



Bedarfe für Unterkunft

Konzept zur Ermittlung des Richtwertes

Inhalt:

1. Einleitung.....	2
2. Produkttheorie und angemessene Wohnfläche.....	2
3. Vergleichsraum	3
4. Angemessene Ausstattung der Wohnung	4
5. Mindestgrößen	5
6. Werte der Nettokaltmiete.....	6
7. Datenquellen und tatsächliche Verfügbarkeit	8
8. Angemessene Betriebskosten.....	10
9. Übersicht der ermittelten Beträge.....	13

1. Einleitung

Bedarfe für Unterkunft werden in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen anerkannt, soweit diese angemessen sind (§ 22 I 1 SGB II).

Die Bestimmung der Angemessenheit erfolgt in mehreren Schritten. Sie ist zunächst abstrakt anhand eines Richtwerts festzustellen, bevor die konkrete Angemessenheit unter Berücksichtigung des Einzelfalles ermittelt werden kann.¹

Bei der Ermittlung des Richtwertes sind diverse Vorgaben zu beachten, die sich aus den gesetzlichen Bestimmungen und der ständigen Rechtsprechung ergeben. Der Aufbau dieses Konzepts orientiert sich an diesen Vorgaben und stellt die Herleitung der einzelnen Schritte in den jeweils folgenden Kapiteln dar.

2. Produkttheorie und angemessene Wohnfläche

Der zu ermittelnde Richtwert stellt das Produkt aus jeweils maximal angemessener Wohnfläche und angemessenem Mietpreis dar. Da es im Ergebnis nur auf die Kostenbelastung des Grundsicherungsträgers ankommt, kann von einem Faktor zu Gunsten oder Lasten des anderen abgewichen werden (Produkttheorie):²

$$\text{Richtwert} = \text{Wohnfläche} * \text{Quadratmeterpreis}$$

Zur Bestimmung der angemessenen Wohnfläche ist – unabhängig von der Anzahl der Zimmer – nur die Quadratmeterzahl „pro Kopf“, also entsprechend der Haushaltsgröße, zu berücksichtigen.³

¹ Vgl. Arbeitshilfe „Bedarfe für Unterkunft und Heizung nach § 22 SGB II.I“, 6. Auflage, Stand: 1. September 2013, S. 14.

² Vgl. stRspr BSG z.B. v. 07.11.2006, B 7b AS 18/06 R, RdNr. 20; BSG v. 25.04.2018, B 14 AS 14/17 R, RdNr. 16³

³ Vgl. BSG v. 17.12.2009, B 4 AS 27/09 R, RdNr 16

Die Bemessung erfolgt anhand der geltenden landesrechtlichen Vorschriften für Wohnberechtigte im sozialen Wohnungsbau⁴ und ergibt als jeweilige Höchstgrenze für einen

1-Personen-Haushalt	50 m ² ,
2-Personen-Haushalt	65 m ² ,
3-Personen-Haushalt	80 m ²

und für jede weitere Person jeweils 15 m² mehr.⁵

3. Vergleichsraum

Für die Herleitung einer angemessenen Referenzmiete ist zunächst das Bestimmen eines maßgebenden Vergleichsraumes erforderlich. Dieser beschreibt ein ausreichend großes Gebiet, das aufgrund der räumlichen Nähe, Infrastruktur und verkehrstechnischen Verbundenheit einen homogenen Bereich bildet. Einerseits soll das Einzugsgebiet hinreichend bestimmt und eingrenzbar sein; andererseits soll vermieden werden, dass durch ein Herausgreifen „preiswerter Brennpunktgebiete“ die Referenzmiete beeinflusst wird. Hilfebedürftige sollen die Möglichkeit haben, auch außerhalb solcher Stadtteile eine Wohnung anzumieten.⁶

Da der öffentliche Nahverkehr in Bonn auf die Erreichbarkeit des Stadtkerns von allen Stadtteilen, auch solchen in Randlage, ausgerichtet ist⁷, wird das gesamte Stadtgebiet Bonn als Vergleichsraum zu Grunde gelegt.⁸ *Das grundsätzliche Recht des Leistungsempfängers auf Verbleib in seinem sozialen Umfeld ist im Rahmen der Zumutbarkeit der Kostensenkung zu prüfen.*

⁴ Vgl. stRspr BSG zB. v. 16.05.2012, B 4 AS 109/11 R, RdNr 18; BSG v. 25.04.2018, B 14 AS 14/17 R, RdNr 17

⁵ Vgl. Ziffer 8.2 der WNB zu § 18 Abs. 3 WFNG NRW.

⁶ Vgl. BSG v. 17.12.2009, B 4 AS 27/09 R, RdNr 18.

⁷ Ebenda.

⁸ Vgl. stRspr BSG zur zulässigen Zugrundelegung des gesamten Stadtgebiets als Vergleichsraum im Fall von Großstädten: BSG v. 05.08.2021, B 4 AS 82/20 R, RdNr 24.

Einzelbeispiele: BSG v. 19.02.2009, B 4 AS 30/08 R, RdNr 21f., indem bspw. das gesamte Stadtgebiet München (1,3 Mio. Einwohner) als Vergleichsraum zu Grunde gelegt wird; vgl. auch BSG v. 19.10.2010, B 14 AS 2/10 R: dort wird das gesamte Stadtgebiet Berlin als Vergleichsraum bejaht.

4. Angemessene Ausstattung der Wohnung

Eine Wohnung gilt dann als angemessen, wenn sie nach Ausstattung, Lage und Bausubstanz einfachen und grundlegenden Bedürfnissen genügt und keinen gehobenen Wohnstandard aufweist („bescheidener Zuschnitt“⁹). Sie muss daher im unteren Segment des Vergleichsmaßstabs liegen, wobei es auch hier nicht auf die Angemessenheit einzelner wertbildender Faktoren, sondern des Produktes (= der Gesamtbelastung) ankommt.¹⁰

Diese Anforderung wird bei einer Berechnung der Vergleichsmiete im Bonner Mietspiegel 2022 durch die Auswahl von Gebäude- und Wohnungsmerkmalen mit den jeweiligen Zu- und Abschlägen, welche die obere Grenze der einfachen Ausstattungsklasse für Wohnungen bis 80 m² (+0,81 €) und Wohnungen ab 80 m² (+1,01 €) bilden, berücksichtigt. Diesem Wohnungstyp gehören ungefähr 23 % des Bonner Wohnungsmarktes, wie er durch den Bonner Mietspiegel beschrieben wird, an.

Der Mietspiegel unterscheidet vier Lagen von „einfach“ bis „sehr gut“. Während der einfachen Wohnlage lediglich 5,1 % der Erhebungen zuzuordnen sind, fallen 44,9 % der erhobenen Wohnungen unter die mittlere Wohnlage. Um sicherzustellen, dass die Berechnung auf einer repräsentativen Datenbasis erfolgt und die tatsächliche Verfügbarkeit in ausreichendem Umfang gegeben ist, wird daher der oberste Punktwert der mittleren Wohnlage zu Grunde gelegt – obwohl dieser über den einfachen Wohnstandard hinausgeht.

Um die bereinigte Grundgesamtheit der Wohnungen in Bonn gut abbilden zu können, wurde anhand überlappungsfreier Teilmengen eine gewogene Stichprobe gezogen, welche unterrepräsentierte Schichten stärker und überrepräsentierte Schichten schwächer gewichtet. So wurde sichergestellt, dass der Rücklauf ausreicht, um jede der gebildeten Teilmengen ausdrucksstark abbilden zu können (vgl. Ziffer 2 der Dokumentation zum qualifizierten Mietspiegel 2020).

⁹ S. BSG v. 07.11.2006, B 7b AS 10/06 R, RdNr 28.

¹⁰ Vgl. BSG v. 17.12.2009, B 4 AS 27/09 R, RdNr 15 oder BSG v. 07.11.2006, B 7b AS 18/06 R, RdNr 20.

Die Befragung zum Mietspiegel 2020 (schriftlich und per Interview) wurde anders als im Jahr 2016 gesteuert und eine geschichtete Stichprobe von 10.124 Wohnungen gezogen. Dies entspricht einem Anteil von rd. 9,4 % von dem Gesamtbestand des mietspiegelrelevanten Wohnungsmarktes (108.257 Wohnungen).

Da sich sowohl die Ausstattung als auch die Wohnlage nicht zwingend nur im untersten, sondern im unteren Bereich zu bewegen hat¹¹, ist durch die Auswahl der Ausstattungskriterien sowie der mittleren Lage der notwendige und erforderliche Spielraum im Hinblick auf die Anwendung der Produkttheorie eröffnet.¹²

Eine Beschränkung auf bestimmte Baualtersklassen ist grundsätzlich nicht zulässig, auch wenn Neubauten in der Regel einen höheren Ausstattungsgrad besitzen, als Hilfeempfängern im Sinne des § 22 SGB II zugebilligt wird.¹³ Daher wird der Faktor „Baujahr“ in der Berechnung nach Mietspiegel nicht berücksichtigt.

5. Mindestgrößen

Während die Wohnflächenobergrenzen durch die konsequente Anwendung der Produkttheorie vollständig entfallen, werden die Mindestgrößen, die auch in der bisherigen Regelung in den kommunalen Ergänzungen bzw. der Dienstanweisung angegeben wurden, als Orientierung beibehalten. Sie dienen als Anhaltspunkt im Hinblick auf eine dauerhafte Wohnraumversorgung sowie zur Vermeidung einer möglichen Überbelegung und sollten daher von den wohnungssuchenden Haushalten nicht unterschritten werden. *Der Umkehrschluss, dass bspw. ein Haushalt mit 4 Personen ab einer bereits vorhandenen Wohnfläche von 66,5 m² angemessen mit Wohnraum versorgt*

¹¹ Vgl. SG DU v. 23.04.2008, S 27 AS 154/07, Ziffer 2. Vgl. auch BSG v. 10.09.2013, B4 AS 77/12, RdNr 21

¹² Vgl. SG DU v. 23.04.2008, S 27 AS 154/07, Ziffer 2.

¹³ Vgl. BSG v. 19.10.2010, B 14 AS 2/10 R, RdNr 23.

ist, ist nicht zulässig, da diese Beurteilung regelmäßig eine Einzelfallprüfung voraussetzt.

Die Werte sind aus den derzeit geltenden Wohnraumförderbestimmungen für Nordrhein-Westfalen hergeleitet, die als Untergrenze für einen Alleinstehenden eine Wohnung mit 35 m² als förderfähig ansehen. Dies entspricht 70 % der für geförderten Wohnraum geltenden Obergrenze für einen Alleinstehenden in Höhe von 50 m², die mit jeder weiteren Person um jeweils 15 m² steigt. Aus der analogen Anwendung ergibt sich die Erhöhung der Mindestgröße um jeweils 70 % dieser 15 m², folglich 10,5 m².

Um dem Umstand Rechnung zu tragen, dass Wohnraum für eine Person im Einzelfall auch unter 35 m² geeignet und zumutbar sein kann und ein solches Angebot auf dem Wohnungsmarkt tatsächlich vorherrscht, wird im aktuellen Konzept auch Wohnraum einbezogen, der eine Größe von mindestens 18 m² aufweist.

Damit wird zudem der Rechtsprechung des Bundessozialgerichts¹⁴ gefolgt, wonach auch solcher Wohnraum berücksichtigt werden kann, der auf dem regionalen Wohnungsmarkt in nicht unerheblicher Anzahl vorhanden ist. Dass dieser Wohnraum in einer Universitätsstadt wie Bonn in erheblicher Zahl auch außerhalb von Studentenheimen vorhanden ist, wird dadurch belegt, dass der qualifizierte Mietspiegel 2022 aufgrund repräsentativer und valider Daten für nicht preisgebundene kleine Wohnungen ab 18 m² Aussagen zur ortsüblichen Miete treffen kann.

Die einzelnen Werte sind in der Übersicht in Kapitel 9 dargestellt.

6. Werte der Nettokaltmiete

Die Vergleichsmietenberechnung nach Mietspiegel 2022¹⁵ ergibt unter Berücksichtigung der Basismieten der jeweiligen Wohnflächenobergrenze, Wohnlagenpunktwert 11,0 (Zuschlag 1,38 €), Zu- und Abschlägen für Gebäude- und Wohnungsmerkmale (bis 80 m² +0,81 € und ab 80 m² +1,01€) zzgl. Zuschlag für die energetische Beschaffenheit Stufe 2 (zwischen 61 bis

¹⁴ Vgl. BSG vom 18.11.2014, B 4 AS 9/14 R, RdNr 25.

¹⁵ Der Mietspiegel 2020 wurde mit einer Indexentwicklung von 5,5%, bzw. mit einem Faktor von 1,055, der Marktentwicklung angepasst. Der in dieser Form angepasste und vom Rat der Stadt Bonn beschlossene Mietspiegel 2022 ist qualifiziert i.S.d. § 558d BGB (vgl. Einleitung zum Bonner Mietspiegel 2022).

130 Punkte = Zuschlag 0,28 €) sowie der Nichtberücksichtigung des Baujahres (Zu/Abschlag 0,00 €) zunächst folgende Werte¹⁶:

Personenzahl	Ausgangswohnfläche (m ²)	Preis/ m ² (€)	Grundmiete (€)
1	50	9,16 €	458,00 €
2	65	8,31 €	540,15 €
3	80	8,02 €	641,60 €
4	95	7,78 €	739,10 €
5	110	7,73 €	850,30 €
6	125	7,82 €	977,50 €
7	140	7,97 €	1.115,80 €
8	155	8,10 €	1.255,50 €
9	170	8,14 €	1.383,80 €

Durch die Differenzierung der Mietpreise je m² in den einzelnen Haushaltsgrößen wird unter anderem dem Umstand Rechnung getragen, dass kleinere Wohnungen auf dem Wohnungsmarkt tendenziell teurer (je m²) sind. Gleichwohl der Mietspiegel durch die Erhebungsmethode und den –zeitraum nur Mieten widerspiegelt, die innerhalb der letzten sechs Jahre vereinbart oder - von Erhöhungen der Betriebskosten abgesehen - geändert worden sind¹⁷, so ist für einen angespannten Wohnungsmarkt wie Bonn, der sich bisher durch steigende Mieten auszeichnete, anzunehmen, dass ältere Bestandsmieten unterhalb des Mietniveaus nach Mietspiegel und somit innerhalb des jeweiligen Richtwerts liegen.

Die Dokumentation des Verfahrens zum qualifizierten Mietspiegel 2020 (Regressionsmietspiegel) wird auf der Homepage der Bundesstadt Bonn kostenlos

¹⁶ Berechnung nach Formel: Basismiete + Zu-/Abschlag Baujahr + Zuschlag Wohnlage + Zuschlag energetische Beschaffenheit + Zu-/Abschlag Einfluss Gebäude- und Wohnungsmerkmale = ortsübliche Vergleichsmiete (Fortschreibung 2022: 5,5 %)

¹⁷ §§ 558 Abs. 2, 560 BGB

zur Verfügung gestellt. Weitere Hinweise dazu enthält der entsprechende Internetauftritt zum Thema „Mietspiegel“¹⁸.

7. Datenquellen und tatsächliche Verfügbarkeit

Liegt ein qualifizierter Mietspiegel gem. § 558d BGB vor, ist dieser jeder anderen Quelle (eigene Berechnungen, Mietdatenbanken, Befragungen von Wohnungsunternehmen, Heranziehung von Wohngeldfällen) grundsätzlich vorzuziehen.¹⁹ In diesem qualifizierten Verfahren wird auch die Einhaltung mathematisch-statistischer Grundsätze gewährleistet. Da dieser jedoch in erster Linie darauf ausgerichtet ist, das Funktionieren des Marktes freifinanzierter Mietwohnungen zu gewährleisten, ist im Rahmen der KdU zusätzlich Wohnraum zu berücksichtigen, der zu diesem Zweck vermietet wird (öffentlich geförderter Wohnraum).²⁰

Um eine Aussage über die Höhe der Grundmieten in öffentlich geförderten Wohnungen treffen zu können, wurde auf die Daten der Bestands- und Nutzungskontrolle zurückgegriffen. Die durchschnittliche Grundmiete bei geförderten Wohnungen, die im Jahr 2022 neu belegt wurden, liegt bei 6,11 €/m². Eine Differenz zwischen Bestands- und Angebotsmieten existiert aufgrund der förderrechtlichen Vorgaben bei Kosten- und Bewilligungsmieten nicht.

Das Mietniveau der hier nicht abgefragten weiteren geförderten Objekte im Stadtgebiet ist vergleichbar und umfasst insgesamt einen Bestand von 10 114 Wohnungen²¹.

Selbst die seit 2023 für Bonn erhöhte Bewilligungsmiete bei Neubauten von 7,10 €/m² (Einkommensgruppe A)²² liegt weiterhin im angemessenen Rahmen (vgl. Tabellenwerte unter Punkt 6).

Um die Berechnung der Richtwerte auf eine hinreichend repräsentative Datenbasis zu stellen und die Verfügbarkeit angemessener Wohnungen zu prüfen, wurde

¹⁸ Vgl. www.bonn.de/mietspiegel

¹⁹ Vgl. BSG v. 18.06.2008, B 14/7b AS 44/06 R, RdNr 7.

²⁰ Vgl. BSG v. 22.09.2009, B 4 AS 18/09 R, RdNr 22.

²¹ Stand: 31.12.2020 (Strukturdatenatlas der Bundesstadt Bonn:

https://www2.bonn.de/statistik/Strukturdatenatlas/2020_12_31_%20GefWo.pdf)

²² Vgl. RdNr. 2.3.2.1, S.1 lit. c) WFB 2023: <https://www.mhkbd.nrw/ministerin-scharrenbach-foerdern-was-wohnungen-schafft-mehrjaehrige-oeffentliche-wohnraumfoerderung>

darüber hinaus auf die Daten der städtischen Wohnungsmarktbeobachtung (die Wohnungen aus allen Standards berücksichtigt) zurückgegriffen und es wurden insgesamt über 6.000 Wohngeldfälle aus dem Zeitraum 01.01.2022 – 31.01.2023 ausgewertet.

Eine Berechnung der Statistikstelle Bonn auf Grundlage der VALUE-Immobilienmarktdatenbank kommt unter Einbeziehung von Wohnungen ab 18 m² hinsichtlich der tatsächlichen Verfügbarkeit für das Jahr 2022 zu folgendem

Ergebnis:

Bundesstadt
Bonn
Statistikstelle

März 2023

Kosten der Unterkunft: Bonner Angebotsmieten (2022)

Größen- kategorie	Quadratmeter- bereich	Grenzwert Bruttokaltmiete	Angebote		
			insgesamt	davon innerhalb des Grenzwertes	
				Anzahl	Prozentsatz
1	18,0-50,0	576,00 €	1762	963	54,7%
2	45,5 -65,0	692,00 €	1508	402	26,7%
3	56,0-80,0	828,00 €	1740	544	31,3%
4	66,5-95,0	959,00 €	1596	540	33,8%
5	77,0-110,0	1.104,00 €	1201	418	34,8%
6	87,5-125,0	1.264,00 €	795	256	32,2%
7	98,0-140,0	1.437,00 €	547	181	33,1%
8	108,5-155,0	1.611,00 €	337	129	38,3%
9	119,0-170,0	1.772,00 €	207	78	37,7%

Quelle: Auswertung der Statistikstelle auf Grundlage der VALUE Marktdatenbank

Durch eine regelmäßige Wohnungsmarktbeobachtung der Abteilung Wohnen des Amtes für Soziales und Wohnen wird die Angebotslage durch Internetauswertungen ständig überprüft, sodass nicht nur die tatsächliche Verfügbarkeit angemessener Wohnungen auf dem Bonner Wohnungsmarkt – insbesondere in den stark nachgefragten Segmenten – sichergestellt, sondern auch ausreichend Spielraum bei den wertbildenden Faktoren gegeben ist.

Die Summe aus Grundmiete und maximal angemessenen Betriebskosten, die nahezu alle möglichen Kostenarten umschließt, die in dem bestimmten Objekt nicht zwingend vorliegen bzw. umgelegt werden müssen, erhöht diesen Spielraum und die Versorgungsmöglichkeiten zusätzlich.

8. Angemessene Betriebskosten

Neben der Nettokaltmiete sind auch die angemessenen Betriebskosten (mit Ausnahme der Heizkosten) zu bestimmen und in den Richtwert mit einzubeziehen.²³

Die Mietspiegelerhebung in Bonn für das Jahr 2022 ergibt je nach Wohnungsgröße und ohne Berücksichtigung von Heizkosten und Warmwasserbereitung einen Betrag für die durchschnittlichen monatlichen Betriebskosten in Höhe von 2,28 -2,36 €/m² (s. Tabelle).

Vergleich Betriebskostenspiegel			
	DMB NRW 18/19	DMB NRW 20/21	Mietspiegel 2022
Grundsteuer	0,21 €/m ²	0,22 €/m ²	0,34 €/m ²
Wasser	0,37 €/m ²	0,34 €/m ²	0,25 €/m ²
Abwasser			0,22 €/m ²
Straßenreinigung	0,03 €/m ²	0,03 €/m ²	0,02 €/m ²
Müllabfuhr	0,17 €/m ²	0,20 €/m ²	0,13 €/m ²
Gebäudereinigung	0,21 €/m ²	0,20 €/m ²	0,23 €/m ²
Gartenpflege	0,14 €/m ²	0,13 €/m ²	0,16 €/m ²
Allgemeinstrom	0,05 €/m ²	0,05 €/m ²	0,05 €/m ²
Versicherungen	0,22 €/m ²	0,26 €/m ²	0,26 €/m ²
Hauswart	0,30 €/m ²	0,29 €/m ²	0,24 €/m ²
Antennenanlage	0,14 €/m ²	0,17 €/m ²	5,46 €* 5,46 €/m ²
Aufzug	0,18 €/m ²	0,20 €/m ²	0,21 €/m ²
Schornsteinfeger	0,04 €/m ²	0,03 €/m ²	0,03 €/m ²
sonst. Betriebsk.	0,03 €/m ²	0,03 €/m ²	0,11 €/m ²
Summe	2,09 €/m²	2,15 €/m²	2,36 – 2,28 €/m²

* Hinweis: Die Kosten für die Antennenanlage gelten je Wohnung

²³ Vgl. BSG v. 19.10.2010, B 14 AS 50/10 R, RdNr 33f.

Bezogen auf die Wohnflächen ergeben sich folgende durchschnittliche monatliche Betriebskosten:

Durchschnittliche monatliche Betriebskosten nach Wohnungsgröße									
Betriebskosten/ Wohnungsgröße	50 m ²	65 m ²	80 m ²	95 m ²	110 m ²	125 m ²	140 m ²	155 m ²	170 m ²
Grundsteuer	0,34 €	0,34 €	0,34 €	0,34 €	0,34 €	0,34 €	0,34 €	0,34 €	0,34 €
Wasser	0,25 €	0,25 €	0,25 €	0,25 €	0,25 €	0,25 €	0,25 €	0,25 €	0,25 €
Abwasser	0,22 €	0,22 €	0,22 €	0,22 €	0,22 €	0,22 €	0,22 €	0,22 €	0,22 €
Straßenreinigung	0,02 €	0,02 €	0,02 €	0,02 €	0,02 €	0,02 €	0,02 €	0,02 €	0,02 €
Müllabfuhr	0,13 €	0,13 €	0,13 €	0,13 €	0,13 €	0,13 €	0,13 €	0,13 €	0,13 €
Gebäudereinigung	0,23 €	0,23 €	0,23 €	0,23 €	0,23 €	0,23 €	0,23 €	0,23 €	0,23 €
Gartenpflege	0,16 €	0,16 €	0,16 €	0,16 €	0,16 €	0,16 €	0,16 €	0,16 €	0,16 €
Allgemeinstrom	0,05 €	0,05 €	0,05 €	0,05 €	0,05 €	0,05 €	0,05 €	0,05 €	0,05 €
Versicherungen	0,26 €	0,26 €	0,26 €	0,26 €	0,26 €	0,26 €	0,26 €	0,26 €	0,26 €
Hauswart	0,24 €	0,24 €	0,24 €	0,24 €	0,24 €	0,24 €	0,24 €	0,24 €	0,24 €
Antennenanlage	0,11 €	0,08 €	0,07 €	0,06 €	0,05 €	0,04 €	0,04 €	0,04 €	0,03 €
Aufzug	0,21 €	0,21 €	0,21 €	0,21 €	0,21 €	0,21 €	0,21 €	0,21 €	0,21 €
Schornsteinfeger	0,03 €	0,03 €	0,03 €	0,03 €	0,03 €	0,03 €	0,03 €	0,03 €	0,03 €
sonst. Betriebsk.	0,11 €	0,11 €	0,11 €	0,11 €	0,11 €	0,11 €	0,11 €	0,11 €	0,11 €
Summe	2,36 €	2,33 €	2,32 €	2,31 €	2,30 €	2,29 €	2,29 €	2,29 €	2,28 €

Datenerhebungen des Deutschen Mieterbundes für 2018/2019 ergeben für das Land Nordrhein-Westfalen einen entsprechenden Betrag von 2,09 €/m² und für die Datenerfassung 2020/2021 einen leicht erhöhten Betrag von 2,15 €/m² der aber noch unter den Werten des Bonner Mietspiegels für das Jahr 2022 liegt.

Da sich die Zusammensetzung der einzelnen Werte oftmals aus kommunalen Abgaben (wie beispielsweise Grundsteuer, Abfallbeseitigung, Wasserver- und -entsorgung, Straßenreinigung) ergibt, liegt für die Beurteilung der Angemessenheit der Rückgriff auf die (höheren) Werte des Bonner Mietspiegels nahe.

Auch lokale Entwicklungen bei den einzelnen Betriebskostenarten (z.B. Grundsteuer-Hebesätze) unterliegen einer ständigen Beobachtung und

werden bei deutlichen Abweichungen durch eine zeitnahe Fortschreibung der Richtwerte berücksichtigt.

Unter Berücksichtigung der angemessenen Wohnflächen (vgl. Kap. 2) ergeben sich pro Kopf folgende absolute Betriebskostenbeträge:

Personenzahl	Betriebskostenbetrag
1	118,00 €
2	151,45 €
3	185,60 €
4	219,45 €
5	253,00 €
6	286,25 €
7	320,60 €
8	354,95 €
9	387,60 €

Diese Beträge werden zu den jeweiligen Werten der Grundmiete addiert und ergeben im folgenden Kapitel die tatsächlich zu berücksichtigenden Richtwerte in Form der Bruttokaltmiete. Diese (vom Bundessozialgericht favorisierte) Ausgestaltung des Richtwerts erhöht zudem den Spielraum für Wohnungssuchende, da wiederum z.B. eine höhere Grundmiete durch niedrige Betriebskosten ausgeglichen werden kann.

Um zu vermeiden, dass hohe Betriebskosten, die zu einer Unangemessenheit der Wohnung führen, durch zu niedrig angesetzte Abschlagszahlungen in die Abrechnung verschoben werden, soll neben den oben genannten Obergrenzen darauf geachtet werden, dass ein bestimmter Quadratmeterpreis an kalten Betriebskosten nicht unterschritten wird.

Dieser Betrag errechnet sich aus dem Abzug aller nicht zwingend vorkommenden Betriebskostenarten (Gebäudereinigung, Gartenpflege, Hauswart und Aufzug) und ergibt eine Nichtprüfungsuntergrenze in Höhe von

1,52 € pro m² und Monat. Wird dieser Betrag unterschritten oder bestehen Zweifel an der realistischen Festsetzung der Vorauszahlung, kann die Zustimmung zur Anmietung der Wohnung nur erteilt werden, wenn der Antragsteller schlüssig nachweist, aus welchen Gründen die Betriebskostenvorauszahlung so niedrig ist, z.B. durch die Vorjahresabrechnung.

9. Übersicht der ermittelten Beträge

Personenzahl	<i>Orientierung:</i> Mindestgröße (m ²)	Grundmiete	Maximal kalte Betriebskosten	Bruttokaltmiete (aufgerundet)
1	35,0*	458,00 €	118,00 €	576,00 €
2	45,5	540,15 €	151,45 €	692,00 €
3	56,0	641,60 €	185,60 €	828,00 €
4	66,5	739,10 €	219,45 €	959,00 €
5	77,0	850,30 €	253,00 €	1.104,00 €
6	87,5	977,50 €	286,25 €	1.264,00 €
7	98,0	1.115,80 €	320,60 €	1.437,00 €
8	108,5	1.255,50 €	354,95 €	1.611,00 €
9	119,0	1.383,80 €	387,60 €	1.772,00 €

*unter Berücksichtigung der Besonderheiten des Einzelfalls ist eine Abweichung bis zu einer Wohnungsgröße von mind. 18 m² möglich (vgl. unter Ziff. 5)

- Nichtprüfungsuntergrenze kalte Betriebskosten: 1,52 €/ m²/ Monat –

gez. Ramos

Amtsleiterin
Amt für Soziales und Wohnen (50)
März 2023