



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.....	14

1. Einleitung

Bedarfe für Unterkunft werden in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen anerkannt, soweit diese angemessen sind (§ 22 Abs.1, Satz 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. 16 ³ Vgl. BSG v. 17.12.2009, B 4 AS 27/09 R, RdNr. 16

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 m²,

2-Personen-Haushalt 65 m²,

3-Personen-Haushalt 80 m²

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 2024 durch die Auswahl von Gebäude- und Wohnungsmerkmalen mit den jeweiligen Zu- und Abschlägen, welche die obere Grenze der einfachen Ausstattungsklasse für Wohnungen bilden, berücksichtigt. Diesem Wohnungstyp gehören ungefähr 46 % 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 46,6% 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 (11 Punkte) zu Grunde gelegt – obwohl dieser über den einfachen Wohnstandard hinausgeht.

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

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.

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.

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.

Der Bonner Mietspiegel 2024 ist auf der Grundlage einer repräsentativen Stichprobe nicht preisgebundener Wohnungen in Bonn entstanden und nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt. Zur Sicherstellung einer soliden Datengrundlage erfolgte eine repräsentative Umfrage unter mehr als 2.500 Bonner Mieter*innen und Vermieter*innen, die im Rahmen der gesetzlichen Verpflichtung Auskünfte über das Mietverhältnis und über die Merkmale ihrer Mietwohnung gegeben haben.

Der Rat der Bundesstadt Bonn hat den qualifizierten Bonner Mietspiegel 2024 am 12. November 2024 beschlossen und die Interessenvertreter*innen der Mieter*innen und die der Vermieter*innen haben den Mietspiegel 2024 als qualifizierten Mietspiegel anerkannt. Er ist ab dem 1. Dezember 2024 als qualifizierter Mietspiegel nach § 558d BGB für das Bonner Stadtgebiet gültig¹⁴.

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 Dienst-anweisung 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 woh-

¹³ Vgl. BSG v. 19.10.2010, B 14 AS 2/10 R, RdNr 23 und BSG v. 19.10.2010, B 14 AS 50/10 R, RdNr. 28

¹⁴ [Vgl. Bonner Mietspiegel 2024 und Dokumentation hierzu: https://www.bonn.de/themen-entdecken/soziales-gesellschaft/mietspiegel.php](https://www.bonn.de/themen-entdecken/soziales-gesellschaft/mietspiegel.php)

nungssuchenden 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 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.¹⁵ 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 16 m² aufweist.

Damit wird zudem der Rechtsprechung des Bundessozialgerichts¹⁶ 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 2024 aufgrund repräsentativer und valider Daten für nicht preisgebundene kleine Wohnungen ab 16 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 2024 ergibt unter Berücksichtigung der Basismieten der jeweiligen Wohnflächenobergrenze, des Wohnlagenpunktwerts 11,0 (Zuschlag 1,26 €), des Einflusses von Gebäude-

¹⁵ Vgl. FRL öff. Wohnen NRW 2024, 2.4.6, Ziff. 3

¹⁶ Vgl. BSG vom 18.11.2014, B 4 AS 9/14 R, RdNr 25.

und Wohnwertmerkmalen (in Summe 0,00 €/m²) sowie der Nichtberücksichtigung des Baujahres (Zu/Abschlag 0,00 €) zunächst folgende Werte¹⁷:

Personenzahl	Ausgangswohnfläche (m ²)	Preis/ m ² (€)	Grundmiete (€)
1	50	9,46 €	473,00 €
2	65	8,99 €	584,35 €
3	80	8,81 €	704,80 €
4	95	8,73 €	829,35 €
5	110	8,66 €	952,60 €
6	125	8,56 €	1.070,00 €
7	140	8,41 €	1.177,40 €
8	155	8,18 €	1.267,90 €

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 sind¹⁸, 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 2024 (Regressionsmietspiegel) wird auf der Homepage der Bundesstadt Bonn kostenlos zur Verfügung gestellt. Weitere Hinweise dazu enthält der entsprechende Internetauftritt zum Thema „Mietspiegel“¹⁹.

¹⁷ Berechnung nach Formel: Basismiete + Zuschlag/kein Zuschlag Baujahr + Zuschlag Wohnlage + Zu-/Abschlag Einfluss Gebäude- und Wohnungsmerkmale = ortsübliche Vergleichsmiete

¹⁸ §§ 558 Abs. 2, 560 BGB

¹⁹ Vgl. <https://www.bonn.de/themen-entdecken/soziales-gesellschaft/mietspiegel.php>

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.²⁰ 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 BfU zusätzlich Wohnraum zu berücksichtigen, der zu diesem Zweck vermietet wird (öffentlich geförderter Wohnraum).²¹

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 Zeitraum von Juli 2023 bis Juni 2024 neu belegt wurden, liegt bei 6,13 €/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 einen Bestand von ca. 10.000 Wohnungen²².

Selbst die seit 2024 für Bonn erhöhte Bewilligungsmiete bei Neubauten von 7,85 €/m²³ (Einkommensgruppe A) liegt weiterhin im angemessenen Rahmen (vgl. Tabellenwerte unter Punkt 6).

²⁰ Vgl. BSG v. 18.06.2008, B 14/7b AS 44/06 R, RdNr 7.

²¹ Vgl. BSG v. 22.09.2009, B 4 AS 18/09 R, RdNr 22.

²² Stand: 31.12.2022 (Vgl. Wohnungsmarktbericht der Statistikstelle der Stadt Bonn 2023, S. 34, Ziff. 5.1: <https://www.bonn.sitzung-online.de/public/vo020?7--anlagenHeaderPanel-attachmentsList-0-attachment-link&VOLFDNR=2015890&refresh=false>)

²³ Vgl. Ziff. 2.3.2.1 Nr. 3 FRL öff. Wohnen NRW 2024: <https://www.mhkbd.nrw/system/files/media/document/file/2024-04-02-mhkbd-final-frl-off-wohnen-2024.pdf>

Um die Berechnung der Richtwerte auf eine hinreichend repräsentative Datenbasis zu stellen und die Verfügbarkeit angemessener Wohnungen zu prüfen, wurde darüber hinaus auf die Daten der städtischen Wohnungsmarktbeobachtung (die Wohnungen aus allen Standards berücksichtigt) zurückgegriffen und es wurden rund 5.600 Wohngeldfälle aus dem Zeitraum 01.07.2023 – 30.06.2024 ausgewertet.

Eine Berechnung der Statistikstelle Bonn auf Grundlage der VALUE- Immobilienmarktdatenbank kommt unter Einbeziehung von Wohnungen ab 16 m² hinsichtlich der tatsächlichen Verfügbarkeit für das Jahr 2023 zunächst zu folgendem Ergebnis:

Kosten der Unterkunft: Bonner Angebotsmieten (2023)

Größenkategorie	Quadratmeterbereich	Grenzwert Bruttokaltmiete	Angebote		
			insgesamt	davon innerhalb des Grenzwertes	
				Anzahl	Prozentsatz
1	16,0-50,0	614,00 €	1489	698	46,9%
2	45,5 -65,0	768,00 €	1364	379	27,8%
3	56,0-80,0	931,00 €	1656	647	39,1%
4	66,5-95,0	1.098,00 €	1473	548	37,2%
5	77,0-110,0	1.263,00 €	1188	425	35,8%
6	87,5-125,0	1.423,00 €	821	236	28,7%
7	98,0-140,0	1.573,00 €	547	125	22,9%
8	108,5-155,0	1.705,00 €	344	70	20,3%

Quelle: Auswertung der Statistikstelle auf Grundlage der VALUE Marktdatenbank

Um sicherzustellen, dass in jeder Wohnungsgrößenkategorie eine nennenswerte Anzahl von Wohnungen²⁴ zur jeweiligen Angemessenheitsgrenze verfügbar ist, wurden die in der vorstehenden Tabelle rot markierten Grenzwerte für die Haushaltsgrößen 2,6,7 u. 8 Personen in einem zweiten Schritt iterativ soweit erhöht²⁵, bis eine Verfügbarkeitsquote von mindestens einem Drittel der angebotenen Wohnungen erreicht ist (s. nachfolgende Abbildung).

²⁴ Zur Frage der ausreichenden Verfügbarkeit kostenangemessenen Wohnraums vgl. [BSG, Urteil vom 3. September 2020, B 14 AS 37/19 R, RdNr.29](#); [LSG Sachsen, Urteil vom 05.02.2024, L 10 AS 449/21, unter 5](#).

²⁵ Zur Zulässigkeit des iterativen Verfahrens vgl. [BSG Urteil vom 03.09.2020, B 14 AS 34/19 R, RdNr. 27](#); [BSG Urteil vom 05. August 2021, B 4 AS 82/20 R, RdNr.37](#)

Kosten der Unterkunft: Bonner Angebotsmieten (2023)

Version 2 (min. 1/3 der Angebote in jeder Kategorie fallen innerhalb des Grenzwertes)

Größen- kategorie	Quadratmeter- bereich	Grenzwert Bruttokaltmiete	Angebote				
			insgesamt	davon innerhalb des Grenzwertes			
				Anzahl (alt)	Anzahl (neu)	Prozentsatz (alt)	Prozentsatz (neu)
1	16,0-50,0	614,00 €	1489	698	698	46,9%	46,9%
2	45,5 -65,0	768,00 € -> 783,30 €	1364	379	507	27,8%	37,2%
3	56,0-80,0	931,00 €	1656	647	647	39,1%	39,1%
4	66,5-95,0	1.098,00 €	1473	548	548	37,2%	37,2%
5	77,0-110,0	1.263,00 €	1188	425	425	35,8%	35,8%
6	87,5-125,0	1423,00 € -> 1452,50 €	821	236	279	28,7%	34,0%
7	98,0-140,0	1573,00 € -> 1644,80 €	547	125	193	22,9%	35,3%
8	108,5-155,0	1705,00 € -> 1837,10 €	344	70	116	20,3%	33,7%

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.²⁶

²⁶ Vgl. BSG v. 19.10.2010, B 14 AS 50/10 R, RdNr. 33f.

Die Mietspiegelerhebung in Bonn für das Jahr 2024 ergibt je nach Wohnungsgröße und ohne Berücksichtigung von Heizkosten und Warmwasserbereitung einen Betrag für die durchschnittlichen monatlichen Betriebskosten in Höhe von 2,82 €/m² (s. Tabelle).

Die durchschnittlichen kalten Betriebskosten nach dem Betriebskostenspiegel des Deutschen Mieterbundes aus der Datenerfassung 2023/2024 liegen sowohl für die gesamte Bundesrepublik (1,86 €/m²) als auch für NRW (2,06 €/m²) unter dem Wert des Bonner Mietspiegels 2024 (2,82 €/m²):

Vergleich Betriebskostenspiegel			
	Betriebskostenspiegel des Deutschen Mieterbunds für Deutschland - Datenerfassung 2023/2024	Betriebskostenspiegel des Deutschen Mieterbunds für NRW - Datenerfassung 2023/2024	Mietspiegel 2024
Grundsteuer	0,17	0,22	0,34
(Kalt)Wasser	0,27	0,30	0,21
Schmutzwasser			0,27
Niederschlagswasser			0,06
Straßenreinigung	0,03	0,04	0,03
Müllbeseitigung	0,14	0,18	0,19
Hauswart	0,35	0,31	0,27
Gebäudereinigung	0,20	0,21	0,26
Ungezieferbekämpfung	-	-	0,17
Gartenpflege	0,13	0,16	0,18
Allgemeinstrom / Beleuchtung	0,05	0,05	0,06
Aufzug	0,18	0,19	0,26
Versicherungen	0,24	0,29	0,29
Schornsteinfeger	0,03	0,03	0,06
Winterdienst	-	-	0,05
Wartungskosten	-	-	0,06
sonst. Betriebsk.	0,07	0,08	0,06
Summe (€/m²)	1,86	2,06	2,82

Hinsichtlich der Betriebskosten für Antennen- und Breitbandanlagen hat sich eine Änderung ergeben: Mit Auslaufen der Übergangsregelung nach § 2 Nummer 15 der Betriebskostenverordnung zum 30. Juni 2024 dürfen die Kosten privater Verteilanlagen für Antennenanlagen und Breitbandkabel nicht mehr im Rahmen der Betriebskosten auf die angeschlossenen Wohnungen, bzw. auf die Mietenden umgelegt werden. Das hat zur Folge, dass diese Kosten nicht mehr Bestandteil der Aufwendungen für Unterkunft und Heizung sind und somit auch nicht mehr über die Bedarfe für Unterkunft und Heizung abgedeckt werden.²⁷

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	141,00 €
2	183,30 €
3	225,60 €
4	267,90 €
5	310,20 €
6	352,50 €
7	394,80 €
8	437,10 €

²⁷ [Vgl. § 2 Nr.15 lit. a\) u. b\) BetrKV](#)

Diese Beträge werden zu den jeweiligen Werten der Grundmiete addiert und ergeben im folgenden Kapitel die tatsächlich zu berücksichtigenden Richtwerte in Form der Bruttokaltmiete. In einem weiteren Schritt wurde die Grenzwerte der Bruttokaltmiete für die Haushaltsgrößenklassen 2,6,7 u. 8 Personen wie dargestellt iterativ erhöht (vgl. unter Ziff. 7). Die vom Bundessozialgericht favorisierte²⁸ Ausgestaltung des Richtwerts in Form einer Bruttokaltmiete 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 berücksichtigt nur die zwingend vorkommenden Betriebskostenarten (d.h. Grundbesitzabgaben und Versicherungen) und ergibt einen Mindestbetrag in Höhe von 1,39 € 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.

²⁸ vgl. BSG, Urteil v. 05.08.2021, Az. B4 AS 82/20 R, Rdnr. 18

9. Übersicht der ermittelten Beträge

Personenzahl	<i>Orientierung:</i> Mindestgröße (m ²)	Grundmiete	Maximal kalte Betriebskosten	Bruttokaltmiete (aufgerundet)
1	35*	473,00 €	141,00 €	614,00 €
2	45,5	584,35 €	183,30 €	784,00 €**
3	56,0	704,80 €	225,60 €	931,00 €
4	66,5	829,35 €	267,90 €	1.098,00 €
5	77,0	952,60 €	310,20 €	1.263,00 €
6	87,5	1.070,00 €	352,50 €	1.453,00 €**
7	98,0	1.177,40 €	394,80 €	1.645,00 €**
8	108,5	1.267,90 €	437,10 €	1.838,00 €**

- Mindestbetrag kalte Betriebskosten: 1,39 €/ m²/ Monat –

*unter Berücksichtigung der Besonderheiten des Einzelfalls ist eine Abweichung bis zu einer Wohnungsgröße von mind. 16 m² möglich - vgl. unter Ziff. 5

**die Grenzwerte wurden wie dargestellt iterativ erhöht - vgl. unter Ziff. 7

gez. Ramos

Amtsleiterin
Amt für Soziales und Wohnen (50)

Dezember 2024