

Sachverhalt:

Richtwerte für die Kosten der Unterkunft und Heizung im Rahmen des SGB II und des SGB XII ab dem 1. Januar 2023 in der Stadt Nürnberg

Ermittlung der Richtwerte im Rahmen eines sogenannten „Schlüssigen Konzepts“

1. Vorbemerkung

Es ist Aufgabe des kommunalen Trägers, regelmäßig für den örtlichen Vergleichsraum angemessene Kosten der Unterkunft und Heizung (Mietrichtwerte oder Mietobergrenzen) bei Bezug von Sozialleistungen zu ermitteln und festzulegen. Die letzte Anpassung der Nürnberger Mietrichtwerte fand zum **01.01.2022** statt. Die vorzeitige Fortschreibung bereits nach einem Jahr - zum **01.01.2023** - erfolgt nun, um einen Gleichklang mit dem zweijährigen Veröffentlichungszeitraum des Nürnberger Mietenspiegels zu erreichen, der zum August 2022 in Kraft trat. Die nächste Fortschreibung wird dann zum 01.01.2025 vorgenommen, dann auf Basis des Mietenspiegels von August 2024.

Die Berechnung der Mietrichtwerte beruht auf der Rechtsprechung des Bundessozialgerichts (BSG) zum sogenannten „Schlüssigen 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 zur Folge hätte³.

Die Berechnung und Festlegung der Richtwerte wird wie in den vergangenen Jahren als laufendes Geschäft der Verwaltung angesehen, so dass kein Beschluss des Sozialausschusses für das Inkrafttreten der Mietrichtwerte erforderlich ist. Die neuen Nürnberger Mietrichtwerte werden mit dieser Vorlage dem Sozialausschuss vorgestellt.

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 und den darauf folgenden Fortschreibungen⁵ wurden ab 01.03.2020 folgende ergänzende Regelungen für die Erbringung der Kosten der Unterkunft im SGB II und SGB XII⁶ 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 **31.12.2022** erfolgt. Die tatsächliche Miete gilt damit in diesem Zeitraum als angemessen, auch wenn sie über den Mietrichtwerten liegt. Auch Mietsteigerungen oder steigende

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 Diese Regelung wurde durch die Vereinfachter-Zugangs-Verlängerungsverordnung (VZVV) vom 25.06.2020 bis zum **30.09.2020**, durch die Erste Verordnung zur Änderung der Vereinfachter-Zugangs-Verlängerungsverordnung v. 16.09.2020 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 **31.03.2021** und durch das Sozialschutzpaket III vom 10.03.2021 bis zum **31.12.2021** verlängert.

⁶ geregelt in § 67 SGB II und § 141 SGB XII

Heizkosten gelten in diesem Zeitraum als angemessen. Wegen der unklaren Rechtslage durch fehlende bzw. uneinheitliche Rechtsprechung erfolgten während dieses Zeitraumes nur eingeschränkt Kostensenkungsaufforderungen durch das Jobcenter und das Sozialamt.

Durch den Entwurf eines Zwölften Gesetzes zur Änderung des Zweiten Buches Sozialgesetzbuch und anderer Gesetze - Einführung eines Bürgergeldes (Bürgergeld-Gesetz), das zum 01.01.2023 in Kraft treten soll, sind weitere Änderungen für die Erbringung der Leistungen der Kosten für Unterkunft und Heizung geplant.

2. Rechtliche Grundlagen

Rechtsgrundlage für die 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 werden⁷.

Das Bundesverfassungsgerichts⁸ 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**“.

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 Verantwortung⁹ für die rechtmäßige und zweckmäßige Erbringung der Leistung „Kosten für Unterkunft und Heizung“ auch wenn die Leistung an sich durch das Jobcenter erbracht wird.

⁷ 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

⁸ BVerfG vom 10.10.2017 Az.: 1 BvR 617/14 RdNr.: 19

⁹ Zur Wahrnehmung dieser Trägerverantwortung wurde der Bereich „Kommunale Prüfung SGB II“ und „Steuerung kommunaler Leistungen des SGB II“ beim Sozialamt eingerichtet

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 selbst nach der angewendeten Methode 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 12.12.2017¹⁰ 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.

3. Miet- und Heizkostenrichtwerte ab 01.01.2023

3.1 Übersicht

<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	515 €	639 €	706 €	863 €	1.065 €	102 €
Wirtschaftlichkeitsprüfung = Mietrichtwert zzgl. 10 %	567 €	703 €	777 €	950 €	1.172 €	113 €
Heiz- und Warmwasserkosten 2,50 € pro qm¹¹ bei dezentraler Warmwasserbereitung¹² zzgl. des Mehrbedarfs für Warmwasser (§ 21 Absatz 7 SGB II und § 30 Absatz 7 SGB XII)	125 €	163 €	188 €	225 €	263 €	263 €

¹⁰ Az.: B 4 AS 33/16 R

¹¹ Es handelt sich um eine sog. Nichtprüfungsgrenze. Die Heizkostenvorauszahlungen werden derzeit in der Regel aber in voller Höhe anerkannt

¹² Bei zentraler Warmwasserbereitung erfolgt ein Zuschlag nach den Werten des § 6 Absatz 2 Nr. 2 der Wohngeldverordnung, für 1 Person 9 €, für 2 Personen €, für jede weitere Person plus 3 €

3.1.1 Wirtschaftlichkeitsprüfung (= Mietrichtwert zzgl. 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.

3.1.2 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
Mietrichtwert	515 €	639 €	706 €	863 €	1.065 €	102 €
Angemessene Kaltmiete gesamt	416,50 €	520,00 €	567,00 €	700,20 €	886,20 €	84,40 €
Angemessene Betriebskosten gesamt	98,00 €	118,95 €	134,25 €	162,00 €	178,50 €	17,00 €
Betriebskosten pro qm	1,96 €	1,83 €	1,79 €	1,80 €	1,70 €	1,70 €
Kaltmiete pro qm	8,33 €	8,00 €	7,56 €	7,78 €	8,44 €	8,44 €
Gesamtpreis pro qm	10,29 €	9,83 €	9,35 €	9,58 €	10,14 €	10,14 €

Änderung im Vergleich zum 1.1.2022 in Euro	52,50 €	59,15 €	0,00 €	72,90 €	152,25 €	14,50 €
Änderung im Vergleich zum 1.1.2022 in %	111,36%	110,20%	0,00%	109,24%	116,69%	116,69%
Mietrichtwert bisher	462 €	580 €	706 €	790 €	927 €	88 €

4. Konkrete Ermittlung der Richtwerte in Nürnberg

4.1 Anforderungen des Bundessozialgerichts an das „Schlüssige Konzept“

Schlüssig ist ein Konzept, wenn es mindestens die folgenden Voraussetzungen erfüllt¹³:

- 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

¹³ 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

- 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.

4.2 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	105 qm
für jede weitere Person	10 qm ¹⁴

4.3. 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.

4.4. 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 qm¹⁵ um die unter 4.2. aufgeführte angemessene Wohnfläche liegen. Diese Auswertung erfolgt nicht nach den Gesamtmietpreisen, sondern gemäß der Rechtsprechung des BSG nach den 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.

¹⁴ Nach den Wohnbauförderrichtlinien in Bayern kann die Wohnfläche für jede weitere Person, ab dem Vier-Personen-Haushalt bis zu 15 qm mehr betragen. In Nürnberg werden im geförderten Wohnungsbau nach Rücksprache mit dem Stab Wohnen nur in sehr seltenen Fällen größere Wohnungen als 105 qm gebaut. Die größte Wohnung in der letzten Zeit war eine Wohnung mit 108 qm, die für einen 6-Personen-Haushalt vorgesehen war. Da auch auf dem allgemeinen Wohnungsmarkt größere Wohnungen im maßgeblichen einfachen Segment nur in geringerem Umfang vorhanden sind, wird für Haushalte ab sechs Personen in Nürnberg nur ein weiterer Zuschlag zur angemessenen Wohnungsgröße von 10 qm vorgenommen.

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

Die jeweils für den Wohnflächenkorridor ermittelten Wohnungen werden berücksichtigt, soweit sie das **30 %ige-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 BMAS¹⁶ beauftragt hatte, empfohlen wird. Das 30 %- Perzentil wird derzeit weiterhin etwas unterschritten. Das berechnete Perzentil liegt bei **28,40 %**.

Tabelle: Berechnung der angemessenen Kaltmiete¹⁷

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)	311	433	372	259	208
Mittelwert je Quadratmeter	9,30 €	8,89 €	8,64 €	9,10 €	9,52 €
Median (mittlerer Wert) in Euro je qm	9,12 €	8,77 €	8,66 €	9,02 €	9,50 €
Quadratmeterpreis beim 30 %-tigen Perzentil	8,33 €	8,00 €	7,56 €	7,78 €	8,44 €

4.5. Kalte Betriebskosten

Die Betriebskosten wurden bis zum Konzept vom 01.04.2020 auf Basis der durchschnittlichen Betriebskosten aus der Statistik der Bundesagentur zur Wohn- und Kostensituation SGB II, Kreis Nürnberg Stadt, je nach Haushaltsgröße berücksichtigt und mit der angemessenen Wohnfläche multipliziert. In der Entscheidung des BSG vom 17.09.2020 Az.: B 4 AS 22/20 R RdNr.: 41 wurde 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 Werten der SGB II-Statistik. Diese Datengrundlage kann deshalb nicht mehr zur Ermittlung der Betriebskosten verwendet werden. Nach der bisher zum Thema Betriebskosten vorliegenden Entscheidung des BSG¹⁸ 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 zurückzugreifen¹⁹.

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.²⁰ Nur im

¹⁶ 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-niedrigaufloesung.pdf;jsessionid=F5A93E4DBFCE0BB0E80794B9C051E815?__blob=publicationFile&v=4

¹⁷ Quelle: Wohnungs- und Haushaltserhebung Leben in Nürnberg 2019/2020

¹⁸ BSG vom 17.09.2020 Az.: B 4 AS 22/20 R RdNr.: 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

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

²⁰ <http://www.mieterbund-bayern.org/neuer-betriebskostenspiegel-fur-bayern-2018>

Ausnahmefall soll nach BSG auf vom Deutschen Mieterbund für das gesamte Bundesgebiet aufgestellte Übersichten (Bundesweiter Betriebskostenspiegel) zurückgegriffen werden²¹. Die Anwendung des derzeit aktuellsten Bayerischen Betriebskostenspiegels ergäbe dabei durchschnittliche angemessene Betriebskosten pro Quadratmeter von 1,44 €.

Tabelle: Übersicht über die aktuellen Bayerischen Betriebskostenspiegel

	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 Reinigung ²²	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 **1,70 bis 1,96 €** je nach Wohnungsgrößen pro Quadratmeter ergeben haben. Zur Berechnung wurden dieselben Quadratmeterspannen pro Haushaltsgröße angewendet, wie für die Ermittlung der Kaltmiete pro Quadratmeter.

4.6 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 angewendet wurde.

Ausführlich wird das Vorgehen im beiliegenden „Schlüssigen Konzept“ dargestellt. Dies dient zur Vorlage bei der Sozialgerichtsbarkeit.

²¹ BSG vom 19.10.2010 Az.: B 14 AS 50/10 R RdNr.: 34

²² Die separaten Kosten für die Gartenpflege wurden nicht berücksichtigt, da sie in der erhöhten Hauswartpauschale bereits enthalten sind

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 Frauen²³, 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 %** erfolgen²⁴, 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.

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.

²³ z. B. Frauenhaus, Haus Hagar, Haus Franziskus, Haus für Mutter und Kind in der Luisenstraße

²⁴ 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.

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 Wechselmodell** und nicht schon bei Wahrnehmung des Umgangs im Rahmen einer temporären Bedarfsgemeinschaft der Fall²⁵.

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 wird**²⁶.

5.3 Verlängerung der Frist zur Kostensenkung mit der Folge, dass die tatsächliche Miete länger 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

Hier wird durch die Gesetzesänderung zum Bürgergeld nun eine Frist von einem Jahr eingeräumt werden.

²⁵ 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

²⁶ BSG vom 29.08.2019 a.a.o. RdNr.: 31

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 Neuvermietung 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 nicht zu einem Anstieg der Leistungsbezieher auf das Vorniveau geführt. Die Mietrichtwerte betreffen in Nürnberg derzeit²⁷ 22.236 SGB II-Haushalte und 8.762 SGB XII-Haushalte. Insgesamt 30.998 Haushalte. Dies entspricht 10,90 % der Nürnberger Haushalte²⁸.

Tabelle: Bedarfsgemeinschaften und Personen im SGB II und SGB XII

Nach Größe der Bedarfs- und Haushaltsgemeinschaft **Mai 2022**

Bedarfsgemeinschaften ²⁹	20.181		
Nach Art der Unterkunft³⁰			
Bedarfsgemeinschaften mit laufenden anerkannten Kosten der Unterkunft: Tabelle 2 a	18.977	Bedarfsgemeinschaften mit laufenden anerkannten Kosten der Unterkunft - mit Unterkunftsart Miete: Tabelle 2 b	18.757
Bedarfsgemeinschaften mit Wohneigentum: Tabelle 2 a	211		
Nach Bedarfsgemeinschaftsgröße³¹			
Mit einer Person	9.819		
Mit zwei Personen	4.260		
Mit drei Personen	2.772		
Mit vier Personen	1.812		
Mit 5 und mehr Personen	1.518		
Einzelkategorie			
Single-BG	11.291		
Partner-BG	1.889		
Partner-BG 1 Kind	1.123		
Partner-BG 2 Kinder	1.020		

6. Finanzielle Aufwendungen der Stadt Nürnberg

6.1. SGB II

Die Stadt Nürnberg hat im Jahr 2021 für die Leistungen Kosten der Unterkunft und Heizung **108.067.447 €** aufgewendet.

²⁷ SGB II-Bezieher: Stand Juli 2022, SGB XII-Bezieher Stand September 2022

²⁸ Haushalte im Jahr 2020 Stand Dezember 2020 284.364: Statistisches Infosystem Nürnberg (Internet) - Amt für Stadtforschung und Statistik für Nürnberg und Fürth - Haushalte nach Haushaltsgröße https://online-service2.nuernberg.de/aswn/ASW.exe?aw=BSDH_01_bez

²⁹ Statistik der Bundesagentur, Bestand an Bedarfsgemeinschaften, Deutschland West/Ost, Länder und Kreise, Mai 2022

³⁰ Statistik der Bundesagentur Wohn- und Kostensituation SGB II, Mai 2022

³¹ Statistik der Bundesagentur für Arbeit, Bestand an Bedarfsgemeinschaften, Deutschland West/Ost, Länder und Kreise, Mai 2022

Zusätzlich für einmalige Leistungen wie Wohnungserstausstattung **1.733.815 €** und Bildung und Teilhabe **3.540.101 €**. 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.

An den Kosten für Unterkunft und Heizung im SGB II beteiligt sich der Bund gemäß § 46 SGB II. Die Bundesbeteiligung (sog. Sockel-Prozentsatz gemäß § 46 Absatz 6 Nr. 3 SGB II) beträgt für die originären Kosten der Unterkunft nach § 22 Absatz 1 Satz 1 SGB II für das Jahr 2021 **27,6 %**³². Zudem werden weitere Anteile an den örtlichen Kosten der Unterkunft und Heizung vom Bund übernommen; diese dienen aber der Erfüllung anderer Aufgaben durch die Kommunen und damit besonderen Zwecken, so dass diese nicht als weitere Reduzierung der örtlich anfallenden Kosten der Unterkunft und Heizung betrachtet werden können. Die weitere Bundeserstattung dient zur Finanzierung von Bildung und Teilhabe, einem Ausgleich für „Fluchtkosten“ im SGB II und einem Kostenausgleich für das Bundesteilhabegesetz. Die Stadt Nürnberg hat für das Jahr 2021 bislang eine Erstattung des Bundes für alle genannten Zwecke in Höhe von **75.704.851 €** erhalten.

17.11.2022

Amt für Existenzsicherung und soziale Integration – Sozialamt

Wir bedanken uns ganz besonders für die Unterstützung beim Amt für Stadtforschung und Statistik für Nürnberg und Fürth – Abteilung Statistiken, Umfragen und Prognosen für die dem Konzept zugrundeliegenden umfangreichen Auswertungen der Daten des Nürnberger Mietenspiegels.

³² Vollzug des SGB II; Bundesbeteiligung an den Kosten für Unterkunft und Heizung; Abrechnung der Bildungs- und Teilhabeleistungen und der Fluchtkosten - Rundschreiben des Bayerischen Staatsministeriums für Familie, Arbeit und Soziales vom 23.12.2019. Die Aktualisierung des Rundschreibens erfolgte mit Blick auf das Inkrafttreten des Gesetzes zur Beteiligung des Bundes an den Integrationskosten der Länder und Kommunen in den Jahren 2020 und 2021 vom 09.12.2019 (BGBl. S. 2051)