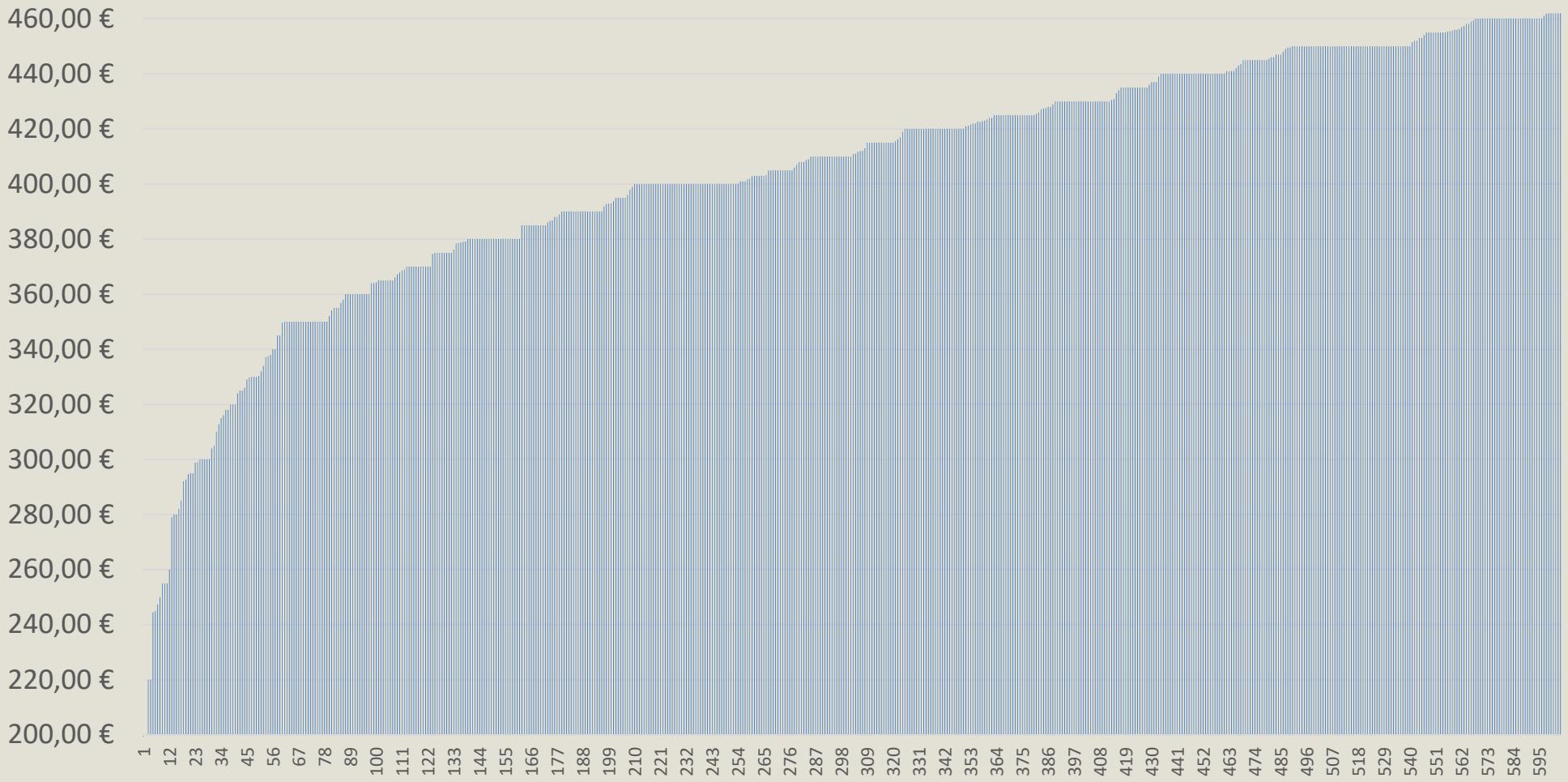
Ergebnis: 3.152 Wohnungsangebote	
davon innerhalb des Mietrichtwertes	**1.097 Angebote**
davon bis 462 € (Kaltmiete + kalte Betriebskosten)	604 Angebote
davon bis 542 € (462 € MOG + 80 € Heizkosten)	493 Angebote

Dies entspricht einer Verfügbarkeit von **34,80 %** aller öffentlich ausgeschriebener Wohnungsangebote in diesem Segment

Davon aus dem Ausstattungssegment:
„**einfach**“ 137 Wohnungen
„**normal**“ 679 Wohnungen
„**gut**“ 284 Wohnungen
„**hochwertig**“ 4 Wohnungen

1 Personen-Haushalt - Verfügbare Wohnungsangebote

Kaltmiete und kalte Betriebskosten bis 462 € - **Mittelwert der Mietpreise 404 €**



Auswertung aus den Value Marktdaten – Mietangebote für den Zwei-Personen-Haushalt innerhalb des Mietrichtwertes

Auswahlfilter:

Alle Angebote in Nürnberg im Zeitraum vom 01.01.2021 bis 16.11.2021

Mindestens 2 Zimmer

Wohnungen bis 65 qm

Angabe von Nebenkosten erforderlich

Nebenkosten **können auch Heizkosten** enthalten

Insgesamt 5110 Angebote

Davon 3582 Angebote mit Angabe Kaltmiete + kalte Nebenkosten)

Davon bis 580 € (Kaltmiete + Nebenkosten) 1189 = **33,19 %**

Davon 1528 Angebote mit Angabe Kaltmiete + Nebenkosten inkl. Heizung

Davon bis 684 € (Bruttowarmmiete) 512 = **33,50 %**

Auswertung aus den Value Marktdaten - Verteilung der Angebote über die Stadtteile für Ein-Personen-Haushalte

Ausgewertet nach Statistischen Stadtteilen

Abfragefilter: Alle Angebote seit **01.01.2021**

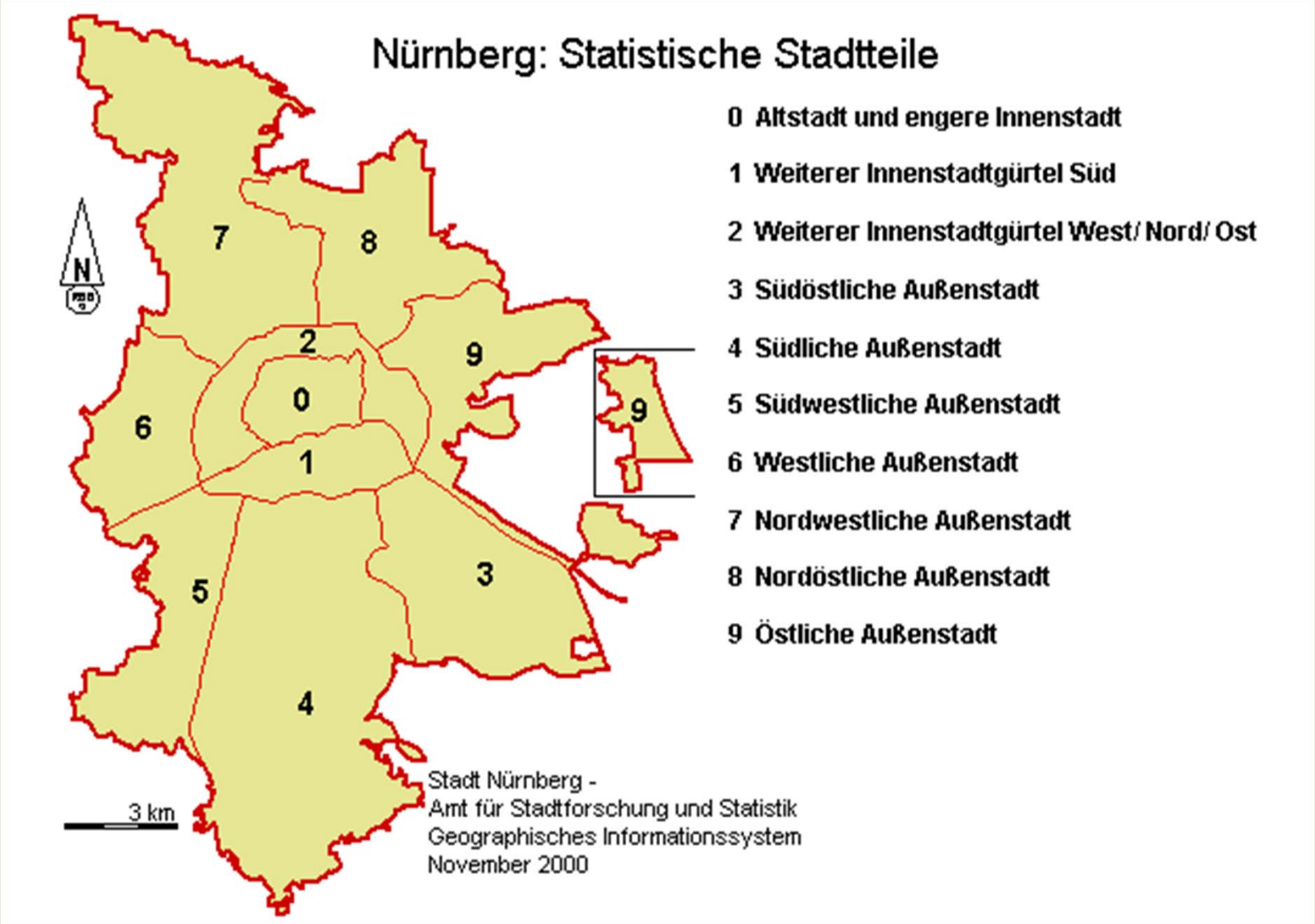
bis 50 qm,

Angabe von Nebenkosten erforderlich,

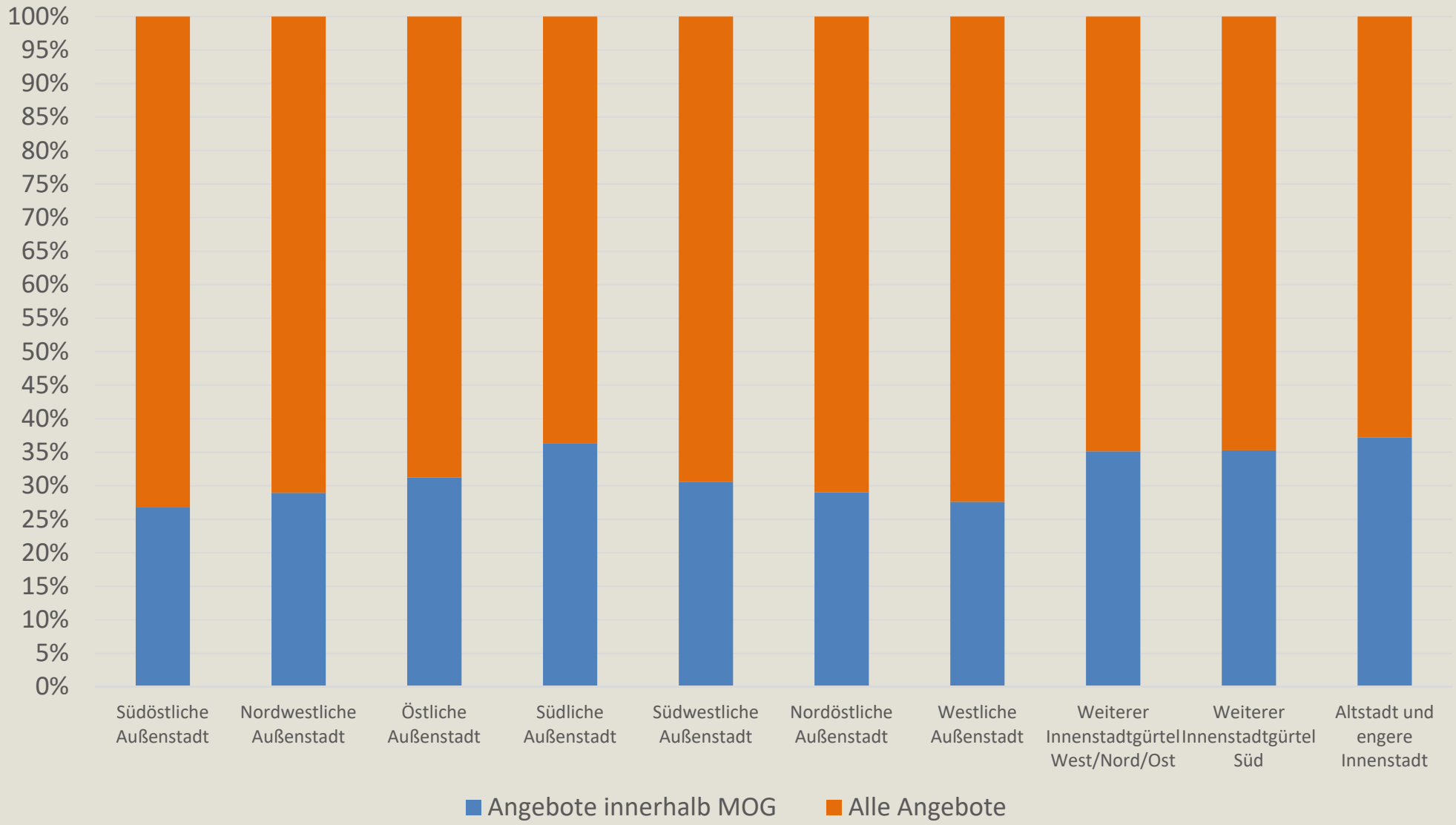
Nebenkosten können auch Heizkosten enthalten

Ergebnis: 3.152 Angebote, davon innerhalb des Mietrichtwertes 1.097 Angebote (604 Angebote bis MOG 462 € und 493 Angebote bis 542 € (MOG inkl. Heizkosten), davon **911** mit Angabe des Stadtteils

Statistische Stadtteile



1 Personen-Haushalt - Verteilung aller Wohnungsangebote nach Statistischen Stadtteilen auf 100 % Basis



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit

Amt für Existenzsicherung und
soziale Integration - Sozialamt
Leitung Rechtsstelle
Kommunale Leistungen im SGB II

Alexandra Frank-Schinke
alexandra.frank-schinke@stadt.nuernberg.de
+49 (0)9 11 / 2 31-78 33