



**Fachgutachten
zur Ermittlung von angemessenen
Kosten der Unterkunft nach SGB II und XII
für die Stadt Bremen**

**im Auftrag der
Stadt Bremen**

Methodenbericht

Hamburg, Februar 2021

P 4-20-022



INHALT

INHALT	II
TABELLENVERZEICHNIS	IV
ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS	V
1 AUSGANGSLAGE UND RAHMENBEDINGUNGEN	1
2 SCHLÜSSIGES KONZEPT – ÜBERSICHT	4
3 GEGENSTAND DER BEOBACHTUNG	7
3.1 Art	7
3.2 Wohnungsgrößenklassen	7
3.3 Wohnungsstandard	8
3.4 Mietbegriff	9
4 MIETENERHEBUNG IN DER STADT BREMEN	10
4.1 Datenerhebung	10
4.1.1 Datenschutz	11
4.1.2 Grundgesamtheit	11
4.1.3 Erhebungsunterlagen	11
4.1.4 Umfang der Datenerhebung	13
4.2 Datenplausibilisierung	15
4.2.1 Plausibilisierung der Nettokaltmieten	15
4.2.2 Plausibilisierung der Angaben zu den kalten Betriebskosten	16
4.3 Datengewichtung	17
5 DATENAUSWERTUNG	20
5.1 Bestimmung des Grenzwertes für einen angemessenen Wohnungsstandard	20
5.1.1 Rechtliche Rahmenbedingungen	20
5.1.2 Ermittlung des Bedarfs an preisgünstigem Wohnraum	21
5.1.3 Festlegung des Grenzwertes für einen angemessenen Wohnungsstandard	23
5.2 Nettokaltmiete – abstrakte Angemessenheit	24
5.2.1 Verteilung der Erhebungsdaten	25
5.2.2 Berechnung der abstrakten Angemessenheit der Nettokaltmiete	26
5.3 Angemessene kalte Betriebskosten	27
5.4 Abstrakt angemessene Bruttokaltmiete	29
6 TATSÄCHLICHEN VERFÜGBARKEIT	31
6.1 Bedarf an preisgünstigem Wohnraum	32

6.2	Ermittlung des verfügbaren Angebotes	33
6.3	Festlegung der Richtwerte	36
7	NEUE RICHTWERTE	39
ANLAGE I	ERHEBUNGSUNTERLAGEN	40
ANLAGE II	REFERENZEN F+B: ERSTELLUNG SCHLÜSSIGER KONZEPTE FÜR DIE FESTLEGUNG DER MIETBERGRENZEN GEMÄß SGB II UND SGB XII	44

TABELLENVERZEICHNIS

Tab. 4.1	Rücklaufübersicht der Datenerhebung vor Datenplausibilisierung	13
Tab. 4.2	Rücklaufübersicht der am Stichtag vermieteten Wohnungen nach Stadtteilen	14
Tab. 4.3	Plausibilisierung der Angaben zu den Nettokaltmieten	15
Tab. 4.4	Plausibilisierung der Angaben zu den Betriebskosten	17
Tab. 4.5	Berechnung des Mietwohnungsbestands in Gebäuden mit drei und mehr Wohnungen am 31.12.2019	18
Tab. 4.6	Gewichtung der Ergebnisstichprobe	19
Tab. 5.1	Bedarf an preisgünstigem Wohnraum in der Stadt Bremen (31.12.2019)	23
Tab. 5.2	Fallzahl der Bestandsmieten nach Wohnungsgrößenklassen	25
Tab. 5.3	Abstrakte Angemessenheit in Euro pro m ² Nettokaltmiete nach Bedarfsgrößenklassen	26
Tab. 5.4	Betriebskosten nach Wohnungsgrößenklassen in der Stadt Bremen	28
Tab. 5.5	Abstrakt angemessene Bruttokaltmieten in der Stadt Bremen	29
Tab. 6.1	Jährlicher Bedarf an preisgünstigem Wohnraum durch Transferleistungsbezieher (SGB II, SGB XII und AsylbLG)	33
Tab. 6.2	Wohnungsangebote mit einer angemessenen Miethöhe nach Bedarfsgrößenklassen	36
Tab. 6.3	Bedarfsdeckung in der Stadt Bremen auf Basis der abstrakt angemessenen Richtwerte	37
Tab. 6.4	Bedarfsdeckung in der Stadt Bremen nach Anpassung der Richtwerte	38
Tab. 7.1	Neue Richtwerte bruttokalt in Euro in der Stadt Bremen	39

ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS

AsylbLG	Asylbewerberleistungsgesetz
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch
BSG	Bundessozialgericht
BSGE	Entscheidungssammlung des BSG
EU-SILC	European Union Statistics on Income and Living Conditions
LSG	Landessozialgericht
LPK-SGB	Lehr- und Praxiskommentar zum Sozialgesetzbuch
SGB II	Sozialgesetzbuch (SGB) Zweites Buch (II)
SGB XII	Sozialgesetzbuch (SGB) Zwölftes Buch (XII)
SozR	Sozialrecht

Hinweis:

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird im Bericht die männliche Sprachform verwendet. Dieses bezieht aber immer alle Geschlechter mit ein.

1 AUSGANGSLAGE UND RAHMENBEDINGUNGEN

Als Leistungsträger nach SGB II und XII ist die Stadt Bremen verpflichtet, die angemessenen Kosten der Unterkunft für Hilfebedürftige zu übernehmen. In einem Urteil vom 07.11.2006 hat das Bundessozialgericht entschieden, dass die Unterkunftskosten allerdings nicht pauschal, sondern nach den örtlichen Verhältnissen bestimmt werden müssen.

Die Senatorin für Soziales, Jugend, Frauen, Integration und Sport der Stadt Bremen hat zum Zwecke der Feststellung der örtlichen Mietenniveaus, als Grundlage der Aktualisierung der derzeit gültigen Richtwerte der Kosten der Unterkunft nach § 22 SGB II und § 35 SGB XII F+B Forschung und Beratung für Wohnen, Immobilien und Umwelt GmbH, Hamburg, mit der Erstellung eines entsprechenden Fachgutachtens beauftragt.

In § 22 Abs. 1 SGB II ist geregelt, dass „Leistungen für Unterkunft und Heizung [...] in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen erbracht (werden), soweit diese angemessen sind.“ Die Angemessenheit wird allerdings im Gesetz nicht näher bestimmt, es handelt sich um einen unbestimmten Rechtsbegriff, der näherer Auslegung bedarf. Ähnlich lautende Bestimmungen sind § 35 SGB XII zu entnehmen.

Nach dem Urteil des Bundessozialgerichts vom 18.06.2008, Az.: B 14/7 B AS 44/06 R, ist zur Angemessenheitsbestimmung nicht zwingend ein qualifizierter Mietspiegel nach § 558d BGB zu erstellen, wenn die Ermittlung der örtlichen Gegebenheiten auf den Wohnungsmärkten auf einem schlüssigen Konzept basieren. Im Grundsatzurteil vom 07.11.2008, Az.: B 7 AS 18/06 R, hat das Bundessozialgericht ausgeführt, dass in den Fällen, in denen kein entsprechender Mietspiegel oder eine Mietdatenbanken vorliegen, der Grundsicherungsträger erwägen sollte, für den jeweiligen Zuständigkeitsbereich eigene grundsicherungsrelevante Mietübersichten zu erstellen.

Entscheidend hierfür ist die vom Grundsicherungsträger gewählte Datenbasis, die auf einem schlüssigen Konzept beruhen muss. Das Bundessozialgericht führt hierzu im Urteil vom 18.06.2008, Az.: B 14/7 B AS 44/06 R, aus:

Zur Feststellung der Beschaffenheit des örtlichen Mietwohnungsmarktes muss der Grundsicherungsträger, wie der Senat bereits im Urteil vom 7. November 2006 (SozR 4-4200 § 22 Nr. 3) angedeutet hat, nicht zwingend auf einen qualifizierten oder einfachen Mietspiegel i.S. der §§ 558c und 558d BGB abstellen (s. auch Kahlhorn in Hauck/Noftz, SGB II, Stand Juli 2007, § 22 RdNr. 26; s. zu den vielfältigen Möglichkeiten auch Berlitz in LPK-SGB II, 2. Auflage 2006, § 22 RdNr. 38). Die vom Grundsicherungsträger ge-

wählte Datengrundlage muss lediglich auf einem schlüssigen Konzept beruhen, das eine hinreichende Gewähr dafür bietet, die aktuellen Verhältnisse des örtlichen Mietwohnungsmarktes wiederzugeben (vgl. hierzu Lang/Link in Eicher/Spellbrink, SGB II, 2. Auflage 2008, § 22 RdNr. 45c). Das kann u.a. dann der Fall sein, wenn die Datenbasis auf mindestens 10 % des regional in Betracht zu ziehenden Mietwohnungsbestandes beruht.

In einem weiteren Urteil vom 22.09.2009, Az.: B 4 AS 18/09 R, hat das Gericht den Begriff des „schlüssigen Konzepts“ mit folgenden Mindestvoraussetzungen konkretisiert:

- Die Datenerhebung darf ausschließlich in dem genau eingegrenzten örtlichen Bereich und muss über den gesamten Vergleichsraum erfolgen (keine Ghettobil- dung).
- Es bedarf einer nachvollziehbaren Definition des Gegenstandes der Beobach- tung (z. B. welche Art der Wohnungen – Differenzierung nach Standard der Woh- nungen, Brutto- und Nettomiete < Vergleichbarkeit >, Differenzierung nach Woh- nungsgröße).
- Angaben über den Beobachtungszeitraum,
- Festlegung der Art und Weise der Datenerhebung (Erkenntnisquellen, z. B. Miet- spiegel),
- Repräsentativität des Umfangs der einbezogenen Daten,
- Validität der Datenerhebung,
- Einhaltung anerkannter mathematisch-statistischer Grundsätze der Datenaus- wertung und
- Angaben über die gezogenen Schlüsse (z. B. Spannoberwert oder Kappungs- grenze).

Diese Definition des schlüssigen Konzepts wurde in späteren Urteilen wiederholt und damit gefestigt. Im Urteil des Bundessozialgerichts (BSG) vom 22.09.2009, Az.: B 4 AS 18/09 R, wurde die Berücksichtigung der Methodik, die bei der Erstellung eines Mietspiegels herangezogen wird, als mögliche Grundlage für ein schlüssiges Konzept angeführt:

Entschließt sich der Grundsicherungsträger zur Erstellung eines grundsiche- rungsrelevanten Mietspiegels, wird dies aus finanziellen Gründen regelmäßig nur auf der Basis einer Stichprobe erfolgen können. Hier bietet es sich an, sich hinsichtlich Stichprobenumfang und Auswertung etc. an den für Mietspie- gel geltenden Standard anzulehnen (vgl. dazu Bundesministerium für Ver- kehr, Bau- und Wohnungswesen, Hinweise zur Erstellung von Mietspiegeln, Stand Juli 2002, S. 38 f).

Um die sich daraus ergebenden erhebungstechnischen Vorgaben zu berücksichtigen, basiert die Mietenerhebung in der Stadt Bremen auf den Rahmenbedingungen, die für die Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels verwendet werden. Wichtige Aspekte sind insbesondere die Repräsentativität, die Transparenz der Datenerhebung, statistisch gesicherte Auswertungsverfahren und die Dokumentation der Verfahrensschritte in einem veröffentlichungsfähigen Methodenbericht.

Durch das Urteil des Bundessozialgerichts vom 07.11.2006 ist die Angemessenheitsgrenze bei einem einfachen Wohnungsstandard gezogen worden. Mit Urteil vom 22.09.2009 führt das Bundessozialgericht außerdem an: „Ein schlüssiges Konzept kann sowohl auf Wohnungen aus dem Gesamtwohnungsbestand (einfacher, mittlerer, gehobener Standard) als auch auf Wohnungen nur einfachen Standards abstellen.“ Nach den Erfahrungen von F+B wird der einfache Wohnwertstandard zumeist nicht über eine Kombination von Merkmalen mit geringem Wohnwert gebildet, sondern über die „untere örtliche“ Miethöhe bestimmt, die statistisch zu ermitteln ist. Damit wird implizit angenommen, dass wohnwerthöhere Wohnungen eine vergleichsweise höhere Miete haben als wohnwertniedrigere. Diese Annahme ist grundsätzlich rechtskonform.

Die in Betracht kommenden Wohnungen müssen nach Ausstattung, Lage und Bausubstanz einfachen und grundlegenden Bedürfnissen entsprechen, ohne gehobenen Wohnstandard aufzuweisen, und dass Wohnungen, die nicht den einfachen, sondern den untersten Stand abbilden, von vornherein nicht zu dem Wohnungsbestand gehören, der überhaupt für die Bestimmung einer Vergleichsmiete abzubilden ist (BSG, Urteil vom 18.11.2014, Az. B 4 AS 9/14 R). Da Ausstattung, Lage und Bausubstanz als den Mietpreis bildende Faktoren regelmäßig im Quadratmeterpreis ihren Niederschlag finden, ist es grundsätzlich zulässig, den einfachen Wohnungsstandard ausschließlich über eine statistische Ermittlung der unteren örtlichen Miethöhe zu bestimmen (vgl. dazu BSG, Urteil vom 10.09.2013 Az. B 4 AS 77/12 R). Bei Anwendung dieser Methode bedarf es keiner konkreten Festlegung, welche Wohnungsmerkmale nach den regionalen Gegebenheiten einen einfachen Wohnungsstandard ausmachen. Sicherzustellen ist lediglich, dass Wohnungen des untersten Standards aus der Betrachtung genommen werden (vgl. BSG, Urteil vom 18.11.2014, Az. B 4 AS 9/14 R). Entsprechend wurde vorgegangen, da bei der Auswertung der Mietwerte Wohnungen ohne vermierterseitige Mindestausstattung herausgefiltert worden sind.

Mit der Mietenerhebung 2020 wird das sechste Mal in der Stadt Bremen eine empirische Mietenerhebung als Basis für die Festsetzung der Mietobergrenzen durchgeführt. Die Datenerhebung und -analyse dient der Überprüfung und Aktualisierung der bestehenden Richtwerte.

2 SCHLÜSSIGES KONZEPT – ÜBERSICHT

Die Mietererhebung für die Festlegung der Angemessenheitsgrenzen gemäß SGB II und SGB XII erfolgte auf Basis einer repräsentativen Datenerhebung bei den Vermietern und Eigentümern der Mietwohnungsbestände in der Stadt Bremen. Mit dem Urteil vom 22.09.2009, Az.: B 4 AS 18/09 R, hat das Bundessozialgericht Mindestvoraussetzungen für ein sogenanntes „schlüssigen Konzepts“ zur Festlegung der Angemessenheitsgrenzen definiert. In der nachfolgenden Übersicht wird aufgezeigt, in welcher Weise die einzelnen Punkte dieser Vorgabe in der Herangehensweise der Datenerhebung und der angewandten Methoden der Datenauswertung in der Stadt Bremen erfüllt werden. Im nachfolgenden Kapitel werden die einzelnen Arbeitsschritte der Datenerhebung, die Ergebnisse der Datenauswertung und die daraus gezogenen Schlüsse zur Festlegung der Angemessenheitsgrenzen detailliert erläutert.

Vergleichsraum

Das Bundessozialgericht hat in seiner Entscheidung BSGE B 14 AS 132/10, Urteil vom 26.05.2011, die grundsätzliche Annahme vertreten, dass die Stadt Bremen als einheitlicher Vergleichsraum gesehen werden muss. Aufgrund der geringen Fallzahlen und der räumlichen Trennung wurde im Ortsteil „Stadtbremitesches Überseehafen-gebiet Bremerhaven“ keine Daten erhoben.

Im Rahmen der Mietererhebung wurden die Vermieter bzw. Eigentümer befragt, die Mietwohnungsbestände besitzen oder für andere verwalten. Dabei erfolgte keine regionale Einschränkung, d. h. es wurden Daten in allen Ortsteilen von Bremen erhoben.

Eine Differenzierung nach Wohnungsteilmärkten, wie z. B. mit öffentlichen Mitteln geförderte oder nicht geförderte Mietwohnungsbestände, erfolgte in der Datenauswertung nicht.

Definition des Gegenstands der Beobachtung

Zur Datenerhebung in der Stadt Bremen erfolgte eine klare Definition des Beobachtungsgegenstands. Dabei wurden einige Wohnungssegmente nicht berücksichtigt, da diese nicht repräsentativ für eine marktgerechte Wohnungsvermietung sind. Die Auswahl der nicht berücksichtigten Wohnungssegmente basierte auf den Grundlagen der Erstellung für qualifizierte Mietspiegel. Nicht berücksichtigt wurden:

- Wohnungen in Pflegeheimen oder sonstigen Heimen, bei denen die Mietzahlung zusätzliche Leistungen wie z. B. die Betreuung und Verpflegung abdeckt.
- Untermietverhältnisse, d. h. Mietverträge, die nur für einen Teil der Wohnung abgeschlossen wurden. Entsprechende Mietverhältnisse repräsentieren einen ähnlichen Teilmarkt wie Heimplätze, da Teile der Wohnungen einer gemeinschaftlichen Nutzung unterliegen und somit die Mietzinszahlung nicht die ortsübliche

Vergleichsmiete abbildet. Wohngemeinschaften mit lediglich einem Mietvertrag, der für die gesamte Wohnung gilt, wurden jedoch berücksichtigt.

In die Auswertungen zum Mietpreisniveau in der Stadt Bremen sind nur Wohnungen mit der vermierterseitig gestellten Mindestausstattung Sammelheizung, Bad und Innen-WC berücksichtigt worden. Dies entspricht den Ausführungen im Urteil des Bundessozialgerichts vom 19. Oktober 2010 (Az. B 14 AS 50/10 R, Rd. 29), wonach Wohnungen mit dem einfachsten Ausstattungsstandard nicht für die Ableitung der Angemessenheitsgrenzen herangezogen werden dürfen.

Eine Differenzierung nach weiteren Ausstattungsmerkmalen, die Beschaffenheit und die Lage betreffend, wird bei der Auswertung der Mietenniveauerhebung für die Ableitung der zulässigen Wohnkosten nicht berücksichtigt, um der Gefahr der Ghattobildung vorzubeugen. Lediglich nach Wohnungsgröße bzw. nach Größe der Bedarfsgemeinschaft und der ihr zustehenden Wohnfläche wird unterschieden.

Die Datenbasis der Mietenerhebung wurde auf den einheitlichen Begriff der Nettokaltmiete normiert. Zusätzlich erfolgte die Erhebung der aktuell gezahlten Vorauszahlungen für kalte Betriebskosten sowie die Kosten für Heizung und Warmwasser. Damit können für die Festlegung der Angemessenheitsgrenzen nach SGB II und SGB XII auch aktuelle ortsübliche Beträge für die kalten Betriebskosten sowie gegebenenfalls für Heizung und Warmwasser ermittelt werden.

Beobachtungszeitraum

Die Mietenerhebung wurde stichtagsbezogen durchgeführt, sodass sich die erhobenen Mieten und Vorauszahlungen für kalte Betriebskosten sowie die Kosten für Heizung und Warmwasser auf den 1. März 2020 beziehen.

Art und Weise der Datenerhebung

Die Datenerhebung erfolgte flächendeckend auf Basis einer repräsentativen Erhebung bei den Vermietern bzw. Eigentümern von Mietwohnungen in der Stadt Bremen. Dieses Verfahren ist ein gängiges Verfahren bei der Erstellung von grundsicherungsrelevanten Mietspiegeln bzw. schlüssiger Konzepte.

Die Befragung der größeren Wohnungsanbieter mit Mietwohnungsbestand in der Stadt Bremen erfolgte durch F+B. Alle anderen Vermieter wurden auf Basis einer repräsentativen Zufallsstichprobe durch das Statistische Landesamt Bremen befragt.

Der Erhebungszeitraum zum Stichtag 1. März 2020 erstreckte sich von April 2020 bis Ende Oktober 2020.

Die Datenerhebung wurde als Abfrage aus den Mieterdateien der Wohnungsunternehmen oder der Wohnungsverwalter durchgeführt bzw. durch Einzelanfrage bei Vermietern mit kleineren Wohnungsbeständen. Die Zuverlässigkeit der erhobenen Daten wurde durch umfangreiche Kontroll- und Qualitätsprüfungen sichergestellt.

Repräsentativität des Umfangs der einbezogenen Daten

Bei den abgebildeten Ergebnissen handelt es sich um eine repräsentative Datenerhebung. Es wurden insgesamt 60.850 Mietwohnungsdaten erfasst, wodurch rd. 38 % des Mietwohnungsbestands gemäß Gebäude- und Wohnungszählung 2011 erfasst worden sind, also deutlich mehr als die höchsttrichterlich erwarteten 10 Prozent (vgl. Tab. 4.2). Zusätzlich wurden noch weitere 1.209 leerstehende Mietwohnungen im Rahmen der Datenerhebung erfasst. Nach den durchgeführten Bereinigungen, wie z. B. um Wohnungsleerstände, Plausibilitätsprüfungen und Ausschluss minderausgestatteter Wohnungen, sind die Mietdaten von 59.821 Wohnungen in die Auswertung eingeflossen (vgl. Tab. 4.3)

Die Repräsentativität der Ergebnisse ist aufgrund der flächendeckenden Erhebung in der Stadt Bremen und dem Anteil am Mietwohnungsbestand gegeben.

Validität der Datenerhebung

Gemäß den Zielen einer Mietniveauerhebung sollen die Ergebnisse einen Überblick über das regionale Mietpreisniveau im Wohnungsbau geben.

Hinsichtlich dieses Zieles ist die Validität der Methodik und der Ergebnisse der Mieterhebung in der Stadt Bremen durch die Verwendung anerkannter statistischer Verfahren bei der Datenerhebung und -auswertung gegeben. Die Befragung einer großen Anzahl an Vermietern und Eigentümern mit Mietwohnungsbestand in der Stadt Bremen sichert eine valide Datenbasis.

Anerkannte mathematisch-statistische Grundsätze der Datenauswertung

Die in der Stadt Bremen erhobenen Mietdaten wurden gemäß den anerkannten Regeln zur Erstellung eines Tabellenmietspiegels ausgewertet. Bei den verwendeten Verfahren, die bei der Erstellung des schlüssigen Konzepts (bei der Datenerhebung und -auswertung) angewendet wurden, handelt es sich um anerkannte, mathematisch-statistischen Verfahren gemäß den Hinweisen der Bundesregierung zur Erstellung von Mietspiegeln (vgl. dazu Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen, Hinweise zur Erstellung von Mietspiegeln, Stand 2020).

Vollständigkeit des schlüssigen Konzepts

Damit erfüllt die Mietniveauerhebung in der Stadt Bremen alle Punkte, die nach dem BSG Urteil vom 22.09.2009, Az.: B 4 AS 18/09 R, als Merkmal eines schlüssigen Konzepts aufgeführt werden.

3 GEGENSTAND DER BEOBACHTUNG

In den Kriterien für ein schlüssiges Konzept wurden vom BSG Definitionen für den zu beobachtenden Gegenstand gefordert. Nachfolgend erfolgt eine Eingrenzung und Strukturierung des im Rahmen des schlüssigen Konzepts für die Stadt Bremen untersuchten Mietwohnungsbestands.

3.1 Art

Bei der Festlegung der Richtwerte für die Kosten der Unterkunft sollen alle relevanten Wohnungsteilmärkte einbezogen werden. Hintergrund ist es, eine Ghettobildung bei der Festlegung der Richtwerte zu verhindern, also die Richtwerte nur aufgrund der Daten der Leistungsempfänger, welche sich in bestimmten Quartieren kumulieren, festzulegen. Daher sollten nicht nur die mit öffentlichen Mitteln geförderten Wohnungen, sogenannte Sozialwohnungen, in die Analyse eingehen.

Bei der Mietwerterhebung in der Stadt Bremen wurden keine Einschränkungen vorgenommen. Jedoch erfolgte im Rahmen der Datenplausibilisierung eine Bereinigung um nicht marktrelevante Wohnungsbestände sowie um vermietete Eigenheime. Aufgrund der geringen Anzahl erfasster Eigenheime kann zu diesem Wohnungsteilmarkt keine verlässliche Aussage gemacht werden, weshalb diese bei der Ermittlung der abstrakten Angemessenheit nicht berücksichtigt wurden. Daneben wohnt der überwiegende Teil der Hilfeempfänger in Gebäuden mit mehr als drei Wohnungen, weshalb dieser Wohnungsbestand als der relevante Wohnungsteilmarkt angesehen wird.

Mit öffentlichen Mitteln geförderte Wohnungsbestände wurden ebenfalls berücksichtigt, da diese vorrangig auch den Leistungsempfängern zur Verfügung stehen. Im Rahmen von Mietspiegeln werden diese preislich gebundenen Wohnungsbestände nicht verwendet.

3.2 Wohnungsgrößenklassen

Nach einer Entscheidung des BSG vom 17.12.2009, Az.: B 4 AS 27/09 R soll die Festlegung der angemessenen Wohnflächenobergrenzen nach dem regional geltenden Landesrecht erfolgen. Nach dem Urteil des BSG vom 16.05.2012, Az.: B 4 AS 109/11 R ist für Bremen das Bremisches Wohnungsbindungsgesetz (BremWoBindG) heranzuziehen.

Die Bestimmung der angemessenen Wohnungsgröße erfolgte auf Grundlage der anerkannten Wohnungsgrößen für Wohnberechtigte im sozialen Wohnungsbau in Verbindung mit dem Bremischen Wohnungsbindungsgesetz -(BremWoBindG) vom 18.

November 2008 (Brem. GBl. S. 391). Danach gelten die nachfolgenden Wohnflächengrenzen:

- | | |
|---------------------------------------|----------------------------------|
| ▪ für Alleinstehende | bis 50 m ² |
| ▪ für zwei Haushaltsmitglieder | bis 60 m ² |
| ▪ für drei Haushaltsmitglieder | bis 75 m ² |
| ▪ für vier Haushaltsmitglieder | bis 85 m ² |
| ▪ für fünf Haushaltsmitglieder | bis 95 m ² |
| ▪ für jedes weitere Haushaltsmitglied | bis 10 m ² zusätzlich |

Vor dem Hintergrund der Rechtsprechung des BSG und den Regelungen des Landes Bremen werden diese Wohnflächengrenzen auch für die Berechnung der Angemessenheitsgrenzen für die Bedarfsgemeinschaften im SGB II und SGB XII in der Stadt Bremen angewendet.

3.3 Wohnungsstandard

Nach dem Urteil des Bundessozialgerichts vom 07.11.2006 (Az. B 7b AS 18/06 R) ist die Angemessenheitsgrenze bei einem einfachen Wohnungsstandard zu ziehen. Der einfache Wohnungsstandard wird aber weder im Gesetz noch in den einschlägigen Urteilen definiert. Es wurde im Urteil des BSG vom 19.10.2010 (Az. B 14 AS 50/10 R) jedoch der Mindeststandard für eine Wohnungen für Hilfebedürftige festgelegt.

Mithilfe der Plausibilitätsprüfungen (vgl. Kapitel 4.2) wurden, gemäß dem Urteil des Bundessozialgerichts vom 19.10.2010, Wohnungen mit einem für Hilfebedürftige nicht ausreichenden Wohnungsstandard aus der Datenbasis eliminiert. Hierbei handelt es sich um Wohnungen, die keine vermierterseitig gestellte Vollausrüstung mit Bad, WC und Sammelheizung haben. Diese Datensätze wurden in der weiteren Auswertung nicht berücksichtigt.

Nach dem BSG Urteil vom 10.09.2013 Az. B 4 AS 77/12 R kann der einfache Wohnungsstandard ausschließlich über eine statistische Ermittlung der unteren örtlichen Miethöhe bestimmt werden. Grundlage hierfür ist, dass die Ausstattung, Lage und Bausubstanz als den Mietpreis bildende Faktoren regelmäßig im Quadratmeterpreis ihren Niederschlag findet. Daher wird der einfache Standard im Gutachten über das entsprechende Lagemaß innerhalb der Mietenverteilung festgelegt. Basis für die Festlegung ist der Anteil der Haushalte die auf eine preisgünstige Wohnung angewiesen sind an allen Haushalten (vgl. Kap. 5.1).

3.4 Mietbegriff

Im Rahmen der Ermittlung der Angemessenheitsgrenzen für die Kosten der Unterkunft kann nach unterschiedlichen Mietbegriffen differenziert werden. Gemäß den gesetzlichen Vorgaben sollen die Richtwerte auf die Bruttokaltmiete, also die Kosten für die Grund- oder Nettokaltmiete und die kalten Betriebskosten gemäß der II. Berechnungsverordnung bzw. § 2 der Betriebskostenverordnung basieren. Nach einer Anpassung der Sozialgesetzgebung können die Leistungsgeber auch auf die Bruttowarmmiete abstellen. D. h., die Bruttokaltmiete zusätzlich der Kosten für Heizung und Warmwasser, also die Gesamtmiete, die der Leistungsempfänger an seinen Vermieter zahlen muss.

In Abstimmung mit der Verwaltung werden im Rahmen des schlüssigen Konzepts für die Stadt Bremen die Angemessenheitsgrenzen als Bruttokaltmieten ausgewiesen. Die Berechnung erfolgt jedoch differenziert nach der Nettokaltmiete und den kalten Betriebskosten, da diese unterschiedlichen Wohnungsmarktfaktoren unterliegen. Abschließend erfolgen auf Basis der Produkttheorie eine Zusammenführung der beiden Mietbestandteile und eine Berechnung der absoluten Bruttokaltmiete unter Verwendung der höchstzulässigen Wohnfläche je Bedarfsgrößenklasse.

4 MIETENERHEBUNG IN DER STADT BREMEN

4.1 Datenerhebung

Die Datenerhebung soll gemäß dem BSG Urteil vom 22.09.2009 Az.: B 4 AS 18/09 R die Erhebungsmethode und Datenquellen umfassen, welche die örtlichen Gegebenheiten am besten abbilden und sich damit für die Ermittlung der Richtwerte eignen.

Die Erhebung der notwendigen Daten für die Festlegung der Angemessenheitsgrenzen nach SGB II und SGB XII in der Stadt Bremen erfolgte auf Basis einer Befragung der Vermieter bzw. Eigentümer von Wohnraum (im folgenden Vermieter genannt) in der Stadt Bremen.

Die Datenerhebung erfolgte in zwei Gruppen:

- institutionelle Vermieter durch direkte Ansprache von F+B
- private Vermieter durch schriftliche Befragung durch das Statistische Landesamt Bremen¹

Die neun institutionellen Vermieter wurden direkt per E-Mail angeschrieben. Diesen Vermietern wurde eine entsprechende Excel-Liste (1-zu-1-Umsetzung des Erhebungsbogens), das Anschreiben sowie die Erläuterungen zum Erhebungsbogen übersendet. Die Erhebung der Daten wurde von der Verwaltung der Stadt Bremen aktiv begleitet, d. h. es erfolgte eine zusätzliche Ansprache zur Teilnahme an der Datenerhebung.

Der Umfang der Datenerhebung bei den privaten Vermietern betraf laut Statistischem Landesamt 6.242 Versandfälle. Es wurden umfangreiche schriftliche und telefonische Nachfassaktionen durchgeführt.

Der Erhebungszeitraum zum Stichtag 1. März 2020 erstreckte sich von April 2020 bis Ende Oktober 2020.

Bei den befragten Vermietern von Mietwohnungen in der Stadt Bremen wurde jeweils der gesamte Mietwohnungsbestand abgefragt.

¹ Siehe § 10 Abs. 2 Landesstatistikgesetz (LStatG).

4.1.1 Datenschutz

Die Datenrücksendung von den institutionellen Vermietern erfolgte an F+B, sodass die Stadt Bremen keine Kenntnisse über die gelieferten Daten der Vermieter erhalten hat. Die Daten wurden um die regionalen Ebenen der Stadtteile und -bezirke ergänzt. Nach der Datenplausibilisierung wurden alle Adressinformationen gelöscht.

Die Daten der privaten Vermieter wurden vom Statistischen Landesamt Bremen erhoben und danach an F+B als anonymisierter Datensatz übersendet. Daher hat F+B keine Kenntnisse über die angeschriebenen Vermieter.

4.1.2 Grundgesamtheit

Zur Ermittlung des notwendigen Datenerhebungsumfangs (gemäß der Rechtsprechung) wurde auf die Zahlen der Gebäude- und Wohnungszählung 2011 mit dem Datenstand Mai 2011 Bezug genommen. Bei der Gebäude- und Wohnungszählung handelt es sich um eine Totalerhebung des Wohnungsbestands in der Stadt Bremen. Aktuellere amtliche Daten zur Zahl der Mietwohnungen in den Stadtteilen in Bremen existieren nicht.

Auf Basis der Veränderung des Wohnungsbestands in Gebäuden mit drei und mehr Wohnungen (Neubau und Fertigstellungen in bestehenden Gebäuden sowie Abgang) der Jahre nach dem Zensus 2011 in Bremen insgesamt erfolgte eine Fortschreibung des Mietwohnungsbestands durch F+B, da es seit der Totalerhebung Neubauaktivitäten, Bestandsveränderungen und Abgang in der Stadt Bremen gegeben hat (vgl. Tab. 4.5).

4.1.3 Erhebungsunterlagen

Für die Datenerhebung bei den Vermietern von Wohnraum in der Stadt Bremen wurden von F+B die Erhebungsunterlagen erstellt und dem Statistischen Landesamt Bremen für die Befragung der privaten Vermieter zur Verfügung gestellt:

- Erhebungsbogen
- Erläuterungen zum Erhebungsbogen

Im Anschreiben an die Vermieter erfolgten Erläuterungen des Sachverhalts und insbesondere die Erläuterungen der datenschutzrechtlichen Belange und der Wahrung der Anonymität. Daneben wurden weiterführende Erklärungen zum Grund der Erhebung und insbesondere zum Auftragsgegenstand bzw. der Auftragsvergabe an F+B und die Durchführung der Datenerhebung durch das Statistische Landesamt Bremen ausgeführt.

Für die Datenerhebung wurde von F+B ein Erhebungsbogen erstellt. Darin wurden die für den Untersuchungsgegenstand notwendigen Sachverhalte erfragt. Zur Sicherstellung des Datenrücklaufs wurde auf eine umfangreiche Erhebung von zusätzlichen Ausstattungsmerkmalen verzichtet, da dieses nach den Erfahrungen von F+B die Teilnahmebereitschaft der Datengeber und damit den Datenrücklauf deutlich verringert hätte.

Im Rahmen der Datenerhebung wurden die folgenden Dateninhalte erhoben:

- Adresse: Straße und Hausnummer der Wohnung (als Hilfsmerkmal)
- Lage im Haus (z. B. II. OG rechts)
- Datum des Mietvertragsbeginns
- leerstehend am 1. März 2020 (ja/nein)
- Wohnfläche
- Wohnräume
- Baujahr
- Nettokaltmiete (Grundmiete) in Euro am 1. März 2020
- Vorauszahlung der kalten Betriebskosten in Euro am 1. März 2020
- wesentliche Betriebskostenarten in den monatlichen Vorauszahlungen der kalten Betriebskosten enthalten: Wasserkosten (inkl. Abwasser/Entwässerung), Müllabfuhr, Grundsteuer und Sach- und Haftpflichtversicherungen (ja/nein)
- Vorauszahlung für Heizung und Warmwasser in Euro am 1. März 2020
- Kosten der Warmwasseraufbereitung in den kalten Betriebskosten enthalten (ja/nein)
- Heizkosten werden direkt an den Versorger gezahlt (ja/nein)
- Bad, Innen-WC und Sammelheizung vorhanden – vermietetseitig gestellt (ja/nein)
- Förderart bzw. Finanzierung des Wohnungsbaus (mit öffentlichen Mitteln gefördert, freifinanziert)
- Gebäudetyp
(Einfamilienhaus = EFH, Zweifamilienhaus = ZFH, Mehrfamilienhaus = MFH)

Neben dem Fragebogen wurde dem Schreiben an die Vermieter eine umfangreiche Erläuterung der einzelnen Inhalte des Fragebogens beigefügt. Vor dem Hintergrund der Befragung aller Eigentübertypen von Wohnraum in der Stadt Bremen war davon auszugehen, dass die Datenerhebung auch viele nicht professionelle Vermieter erfasst. Für diese Vermieter sind viele Begriffe, die der professionellen Wohnungswirtschaft geläufig sind, nicht bekannt und bedürfen daher einer Erläuterung. Zudem dienen die Erläuterungen dazu, dass bei allen Datengebern ein einheitliches Verständnis der Fragen vorliegt und damit die erhobenen Daten vergleichbar sind.

Die institutionellen Vermieter mit einem umfangreichen Mietwohnungsbestand in der Stadt Bremen wurden durch F+B direkt per E-Mail befragt sowie telefonisch betreut.

4.1.4 Umfang der Datenerhebung

Die Mietwerterhebung setzte sich aus den beiden Komponenten der Befragung institutioneller und privater Vermieter zusammen. Auf Seite der institutionellen Vermieter wurden alle Mitglieder der „AG Wohnen“ sowie zusätzlich bekannte größere institutionelle Vermieter in Bremen befragt. Insgesamt wurden neun institutionelle Vermieter um Bereitstellung von Daten gebeten, wovon acht Daten geliefert haben.

Aus dem restlichen Datenbestand wurde vom Statistischen Landesamt eine Zufallsstichprobe von 6.242 Vermietern auf Basis der aufbereiteten Grundsteuerdatei gezogen. Angestrebt wurde eine möglichst gleichmäßige regionale Verteilung. Bei den privaten Vermietern wurden jeweils alle vermieteten Wohnungen abgefragt.

Insgesamt konnten Daten zu 62.059 Wohnungen erhoben werden, wobei zum Stichtag 1. März 2020 davon 1.209 Wohnungen nicht vermietet waren. Insgesamt wurden damit Daten zu 60.850 vermietete Wohnungen in der Stadt Bremen erhoben, das entspricht 38,1 % der 159.769 vermieteten Wohnungen in der Stadt Bremen (Ergebnisse des Zensus 2011). Aktuellere amtliche Daten zur Zahl der Mietwohnungen in den Stadtteilen in Bremen existieren nicht

Tab. 4.1 Rücklaufübersicht der Datenerhebung vor Datenplausibilisierung

	Anzahl Datensätze	Anteil
Erhobene Datensätze (Mietwohnungsdaten)	62.059	100,0 %
- private Vermieter	2.425	
- institutionelle Vermieter	59.634	
Leerstand am 1. März 2020	1.209	1,9 %
- private Vermieter	32	
- institutionelle Vermieter	1.177	
Vermietete Wohnungen	60.850	98,1 %
- private Vermieter	2.393	
- institutionelle Vermieter	58.457	
Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern	471	0,8 %
- private Vermieter	105	
- institutionelle Vermieter	366	
Wohnungen in Wohngebäuden mit drei u. mehr Wohnungen (Grundlage der Datenauswertung vor Plausibilisierung)	60.379	97,3 %
- private Vermieter	2.288	
- institutionelle Vermieter	58.091	

Der Datenrücklauf von insgesamt 60.850 vermieteten Mietwohnungen verteilt sich auf die beiden Erhebungsgruppen institutionelle und private Vermieter. Durch die Datenerhebung bei den privaten Vermietern konnten Informationen zu 2.393 vermietete Mietwohnungen ohne stichtagsbezogenen Leerstand erhoben werden (rund 4 % an der Datenerhebung) (vgl. Tab. 4.1). Daher wird für eine repräsentative Abbildung des Mietwohnungsbestands eine Datengewichtung notwendig (vgl. Kapitel 4.3).

Tab. 4.2 Rücklaufübersicht der am Stichtag vermieteten Wohnungen nach Stadtteilen

Stadtteil bzw. Ortsteil ohne Stadtteilzugehörigkeit	Mietwohnungsbestand 2011*	Rücklauf**	
		Anzahl	Anteil
Mitte	7.178	711	9,9 %
Neustadt	16.977	3.519	20,7 %
Obervieland	6.885	4.031	58,5 %
Huchting	6.624	4.232	63,9 %
Woltmershausen	4.141	1.256	30,3 %
Östliche Vorstadt	11.322	1.511	13,3 %
Schwachhausen	12.876	1.548	12,0 %
Vahr	10.408	9.091	87,3 %
Horn-Lehe	7.564	1.750	23,1 %
Borgfeld***	729	88	12,1 %
Oberneuland	1.505	198	13,2 %
Osterholz	9.187	5.967	65,0 %
Hemelingen	10.675	3.296	30,9 %
Blockland***	58	1	1,7 %
Findorff	9.387	3.536	37,7 %
Walle	8.450	2.876	34,0 %
Gröpelingen	11.019	6.009	54,5 %
Burglesum	8.401	3.905	46,5 %
Veegesack	8.668	3.676	42,4 %
Blumenthal	7.715	3.649	47,3 %
Bremen insgesamt	159.769	60.850	38,1 %

* Der Mietwohnungsbestand auf Basis der Ergebnisse des Zensus 2011

** In den Rücklauf gehen die Rückmeldungen ohne Leerstand am Stichtag 1. März 2020 ein

*** Ortsteile ohne Stadtteilzugehörigkeit..

Durch den Gesetzgeber und die Sozialgerichte werden kaum konkrete Angaben oder Festlegungen zur ausreichenden Repräsentativität der Datengrundlage gegeben. Nach dem BSG Urteil vom 18.06.2008 - B 14/7b AS 44/06 R sowie vom 23.08.2011 - B 14 AS 91/10 R soll die Datenbasis rund 10 % (z.T. deutlich darüber) des relevanten regionalen Wohnungsbestands umfassen. Dabei handelt es sich bei dem Begriff „relevanten regionalen Wohnungsbestand“ um einen unbestimmten Rechtsgriff, der nicht genau definiert wurde.

Betrachtet man den Datenrücklauf differenziert nach den Stadtteilen sowie den Ortsteilen ohne Stadtteilzugehörigkeit, so konnte in 19 von 20 regionalen Gebietseinheiten ein Datenrücklauf von 10 % am Mietwohnungsbestand der Stadt Bremen erhoben

werden. Nur im Ortsteil Blockland konnte nur ein Datensatz erhoben werden. In diesem Ortsteil finden sich jedoch auch nur 58 Mietwohnungen. Die Tab. 4.2 zeigt, dass die Datenerhebung flächendeckend in der Stadt Bremen erfolgt ist.

4.2 Datenplausibilisierung

Die von den institutionellen Vermietern direkt an F+B gesendeten Wohnungsdaten wurden in einer Datenbank zusammengefasst. Diese Datenbank wurde um die vom Statistischen Landesamt erhobenen Wohnungsdaten der privaten Vermieter ergänzt.

4.2.1 Plausibilisierung der Nettokaltmieten

Mit Hilfe rechnergestützter Analysetools wurde sichergestellt, dass die Daten keine Fehler enthalten und plausibel sind. Bei Unplausibilitäten oder Datenlücken, blieben die Datensätze in den weiteren Analyseschritten unberücksichtigt. Sicherlich sind viele Angaben in diesen Daten korrekt, vor dem Hintergrund der Bedeutung der Datenqualität für die Validität und Repräsentativität der Ergebnisse wurde jedoch hier das Vorsichtsprinzip gewählt.

Zusätzlich wurde geprüft, ob die im Datenpool befindlichen Datensätze alle eine vermietetseitig gestellte Mindestausstattung aufweisen, also ob Sammelheizung, Bad und Innen-WC in der Wohnung vorhanden sind. Datensätze, die keine ausreichende Ausstattung ausweisen, wurden bei der Datenauswertung nicht berücksichtigt (vgl. Tab. 4.3).

Tab. 4.3 Plausibilisierung der Angaben zu den Nettokaltmieten

	Anzahl Datensätze	Anteil
Erhobene Datensätze (Mietwohnungsdaten)	62.059	100,0 %
Leerstand am 1. März 2020	1.209	1,9 %
Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern	471	0,8 %
Ausfälle durch Plausibilisierung	1.014	1,6 %
keine Angaben zum Mietvertrag	41	
Mietvertrag nach dem Stichtag 1. März 2020	516	
keine Wohnfläche vorhanden	113	
keine Nettokaltmiete angegeben	176	
Nettokaltmiete geringer als 2,50 €/m ²	3	
Minderausstattung (kein Bad und WC und keine Sammelheizung)	165	
Bereinigte und verwertete Datensätze	59.365	95,7 %
- private Vermieter	57.533	
- institutionelle Vermieter	1.832	

Außerdem wurden alle Datensätze von Wohnungen ausgeschlossen, die zum Stichtag nicht vermietet waren (Leerstand) oder in denen keine Angabe zum Leerstand gemacht wurden. Nach allen Bereinerungsschritten standen für die Nettokaltmieten-Analyse 59.365 Datensätze zu am Stichtag 1. März 2020 vermieteten Wohnungen in Gebäuden mit drei und mehr Wohnungen zur Verfügung (vgl. Tab. 4.3).

4.2.2 Plausibilisierung der Angaben zu den kalten Betriebskosten

Bei der Aufbereitung der Vorauszahlungen für die kalten Betriebskosten sowie der Kosten für Heizung und Warmwasser wurde darauf geachtet, dass die gelieferten Daten als getrennte Beträge ausgewiesen wurden. Datensätze, die vom Datengeber nicht eindeutig abgegrenzt worden waren, wurden von der weiteren Auswertung ausgeschlossen.

Wichtig für die Auswertung der kalten Betriebskostenvorauszahlung ist, dass die wesentlichen Betriebskostenarten in den angegebenen Mietkosten enthalten sind. Bei den wesentlichen Betriebskosten handelt es sich um die Betriebskostenarten, welche jeder Vermieter an öffentliche Stellen oder nach entsprechenden Vorschriften zahlen muss. Hierbei handelt es sich um:

- Grundsteuer
- Müllgebühren
- Wasserversorgung und Abwasser
- Sach- und Haftpflichtversicherungen

In die Analyse zu den kalten Betriebskosten wurden nur die Datensätze einbezogen, die im Rahmen der Datenplausibilisierung der Nettokaltmieten zur Überprüfung für die Datenanalyse ausgewählt wurden.

Neben der Prüfung, ob alle wesentlichen Betriebskostenarten in den angegebenen Betriebskostenvorauszahlungen enthalten waren, wurde aus Sicherheitsgründen eine Mindesthöhe der Betriebskosten pro Quadratmeter Wohnfläche festgelegt. Grundlage für die Festlegung der Mindesthöhe sind die Angaben des Deutschen Mieterbunds zu den durchschnittlichen Kosten der wesentlichen Betriebskostenarten. Daraus wurde ein Mindestbetrag von 1 €/m² definiert und alle Datensätze mit niedrigeren Betriebskosten aus der weiteren Auswertung entfernt. Zusätzlich erfolgte auch eine Begrenzung nach oben. Hier wurde ein Grenzwert von 3,50 €/m² festgelegt. Insgesamt wurden durch die Berücksichtigung von Ausreißern weitere 3.979 Datensätze aus der weiteren Datenauswertung eliminiert.

Tab. 4.4 Plausibilisierung der Angaben zu den Betriebskosten

	Anzahl	Anteil
Datensätze nach Datenbereinigung zur Nettokaltmiete	59.821	100,0 %
Datensätze ohne Angaben zu kalten Betriebskosten	156	0,3 %
unplausible Betriebskostenbeträge (< 1,00 €/m ² oder > 3,50 €/m ²) oder Betriebskosten pro m ² größer als Nettokaltmiete pro m ²	2.505	4,2 %
wesentliche Betriebskostenarten „nein“ oder ohne Angaben	1.318	2,2 %
Bereinigte und verwertbare Betriebskosten Datensätze	55.842	93,3 %
darunter: institutioneller Großvermieter (Datengrundlage für die Auswertung)	32.188	

Nach allen BereinigungsSchritten standen für die Betriebskostenanalyse noch 55.842 Datensätze zur Verfügung (vgl. Tab. 4.4). Die Ermittlung der abstrakt angemessenen kalten Betriebskosten basiert auf der Basis der kalten Betriebskosten eines institutionellen Großvermieters der Stadt Bremen, weshalb in die Berechnung der angemessenen Betriebskosten 32.188 Daten einfließen.

4.3 Datengewichtung

Die Datenerhebung basierte auf einer Befragung der institutionellen Vermieter sowie einer Zufallsstichprobe der privaten Vermieter in der Stadt Bremen. Nach der durchgeführten Befragung der Vermieter und der durchgeführten Datenplausibilisierung, ist es erforderlich, zu prüfen, ob die Ergebnisstichprobe den Strukturen des Wohnungsmarktes entspricht. Der wesentliche Faktor für eine repräsentative Abbildung der örtlichen Gegebenheiten ist die Vermieterstruktur, also die Verteilung der erhobenen Daten auf die beiden Erhebungsgruppen institutionelle und private Vermieter.

Aufgrund des Antwortverhaltens, ist die ursprüngliche Verteilung nach den Vermietergruppen des Mietwohnungsbestands in der Stadt Bremen, in der Ergebnisstichprobe nicht mehr abgebildet. Bei einer Vermieterbefragung ergeben sich zumeist deutliche Verzerrungen zwischen den einzelnen Vermietergruppen. Bei den institutionellen Vermietern kann davon ausgegangen werden, dass der überwiegende Teil der befragten Unternehmen an der Befragung teilnimmt, während von den privaten Vermietern nur zwischen 10 % und 20 % antworten.

Vor dem Hintergrund der von den Sozialgerichten geforderten repräsentativen Abbildung des Wohnungsmarktes ist eine Datengewichtung zwingend notwendig, falls entsprechende Abweichungen bzw. strukturelle Verschiebungen festgestellt wurden.

Aufgrund der festgestellten deutlichen Abweichungen zwischen dem Mietwohnungsbestand in der Stadt Bremen und den erhobenen Daten (Ergebnisstichprobe) wurde

von F+B eine Datengewichtung nach anerkannten statistischen Verfahren vorgenommen. Dadurch wird das bei sozialwissenschaftlichen Erhebungen auftretende Problem der gegebenenfalls auftretenden Ausfälle bei einzelnen Teilgruppen („Non-Response-Problem“) kompensiert.

Die Datenauswertung zur Ermittlung der angemessenen Mietkosten in der Stadt Bremen basiert auf der Auswertung der bereinigten und plausibilisierten erhobenen Daten in Gebäuden mit drei und mehr Wohnungen. Dabei handelt es sich um 59.365 Wohnungen ohne Leerstand am Stichtag 1. März 2020 (vgl. Tab. 4.3).

Für die Datengewichtung wurde in einem ersten Arbeitsschritt der Mietwohnungsbestand in Gebäuden mit drei und mehr zum 31.12.2019 ermittelt. Dabei wurde auf Zahlen aus dem Zensus 2011 sowie auf offizielle Statistiken des Statistischen Landesamtes zurückgegriffen. Daneben erfolgte eine Schätzung des selbstgenutzten Eigentums in Gebäuden mit drei und mehr Wohnungen durch F+B auf Basis zahlreicher entsprechender Auswertungen in Deutschland.

Tab. 4.5 Berechnung des Mietwohnungsbestands in Gebäuden mit drei und mehr Wohnungen am 31.12.2019

Wohnungsbestand in Gebäude mit 3 und mehr Wohnungen	Anzahl Wohnungen
Vermieteter Mietwohnungsbestand 2011 (Zensus)	134.810
Leerstand 2011 (Zensus)	+4.824
Mietwohnungsbestand 2011 (Zensus)	139.634
Veränderung im Wohnungsbestand 2010 bis 2019	+7.578
geschätzter Anteil selbstnutzende Eigentümer (25 % der Veränderung im Wohnungsbestand)	-1.894
Leerstand (Annahme aus Datenerhebung: 1,5 %)	-2.180
Vermieteter Mietwohnungsbestand 2019 (Schätzung)	143.138 gerundet 143.000

Nach der Fortschreibung ergab sich für das Jahr 2019 ein Mietwohnungsbestand von gerundet 143.000 Wohnungen in Gebäuden mit drei und mehr Wohnungen.

Daneben erfolgte auf der Basis vorliegender Geschäftsberichte die Abschätzung des Mietwohnungsbestands in Gebäuden mit drei und mehr Wohnungen der neun institutionellen Vermieter. Dabei ergab sich ein Mietwohnungsbestand von 69.000 Mietwohnungen in Gebäuden mit drei und mehr Wohnungen, was einen Anteil von 48,3 % am zuvor ermittelten Mietwohnungsbestand in Gebäuden mit drei und mehr Wohnungen entspricht.

In der Datenerhebung konnten 57.533 Wohnungen bei den institutionellen Vermietern in Gebäuden mit drei und mehr Wohnungen erhoben werden. Das entspricht einem

Anteil von 96,9 % an den erhobenen und plausibilisierten Mietwohnungen in Gebäuden mit drei und mehr Wohnungen. Damit liegt der Anteil des erhobenen Mietwohnungsbestands der institutionellen Vermieter deutlich über dem tatsächlichen Anteil von 48,3 %. Zur Wiederherstellung des korrekten Anteils im Rahmen der Datenauswertung wird daher ein entsprechender Gewichtungsfaktor berechnet. Nach der Berechnung ergibt sich ein Gewichtungsfaktor von 0,498 (48,3 % / 96,9 %).

Äquivalent muss der Mietwohnungsbestand in Gebäuden mit drei und mehr Wohnungen erhöht werden. Dabei ergibt sich ein Gewichtungsfaktor von 16,769 (51,7 % / 3,1 %).

Unter Verwendung der beiden Gewichtungsfaktoren erfolgt eine rechnerische Anpassung im Rahmen der Datenauswertung. Die Datengewichtung ist ein anerkanntes Verfahren zur Herstellung der korrekten Strukturen auf dem Wohnungsmarkt, wenn ein entsprechendes Ungleichgewicht nach der Durchführung der Datenerhebung festgestellt werden konnte.

Tab. 4.6 Gewichtung der Ergebnisstichprobe

Vermietergruppe	Mietwohnungsbestand in Gebäuden mit drei und mehr Wohnungen 2019*		Daten in Gebäuden mit drei und mehr Wohnungen nach Bereinigung		Gewicht/Faktor	gewichtete Daten in Gebäuden mit drei und mehr Wohnungen***	
	Anzahl	Anteil	Anzahl	Anteil		Anzahl	Anteil
private Vermieter	74.000	51,7 %	1.832	3,1 %	16,769	30.721	51,7 %
Institutionelle Vermieter**	69.000	48,3 %	57.533	96,6 %	0,498	28.651	48,3 %
Insgesamt	143.000	100,0 %	59.365	100,0 %		59.372	100,0 %

* Schätzung des Mietwohnungsbestands aus dem Zensus 2011 unter Berücksichtigung des Mietwohnungsneubaus

** Schätzung des Bestands an Mietwohnungen auf Basis vorliegender Geschäftsberichte

*** Aufgrund der Rundungen der Gewichtungsfaktoren ergibt sich eine Abweichung zum erhobenen Bestand

Die Datenauswertung für die Ermittlung der angemessenen Miethöhe erfolgte für die gesamte Stadt Bremen. Aufgrund der repräsentativen Stichprobe unter Berücksichtigung der regionalen Verteilung der privaten Eigentümer muss die Datengewichtung ebenfalls über die gesamte Stadt erfolgen. Für eine regionale Differenzierung der Datengewichtung liegen nicht ausreichend Daten vor, d. h. es müsste eine Vielzahl an Schätzungen und Annahmen getroffen werden, wodurch es eher zu Ungenauigkeiten in den Ergebnissen kommen würde. Das gewählte Verfahren wird bei der Erstellung zahlreicher qualifizierter Mietspiegel und schlüssiger Konzepte in Deutschland jeweils für das gesamte Untersuchungsgebiet angewendet.

5 DATENAUSWERTUNG

Nach erfolgter Datenbereinigung wurden die Daten entsprechend der Rahmenbedingungen der Angemessenheitsgrenzen gemäß SGB II und SGB XII aufbereitet. Hierzu erfolgte eine Festlegung der Größenklassen und des Grenzwertes für den einfachen Wohnungsstandard in der Stadt Bremen.

Die Ermittlung der Angemessenheitsgrenze wurde in einem mehrstufigen Verfahren durchgeführt. Ziel war die Berechnung der höchstzulässigen monatlichen Nettokaltmiete und der ortsüblichen kalten Betriebskosten. Daher erfolgte eine getrennte Auswertung dieser zwei Mietbestandteile.

Zum Schluss wurden zur Ermittlung der abstrakten Angemessenheitsgrenzen für die Bruttokaltmiete die sich ergebenden Quadratmeterwerte mit der jeweils maximal zulässigen Wohnungsgröße für die Bedarfsgemeinschaften multipliziert, um die endgültigen Beträge für die maximal erstattungsfähige Bruttokaltmiete/Wohnkosten zu erhalten. Dieses Verfahren entspricht der vom BSG geforderten Produkttheorie (vgl. BSG, Urteil vom 07.11.2006, Az. B 7b, AS 18/06 R).

5.1 Bestimmung des Grenzwertes für einen angemessenen Wohnungsstandard

Die Festlegung der angemessenen Miete für Wohnungen des einfachen Standards soll auf regionalen Gegebenheiten beruhen, damit eine Versorgung der Bedarfsgemeinschaften gemäß SGB II und SGB XII sichergestellt wird. Die Festlegung der Angemessenheitsgrenzen ist insbesondere davon abhängig, wie hoch der regionale Bedarf an preisgünstigem Wohnraum ist. Je höher der Bedarf an preisgünstigem Wohnraum ist, desto mehr Wohnungen müssen in der Festlegung der Angemessenheitsgrenzen berücksichtigt werden.

5.1.1 Rechtliche Rahmenbedingungen

Nach dem Urteil des Bundessozialgerichts vom 7.11.2006 (Az. B 7b AS 18/06 R) ist die Angemessenheitsgrenze bei einem einfachen Wohnungsstandard zu ziehen. Eine Definition für den einfachen Wohnungsstandard wird aber weder im Gesetz noch in den einschlägigen Urteilen gegeben. Gemäß dem Urteil des Bundessozialgerichts vom 18.06.2008 (Az. B 14/11b AS 61/06 R) ist auf den Wohnungsbestand im unteren Segment der jeweiligen Wohnungsregion abzustellen. (Vgl. Kap.3.3)

Durch die durchgeführten Plausibilitätsprüfungen (vgl. Kap. 4.2) wurden, gemäß Urteil des Bundessozialgerichts vom 19.10.2010, Wohnungen mit einem für Hilfebedürftige nicht ausreichenden Wohnungsstandard bereits aus der Datenbasis eliminiert. Hierbei handelt es sich um Wohnungen, die keine vermierterseitig gestellte Vollausstattung mit

Bad, WC und Sammelheizung haben. Diese Wohnungstypen wurden für die weitere Auswertung nicht mehr berücksichtigt.

Eine Definition des einfachen Standards anhand einzelner Ausstattungsmerkmale ist fehleranfällig, da die Gefahr besteht, dass Nischensegmente definiert werden. Auch ist eine solche Vorgehensweise willkürlich, da es keinerlei sachliche Anhaltspunkte dafür gibt, welche Wohnwertmerkmale den Standard beeinflussen (seien es z. B. nun die Arten der Fußböden, Balkone, Größe von Duschen oder Badewannen). Mithin wird es kaum gelingen, einen bestimmten und für alle Leistungsberechtigten gleichen Wohnungsstandard sicherzustellen. Eine ggf. durchzuführende Befragung wäre daher nicht nur mit einem sehr hohen Aufwand verbunden, sie wäre auch nur schwer praktikabel. Schon gar nicht wird durch die (normative) Festlegung von Ausstattungsmerkmalen der Rechtsfrieden befördert, denn gerade bei Kombinationen von einfachen und hochwertigen Ausstattungsmerkmalen innerhalb einer Wohnung wird es kompliziert. Nach dem BSG Urteil vom 10.09.2013 Az. B 4 AS 77/12 R kann daher der einfache Wohnungsstandard ausschließlich über eine statistische Ermittlung der unteren örtlichen Miethöhe bestimmt werden.

5.1.2 Ermittlung des Bedarfs an preisgünstigem Wohnraum

Die Bestimmung des Mietenniveaus für den einfachen Wohnungsstandard erfolgt in der Regel über einen Quantilwert bzw. Lagewert der Mietenverteilung. Die Wahl des konkreten Quantilwertes soll der Grundsicherungsträger aus dem Bedarf an preisgünstigem Wohnraum auf den regionalen Wohnungsmärkten ableiten, um die Versorgung mit preisgünstigem Wohnraum sicherzustellen.

Eine differenzierte Betrachtung bei der Festlegung des Quantilwerts nach Bedarfsgrößenklassen ist sinnvoll, vor allem aufgrund der hohen Anzahl von Ein-Personen-Bedarfsgemeinschaften und den zumeist höheren Quadratmetermieten für kleinere Wohnungen. Daneben soll nach der aktuellen Rechtsprechung, soweit es möglich ist, auf regionale Datenquellen zurückgegriffen werden.

Die Bedarfsermittlung basiert auf Daten der Stadt Bremen und wurde vom Statistischen Landesamt und der Auftraggeberin zur Verfügung gestellt. Die Berechnung des Bedarfs an preisgünstigen Wohnraum erfolgte durch die Auftraggeberin.

Auf den Wohnungsmarkt sind neben den Leistungsempfängern gemäß SGB II und SGB XII auch andere Bevölkerungsgruppen mit einem niedrigen Haushaltseinkommen auf preisgünstigen Wohnraum angewiesen. Daher werden neben den Leistungsempfängern auch andere Nachfrager von preisgünstigem Wohnraum auf den regionalen Wohnungsmärkten zur Ermittlung des benötigten Bedarfs einbezogen.

Die Zahl der Bedarfsgemeinschaft im SGB II basiert auf der Tabelle 1a „Wohn- und Wohnkostensituation nach Größe der Haushaltsgemeinschaft“ der Veröffentlichung der Bundesagentur für Arbeit „Wohn- und Wohnkostensituation“. Die Statistik umfasst

alle Haushalte mit Leistungsbezug, also auch selbstnutzende Eigentümer und Bedarfsgemeinschaften in Unterkünften. Die Ergebnisse wurden noch einmal vom Statistischen Landesamt Bremen auf Basis der dort verfügbaren Daten validiert.

Der Bedarf an Haushalten im Bereich SGB XII basiert auf einer Auswertung der Bundesstatistik durch das Statistische Landesamt Bremen. Berücksichtigt werden die Haushalte die Hilfe zum Lebensunterhalt (HLU) und Grundsicherung (GSI/AE) erhalten. Dabei wird die Summe der Personen nach der Zahl der im Haushalt lebenden Personen ermittelt. Zur Umrechnung auf den Bedarf nach Wohnraum wurde die Zahl der Personen durch die Zahl der Haushaltsmitglieder geteilt.

Die Zahl der Wohngeldempfänger basiert auf den Zahlen der Wohngeldstatistik für die Stadt Bremen.

Über die Zahl der Niedrigeinkommensempfänger, die keine Transferleistungen beziehen, existieren keine Statistiken. Die Zahl der Haushalte mit einem niedrigen Haushaltsnettoeinkommen wurde auf Basis der Daten aus der jährlichen Mikrozensushebung durch das Statistische Landesamt Bremen berechnet. Dabei erfolgte die Aufteilung der Haushalte mit mehr als einer Person auf Basis der Verteilung der letzten fünf Jahre, da die Fallzahlen für eine stichtagsbezogene Berechnung zu gering sind. Die Summe der Einzelwerte der einzelnen Haushaltsgrößen ergibt aufgrund der Rundungen nicht die Zahl der Haushalte der Niedrigeinkommensbezieher insgesamt. Die Rundungen erfolgen wegen der erforderlichen Anonymisierung in der Statistik aus datenschutzrechtlichen Belangen.

Die Berechnung basiert auf dem Äquivalenzeinkommen der Stadt Bremen. Dabei wird für die Ermittlung der Haushalte der Niedrigeinkommensbezieher die in Deutschland übliche Armutsgefährdungsquote verwendet, welche bei 60 % des zuvor ermittelten Äquivalenzeinkommens liegt. Zur Vermeidung von Doppelzählungen wurden die Transfergeldbezieher nach SGB II und SGB XII sowie die Empfänger von Wohngeld herausgerechnet.

Bei den Studierenden handelt es sich um die Zahl der am Hochschulstandort Bremen eingeschriebenen Studierenden mit Wohnsitz in Bremen. Das Statistische Landesamt hat die Zahl auf Basis der vorliegenden Ergebnisse des Mikrozensus ermittelt. Aufgrund der vorliegenden geringen Fallzahlen in der Statistik basiert die Berechnung auf einen Fünfjahresschnitt. Aufgrund der notwendigen Rundungen entspricht die Summe der Einzelwerte nicht der Gesamtzahl der Studierenden. Für Haushalte mit drei und mehr Personen liegen nur wenige Fälle vor, welche durch die notwendigen Rundungen daher nicht ausgewiesen werden.

Die Ermittlung des Bedarfs im Sachbereich Asylbewerber nach dem Asylbewerberleistungsgesetz (AsylbLG) basiert auf einer Auswertung der Bundesstatistik. Dabei wurden alle Personen berücksichtigt, welche in Aufnahmeeinrichtungen und Gemeinschaftsunterkünften leben sowie die Personen, die dezentral untergebracht sind.

Die Zahl der Haushalte insgesamt basiert auf den Ergebnissen des Mikrozensus 2019, wobei die Zahl der Einzelwerte aufgrund der notwendigen Rundungen nicht der Gesamtzahl der Haushalte entspricht. Die Zahl der Haushalte ist die Basis für die Ermittlung des Bedarfs an preisgünstigem Wohnraum in der Stadt Bremen differenziert nach den Haushaltsgrößen (vgl. Tab. 5.1).

Tab. 5.1 Bedarf an preisgünstigem Wohnraum in der Stadt Bremen (31.12.2019)

Sachbereich	Haushaltsgröße				Insgesamt*
	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 und mehr Personen	
SGB II	19.049	7.534	5.164	7.647	39.394
SGB XII	8.639	1.595	225	79	10.538
Wohngeld	1.859	319	146	776	3.100
Niedrigeinkommen	13.000	3.800	1.300	1.500	20.000
Studierende	12.000	1.600	0	0	13.000
Asylbewerber	1.382	181	103	187	1.853
Bedarf an preisgünstigen Wohnraum insgesamt	55.929	15.029	6.938	10.189	88.085
Haushalte insgesamt	159.000	91.000	29.000	30.000	310.000
Bedarf an preisgünstigen Wohnraum allen Haushalten in %	35,2 %	16,5 %	23,9 %	34,0 %	28,4 %

* Insgesamt entspricht nicht immer der Summe der Einzelwerte. Grund ist die erforderliche Rundung der Einzelwerte der Grundlagendaten des Mikrozensus aufgrund von Anonymisierungsvorgaben.

In Tab. 5.1 wird der Bedarf an preisgünstigem Wohnraum in der Stadt Bremen differenziert nach der Größe der Haushalte ausgewiesen. Danach liegt der Anteil der Haushalte, die eine preisgünstige Wohnung benötigen an allen Haushalten, bei 28,4 %. Betrachtet man den Bedarf jedoch differenziert nach der Zahl der Haushaltsmitglieder, ergeben sich deutliche Unterschiede. Der Bedarf an preisgünstigen Wohnraum ist insbesondere bei den kleineren Haushalten höher und beträgt bei einem 1-Personen-Haushalt 35,2 %. Auch bei den Haushalten mit 4 und mehr Personen liegt der Bedarf an preisgünstigen Wohnraum mit 34,0 % über dem Durchschnitt.

5.1.3 Festlegung des Grenzwertes für einen angemessenen Wohnungsstandard

Für die Festlegung der Angemessenheitsgrenze wurde von F+B daher auf den Bedarf an preisgünstigem Wohnraum in der Stadt Bremen abgestellt. Es stellte sich die Frage, wo hier die Grenze zu ziehen ist.

Generell ist davon auszugehen, dass der einfache Wohnstandard als Bemessungsgrundlage heranzuziehen ist. Wie das Bundessozialgericht in seinem Urteil vom 18.06.2008 (Az. B 14/11b AS 61/06 R) allerdings deutlich gemacht hat, kann hierbei beispielsweise auch der Mittelwert oder sogar der Oberwert der erhobenen Mieten als

angemessen angesehen werden, wenn die Datenbasis der erhobenen Mieten in etwa dem für Bezieher von Grundsicherungsleistungen zur Verfügung stehenden Wohnraum entspricht.

In der Stadt Bremen wurde eine stichprobenartige Datenerhebung von Mietwohnungen durchgeführt, d. h. die erhobenen Mieten repräsentieren gemäß der Zufallswahrscheinlichkeit im Grundsatz den gesamten Mietwohnungsmarkt. Zusätzlich erfolgte nach der Datenerhebung eine Datengewichtung nach den Vermietergruppen institutionelle und private Vermieter, wodurch das sich in der Sozialwissenschaft üblich ergebende unterschiedlichen Antwortverhalten statistisch ausgeglichen wurde und damit die Datengrundlage den tatsächlichen Strukturen auf dem Bremer Mietwohnungsmarkt entspricht (vgl. Kapitel 0).

Die Ergebnisse in Tab. 5.1 zeigen, dass der Bedarf an preisgünstigen Wohnungen, ausgedrückt als der Anteil der auf dieses Wohnungsmarktsegment angewiesenen Haushalte an allen Haushalten bei 28,4 % liegt. Die Tab. 5.1 zeigt jedoch auch, dass der Bedarf in den einzelnen Haushaltsgrößenklassen eine deutliche Differenzierung aufweist (von 16,5 % bei 2-Personen-Haushalten bis 35,2 % bei 1-Personen-Haushalten).

Vor dem Hintergrund des sich dynamisch entwickelnden Mietwohnungsmarkts in der Stadt Bremen und den möglichen Familiennachzügen bei den Asylbewerbern wurde eine Bedarfsquote von 40 % festgelegt. Durch das festgelegte 40 %-Quantil (Lagewerte in der Mietenverteilung) wird einerseits sichergestellt, dass, bezogen auf die Anzahl der Haushalte, die auf preisgünstigen Wohnraum angewiesen sind, ausreichend Wohnraum berücksichtigt wird. Andererseits werden als Haushalte, bei denen von entsprechendem Bedarf auszugehen ist, nicht nur Transferleistungsbezieher angenommen, sondern auch Wohngeldbezieher und Niedrigeinkommensbezieher (ohne Transferleistungen).

5.2 Nettokaltmiete – abstrakte Angemessenheit

Nach der Ermittlung des Bedarfs an preisgünstigem Wohnraum und der Festlegung des verwendeten Quantils in der Stadt Bremen und dem aufbereiteten und bereinigten Datensatz erfolgte im ersten Schritt die Berechnung der abstrakten Angemessenheit für die Nettokaltmiete.

Aufgrund der Marktdynamik auf dem Bremer Wohnungsmarkt und den damit verbundenen höheren Wohnungsmieten bei Neuvermietung wurde auf die Neuvermietungen der letzten vier Jahre abgestellt. Dies entspricht einer Eingrenzung, wie sie auch im Rahmen der Erstellung von qualifizierten Mietspiegeln gemäß BGB bis Ende 2019 vorgenommen wurde. Eine Umstellung auf die neuen gesetzlichen Grundlagen mit der Berücksichtigung der Mieten der letzten sechs Jahre, die für die Erstellung von

qualifizierten Mietspiegeln gemäß BGB seit 2020 gilt, ist nicht sinnvoll. Durch die Ausweitung würden sich die ermittelten Ergebnisse weiter von der aktuellen Marktsituation in der Stadt Bremen entfernen, da die älteren Mietverträge sicherlich niedrigere Mieten aufweisen.

5.2.1 Verteilung der Erhebungsdaten

Nach der durchgeführten Datenbereinigung und der Eingrenzung auf den Untersuchungsgegenstand konnten 18.586 Neuvermietungen für die Ermittlung der abstrakt angemessenen Miete berücksichtigt werden. Die Ergebnisse der Datenauswertung zur Ermittlung der abstrakt angemessenen Miete basiert auf der Berechnung des 40 %-Quantils unter Berücksichtigung der entsprechenden Gewichtungsfaktoren (vgl. Kapitel 4.30). Die Berechnung erfolgt für die gesamte Stadt Bremen differenziert nach der Wohnungsgröße bzw. der Anzahl der Personen in der Bedarfsgemeinschaft. Die Tab. 5.2 zeigt für jedes Tabellenfeld die Fallzahl differenziert nach den sechs Wohnungsgrößenklassen in der Stadt Bremen.

Tab. 5.2 Fallzahl der Bestandsmieten nach Wohnungsgrößenklassen

Wohnungsgröße	Größe der Bedarfsgemeinschaft	Neuvermietung April 2016 bis März 2020	
		Anzahl Fälle (ungewichtet)	Anteil
bis zu 50 m ²	1 Person	5.522	29,7 %
mehr als 50 m ² bis zu 60 m ²	2 Personen	5.129	27,6 %
mehr als 60 m ² bis zu 75 m ²	3 Personen	5.743	30,9 %
mehr als 75 m ² bis zu 85 m ²	4 Personen	1.279	6,9 %
mehr als 85 m ² bis zu 95 m ²	5 Personen	597	3,2 %
mehr als 95 m ²	6 Personen und mehr	316	1,7 %
Insgesamt		18.586	100,0 %

Die Tab. 5.2 zeigt, dass für alle Teilmärkte bzw. Tabellenfelder die übliche Datenbasis für eine ausreichende statistische Aussage erfüllt worden ist. Damit können auf Basis der vorliegenden Daten unter Berücksichtigung der Datengewichtung statistisch gesicherte und repräsentative Mietwerte für die Stadt Bremen abgeleitet werden.

5.2.2 Berechnung der abstrakten Angemessenheit der Nettokaltmiete

Die Verteilungsanalyse der erhobenen Bestandsmieten bzw. der Neuverträge der letzten vier Jahre hat gezeigt, dass für alle Größenklassen eine ausreichende Fallzahl vorliegt. Wie in Kapitel 5.1 beschrieben, wird für die Ermittlung der abstrakten Angemessenheit in der Stadt Bremen das gewichtete 40 %-Quantil als statistischer Grenzwert herangezogen.

Die Tab. 5.3 zeigt die abstrakten Angemessenheitswerte je Quadratmeter Wohnfläche, also die Höhe der Miete der abstrakten Angemessenheit je Quadratmeter Wohnfläche. Die Datenanalyse erfolgte auf Basis des festgelegten Lagemaßes (40 %-Quantil) für die erhobenen und gewichteten Mieten der in den letzten vier Jahren neu abgeschlossenen Mietverträgen (April 2016 bis März 2020) differenziert nach sechs Wohnungsgrößenklassen in der Stadt Bremen (vgl. Datengewichtung im Kap. 4.3).

Tab. 5.3 Abstrakte Angemessenheit in Euro pro m² Nettokaltmiete nach Bedarfsgrößenklassen

Wohnungsgröße	Größe der Bedarfsgemeinschaft	Neuvermietung April 2016 bis März 2020	
		40 %-Quantil der Mietenverteilung	Anzahl erhobene Wohnungen
bis zu 50 m ²	1 Person	7,61 €/m ²	5.522
mehr als 50 m ² bis zu 60 m ²	2 Personen	6,99 €/m ²	5.129
mehr als 60 m ² bis zu 75 m ²	3 Personen	7,00 €/m ²	5.743
mehr als 75 m ² bis zu 85 m ²	4 Personen	6,80 €/m ²	1.279
mehr als 85 m ² bis zu 95 m ²	5 Personen	7,78 €/m ²	597
mehr als 95 m ²	6 Personen und mehr	7,35 €/m ²	316

Die höchsten Mieten finden sich in den kleinen und den großen Wohnungen. Dieses spiegelt die Wohnungsmarktsituation wider, da die Nachfrage in diesen Segmenten zumeist die Zahl der vorhandenen Wohnungen übersteigt. Daneben wird der Mietpreis auch durch die notwendigen Flächen wie Küche, Bad und WC bestimmt, welche in jeder Wohnung vorhanden sind und einen wesentlichen Kostenfaktor bei der Errichtung von Wohnraum darstellen. In den kleinen Wohnungen nehmen diese Räume einen höheren Flächenanteil an der gesamten Wohnfläche ein und somit liegt üblicherweise die Miete oberhalb der Mieten in größeren Wohnungen.

Die ermittelten Quadratmetermieten nach den Wohnungsgrößenklassen werden zur Berechnung der abstrakten Angemessenheit bruttokalt absolut in der Stadt Bremen herangezogen (vgl. Kapitel 5.4).

5.3 Angemessene kalte Betriebskosten

Neben der Nettokaltmiete wurden im Rahmen der Datenerhebung auch die Vorauszahlungen für die kalten Betriebskosten zum Stichtag 1. März 2020 erhoben. Die Zahl der auswertbaren Datensätze eines institutionellen Großvermieters nach der Datenbereinigung ist mit 51.719 Datensätzen geringer als die Gesamtzahl der erhobenen Mieten. Dies resultiert aus den teilweise fehlenden Angaben oder nicht eindeutig ermittelbaren kalten Betriebskosten. Einige Vermieter haben die Betriebskosten auch nur als Gesamtsumme, d. h. kalte Betriebskosten und Kosten für Heizung und Warmwasser in einer Summe, übermittelt.

Durch das gewählte Erhebungs- und Auswertungsverfahren können die im Urteil des Bundessozialgerichts vom 19.10.2010 geforderten örtlichen Übersichten für die Betriebskosten erstellt werden.

Insbesondere bei Ver- und Entsorgungsdienstleistungen ergeben sich regional deutliche Unterschiede, auf die Rücksicht genommen werden muss. [...] Neben den (nichtamtlichen) Übersichten in Mietspiegeln kommen auch Übersichten der örtlichen Interessenverbände in Betracht, die an der Anerkennung des Mietspiegels beteiligt waren. Soweit die örtlich erfassten Werte nicht aktuell sind, liegt es nahe, vom Träger der Grundsicherung entsprechende Rückfragen bei den örtlichen Interessenverbänden durchführen zu lassen bzw. die Werte an die allgemeine Preisentwicklung anzupassen. Nur wenn sich konkret Anhaltspunkte dafür ergeben, dass vom Deutschen Mieterbund für das gesamte Bundesgebiet aufgestellte Übersichten gerade das örtliche Niveau besser abbilden, kann auf diese zurückgegriffen werden, (Aktenzeichen B 14 AS 50/10 R vom 19.10.2010).

Im Rahmen der Datenerhebung wurde abgefragt, ob die angegebenen monatlichen Vorauszahlungen für die kalten Betriebskosten die wesentlichen Betriebskostenarten enthalten. Bei den wesentlichen Betriebskostenarten handelt es sich um:

- Wasserversorgung
- Abwasser/Entwässerung
- Müllabfuhr
- Grundsteuer
- Sach- und Haftpflichtversicherung

Ein erheblicher Teil der Bedarfsgemeinschaften wohnt in den Beständen der großen Wohnungsvermieter in der Stadt Bremen. Vor diesem Hintergrund wurde für die Ermittlung der angemessenen kalten Betriebskosten in der Stadt Bremen auf die vorliegenden Betriebskostenvorauszahlungen des größten institutionellen Vermieters von

Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern abgestellt. Aufgrund vieler zusätzlicher Leistungen und damit auch Betriebskostenarten (z. B. Betriebs- und Wartungskosten für Aufzüge) sind die Betriebskosten dieses großen institutionellen Vermieters zumeist höher, als die Betriebskosten von privaten Vermietern.

Hierdurch wurde verhindert, dass diese Bedarfsgemeinschaften durch die aus den gesamten erhobenen Daten abgeleiteten niedrigeren angemessenen Betriebskosten benachteiligt werden. Häufig umfassen die Betriebskostenvorauszahlungen von Eigentümern mit kleineren Mietobjekten nicht die wichtigen Betriebskostenarten, da diese zum Teil auf den Mieter übertragen (z. B. Treppenhausreinigung) oder vom Vermieter selbst übernommen (Hausmeistertätigkeiten, wie z. B. kleinere Reparaturen) werden.

Unter Berücksichtigung dieser Einschränkung des erhobenen Datenbestandes standen für die Ermittlung der angemessenen kalten Betriebskosten noch 32.188 Datensätze zur Verfügung (vgl. Tab. 5.4). Bei der Datenauswertung muss keine Datengewichtung erfolgen, da es sich die Daten eines einzelnen Vermieters in Bremen handelt.

Eine Eingrenzung nur auf die Wohnungen, die in den letzten vier Jahren neu vermietet wurden, ist nicht erforderlich, da die Betriebskostenvorauszahlungen in der Regel immer an die tatsächlichen Betriebskosten nach erfolgter Abrechnung angepasst werden. Die Betriebskostenvorauszahlungen sind für den Vermieter ein Durchlaufposten, für den der Vermieter häufig im Laufe des Jahres in Vorkasse gehen muss (z. B. Versicherungskosten einmal pro Jahr vom Vermieter zu zahlen).

Tab. 5.4 Betriebskosten nach Wohnungsgrößenklassen in der Stadt Bremen

Wohnungsgröße	Größe der Bedarfsgemeinschaft	Durchschnittliche Betriebskosten in Mehrfamilienhäusern	
		Arithmetisches Mittel	Anzahl Fälle
bis zu 50 m ²	1 Person	2,17 €/m ²	7.488
mehr als 50 m ² bis zu 60 m ²	2 Personen	2,02 €/m ²	8.234
mehr als 60 m ² bis zu 75 m ²	3 Personen	1,96 €/m ²	12.109
mehr als 75 m ² bis zu 85 m ²	4 Personen	2,11 €/m ²	2.776
mehr als 85 m ² bis zu 95 m ²	5 Personen	2,10 €/m ²	1.174
mehr als 95 m ²	6 Personen und mehr	2,33 €/m ²	402

Die Tab. 5.4 zeigt, dass die durchschnittlichen kalten Betriebskosten für Wohnungen mit einer Wohnfläche bis zu 50 m² und Wohnungen mit mehr als 95 m² am höchsten sind. Deshalb ist es notwendig, für die Ermittlung der abstrakten Angemessenheit die nach den Größenklassen differenzierten durchschnittlichen Betriebskosten zu verwenden. Bei Anwendung der durchschnittlichen kalten Betriebskosten in der Stadt

Bremen insgesamt würde die größte Gruppe der Leistungsempfänger deutlich schlechter gestellt werden.

Für die Berechnung der angemessenen Bruttokaltmiete wird für die einzelnen Wohnungsgrößenklassen bzw. der Größe der Bedarfsgemeinschaft der ermittelte durchschnittliche Wert nach Wohnungsgrößenklasse als angemessen angesehen.

5.4 Abstrakt angemessene Bruttokaltmiete

In mehreren Urteilen des BSG wird auf die Zusammenfassung der ermittelten Quadratmetermieten aus den unterschiedlichen Datengrundlagen sowie die Anwendung der sogenannten Produkttheorie verwiesen (z. B. BSG vom 19.10.2010, B 14 AS 50/10 R). Dabei sollen die ermittelten Quadratmetermietpreise mit der höchstzulässigen Wohnfläche multipliziert werden.

Entscheidend bei der Ausweisung der Richtwerte ist dabei auch die Berücksichtigung der kalten Betriebskosten. Dem Hilfeempfänger soll damit die Wahlmöglichkeit gegeben werden, eine Wohnung mit niedrigeren kalten Betriebskosten jedoch einer höheren Nettokaltmiete anzumieten.

Wie im Urteil des BSG vom 19.10.2010, B 14 AS 50/10 R gefordert wurden im schließigen Konzept für die Stadt Bremen die Richtwerte durch ein mehrstufiges Verfahren auf Basis der Produkttheorie ermittelt.

Tab. 5.5 Abstrakt angemessene Bruttokaltmieten in der Stadt Bremen

Wohnungsgröße	Größe der Bedarfsgemeinschaft	Nettokaltmiete in €/m ²	kalte Betriebskosten in €/m ²	abstrakte Angemessenheit bruttokalt	
				in €/m ²	in € (aufgerundet)
bis zu 50 m ²	1 Person	7,61 €/m ²	2,17 €/m ²	9,78 €/m ²	489 €
mehr als 50 m ² bis zu 60 m ²	2 Personen	6,99 €/m ²	2,02 €/m ²	9,01 €/m ²	541 €
mehr als 60 m ² bis zu 75 m ²	3 Personen	7,00 €/m ²	1,96 €/m ²	8,96 €/m ²	672 €
mehr als 75 m ² bis zu 85 m ²	4 Personen	6,80 €/m ²	2,11 €/m ²	8,91 €/m ²	758 €
mehr als 85 m ² bis zu 95 m ²	5 Personen	7,78 €/m ²	2,10 €/m ²	9,88 €/m ²	939 €
jede weitere 10 m ²	jede weitere Personen	7,35 €/m ²	2,33 €/m ²	9,68 €/m ²	97 €

Zur Ermittlung der abstrakt angemessenen Mietobergrenzen wurde daher zu den ermittelten Nettokaltmieten differenziert nach den fünf Größenklassen (vgl. Tab. 5.3) der angemessene Höchstwert der kalten Betriebskosten nach Größenklasse addiert (vgl.

Tab. 5.4). Die sich daraus ergebenden Bruttokaltmieten in Euro je Quadratmeter Wohnfläche und Monat wurden mit der maximal zulässigen Wohnungsgröße, die den jeweiligen Bedarfsgemeinschaften zur Verfügung steht, multipliziert (sogenannte Produkttheorie). Im Ergebnis ergibt sich die nach Wohnungsgrößenklassen differenzierte abstrakt angemessene Bruttokaltmiete in Euro (vgl. Tab. 5.5).

Die ermittelten abstrakten Angemessenheiten sind die Grundlage für die Überprüfung, ob die neuen Richtwerte ausreichen, um den jährlichen Bedarf an preisgünstigen Wohnraum für die Leistungsempfänger entsprechend zu decken.

6 TATSÄCHLICHEN VERFÜGBARKEIT

Für die Ermittlung der Richtwerte gemäß den gesetzlichen Grundlagen und den Urteilen des BSG sollen anerkannte statistisch-mathematische Verfahren verwendet werden. Entsprechend dem § 22c SGB II Absatz 1 soll die Datenauswertung neben den Bestandsmieten auch die Angebotsmieten umfassen.

In den Urteilen des BSG wird gefordert, dass aus den durchgeführten Mietwerterhebungen entsprechende Rückschlüsse gezogen werden, die eine sachgerechte Wiedergabe der derzeitigen regionalen Mietsituation widerspiegelt und für eine ausreichende Versorgung der Leistungsberechtigten herangezogen werden. D. h. es sollen Analysen erfolgen, dass die Richtwerte ausreichen, den Hilfeempfänger in die Lage zu versetzen, eine entsprechende Mietwohnung anzumieten. Die konkrete Angemessenheitsprüfung bleibt von diesen Analysen und Nachweisen unberührt. Die konkrete Angemessenheit ist fallbezogen und kann nicht nur durch das schlüssige Konzept abgedeckt werden.

Zur Überprüfung der im Kapitel 5.4 ermittelten abstrakt angemessenen Bruttokaltmiete, wurden die verfügbaren Mietwohnungsangebote in der Stadt Bremen mit einer Miethöhe im Rahmen der abstrakten Angemessenheit sowie der Bedarf an preisgünstigen Wohnraum für Leistungsempfänger analysiert. Durch den Abgleich der abstrakten Angemessenheitsgrenzen mit dem verfügbaren Wohnungsangebot eines Jahres wird überprüft, ob in einem konkreten Wohnungsmarkt strukturell ein ausreichendes Wohnungsangebot für die gewählten Angemessenheitsgrenzen vorhanden ist.

Bei der Stadt Bremen handelt es sich nicht um eine Optionskommune, weshalb der direkte Zugriff auf die tatsächlichen Mieten und Wohnflächen der Leistungsempfänger für eine Analyse nicht vorlagen. Der Bedarf an preisgünstigem Wohnraum basiert auf den Angaben des Statistischen Landesamtes (vgl. Kap. 6.1). Die Angebotsmieten wurden von F+B erhoben und umfassend plausibilisiert. Der Jahreszeitraum für die Betrachtung der Angebotsmieten wurde vor den sich aus der Corona-Pandemie ergebenden Einschränkungen gewählt, da diese in den ersten Monaten nach dem Ausbruch der Pandemie eine deutliche Auswirkung auf das Volumen der Wohnungsangebote gehabt hat.

Zur Überprüfung der ermittelten Angemessenheitsgrenzen und der Verfügbarkeit von Wohnraum zu angemessenen Bedingungen führte F+B folgende Analysen durch:

- Ermittlung des jährlichen Bedarfs an preisgünstigem Wohnraum für Transferleistungsempfänger;
- Erhebung der von April 2019 bis März 2020 in elektronischen und Printmedien in der Stadt Bremen angebotenen Wohnungen und Bestimmung der Zahl der Wohnungen, die innerhalb der ermittelten abstrakten Angemessenheitsgrenzen liegen;

- Berechnung der konkreten Angemessenheit auf Basis des Bedarfs an preisgünstigem Wohnraum und der Wohnungsangebote von April 2019 bis März 2020.

6.1 Bedarf an preisgünstigem Wohnraum

Für die Überprüfung der abstrakten Angemessenheit wurde in einem ersten Schritt der jährliche Bedarf an preisgünstigem Wohnraum durch Transferleistungsempfänger im SGB II und SGB XII ermittelt. Als Datenbasis dienten hier die Daten der Bundesagentur für Arbeit (BA), der Stadt Bremen und die Informationen des Statistischen Landesamtes Bremen. Vor dem Hintergrund der hohen Anzahl an Asylanträgen wurde zudem der Bedarf durch Asylbewerber, die Leistungen nach dem Asylbewerberleistungsgesetz (AsylbLG) beziehen, bei der Bedarfsermittlung berücksichtigt.

Für die Ermittlung der Transferleistungsempfänger gemäß SGB II wurde auf die BA-Statistik „Arbeitsmarkt in Zahlen Statistik der Grundsicherung für Arbeitssuchende – Laufende anerkannte Kosten der Unterkunft nach Kostenarten in €“ mit dem Stand Dezember 2019 zurückgegriffen. Für die Verteilung auf die einzelnen Größenklassen wurde dabei die Tabelle 1a Wohn- und Wohnkostensituation nach Größe der Haushaltsgemeinschaft verwendet (vgl. Kapitel 0). Es erfolgte keine Einschränkung nur auf die Bedarfsgemeinschaften, die zur Miete wohnen, da gegebenenfalls auch Transferleistungsempfänger, die derzeit in selbstgenutztem Eigentum wohnen, eine neue Wohnung benötigen.

Bei der BA-Statistik handelt es sich um eine offizielle Datengrundlage, die auf die aktuellsten Zahlen zurückgreift. Bei der Interpretation der nach Haushaltsgröße differenzierten Bedarfsgemeinschaften ist zu berücksichtigen, dass es zum Beispiel Ein-Personen-Bedarfsgemeinschaften gibt, die in einem Haushalt mit mehr Personen, beispielsweise einem Zwei-, Drei-, Vier- oder Fünf-Personenhaushalt, die nicht zur BG gehören, leben. Dies kann beispielsweise bei einem Zweipersonenhaushalt der Fall sein, bei dem ein Elternteil, der keine Leistungen bezieht, mit einem volljährigen Kind, das Leistungen bezieht, zusammenwohnt. Dann würde es sich hierbei um eine Ein-Personen-Bedarfsgemeinschaft handeln, die mit einer weiteren, nicht zur Bedarfsgemeinschaft gehörenden Person, in einem Zweipersonenhaushalt lebt. Diese Konstellation ist wiederum für die Bedarfsermittlung von Bedeutung, da diese Ein-Personen-Bedarfsgemeinschaften auch zukünftig – sofern beide zum Haushalt gehörenden Personen zusammen umziehen wollen – Wohnungen für zwei Personen nachfragen werden.

Der Bedarf an Haushalten im Bereich SGB XII basiert auf einer Auswertung der Bundesstatistik durch das Statistische Landesamt Bremen. Berücksichtigt werden die Haushalte, die Hilfe zum Lebensunterhalt (HLU) und Grundsicherung (GSiAE) erhalten. Dabei wird die Summe der Personen anhand der Zahl der im Haushalt lebenden Personen ermittelt. Zur Umrechnung auf den Bedarf nach Wohnraum wurde die Zahl der Personen durch die Zahl der Haushaltsmitglieder geteilt.

Die Ermittlung des Bedarfs im Sachbereich Asylbewerber nach dem Asylbewerberleistungsgesetz (AsylbLG) basiert auf einer Auswertung der Bundesstatistik. Dabei wurden alle Personen berücksichtigt, welche in Aufnahmeeinrichtungen und Gemeinschaftsunterkünften leben sowie die Personen, die dezentral untergebracht sind.

Tab. 6.1 Jährlicher Bedarf an preisgünstigem Wohnraum durch Transferleistungsbezieher (SGB II, SGB XII und AsylbLG)

Wohnungsgröße	Größe der Bedarfsgemeinschaft	Bedarfsgemeinschaften in Haushalten			Bedarf an preisgünstigen Wohnraum*
		SGB II	SGB XII	AsylbLG	
bis zu 50 m ²	1 Person	19.049	8.639	1.382	2.406
mehr als 50 m ² bis zu 60 m ²	2 Personen	7.534	1.595	181	842
mehr als 60 m ² bis zu 75 m ²	3 Personen	5.164	225	103	533
mehr als 75 m ² bis zu 85 m ²	4 Personen	3.712	79	96	380
mehr als 85 m ² bis zu 95 m ²	5 Personen	2.225	30	31	227
jede weiter 10 m ²	jede weitere Personen	1.710	25	60	174
Insgesamt		39.394	10.593	1.853	4.562

* 10 % der Bedarfsgemeinschaften im SGB II, jeweils 5 % der Bedarfsgemeinschaften im SGB XII und AsylbLG

Nach Auskunft des Statistischen Landesamtes findet über einen Zeitraum von einem Jahr in rund 10% aller SGB II-Haushalte ein Anschriftenwechsel statt. Für die Bedarfsgemeinschaften im SGB XII und AsylbLG wird ein Anteil von 5 % der Haushalte als Grundlage herangezogen. Diese Angaben wurden für die Ermittlung des jährlichen Bedarfs an preisgünstigem Wohnraum durch Transferleistungsempfänger SGB II, SGB XII und AsylbLG verwendet. Danach ergibt sich ein Bedarf von 4.562 preisgünstigen Wohnungen. Der ermittelte Bedarf ist die Grundlage für die im Kapitel 6.3 dargestellte Überprüfung der durch die Mietenerhebung der repräsentativen Mietwerterhebung in der Stadt Bremen ermittelten abstrakten Angemessenheitsgrenzen.

6.2 Ermittlung des verfügbaren Angebotes

Für die Überprüfung, der aus der Mietenerhebung abgeleiteten abstrakten Angemessenheitsgrenzen, wird zusätzlich auf eine Analyse der Neuvertragsmieten bzw. der frei verfügbaren Mietwohnungsangebote aus einem Jahr zurückgegriffen (April 2019 bis März 2020). Die Berücksichtigung der Neuvertragsmieten bzw. der Angebotsmieten in einem ausreichenden Umfang wurde bereits im Juni 2015 vom BSG angemahnt (B 4 AS 44/14 R, Rnd. 22). Zwar wird in diesem Urteil des BSG auch

ausgeführt, dass bei einem Rückgriff auf die Mieten der letzten vier Jahre (entsprechend der Systematik im Mietspiegel) nicht zwingend die Neuvertragsmieten einbezogen werden müssen.

Dennoch sieht F+B es als notwendig an, die Mietwohnungsangebote eines Jahres zur Feststellung der tatsächlichen Verfügbarkeit von Wohnungen mit einer angemessenen Miethöhe sowie zur endgültigen Festlegung der Richtwerte auf den regionalen Wohnungsmärkten in der Stadt Bremen heranzuziehen. Auch eine Einschränkung der erhobenen Mietwerte auf die in den letzten vier Jahren abgeschlossenen Mietverträge führt zu einer Abschwächung der Miethöhe, da aufgrund der unterschiedlichen Faktoren im Rahmen der Marktanpassung (z. B. Inflationsanpassung, voranschreitende Modernisierung) die aktuellen Mieten zumeist höher ausfallen. Vor dem Hintergrund, dass die neuen Mietobergrenzen in der Zukunft Anwendung finden sollen, ist es daher zwingend erforderlich, die Neuvermietungen des letzten Jahres zur Validierung der Ergebnisse aus der Mietwerterhebung heranzuziehen.

Bei den erfassten Wohnungsangeboten handelt es sich teilweise um Wohnungen, die über den gesamten Zeitraum oder einen Teilzeitraum angeboten wurden. Da die Auswertung nicht stichtagsbezogen erfolgte, sondern das verfügbare Objektangebot über einen Zeitraum von zwölf Monaten erfasst wurde, mussten die Angebote auf Objekte komprimiert werden.

Generell ist es auch möglich, dass einzelne Objekte in unterschiedlichen Internetportalen und Zeitungen zeitgleich angeboten werden. Eine Doppelzählung würde das verfügbare Wohnungsangebot stark überhöhen, weshalb eine Zusammenfassung der Angebote erfolgen muss.

Diese sogenannte Dublettenbereinigung besteht daher aus den beiden Arbeitsschritten:

- Identifizierung gleicher Wohnungen in unterschiedlichen Internetportalen und Zeitungen sowie Zusammenfassung dieser Wohnungsangebote zu einem Angebot
- Überprüfung der Angebote über den Erhebungszeitraum. Identische Objekte werden zusammengefasst und als ein Objekt bzw. Angebot angesehen. Angebotslücken, d. h. Angebote, die zeitweilig nicht mehr angeboten werden, werden durch das bei F+B angewendete Verfahren identifiziert und ebenfalls zu einem Objekt zusammengefasst, da nicht davon auszugehen ist, dass eine Wohnung innerhalb des Beobachtungszeitraums zweimal mit einer kurzen Zwischenvermietung zur Verfügung gestanden hat.

Aus den erhobenen Angeboten wurden unplausible Objekte oder nicht relevante Wohnungsbestände entfernt. Hierbei wurden Objekte bzw. Wohnungen nach folgenden Kriterien aus der Datenbank entfernt:

- Heimplätze (z. B. Studentenheime, Seniorenheime), da es sich bei diesen Angeboten um Spezialimmobilien handelt, die einen besonderen Wohnungsteilmarkt darstellen und in der Regel hohe Mietwerte aufweisen,
- Wohnungen, für die keine vollständigen Angaben vorliegen: fehlende Wohnfläche oder keine Nettokalt-Mietangabe,
- Mietangaben, bei denen es sich offensichtlich nicht um Netto- bzw. Bruttokaltmieten handelt, also Bruttowarmmieten,
- Möblierte Wohnungen, da die Kosten für die Möblierung Teil der Miete sind und somit die korrekte Nettokaltmiete nicht abgeleitet werden kann,
- Wohnungen, die erkennbar nicht den vom BSG geforderten Mindeststandard aufweisen, also z. B. über Einzelöfen verfügen.

Nach diesen Datenbereinigungen standen von den erfassten 15.561 angebotenen Wohnungen noch 14.896 Wohnungen für die Auswertung zur Verfügung. Diese Wohnungsangebote wurden differenziert nach den sechs Größenklassen ausgewertet.

Teilweise lagen in den veröffentlichten Mietwohnungsangeboten keine Angaben zu den kalten Betriebskosten vor. Hier erfolgte für die Berechnung der Bruttokaltmiete eine Berücksichtigung der kalten Betriebskosten auf Basis der angemessenen durchschnittlichen Betriebskosten je Größenklassen (vgl. Tab. 5.4). Insgesamt konnte für 7.349 Mietwohnungsangebote die Bruttokaltmiete direkt ermittelt werden und für 7.547 Mietwohnungsangebote erfolgte eine Ersetzung der monatlichen kalten Betriebskosten durch eine Pauschale.

Zur Feststellung des verfügbaren Angebots zu angemessenen Mietpreisen erfolgte ein Abgleich der Bruttokaltmieten pro Monat der angebotenen Wohnungen mit den zuvor berechneten abstrakten Angemessenheitsgrenzen (vgl. Tab. 5.5).

Insgesamt lagen die Bruttokaltmieten von 5.929 Wohnungen oder 40 % der von April 2019 bis März 2020 in der Stadt Bremen angebotenen Wohnungen innerhalb der abstrakten Angemessenheitsgrenzen (vgl. Tab. 6.2).

Tab. 6.2 Wohnungsangebote mit einer angemessenen Miethöhe nach Bedarfsgrößenklassen

Wohnungsgröße	Größe der Bedarfsgemeinschaft	Anzahl Angebotsmieten	Anzahl Angebote innerhalb der abstrakten Angemessenheit	
			absolut	Anteil an allen Angeboten in %
bis zu 50 m ²	1 Person	3.602	1.963	54 %
mehr als 50 m ² bis zu 60 m ²	2 Personen	2.697	786	29 %
mehr als 60 m ² bis zu 75 m ²	3 Personen	3.864	1.637	42 %
mehr als 75 m ² bis zu 85 m ²	4 Personen	1.570	390	25 %
mehr als 85 m ² bis zu 95 m ²	5 Personen	986	372	38 %
jede weiter 10 m ²	jede weitere Personen	2.177	781	36 %
Insgesamt		14.896	5.929	40 %

6.3 Festlegung der Richtwerte

Der Anteil der Angebote, die eine angemessene Bruttokaltmiete aufweisen, an allen Angeboten innerhalb einer Größenklasse, ist nicht entscheidend für die Überprüfung der abstrakten Angemessenheitsgrenze. Entscheidend ist, ob die Zahl der Angebote, die eine angemessene Bruttokaltmiete aufweisen, ausreicht, die Bedarfsgemeinschaften zu versorgen, die eine nicht angemessene Bruttokaltmiete haben.

Vor dem Hintergrund, dass es sich bei den berücksichtigten Mietwohnungsangeboten um die im Internet und den Zeitungen veröffentlichten Mietwohnungsangebote handelt und teilweise Angebote der größeren institutionellen Wohnungsanbieter mit niedrigeren Mieten fehlen, wurde für die Feststellung der konkreten Angemessenheit und somit die Festlegung der Richtwerte in der Stadt Bremen eine 100 %ige Bedarfsdeckung in allen Teilmaksegmenten angestrebt. D. h. für alle Bedarfsgemeinschaften, die eine nicht angemessene Bruttokaltmiete aufweisen, muss Wohnraum zu angemessenen Bedingungen verfügbar sein.

In der Analyse, ob ein ausreichendes Wohnungsangebot zu angemessenen Mietkosten vorhanden ist, wurden der rechnerische jährliche Bedarf (vgl. Tab. 6.1) sowie die Mietwohnungsangebote aus einem Jahr (April 2019 bis März 2020) berücksichtigt (vgl. Tab. 6.2)

In einem ersten Schritt wird den zuvor ermittelten Mietwohnungsangeboten mit einer abstrakt angemessenen Miethöhe der berechnete Bedarf an Wohnungen, die keine abstrakt angemessenen Mietkosten aufweisen, gegenübergestellt. (vgl. Tab. 6.3). Aus

dieser Gegenüberstellung wird der Versorgungsgrad durch das verfügbare angemessene Mietwohnungsangebot differenziert nach den Bedarfsgrößenklassen ausgewiesen.

Tab. 6.3 Bedarfsdeckung in der Stadt Bremen auf Basis der abstrakt angemessenen Richtwerte

Wohnungsgröße	Größe der Bedarfsgemeinschaft	ermittelter jährlicher Bedarf	Angebote mit einer angemessenen Miete (vgl. Tab. 6.2)	Bedarfsdeckung
bis zu 50 m ²	1 Person	2.406	1.963	82 %
mehr als 50 m ² bis zu 60 m ²	2 Personen	842	786	93 %
mehr als 60 m ² bis zu 75 m ²	3 Personen	533	1.637	307 %
mehr als 75 m ² bis zu 85 m ²	4 Personen	380	390	103 %
mehr als 85 m ² bis zu 95 m ²	5 Personen	227	372	164 %
jede weitere 10 m ²	jede weitere Personen	174	781	449 %
Insgesamt		4.562	5.929	130 %

Betrachtet man die Stadt Bremen insgesamt, so zeigt sich, dass das Angebot den Bedarf an Mietwohnungen mit einer angemessenen Miethöhe im Rahmen der abstrakten Angemessenheit deckt.

Bei einer differenzierten Betrachtung nach Größenklassen zeigt sich, dass bei den Ein-Personen-Bedarfsgemeinschaften mit einer zulässigen maximalen Wohnungsgröße von bis zu 50 m² und den Zwei-Personen-Bedarfsgemeinschaften mit einer zulässigen maximalen Wohnungsgröße von bis zu 65 m² der Bedarf den angebotenen Wohnraum mit einer angemessenen Miethöhe übersteigt. Daher wird in diesen Teilmaksegmenten die angemessene Bruttokaltmiete solange erhöht, bis sich eine ausreichende Anzahl von Angeboten mit einer angemessenen Miethöhe ergibt. (vgl. Tab. 6.3 und Tab. 6.4).

Durch die Anhebung der auf Basis der Mietwerterhebung ermittelten abstrakten Angemessenheit für eine Ein-Personen-Bedarfsgemeinschaft um 39 € von 489 € auf 528 €, kann der Bedarf an preisgünstigen Wohnraum durch die vorhandenen preisgünstigen Angebote gedeckt werden. Durch die Anhebung der angemessenen Miete auf 528 € steigt die Zahl der angebotenen Wohnungen mit einer angemessenen Bruttokaltmiete um 445 Wohnungen auf 2.408 Wohnungen, womit für den errechneten Bedarf von 2.406 Bedarfsgemeinschaften angemessene Wohnungen vorhanden sind.

Durch die Anhebung der auf Basis der Mietwerterhebung ermittelten abstrakten Angemessenheit für eine Zwei-Personen-Bedarfsgemeinschaft um 9 €, von 541 € auf 550 €, kann der Bedarf an preisgünstigen Wohnraum durch die vorhandenen Angebote gedeckt werden. Durch die Anhebung der angemessenen Miete auf 550 € steigt die Zahl der angebotenen Wohnungen mit einer angemessenen Bruttokaltmiete um 74 Wohnungen auf 860 Wohnungen, womit für den errechneten Bedarf von 842 Bedarfsgemeinschaften angemessene Wohnungen vorhanden sind.

Tab. 6.4 Bedarfsdeckung in der Stadt Bremen nach Anpassung der Richtwerte

Wohnungsgröße	Größe der Bedarfsgemeinschaft	ermittelter jährlicher Bedarf	Angebote mit einer angemessenen Miete	Bedarfsdeckung
bis zu 50 m ²	1 Person	2.406	2.408	100 %
mehr als 50 m ² bis zu 60 m ²	2 Personen	842	860	102 %
mehr als 60 m ² bis zu 75 m ²	3 Personen	533	1.637	307 %
mehr als 75 m ² bis zu 85 m ²	4 Personen	380	390	103 %
mehr als 85 m ² bis zu 95 m ²	5 Personen	227	372	164 %
jede weitere 10 m ²	jede weitere Personen	174	781	449 %
Insgesamt		4.562	6.448	141 %

7 NEUE RICHTWERTE

Die Ergebnisse spiegeln ein repräsentatives Bild des regionalen Mietwohnungsmarktes differenziert nach Bedarfsgrößenklassen in der Stadt Bremen wider. Die Mieterhebung, die statistischen Ableitungen für die abstrakte Angemessenheit sowie die sich aus den aktuellen Mietwohnungsangeboten ergebende Marktsituation und die daraus gezogenen Schlüsse erfüllen die Anforderungen an ein schlüssiges Konzept zur Festlegung der regionalen Mietobergrenzen gemäß der Rechtsprechung des BSG.

Die Ergebnisse der aus der umfassenden Mieterhebung abgeleiteten abstrakten Angemessenheitsgrenzen sowie aus der Überprüfung der tatsächlichen Verfügbarkeit von Wohnungen mit einer angemessenen Miethöhe sind die Grundlagen für die in der Tab. 7.1 dargestellten neuen Richtwerte.

Tab. 7.1 Neue Richtwerte bruttokalt in Euro in der Stadt Bremen

Wohnungsgröße	Größe der Bedarfsgemeinschaft	Richtwerte		Veränderung	
		bisher	neu	absolut	in %
bis zu 50 m ²	1 Person	471 €	528 €	+57 €	+12 %
mehr als 50 m ² bis zu 60 m ²	2 Personen	481 €	550 €	+69 €	+14 %
mehr als 60 m ² bis zu 75 m ²	3 Personen	599 €	672 €	+73 €	+12 %
mehr als 75 m ² bis zu 85 m ²	4 Personen	657 €	758 €	+101 €	+15 %
mehr als 85 m ² bis zu 95 m ²	5 Personen	765 €	939 €	+174 €	+23 %
jede weitere 10 m ²	jede weitere Personen	92 €	97 €	+5 €	+5 %

Die Umsetzung der neuen Mietobergrenzen erfolgt durch die Stadt Bremen in einer Verordnung und Richtlinie für die anspruchsberechtigten Hilfeempfänger gemäß SGB II und SGB XII.

ANLAGE I

ERHEBUNGSUNTERLAGEN



An die Wohnungseigentümerinnen
und Wohnungseigentümer
in der Stadtgemeinde Bremen

Bremen, März 2020

Mietwerterhebung der Stadt Bremen

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Stadt Bremen ist im Rahmen der Sozialgesetzgebung verantwortlich und zuständig für die Übernahme der Kosten für Unterkunft und Heizung von hilfebedürftigen Menschen. Diese Kosten werden übernommen, soweit sie angemessen sind. Hierzu hat das Bundessozialgericht entschieden, dass die angemessenen Kosten für Unterkunft und Heizung nicht pauschal, sondern nach den örtlichen Verhältnissen bestimmt werden müssen. Daher hat die Stadt Bremen die Erstellung eines Gutachtens in Auftrag gegeben, mit dem in regionaler und sachlicher Untergliederung das aktuelle Mietenniveau für die einzelnen Wohnungsteilmärkte in der Stadt Bremen erhoben werden soll. Die Datenerhebung erfolgt durch das Statistische Landesamt Bremen. Mit der Erstellung dieses Gutachtens auf Basis der Auswertung anonymisierter Erhebungsdaten wurde die F+B Forschung und Beratung für Wohnen, Immobilien und Umwelt GmbH beauftragt.

Die Teilnahme an der Befragung und die Angabe von Adressdaten sind freiwillig. Die Daten können Sie an das Statistische Landesamt Bremen übermitteln, entweder online, als Excel-Datei oder konventionell auf Papier per Fax auf dem **beigefügten Fragebogen**. Sie finden weitergehende Informationen, den Link zur Erhebung und den Datei-Download unter

www.statistik.bremen.de => Mietwerterhebung, Ihre Zugangskennung: XXXXXXXX

Bitte beachten Sie beim Ausfüllen des Fragebogens die auf der Rückseite des Fragebogens angegebenen Erläuterungen zu den einzelnen Fragen.

Ihre Daten werden selbstverständlich nach datenschutzrechtlichen Grundsätzen behandelt. Die Daten dienen der Feststellung des aktuellen Mietenniveaus für die einzelnen Wohnungsteilmärkte in regionaler und sachlicher Untergliederung für das Gebiet der Stadt Bremen. Die Erhebungsdaten werden durch das Statistische Landesamt Bremen anonymisiert und aggregiert, so dass keine Rückschlüsse auf Sie oder die einzelnen Wohnungen möglich sind.

Ich wäre Ihnen dankbar, wenn Sie durch Ihre Teilnahme zum erfolgreichen Gelingen der Mietwerterhebung beitragen würden.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Heinz Werner Gulau



Eingang

Dienstgebäude
Bahnhofsplatz 29
28195 Bremen



Bus / Straßenbahn
Haltestellen
Hauptbahnhof
Herdentor

Bankverbindungen
Bremer Landesbank
IBAN: DE27 2905 00001070 1150 00
BIC: BRLADE22XXX
Deutsche Bundesbank Hannover
IBAN: DE16 2500 0000 0025 0015 30
BIC: MARKDEF1250
Sparkasse Bremen
IBAN: DE73 2905 0101 0001 0906 53
BIC: SBREDE22XXX

Mietwerterhebung Bremen



Rufnummer / E-Mail (für Rückfragen): _____

Bitte füllen Sie für jede Ihrer Wohnungen eine Zeile in der Tabelle mit der Angabe der Adresse (Straße und Hausnummer) und der Lage im Gebäude aus. Die Tabelle können Sie auch als Excel- oder Word-Datei herunterladen. Bitte beachten Sie beim Ausfüllen die unter der Tabelle und auf der Rückseite aufgeführten Erklärungen.

Kontakt und Download

Tel. 040 / 280810-24 oder Tel. 040 / 280810-14
 mietwerterhebung-bremen@f-und-b.de
 www.f-und-b.de => Mietwerterhebung Bremen

Nr.	Adresse (Straße und Hausnummer der Wohnung)	Lage im Haus	Mietbeginn (Monat und Jahr)		Leer- stand am <u>1.3.2020</u>	Wohn- fläche	Wohn- räume	Bau- jahr	Nettokalt- miete am <u>1.3.2020</u>	Kalte Betriebs- kosten am <u>1.3.2020</u>	BTK wesent- lich	Heiz- kosten am <u>1.3.2020</u>	WW ent- halten	Heiz-kos- ten direkt	Bad, WC, SHZ	Förderart	Gebäude- typ
			M	J	j/n	in m ²	Zahl	Jahr	in €/ Monat	in €/ Monat	j/n	in €/ Mo- nat	j/n	j/n	j/n	frei oder gebunden	EFH, ZFH, MFH
z. B.	Musterstraße 3	II. OG, rechts	5	2010	n	55	2,5	1955	203,50	81,40	n	53,90	j	j	j	geb.	MFH
1.																	
2.																	
3.																	
4.																	
5.																	
6.																	
7.																	
8.																	
9.																	
10.																	

BTK = kalte Betriebskosten

WW = Warmwasser

HK = Heizkosten (Ausführliche Erläuterungen befinden sich auf der Rück-/Folgesseite)

Mietwerterhebung Bremen

Statistisches
Landesamt



Freie
Hansestadt
Bremen



Erläuterungen zum Fragebogen

Wenn für Sie ein Fragebogen für alle Ihre Wohnungen nicht ausreicht, fertigen Sie bitte selbst weitere Kopien an oder laden den Fragebogen von der Internetadresse herunter.

Adresse	Bitte tragen Sie hier die genaue Adresse des Gebäudes ein, in dem die Wohnung liegt. D. h. Straße, Hausnummer und ggf. Hausnummernzusatz
Lage im Haus	Mit der Lage im Haus, ist die korrekte Lage im Gebäude gemeint. Für Wohnungen im Erdgeschoss tragen Sie bitte ein „EG“, für Wohnungen im Dachgeschoss ein „DG“ ein. Bei Maisonette-Wohnungen tragen Sie bitte ein „MS“ ein und geben Sie beide Stockwerke an (z. B. MS 1 – 2). Bei Wohnungen im Hochparterre, d. h. Zugang zur Wohnung über ein paar Stufen im Treppenhaus tragen Sie bitte ein „HP“ ein.
Mietbeginn	Mit dem Mietbeginn ist das Datum des Vertragsabschlusses mit dem derzeitigen Mieter gemeint. Hier reicht es aus, Monat und Jahr anzugeben.
Leerstand	Mit Leerstand ist gemeint, dass die Wohnung am 1. März 2020 nicht vermietet war. Bestand bereits ein Mietvertrag mit einem neuen Mieter, der jedoch noch nicht eingezogen war, dann ist hier ein „n“ für keinen Leerstand einzutragen.
Wohnfläche	Entscheidend für die spätere Auswertung sind die Mietkosten pro Quadratmeter Wohnfläche. Daher tragen Sie hier die Wohnfläche gemäß des Mietvertrages ein. Falls keine Wohnfläche im Mietvertrag angegeben ist, tragen Sie bitte die tatsächliche Wohnfläche ein.
Wohnräume	Mit Wohnräumen sind alle Zimmer in der Wohnung gemeint, mit Ausnahme des Bades, der Küche und eventuell vorhandener Abstellräume in der Wohnung.
Baujahr	Mit dem Baujahr ist das Jahr der Ersterrichtung bzw. des Wiederaufbaus gemeint. Handelt es sich bei der Wohnung um einen nachträglichen Dachgeschoss-Ausbau, geben Sie bitte das Jahr des Ausbaus an.
Nettokaltmiete	Hierbei handelt es sich um die monatliche Nettokaltmiete oder Grundmiete, die der Mieter an Sie am 1. März 2020 überwiesen/gezahlt hat. Bitte tragen Sie die vertraglich festgelegte Miete ein, falls der Zahlbetrag im März abweichend war.
Kalte Betriebskosten	Hierbei handelt es sich um die monatlichen Vorauszahlungen/Pauschalen für die kalten Betriebskosten gemäß Betriebskostenverordnung (BetrKV), die der Mieter an Sie am 1. März 2020 überwiesen/gezahlt hat.
BTK wesentlich	Hier tragen Sie die kalten Betriebskosten ein, die vom Mieter an Sie gezahlt werden, wenn folgenden Betriebskostenarten enthalten sind: Wasserversorgung und Entwässerung, Müllgebühren, Sach-/Haftpflichtversicherung, Grundsteuer; falls eine dieser Betriebskostenarten nicht in der Betriebskostenvorauszahlung enthalten ist, bitte ein „n“ eintragen.
Heizkosten	Hierbei handelt es sich um die monatlichen Vorauszahlungen/Pauschale für Heizung und Warmwasser gemäß Betriebskostenverordnung (BetrKV), die der Mieter an Sie am 1. März 2020 überwiesen/gezahlt hat.
WW enthalten	Wenn die Kosten für das Warmwasser in den Heizkosten und nicht in den kalten Betriebskosten enthalten sind, tragen Sie bitte ein „j“ ein.
HK direkt	Wenn die Kosten für die Heizung vom Mieter direkt an den Versorger bezahlt werden (z. B. bei Fernwärmeversorgung), tragen Sie bitte ein „j“ ein.
Bad, WC, SHZ	Verfügt die Wohnung über ein Bad mit Innen-WC bzw. ein Bad und mindestens ein Innen-WC in getrennten Räumen und eine Sammelheizung (Heizungen bei denen die Wärme- und Energieerzeugung von einer zentralen Stelle aus geschieht sowie Etagen- oder Wohnungsheizungen, wie Gas-, Öl-, Elektro-, Nachstromspeicher-, Gasetagen- oder Fernwärmeheizungen), so tragen Sie hier bitte ein „j“ ein.
Förderart	Mit der Förderart ist die Finanzierung des Wohnungsbaus gemeint, d. h. es wurden für die Errichtung des Wohnraums öffentliche Fördergelder in Anspruch genommen. Tragen Sie hier bitte ein „gef.“ ein, wenn die Wohnung auch heute noch einer Mietpreisbindung unterliegt, d. h. aufgrund des Kreditvertrages dürfen Sie nur eine festgesetzte sogenannte Kostenmiete verlangen. Für alle anderen Wohnungen tragen Sie bitte ein „frei“ für freifinanziert ein.
Gebäudetyp	EFH = Einfamilienhaus, ZFH = Zweifamilienhaus, MFH = Mehrfamilienhaus

ANLAGE II
REFERENZEN F+B:
ERSTELLUNG
SCHLÜSSIGER KONZEPTE FÜR DIE
FESTLEGUNG DER MIETBERGRENZEN
GEMÄß SGB II UND SGB XII

Positive Beurteilung bereits erstellter schlüssiger Konzepte für die Ermittlung der angemessenen Wohnkosten gemäß SGB II durch die Landessozialgerichte

- Urteil des Sozialgerichts Dessau-Roßlau zum schlüssigen Konzept für die Stadt Dessau-Roßlau (S 3 AS 1949/15)
- Urteile des Landessozialgerichts Niedersachsen-Bremen zum schlüssigen Konzept für die Stadt Hannover (L 11 AS 1788/15)
- Urteile des Landessozialgerichts Niedersachsen-Bremen zum schlüssigen Konzept für die Stadt Hannover (L 11 AS 611/15)
- Urteile des Landessozialgerichts Schleswig-Holstein zum schlüssigen Konzept für die Stadt Kiel (L 6 AS 18/13)
- Urteile des Landessozialgerichts Schleswig-Holstein zum schlüssigen Konzept für die Stadt Kiel (L 6 AS 171/12)
- Urteile des Landessozialgerichts Schleswig-Holstein zum schlüssigen Konzept für die Stadt Kiel (L 6 AS 146/13)

Schlüssige Konzepte

- Erstellung des schlüssigen Konzepts zur Ermittlung der angemessenen Wohnkosten im Rahmen des SGB II, Landkreis Mayen-Koblenz 2020
- Erstellung des schlüssigen Konzepts zur Ermittlung der angemessenen Wohnkosten im Rahmen des SGB II, Landkreis Mittelsachsen 2020
- Erstellung des schlüssigen Konzepts für die Ermittlung der angemessenen Wohnkosten im Rahmen des SGB II auf Basis eines qualifizierten Mietspiegels, Stadt Bielefeld 2018/2019 sowie Fortschreibung 2020/21
- Erstellung des schlüssigen Konzepts zur Ermittlung der angemessenen Wohnkosten im Rahmen des SGB II, Landkreis Holzminden 2019
- Erstellung des schlüssigen Konzepts zur Ermittlung der angemessenen Wohnkosten im Rahmen des SGB II, Kreis Lippe 2018
- Erstellung des schlüssigen Konzepts für die Ermittlung der angemessenen Wohnkosten im Rahmen des SGB II auf Basis eines qualifizierten Mietspiegels, Stadt Dessau-Roßlau 2013, 2017
- Erhebung der Grunddaten für die Ermittlung der angemessenen Wohnkosten im Rahmen des SGB II, Kreis Gütersloh 2014, 2016
- Erhebung der Grunddaten für die Ermittlung der angemessenen Wohnkosten im Rahmen des SGB II, Landkreis Oberhavel 2005 bis 2014, 2016
- Erhebung der Grunddaten für die Ermittlung der angemessenen Wohnkosten im Rahmen des SGB II, Landkreis Ostprignitz-Ruppin 2012 bis 2014, 2016
- Erhebung der Grunddaten für die Ermittlung der angemessenen Wohnkosten im Rahmen des SGB II, Landkreis Celle 2014, 2016

- Erhebung der Grunddaten für die Ermittlung der angemessenen Wohnkosten im Rahmen des SGB II, Landkreis Hameln-Pyrmont 2014
- Erstellung des schlüssigen Konzepts für die Ermittlung der angemessenen Wohnkosten im Rahmen des SGB II auf Basis eines qualifizierten Mietspiegels, Stadt Jena 2013
- Erstellung des schlüssigen Konzepts für die Ermittlung der angemessenen Wohnkosten im Rahmen des SGB II auf Basis eines qualifizierten Mietspiegels, Region Hannover 2011, 2013

Anlage 2

Anteil Leistungsberechtigte SGB II/XGB II in den Stadtteilen der Stadt Bremen

	Anteil LB	aktueller Zuschlag
Mitte	15,0%	25%
Neustadt	13,5%	15%
Obervieland	12,8%	0%
Huchting	24,0%	
Woltmershausen	17,4%	
Östl. Vorstadt	8,2%	10%
Schwachhausen	4,6%	25%
Vahr	21,8%	
Horn-Lehe	5,8%	25%
Oberneuland	3,8%	10%
Osterholz	19,9%	
Hemelingen	15,1%	
Findorff	9,9%	10%
Walle	19,2%	10%
Gröpelingen	31,8%	
Burglesum	15,6%	
Veegesack	20,5%	
Blumenthal	23,6%	
Borgfeld	1,3%	25%
Strom	3,3%	0%
Seehausen	3,7%	0%
Überseestadt	20,8%	15%
Blockland	2,90%	0%

Stadtteile mit einem Anteil bis zu 15% sollen einen Wohnlagenzuschlag erhalten.