

In der Senatssitzung am 31. Mai 2022 beschlossene Fassung

Die Senatorin für Soziales, Jugend, Integration und Sport

27.05.2022

Neufassung

Vorlage für die Sitzung des Senats am 31.05.2022

„Kosten der Unterkunft - Fortschreibung der Richtwerte 2022“

A. Problem

Die Stadt Bremen ist im Rahmen der Sozialgesetzgebung verantwortlich und zuständig für die Übernahme der Kosten für Unterkunft von hilfebedürftigen Menschen. Diese Kosten sind im Rahmen der Angemessenheit zu übernehmen (§ 22 Abs. 1 SGB II und § 35 Abs. 2 SGB XII). Nach der höchstrichterlichen Rechtsprechung des Bundessozialgerichts (BSG) bestimmt sich die Angemessenheit dabei nach den örtlichen Verhältnissen. Zuletzt wurden die zur Bestimmung der Angemessenheit dienenden Richtwerte mit Wirkung zum 01.03.2020 mit Kenntnisnahme des Senats am 22.06.2021 und mit Zustimmung der städtischen Deputation für Soziales, Jugend und Integration am 24.06.2021 neu bestimmt. Entsprechend der Vorgaben aus Gesetz und Rechtsprechung sind die Richtwerte alle zwei Jahre fortzuschreiben.

B. Lösung

Auf Grundlage des Fachgutachtens zur Ermittlung von angemessenen Kosten der Unterkunft nach SGB II und XII für die Stadt Bremen vom Februar 2021 erfolgte durch den beauftragten Gutachter 2022 eine Fortschreibung der Werte anhand einer Sonderauswertung des Verbraucherpreisindex (VPI) der Wohnungsmieten für die Stadt Bremen. Im Gegensatz zur Neubestimmung erfolgt hier im Anschluss keine Beteiligung der Träger bzw. Verbände.

Das methodische Vorgehen des Gutachters im Einzelnen ist der Anlage 1 dieser Vorlage zu entnehmen.

Die Berechnungen führten zu folgenden Ergebnissen:

| Wohnungsgröße | Größe der Bedarfsgemeinschaft | Richtwerte | | Veränderung | |
|--|-------------------------------|------------|-------|-------------|------|
| | | bisher | neu | absolut | in % |
| bis zu 50 m ² | 1 Person | 528 € | 537 € | +9 € | +2 % |
| mehr als 50 m ² bis zu 60 m ² | 2 Personen | 550 € | 560 € | +10 € | +2 % |
| mehr als 60 m ² bis zu 75 m ² | 3 Personen | 672 € | 696 € | +24 € | +4 % |
| mehr als 75 m ² bis zu 85 m ² | 4 Personen | 758 € | 789 € | +31 € | +4 % |
| mehr als 85 m ² bis zu 95 m ² | 5 Personen | 939 € | 973 € | +34 € | +4 % |
| jede weitere 10 m ² | jede weitere Personen | 97 € | 101 € | +4 € | +4 % |

Quelle: F+B, Fachgutachten zur Ermittlung von angemessenen Kosten der Unterkunft nach SGB II und SGB XII für die Stadt Bremen, Hamburg April 2022, Seite 15

Zu den einzelnen Berechnungsschritten wird auf Anlage 1 verwiesen.

Die Neufestsetzung der Richtwerte erfolgt mit Wirkung zum 01.03.2022. In Fällen, in denen sich für die Zeit ab dem 01.03.2022 eine Erhöhung von Leistungen für die Unterkunft ergibt, ist eine entsprechende Nachzahlung zu veranlassen. Die Verwaltungsanweisung wird entsprechend überarbeitet.

In Stadtteilen mit einem Anteil von bis zu 15 Prozent Leistungsbeziehenden nach SGB II / SGB XII kann eine Überschreitung der Angemessenheitsgrenze um bis zu 12 Prozent als angemessen angesehen werden.

Die Stadtteile mit einem Wohnlagenzuschlag von bis zu 12 Prozent sind unverändert: Mitte, Neustadt, Obervieland, Seehausen, Strom, Östliche Vorstadt, Schwachhausen, Horn-Lehe, Borgfeld, Oberneuland, Blockland und Findorff.

C. Alternativen

Werden nicht empfohlen. Die Richtwerte sind entsprechend der gesetzlichen Vorgaben und der höchstrichterlichen Rechtsprechung regelmäßig fortzuschreiben.

D. Finanzielle / Personalwirtschaftliche Auswirkungen / Gender-Prüfung

Genauere Berechnungen zu den Kostenwirkungen sind aufgrund der Komplexität der verschiedenen Fallkonstellationen und Einzelfälle nicht möglich (z.B. Tatsächliche Größe der Bedarfsgemeinschaft und Wohnungsbedarf nach Familiennachzug, Verbleib bei Verwandten und/oder Freunden, Rückkehrperspektive etc.).

Generell ist aber durch die Erhöhung der Richtwerte zu erwarten, dass Vermieter/-innen ihre Mieten auch bei einigen Leistungsempfängern/-innen, die derzeit die Angemessenheitsgrenzen nicht überschreiten, erhöhen. Außerdem können künftig Leistungsempfänger/-innen, die umziehen, eine teurere Wohnung anmieten, neu in den Leistungsbezug kommende Haushalte können in teureren Wohnungen als bisher verbleiben. Diese Effekte können jedoch nicht sofort, sondern zeitverzögert und nur in einem Teil des Wohnungsmarktes erfolgen.

Eine modellhafte überschlägige Berechnung von eventuellen zusätzlichen Ausgaben für Bezieher/-innen von Leistungen nach dem SGB II (hierunter fallen Bestandsfälle, deren anerkannte Kosten der Unterkunft infolge der Anpassung möglicherweise angehoben werden, neu in den Leistungsbezug gekommene Fälle oder Umzüge) auf Basis der alten und neuen Richtwerte hat eine jährliche Mehrausgabe in Höhe von rd. 2,6 Mio. Euro ergeben. Aussagen zu den Stadtteilen mit Wohnlagenzuschlag sind schwierig. Eine modellhafte Berechnung, die aufgrund der Geheimhaltung zu den Daten des SGB II ab Bedarfsgemeinschaften mit vier Personen oder mehr nicht mehr zuverlässig ist, hat eine potentielle Mehrausgabe in Höhe von ca. 500.000 Euro p.a. für diese Stadtteile ergeben.

Diese Ausgaben fallen allerdings zeitversetzt und nicht vollständig in 2022 an, da sich Umzüge und Neufallzugänge über das Jahr verteilen. Rechnerisch entfallen rd. 2,2 Mio. Euro auf den Zeitraum März bis Dezember 2022. Den Mehrausgaben stehen Einnahmen aus der Beteiligung des Bundes von rd. 1,8 Mio. Euro p.a. bzw. 1,5 Mio. Euro für den relevanten Zeitraum in 2022 (Bundesbeteiligung 2022: 68,34 Prozent, Stadt Bremen) sowie Effekte aus Abgängen aus dem Leistungsbezug gegenüber. Die rechnerischen Nettoausgaben liegen auf diese Modellberechnung bezogen bei rd. 800.000 Euro p.a. bzw. 700.000 Euro für den Zeitraum März bis Dezember 2022.

Für Bezieher/-innen von Leistungen nach dem 3. und 4. Kapitel SGB XII (außerhalb von Einrichtungen) werden sich ebenfalls Mehrausgaben ergeben, die wie im SGB II zeitversetzt anfallen, so dass die Mehrausgaben nicht vollständig im Jahr 2022 anfallen werden. Die überwiegende Mehrzahl dieser Bezieher/-innen bekommt Leistungen nach dem 4. Kapitel, für das der Bund die Nettoausgaben vollständig erstattet.

Leistungsempfänger/-innen mit Leistungen nach dem AsylbLG sind in die Berechnungen zu den Nachfragern nach Wohnraum und die Festsetzung der neuen Richtwerte einbezogen. Die Berechnungen zu den möglichen Mehrausgaben gestalten sich schwierig. Sie sind valide nicht durchzuführen. So ist bspw. nicht bekannt, wie viele der in Einrichtungen (z.B. Übergangswohnheimen) lebenden Personen mit Leistungen nach dem AsylbLG in welchen Wohnungstyp umziehen würden (Einzelpersonen ziehen bspw. nicht per se in eine kleine Wohnung, wenn Familiennachzug wahrscheinlich ist). Zudem wohnen rund 30 Prozent der aus der Ukraine Geflüchteten derzeit in staatlicher Unterbringung. Auch hier ist nicht absehbar, ob diese perspektivisch in Wohnraum umziehen oder ob die Lage in der Ukraine den Wunsch vieler Geflüchteter auf eine Rückkehr zulässt. Dazu siehe auch Anlage 1, Kapitel 3.1, Seite 9. Modellhaft und sehr überschlägig ermittelt, kann mit Mehrausgaben in Höhe von etwa 250.000 Euro/Jahr gerechnet werden (berechnet auf Basis 12/2020).

Die sich tatsächlich im weiteren Jahresverlauf 2022 ff. ergebenden zusätzlichen Ausgaben durch die Veränderung der Richtwerte sind letztlich im Rahmen des Gesamtbudgets der Sozialleistungen durch die Freie Hansestadt Bremen darzustellen. Aufgrund der gebotenen Fortschreibung müssen diese Ausgaben als Teil der Sozialleistungen erfolgen.

Personalwirtschaftliche Auswirkungen bestehen nicht. Das Geschlecht der betroffenen Menschen hat keinen Einfluss auf Methodik der Fortschreibung der Richtwerte. Ggf. entstehende genderbezogene Fragestellungen im Einzelfall sind im Rahmen der gesetzlichen Regelungen bei der Leistungswährung zu berücksichtigen.

E. Beteiligung / Abstimmung

Die Vorlage ist mit der Senatorin für Klimaschutz, Umwelt, Mobilität, Stadtentwicklung und Wohnungsbau abgestimmt. Die Abstimmung mit dem Senator für Finanzen ist eingeleitet.

F. Öffentlichkeitsarbeit / Veröffentlichung nach dem Informationsfreiheitsgesetz

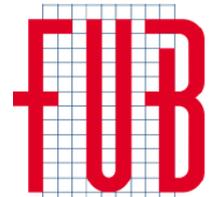
Einer Veröffentlichung über das zentrale elektronische Informationsregister steht nichts entgegen.

G. Beschluss

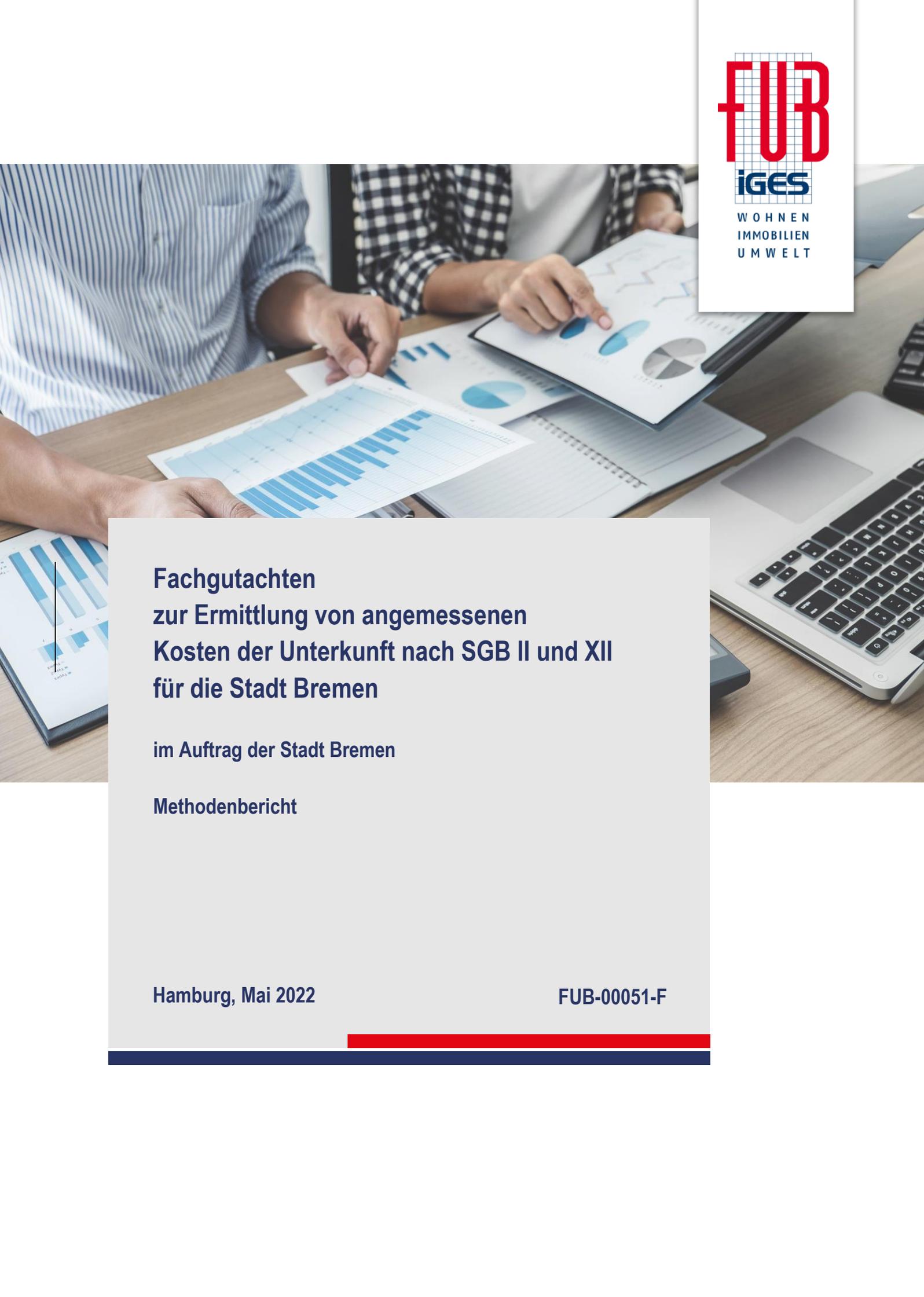
Der Senat nimmt die Aktualisierung der Richtwerte für die Kosten der Unterkunft nach § 22 SGB II und § 35 SGB XII zum 01.03.2022 zur Kenntnis.

Anlagen:

1. Fachgutachten zur Ermittlung von angemessenen Kosten der Unterkunft nach SGB II und XII für die Stadt Bremen (Methodenbericht zur Fortschreibung)
2. Verwaltungsanweisung Bedarfe für Unterkunft und Heizung sowie zur Sicherung der Unterkunft oder zur Behebung einer vergleichbaren Notlage
3. Übersicht Richtwerte für die Kosten der Unterkunft - bisher und neu

The logo for FUB (Fachverband der unabhängigen Gutachter) consists of the letters 'FUB' in a bold, red, sans-serif font. The letters are set against a white background with a faint grid pattern.The logo for IGES (Institut für Immobilien-Gutachten und -Service) features the word 'IGES' in a bold, blue, sans-serif font. The letters are set against a white background with a faint grid pattern.

WOHNEN
IMMOBILIEN
UMWELT

The background of the cover is a photograph of a business meeting. Several people are seated around a wooden table, looking at and pointing to various documents and charts. The documents contain bar charts, line graphs, and pie charts. A laptop is visible on the right side of the table.

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

im Auftrag der Stadt Bremen

Methodenbericht

Hamburg, Mai 2022

FUB-00051-F

A decorative horizontal bar at the bottom of the page, consisting of a red top section and a dark blue bottom section.

INHALT

| | |
|---|------------|
| INHALT | II |
| TABELLENVERZEICHNIS | III |
| ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS | IV |
| 1 AUSGANGSLAGE UND RAHMENBEDINGUNGEN | 1 |
| 2 INDEXFORTSCHREIBUNG | 3 |
| 2.1 Grundlagen | 3 |
| 2.2 Berechnung | 4 |
| 3 TATSÄCHLICHE VERFÜGBARKEIT | 6 |
| 3.1 Bedarf an preisgünstigem Wohnraum | 7 |
| 3.2 Ermittlung des verfügbaren Angebotes | 9 |
| 3.3 Festlegung der Richtwerte | 12 |
| 4 NEUE RICHTWERTE | 15 |

TABELLENVERZEICHNIS

| | | |
|----------|---|----|
| Tab. 2.1 | Entwicklung des Verbraucherpreisindex in der Stadt Bremen (Basis 2015 = 100) | 4 |
| Tab. 2.2 | Fortgeschriebene abstrakte Angemessenheit für die Stadt Bremen (Februar 2022) | 5 |
| Tab. 3.1 | Jährlicher Bedarf an preisgünstigem Wohnraum durch Transferleistungsbezieher (SGB II, SGB XII und AsylbLG) | 8 |
| Tab. 3.2 | Wohnungsangebote mit einer angemessenen Miethöhe nach Bedarfsgrößenklassen in der Stadt Bremen (April 2021 bis März 2022) | 11 |
| Tab. 3.3 | Bedarfsdeckung in der Stadt Bremen vor Anpassung der Richtwerte | 12 |
| Tab. 3.4 | Bedarfsdeckung in der Stadt Bremen nach Anpassung der Richtwerte | 13 |
| Tab. 4.1 | Neue Richtwerte bruttokalt in Euro in der Stadt Bremen | 15 |

ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS

| | |
|---------|---|
| AsylbLG | Asylbewerberleistungsgesetz |
| BGB | Bürgerliches Gesetzbuch |
| BSG | Bundessozialgericht |
| BSGE | Entscheidungssammlung des BSG |
| EU-SILC | European Union Statistics on Income and Living Conditions |
| GSiAE | Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung |
| HLU | Hilfe zum Lebensunterhalt |
| 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, 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. Die FUB IGES Wohnen+Immobilien+Umwelt GmbH hat im Mai 2022 das Forschungsinstitut F+B Forschung und Beratung für Wohnen, Immobilien und Umwelt GmbH und deren Mitarbeiter übernommen.

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.

Da der Gesetzgeber für eine Aktualisierung der Werte keine Methodik und keine Zeiträume vorgegeben hat, muss geprüft werden, in welchen zeitlichen Abständen eine Überprüfung sinnvoll ist und welche Methode dafür angewendet werden kann.

Sowohl bei der Frage nach sinnvollen zeitlichen Abständen als auch nach einer angemessenen Methode, erscheint eine Orientierung an der Vorgehensweise sinnvoll, wie sie bisher für die Aktualisierung von qualifizierten Mietspiegeln gesetzlich vorgeschrieben ist (vgl. § 558 d BGB). Qualifizierte Mietspiegel sind im Abstand von zwei Jahren der Marktentwicklung anzupassen. Hierfür stehen zwei gleichberechtigte Verfahren zur Verfügung: Eine Fortschreibung kann durch eine Neuerhebung von Mietedaten oder durch eine Fortschreibung auf Basis der Entwicklung der Lebenshaltungskosten (Indexfortschreibung) erfolgen.

Im Rahmen der Novellierung des Sozialgesetzbuches (SGB) wurde für die neu geschaffene Option der Regelung der Kosten der Unterkunft im Rahmen von Satzungen ebenfalls ein zeitlicher Überprüfungsabstand von zwei Jahren vorgegeben (vgl. SGB § 22c Absatz 2). Damit sollten die Mietwerte eines "Schlüssigen Konzeptes" ebenfalls nach zwei Jahren überprüft und bei signifikanten Abweichungen aktualisiert werden.

Als Methode für die Aktualisierung der Richtwerte hat sich die Stadt Bremen für eine Indexfortschreibung analog der Fortschreibung von qualifizierten Mietspiegeln entschieden. Die Grundlage für die Aktualisierung sind die im zum Stichtag 1. März 2020 auf Basis der Mietenerhebung ermittelten Richtwerte (vgl. Fachgutachten zur Ermittlung von angemessenen Kosten der Unterkunft nach SGB II und XII für die Stadt Bremen vom Februar 2021).

Um die im Urteil des BSG vom 22.09.2009, Az.: B 4 AS 18/09 R wissenschaftlichen erhebungstechnischen und methodischen Vorgaben zu berücksichtigen, basierte die Mietenerhebung in der Stadt Bremen 2020 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 (vgl. Fachgutachten zur Ermittlung von angemessenen Kosten der Unterkunft nach SGB II und XII für die Stadt Bremen vom Februar 2021).

2 INDEXFORTSCHREIBUNG

2.1 Grundlagen

Die Fortschreibung der Richtwerte mit Hilfe eines Index im Sinne des BGB bedeutet, dass keine Neuerhebung von Mieten stattfindet. Grundlage für die neuen Richtwerte sind die im Rahmen einer Ersterhebung abgeleiteten Mieten, welche mittels eines Index fortgeschrieben werden.

Für qualifizierte Mietspiegel ist im BGB gesetzlich vorgeschrieben, dass für eine Fortschreibung der Mietspiegelwerte der "Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland" herangezogen werden muss. Dieser vom Statistischen Bundesamt ermittelte Index wird seit 2003 als Verbraucherpreisindex für Deutschland (VPI) veröffentlicht. Dieser Index spiegelt die Preisentwicklung eines Warenkorb mit unterschiedlichen Gütergruppen wider, der nicht nur die Entwicklung der Wohnkosten berücksichtigt.

Die Entwicklung der Lebenshaltungskosten wird jedoch stark von der Entwicklung der Energiekosten beeinflusst. Da die Heizenergiekosten im Rahmen der in der Stadt Bremen geltenden Richtlinien für die Kosten der Unterkunft gesondert berücksichtigt werden, würde bei einer Fortschreibung auf Basis des VPI die Entwicklung der Nettokaltmiete und der kalten Betriebskosten stark durch andere Faktoren beeinflusst.

Daher ist es für die Fortschreibung eines schlüssigen Konzepts empfehlenswert, nicht den Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland zu verwenden, sondern einen Index, der nur die Entwicklung der Mietkosten berechnet. Dieser differenzierte Preisindex liegt auch auf Ebene der Bundesländer vor und berücksichtigt damit besser die von den Gerichten geforderte Einbeziehung regionaler Gegebenheiten bei der Mietpreisentwicklung.

Daher wird für die Fortschreibung der Mietwerte für die Stadt Bremen der Verbraucherpreisindex nach Verwendungszweck des Individualkonsums genutzt, der die Entwicklung der Mietkosten für die Stadt Bremen wiedergibt. Dieser Index wird monatlich berechnet, ist ein Spezialindex des VPI und wurde von der Stadt Bremen zur Verfügung gestellt.

Die Fortschreibung der Mietenentwicklung auf Basis dieses Preisentwicklungsindex stellt eine angemessene Methode dar, um Verzerrungen der Mietpreisentwicklungen durch die Berücksichtigung der Preisentwicklung in anderen Gütergruppen, die ebenfalls bei der Berechnung der VPI Berücksichtigung finden, zu vermeiden.

Die Aktualisierung erfolgt getrennt für die Preisentwicklung der Nettokaltmieten und die kalten Betriebskosten (Wohnnebenkosten). Die Ergebnisse werden auf Basis der Produkttheorie zu einer Bruttokaltmiete zusammengefasst werden.

2.2 Berechnung

Auf der Grundlage der vorliegenden Indexwerte erfolgt die Fortschreibung der Nettokalmieten (abstrakten Angemessenheit) und der kalten Betriebskosten aus dem letzten schlüssigen Konzept.

Dabei erfolgt die Fortschreibung allgemein nach der folgenden Formel:

$$\text{Indexveränderung in Prozent} = ((\text{neuer Indexwert} * 100) / \text{alter Indexwert} - 100) / 100$$

Für die Fortschreibung der im letzten schlüssigen Konzept ermittelten abstrakten Angemessenheit wird der Zeitraum von Februar 2020 bis Februar 2022 gewählt.

Tab. 2.1 Entwicklung des Verbraucherpreisindex in der Stadt Bremen (Basis 2015 = 100)

| | Februar 2020 | Februar 2022 | Veränderung | Multiplikationsfaktor |
|---------------------------------|--------------|--------------|-------------|-----------------------|
| Wohnungsmieten ohne Nebenkosten | 108,9 | 113,3 | 4,0 % | 1,04040 |
| Wohnnebenkosten | 105,7 | 108,0 | 2,2 % | 1,02176 |

Quelle: Statistisches Landesamt Bremen und Berechnung FUB IGES GmbH

Wohnungsmieten ohne Nebenkosten:

$$((113,3 * 100) / 108,9 - 100) / 100 = 4,0 \%$$

Damit werden die ermittelten abstrakten Nettokalmieten pro Quadratmeter des letzten schlüssigen Konzepts jeweils mit 1,04040 multipliziert, um die fortgeschriebene abstrakte Angemessenheit der Nettokalmieten pro Quadratmeter zu erhalten.

Wohnnebenkosten:

$$((108,0 * 100) / 105,7 - 100) / 100 = 2,2 \%$$

Damit werden die ermittelten abstrakten kalten Betriebskosten pro Quadratmeter des letzten schlüssigen Konzepts jeweils mit 1,02176 multipliziert, um die fortgeschriebene abstrakte Angemessenheit der kalten Betriebskosten pro Quadratmeter zu erhalten.

Diese beiden auf Basis des Verbraucherpreisindex für die Stadt Bremen fortgeschriebenen Mietpreisbestandteile sind die Grundlage für die Ermittlung der absoluten abstrakten Bruttokaltmiete unter Berücksichtigung der Produkttheorie (vgl. Tab. 2.2). Die fortgeschriebenen abstrakten Bruttokalmieten sind die Basis für die nachfolgende Prüfung der tatsächlichen Verfügbarkeit. Es wird geprüft, ob ausreichend Wohnungen zu diesem Mietpreisniveau auf dem Bremer Wohnungsmarkt verfügbar sind, um die Bedarfsgemeinschaften mit einer zu hohen Miete gegebenenfalls zu versorgen.

Tab. 2.2 Fortgeschriebene abstrakte Angemessenheit für die Stadt Bremen (Februar 2022)

| Wohnflächen- klassen | Bedarfs- größen- klasse | Nettokalt- miete | kalte Betriebs- kosten | Bruttokaltmiete | |
|--|-------------------------------|---------------------|------------------------------|---------------------|-------------------------------|
| | | in €/m ² | in €/m ² | in €/m ² | In Euro (auf- gerundet) |
| bis zu 50 m ² | 1 Person | 7,92 | 2,22 | 10,14 | 507,00 |
| mehr als 50 m ² bis zu 60 m ² | 2 Personen | 7,27 | 2,06 | 9,33 | 560,00 |
| mehr als 60 m ² bis zu 75 m ² | 3 Personen | 7,28 | 2,00 | 9,28 | 696,00 |
| mehr als 75 m ² bis zu 85 m ² | 4 Personen | 7,07 | 2,16 | 9,23 | 785,00 |
| mehr als 85 m ² bis zu 95 m ² | 5 Personen | 8,09 | 2,15 | 10,24 | 973,00 |
| jede weitere 10 m ² | jede weitere Person | 7,65 | 2,38 | 10,03 | 101,00 |

3 TATSÄCHLICHE 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 Mietwerterhebungen Rückschlüsse gezogen werden, die eine sachgerechte Wiedergabe der derzeitigen regionalen Mietsituation darstellen und somit für eine ausreichende Versorgung der Leistungsberechtigten herangezogen werden können. D. h. es sollen Analysen erfolgen, ob die Richtwerte ausreichen, den Hilfeempfänger in die Lage zu versetzen, eine entsprechende Mietwohnung anzumieten.

Die konkrete Angemessenheitsprüfung bleibt von diesen Analysen und Nachweisen unberührt. Diese ist fallbezogen und kann nicht durch das schlüssige Konzept abgedeckt werden.

Zur Überprüfung der Richtwerte, also der im Kapitel 2.2 dargestellten 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 möglich war. Der Bedarf an preisgünstigem Wohnraum basiert daher auf den Angaben aus der Bundesstatistik und des Statistischen Landesamtes (vgl. Kap. 3.1).

Die Angebotsmieten wurden von der FUB IGES GmbH erhoben und umfassend plausibilisiert. Die zur Analyse herangezogenen Daten umfassen den Zeitraum von April 2021 bis März 2022. Seit März 2020 gilt aufgrund der Covid-19-Pandemie die Aussetzung der Anwendung von Mietobergrenzen bei Neuanträgen. Durch die von der Bundesregierung erlassenen Maßnahmen zur Übernahme der Kosten der Unterkunft für durch die Pandemie in Schwierigkeiten geratene Mieter, enthalten die verwendeten Daten auch viele höhere Mieten. Es ist davon auszugehen, dass der überwiegende Anteil dieser neuen Bedarfsgemeinschaften zukünftig nicht mehr auf Hilfsleistungen angewiesen ist. Daneben erscheint eine Festlegung der neuen Richtwerte auf Basis der ungeprüften Neuanträge mit höheren Mieten nicht sachgerecht.

Bei den Angebotsdaten kam es während des ersten Lockdowns im März/April 2020 kurzfristig zu einem deutlichen Rückgang des Angebotsvolumens. Dieses hat sich ab

dem Sommer 2020 jedoch erholt und liegt jetzt wieder auf dem Niveau wie vor der Pandemie.

Zur Überprüfung der ermittelten Angemessenheitsgrenzen und der Verfügbarkeit von Wohnraum zu angemessenen Bedingungen führte die FUB IGES GmbH folgende Analysen durch:

- Ermittlung des jährlichen Bedarfs an preisgünstigem Wohnraum für Transferleistungsempfänger in der Stadt Bremen (vgl. Kap. 3.1);
- Erhebung der von April 2021 bis März 2022 in elektronischen und Printmedien in der Stadt Bremen angebotenen Wohnungen und Bestimmung der Zahl der Wohnungen, die innerhalb der ermittelten abstrakten Angemessenheitsgrenzen liegen (vgl. Kap. 3.2);
- Berechnung der Richtwerte auf Basis des Bedarfs an preisgünstigem Wohnraum und der Wohnungsangebote von April 2021 bis März 2022 (vgl. Kap. 0).

3.1 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) und des Statistischen Landesamtes Bremen bzw. der Bundesstatistik. 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 2021 zurückgegriffen. Für die Verteilung auf die einzelnen Größenklassen wurde dabei die Tabelle 1a „Wohn- und Wohnkostensituation nach Größe der Haushaltsgemeinschaft“, ebenfalls von der BA, verwendet. 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 aktuellen Zahlen zurückgreift. Bei der Interpretation der nach Haushaltsgröße differenzierten Bedarfsgemeinschaften (BG) 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 bzw. des 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 an Wohnraum wurde die Zahl der Personen durch die Zahl der Haushaltsmitglieder geteilt. Es wurde hierbei auf den jeweils aktuell verfügbaren Datenstand zurückgegriffen: Hilfe zum Lebensunterhalt (HLU) Dezember 2020 und Grundsicherung (GSiAE) 3. Quartal 2021.

Die Ermittlung des Bedarfs im Sachbereich Asylbewerber nach dem Asylbewerberleistungsgesetz (AsylbLG) basiert auf einer Auswertung der Bundesstatistik bzw. des Statistische Landesamt Bremen mit dem aktuell verfügbaren Stand (Dezember 2020). Dabei wurden alle Personen berücksichtigt, welche in Aufnahmeeinrichtungen und Gemeinschaftsunterkünften leben sowie die Personen, die dezentral untergebracht sind.

Tab. 3.1 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 HLU | SGB XII GSiAE | Asylb LG | |
| bis zu 50 m ² | 1 Person | 18.379 | 930 | 8.900 | 1.800 | 2.424 |
| mehr als 50 m ² bis zu 60 m ² | 2 Personen | 6.956 | 225 | 1.430 | 295 | 793 |
| mehr als 60 m ² bis zu 75 m ² | 3 Personen | 4.874 | 45 | 190 | 130 | 506 |
| mehr als 75 m ² bis zu 85 m ² | 4 Personen | 3.639 | 15 | 61 | 105 | 373 |
| mehr als 85 m ² bis zu 95 m ² | 5 Personen | 2.227 | 10 | 25 | 70 | 228 |
| jeweils weiter 10 m ² pro Person | 6 Personen und mehr | 1.698 | 5 | 22 | 45 | 173 |
| Insgesamt | | 37.773 | 1.230 | 10.718 | 2.445 | 4.497 |

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

Nach Auskunft des Statistischen Landesamtes aus dem Jahr 2016 findet über einen Zeitraum von einem Jahr in rund 10% aller SGB II-Haushalte ein Anschriftenwechsel statt. Vor dem Hintergrund der Pandemie und dem Sozialpaket der Bundesregierung

zur Sicherung der Transferleistungen, dürfte die Umzugshäufigkeit in den letzten zwei Jahren geringer ausgefallen sein. Zur Berechnung wurden aber erneut die 10 % angesetzt.

Für die Bedarfsgemeinschaften im SGB XII und AsylbLG wird, wie auch in den letzten schlüssigen Konzepten ein Anteil von 5 % der Haushalte als Grundlage herangezogen.

Bedingt durch den derzeitigen Krieg in der Ukraine, kam es in den vergangenen Wochen zu einem deutlichen Zuzug von Geflüchteten. Anders als in den Jahren 2015 und 2016 handelt es sich hierbei überwiegend um Frauen mit Kindern, welche gemäß den Vorgaben auch Anrecht auf Versorgungsleistungen haben. Eine verlässliche Schätzung über die Zahl der in Zukunft Wohnraum nachfragenden Personen ist derzeit nicht möglich. Nach den bisher vorliegenden Informationen will der größte Teil der Geflüchteten nach Beendigung des Krieges in die Ukraine zurückkehren. Daher wurden bei der Abschätzung des Bedarfs diese Geflüchteten nicht berücksichtigt, welcher durch die vermutliche Überschätzung des Bedarfs im Bereich SGB II jedoch kompensiert wird.

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 4.497 preisgünstigen Wohnungen. Der ermittelte Bedarf ist die Grundlage für die im Kapitel 0 dargestellte Überprüfung der durch die Mietanalyse der repräsentativen Mietwerterhebung in der Stadt Bremen ermittelten abstrakten Angemessenheitsgrenzen.

3.2 Ermittlung des verfügbaren Angebotes

Für die Überprüfung, der aus der Mietwerterhebung abgeleiteten abstrakten Angemessenheitsgrenzen, wird zusätzlich auf eine Analyse der Neuvertragsmieten bzw. der frei verfügbaren Mietwohnungsangebote aus einem Jahr zurückgegriffen (April 2021 bis März 2022). 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 die FUB IGES GmbH 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. Vor dem Hintergrund, dass die neuen Mietobergrenzen in der Zukunft Anwendung finden werden,

ist es daher zwingend erforderlich, die Neuvermietungen bzw. die verfügbaren Angebote eines 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 der FUB IGES GmbH 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. Studierendenheime, 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 ehemals erfassten 20.208 angebotenen Wohnungen noch 15.556 Wohnungen für die Auswertung zur Verfügung. Diese Wohnungsangebote wurden differenziert nach den Bedarfsgrößenklassen ausgewertet.

Teilweise fehlten in den veröffentlichten Mietwohnungsangeboten Angaben zu den kalten Betriebskosten. Hier erfolgte für die Berechnung der Bruttokaltmiete eine Berücksichtigung der kalten Betriebskosten auf Basis der fortgeschriebenen angemessenen durchschnittlichen Betriebskosten je Größenklasse (vgl. Tab. 2.2). Insgesamt konnte für 7.632 Mietwohnungsangebote die Bruttokaltmiete direkt ermittelt werden, für die restlichen 7.924 Mietwohnungsangebote erfolgte eine Ersetzung der monatlichen kalten Betriebskosten durch die fortgeschriebenen abstrakten kalten Betriebskosten.

Zur Feststellung des verfügbaren Angebots zu angemessenen Mietpreisen erfolgte ein Abgleich der Bruttokaltmiete pro Monat der angebotenen Wohnungen mit den zuvor berechneten abstrakten Angemessenheitsgrenzen (vgl. Tab. 2.2).

Insgesamt wiesen 6.244 Wohnungen oder 40 % der von April 2021 bis März 2022 in der Stadt Bremen angebotenen Wohnungen eine angemessene Bruttokaltmiete auf Basis der fortgeschriebenen abstrakten Bruttokaltmiete auf und standen den Leistungsempfängern zur Anmietung zur Verfügung (vgl. Tab. 3.2).

Tab. 3.2 Wohnungsangebote mit einer angemessenen Miethöhe nach Bedarfsgrößenklassen in der Stadt Bremen (April 2021 bis März 2022)

| 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 | 3.811 | 2.135 | 56 % |
| mehr als 50 m ² bis zu 60 m ² | 2 Personen | 3.271 | 1.109 | 34 % |
| mehr als 60 m ² bis zu 75 m ² | 3 Personen | 4.373 | 1.832 | 42 % |
| mehr als 75 m ² bis zu 85 m ² | 4 Personen | 1.600 | 363 | 23 % |
| mehr als 85 m ² bis zu 95 m ² | 5 Personen | 901 | 297 | 33 % |
| jede weitere 10 m ² | jede weitere Personen | 1.600 | 508 | 32 % |
| Insgesamt | | 15.556 | 6.244 | 40 % |

3.3 Festlegung der Richtwerte

Die Zahl der Angebote, die eine angemessene Bruttokaltmiete aufweisen, oder deren Anteil, 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 Angebote der größeren institutionellen Wohnungsanbieter mit teilweise niedrigeren Mieten fehlen, wurde für die Feststellung der konkreten Angemessenheit und somit die Festlegung der Mietobergrenzen in der Stadt Bremen eine 100 %ige Bedarfsdeckung in allen Teilmarktsegmenten 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 (Tab. 3.1) sowie die Mietwohnungsangebote aus einem Jahr (April 2021 bis März 2022) berücksichtigt (vgl. Tab. 3.2).

Tab. 3.3 Bedarfsdeckung in der Stadt Bremen vor Anpassung der Richtwerte

| Wohnungsgröße | Größe der Bedarfsgemeinschaft | ermittelter jährlicher Bedarf (vgl. Tab. 3.1) | Angebote mit einer angemessenen Miete (vgl. Tab. 3.2) | Bedarfsdeckung |
|--|-------------------------------|---|---|----------------|
| bis zu 50 m ² | 1 Person | 2.424 | 2.135 | 88 % |
| mehr als 50 m ² bis zu 60 m ² | 2 Personen | 793 | 1.109 | 140 % |
| mehr als 60 m ² bis zu 75 m ² | 3 Personen | 506 | 1.832 | 362 % |
| mehr als 75 m ² bis zu 85 m ² | 4 Personen | 373 | 363 | 97 % |
| mehr als 85 m ² bis zu 95 m ² | 5 Personen | 228 | 297 | 130 % |
| jede weitere 10 m ² | jede weitere Personen | 173 | 508 | 294 % |
| Insgesamt | | 4.497 | 6.244 | 139 % |

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

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

Tab. 3.4 Bedarfsdeckung in der Stadt Bremen nach Anpassung der Richtwerte

| Wohnungsgröße | Größe der Bedarfsgemeinschaft | ermittelter jährlicher Bedarf (vgl. Tab. 3.1) | Angebote mit einer angemessenen Miete (vgl. Tab. 3.2 ggf. mit Anpassung) | Bedarfsdeckung |
|--|-------------------------------|---|--|----------------|
| bis zu 50 m ² | 1 Person | 2.424 | 2.431 | 100 % |
| mehr als 50 m ² bis zu 60 m ² | 2 Personen | 793 | 1.109 | 140 % |
| mehr als 60 m ² bis zu 75 m ² | 3 Personen | 506 | 1.832 | 362 % |
| mehr als 75 m ² bis zu 85 m ² | 4 Personen | 373 | 373 | 100 % |
| mehr als 85 m ² bis zu 95 m ² | 5 Personen | 228 | 297 | 130 % |
| jede weitere 10 m ² | jede weitere Personen | 173 | 508 | 294 % |
| Insgesamt | | 4.497 | 6.550 | 146 % |

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 Vier-Personen-Bedarfsgemeinschaften mit einer zulässigen maximalen Wohnungsgröße von bis zu 85 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. 3.3 und Tab. 3.4).

- Durch die Anhebung der auf Basis der fortgeschriebenen abstrakten Angemessenheit für eine Ein-Personen-Bedarfsgemeinschaft um 30 € von 507 € auf 537 €, kann der Bedarf an preisgünstigen Wohnraum durch die vorhandenen preisgünstigen Angebote gedeckt werden. Durch die Anhebung der angemessenen Miete auf 537 € steigt die Zahl der angebotenen Wohnungen mit einer angemessenen Bruttokaltmiete um 296 Wohnungen auf 2.431 Wohnungen, womit für

den errechneten Bedarf von 2.424 Bedarfsgemeinschaften eine angemessene Zahl an Wohnungen vorhanden ist.

- Durch die Anhebung der auf Basis der Mietwerterhebung ermittelten abstrakten Angemessenheit für eine Vier-Personen-Bedarfsgemeinschaft um 4 €, von 785 € auf 789 €, kann der Bedarf an preisgünstigen Wohnraum durch die vorhandenen Angebote gedeckt werden. Durch die Anhebung der angemessenen Miete auf 789 € steigt die Zahl der angebotenen Wohnungen mit einer angemessenen Bruttokaltmiete um zehn Wohnungen auf 373 Wohnungen, womit für den errechneten Bedarf von 373 Bedarfsgemeinschaften eine angemessene Zahl an Wohnungen vorhanden ist.

Insgesamt dürfte das verfügbare Mietwohnungsangebot mit einer angemessenen Bruttokaltmiete höher liegen. Gründe hierfür sind sicherlich die fehlenden Wohnungsanzeigen des städtischen Wohnungsunternehmens und der Wohnungsgenossenschaft. Viele verfügbare Wohnungen mit einer angemessenen Miete werden in der Regel nicht inseriert, sondern direkt vergeben. Daneben existiert insbesondere in Universitätsstädten ein „grauer“ Markt, der nicht erfasst werden kann. Hierbei handelt es sich um Informationstafeln in der Universität oder anderen öffentliche Räumen sowie um direkte Informationsweitergaben, d. h. über Nachmietersuche. Dieses betrifft überwiegend die Wohnungsangebote mit einer niedrigen Miethöhe.

4 NEUE RICHTWERTE

Die Ergebnisse spiegeln ein repräsentatives Bild des regionalen Mietwohnungsmarktes differenziert nach Bedarfsgrößenklassen in der Stadt Bremen wider. Die Fortschreibung der Daten aus der Mieterhebung 2020, 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 abgeleiteten abstrakten Angemessenheitsgrenzen sowie die Ergebnisse der Überprüfung der tatsächlichen Verfügbarkeit von Wohnungen mit einer angemessenen Miethöhe sind die Grundlagen für die in der Tab. 4.1 dargestellten neuen Richtwerte.

Tab. 4.1 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 | 528 € | 537 € | +9 € | +2 % |
| mehr als 50 m ² bis zu 60 m ² | 2 Personen | 550 € | 560 € | +10 € | +2 % |
| mehr als 60 m ² bis zu 75 m ² | 3 Personen | 672 € | 696 € | +24 € | +4 % |
| mehr als 75 m ² bis zu 85 m ² | 4 Personen | 758 € | 789 € | +31 € | +4 % |
| mehr als 85 m ² bis zu 95 m ² | 5 Personen | 939 € | 973 € | +34 € | +4 % |
| jede weitere 10 m ² | jede weitere Personen | 97 € | 101 € | +4 € | +4 % |

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.



Verwaltungsanweisung

Bedarfe für Unterkunft und Heizung sowie zur Sicherung der Unterkunft oder zur Behebung einer vergleichbaren Notlage

(SGB II, SGB XII und AsylbLG, soweit es um Wohnraum außerhalb der ZAST und der Gemeinschaftsunterkünfte geht)

Inhaltsverzeichnis:

1. Zielsetzung
2. Träger der Leistungen für Unterkunft und Heizung
3. Unterkunft
4. Kostenübernahme in Höhe der tatsächlichen Unterkunfts-kosten
5. Angemessenheit von Unterkunfts-kosten
 - 5.1. Wohnungsgröße
 - 5.2. Richtwerte
 - 5.3. Sozialer Wohnungsbau
 - 5.4. Wohngemeinschaften und zimmerweise Vermietung, Untermietverträge
 - 5.5. Besonderheit 4. Kapitel SGB XII (Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung)
 - 5.6. Sonstige Unterkunft
 - 5.7. Besondere Wohnform (ehemals stationäre Einrichtungen der Eingliederungshilfe)
 - 5.8. Anmietung von Wohnraum
6. Angemessenheit von Unterkunfts-kosten bei Eigenheimen und Eigentumswohnungen
7. Verfahren bei Überschreitung der Richtwerte
8. Vorgehen gegen überhöhte Mieten und Ausstattungsmängel
9. Wohnungswechsel während des Leistungsbezuges
 - 9.1. Erforderlichkeit eines Umzuges
 - 9.2. Umzug bzw. Übergang in eine stationäre Einrichtung oder besondere Wohnform
 - 9.3. Wohnraumbeschaffungskosten und Umzugskosten
 - 9.4. Mietkautionen
10. Angemessene Leistungen für Heizung und Warmwasseraufbereitung
11. Zahlungen an den Vermieter und andere Zahlungsempfänger
12. Übernahme von Schulden zur Sicherung der Unterkunft oder zur Behebung einer vergleichbaren Notlage
13. Kosten für Schönheitsreparaturen
14. Inkrafttreten

1. Zielsetzung

Die Kosten der Unterkunft und Heizung gehören zu den grundlegenden Bedarfen, die bei Bedürftigkeit durch die Grundsicherung für Arbeitsuchende, die Sozialhilfe oder durch Leistungen nach dem Asylbewerberleistungsgesetz (AsylbLG) zu decken und abzusichern sind. Die Übernahme der Kosten der Unterkunft und Heizung soll sich insgesamt sozialverträglich und wirtschaftlich gestalten. Bei der Entscheidung über die Bewilligung von leistungsrechtlich angemessenen Kosten für Unterkunft und Heizung sind die Gesamtumstände der Leistungsberechtigten und die Situation am Wohnungsmarkt zu berücksichtigen. Die Bewilligung hat zudem im Sinne von § 2 Absatz 2 SGB I zu erfolgen, wonach sichergestellt werden soll, dass die sozialen Rechte möglichst weitgehend verwirklicht werden.

Mit dieser gemeinsamen Weisung für die Rechtskreise SGB II, SGB XII und AsylbLG wird eine Gleichbehandlung aller Leistungsberechtigten sichergestellt.

2. Träger der Leistungen für Unterkunft und Heizung

Träger für die Gewährung der Kosten für Unterkunft und Heizung in den Rechtskreisen der Grundsicherung für Arbeitsuchende, der Hilfe zum Lebensunterhalt sowie der Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung und des AsylbLG ist die Stadtgemeinde Bremen.

3. Unterkunft

Eine Unterkunft dient dem dauerhaften oder vorübergehenden Wohnen. In der Regel ist der Wohnort der Lebensmittelpunkt der betreffenden Personen, also der Ort, wo diese ihren gewöhnlichen Aufenthalt haben.

4. Kostenübernahme in Höhe der tatsächlichen Unterkunftskosten

Grundsätzlich sind Bedarfe für Unterkunft und Heizung in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen anzuerkennen, soweit diese angemessen sind. Soweit die Aufwendungen für die Unterkunft und Heizung den der Besonderheit des Einzelfalls angemessenen Umfang übersteigen, sind sie als Bedarf so lange anzuerkennen, als es den Personen, die zur jeweiligen Bedarfsgemeinschaft gehören, nicht möglich oder nicht zuzumuten ist, die Aufwendungen durch Umzug, Vermietung oder auf andere Weise zu senken, in der Regel jedoch längstens für sechs Monate.

5. Angemessenheit von Unterkunftskosten

Wohnung im Sinne der gesetzlichen Bestimmungen ist die Zusammenfassung mehrerer Räume, die von anderen Wohnungen oder Wohnräumen baulich getrennt sind und die in ihrer Gesamtheit alle für die Führung eines Haushaltes notwendigen Einrichtungen, Ausstattungen und Räumlichkeiten umfassen.

Der Begriff der Angemessenheit ist ein unbestimmter Rechtsbegriff. Er wird durch das SGB II oder das SGB XII nicht konkretisiert und unterliegt der vollen Überprüfbarkeit der Gerichte.

Allgemein sind Aufwendungen für eine Wohnung immer dann angemessen, wenn diese Wohnung nach Größe und Standard grundlegenden Bedürfnissen genügt.

Der Leistungsträger muss die Kriterien zur Ermittlung der Angemessenheitsgrenzen darlegen können und einen Prüfmaßstab bei der Ausfüllung des unbestimmten Rechtsbegriffs anlegen.

Die nachfolgenden Richtwerte wurden auf der Basis eines Fachgutachtens des Instituts Forschung und Beratung ermittelt. Die vom Bundessozialgericht aufgezeigten Anforderungen zur Ermittlung eines sog. schlüssigen Konzepts wurden vollumfänglich berücksichtigt.

Der jeweiligen Sachbearbeitung obliegt die Feststellung der konkreten Angemessenheit im Einzelfall.

5.1 Wohnungsgröße

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).

Eine Ablehnung der Angemessenheit einer Wohnung aufgrund zu großer Wohnfläche ist nicht zulässig, wenn folgende nach Größe des Haushalts gestaffelte Grenzen nicht überschritten werden:

| Anzahl der Personen | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | Je weitere Person |
|----------------------|----|----|----|----|----|-----|-----|---------------------|
| Wohnungsgröße bis zu | 50 | 60 | 75 | 85 | 95 | 105 | 115 | + 10 m ² |

Ist eine Wohnung größer oder kleiner als die angegebenen Grenzwerte, liegt jedoch dennoch preislich im Rahmen der geltenden Richtwerte, so ist sie ebenfalls als angemessen anzuerkennen.

Im Ergebnis bedeutet dies: Die Wohnungsgröße ist bei der Prüfung der konkreten Angemessenheit einer Wohnung kein Ausschlusskriterium. Die genannten Grenzen für Wohnungsgrößen kommen allerdings bei der Angemessenheitsprüfung von Heizkosten zum Tragen (siehe Nr. 10).

5.2 Richtwerte

Die nachfolgenden Richtwerte beziehen sich auf Bruttokaltmieten (Nettomiete einschl. Betriebskosten -auch Wasser/Abwasser). Heizkosten werden gesondert bewilligt (siehe Nr. 10 dieser Verwaltungsanweisung).

| | |
|-------------------------|---------|
| 1 Personenhaushalt | 537 EUR |
| Haushalt mit 2 Personen | 560 EUR |
| Haushalt mit 3 Personen | 696 EUR |
| Haushalt mit 4 Personen | 789 EUR |
| Haushalt mit 5 Personen | 973 EUR |

Jedes weitere Haushaltsmitglied zuzüglich 101 EUR.

Für einzelne Stadtteile/Ortsteile sind Wohnlagenzuschläge zu gewähren.

- **Richtwert plus 12%:** Blockland, Borgfeld, Findorff, Horn-Lehe, Mitte, Neustadt, Oberneuland, Obervieland, Östliche Vorstadt, Schwachhausen, Seehausen, Strom.

Schwangerschaften (grundsätzlich ab der 12. Schwangerschaftswoche) und die Ausübung eines Umgangsrechts für ein leibliches, minderjähriges Kind von mehr als 120 Tagen pro Jahr führen zu einem Richtwert mit einem jeweils weiteren Familienmitglied.

5.3 Sozialer Wohnungsbau

Mieten für Wohnungen des sozialen Wohnungsbaus sind grundsätzlich in tatsächlicher Höhe anzuerkennen. Dies schließt Mieten für Neubauten im geförderten Wohnungsbau ausdrücklich mit ein.

5.4 Wohngemeinschaften, zimmerweise Vermietung, Untermietverträge

Aufgrund eines höheren Wohnbedarfes in Wohngemeinschaften gegenüber Familien gleicher Haushaltsgröße hat jede in einer Wohngemeinschaft wohnende leistungsberechtigte Person, die vertraglich zur Tragung von Unterkunftskosten verpflichtet ist, einen Anspruch bis zur Höhe eines kopfteiligen Anteils an den angemessenen Aufwendungen für Unterkunft und Heizung für einen um eine Person größeren Mehrpersonenhaushalt (Kopfteilmethode).

Die Kopfteilmethode gilt auch für leistungsberechtigte Personen, die in der Wohnung mindestens eines Elternteils, mindestens eines volljährigen Geschwisterkindes oder eines volljährigen Kindes leben und vertraglich zur Tragung von Unterkunftskosten verpflichtet sind.

Bestehen begründete Zweifel an der Wirksamkeit eines Mietvertrages zwischen Verwandten, können diese Aufwendungen für Unterkunft und Heizung nicht übernommen werden.

Die Kopfteilmethode gilt nicht, wenn die leistungsberechtigte Person mit dem Vermieter oder einem anderen Mieter einen gesonderten Vertrag über die ihr allein zur Nutzung überlassenen Räume und die gemeinschaftlich genutzte Mietfläche abgeschlossen hat. In diesen Fällen ist die mietvertragliche Vereinbarung für die Anerkennung der angemessenen Bedarfe für Unterkunft und Heizung maßgebend, in der Höhe jedoch begrenzt auf die angemessenen Aufwendungen für einen Einpersonenhaushalt. Dieses gilt bei Mietverträgen mit einem anderen Mieter (Untermietvertrag) nur, wenn die vertraglich vereinbarte Miete zu der gesamten Wohnungsmiete in einem angemessenen Verhältnis steht.

Für Leistungsberechtigte, die bereits vor dem Inkrafttreten dieser Regelung Leistungen für eine Unterkunft beziehen, die nach den bis zu diesem Zeitpunkt geltenden Maßstäben angemessen sind, wird Bestandsschutz gewährt, solange die leistungsberechtigte Person mit mehreren Personen in derselben Wohnung lebt.

Dieser Besitzstand bleibt auch bei Rechtskreiswechsler bestehen. Hierzu gehören auch Übergänge aus dem SGB VIII in das SGB II oder XII.

5.5 Besonderheit 4. Kapitel SGB XII (Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung)

Abweichend von Ziffer 5.4 haben leistungsberechtigte Personen nach dem 4. Kapitel SGB XII, die in einer Wohngemeinschaft leben und zur Tragung von Kosten verpflichtet sind, einen Anspruch bis zur Höhe eines kopfteiligen Anteils an den angemessenen Aufwendungen für Unterkunft und Heizung für einen entsprechenden Mehrpersonenhaushalt (Kopfteilmethode).

Die Kopfteilmethode gilt nicht, wenn die leistungsberechtigte Person mit dem Vermieter oder einem anderen Mieter einen gesonderten Vertrag über die ihr allein zur Nutzung überlassenen Räume und die gemeinschaftlich genutzte Mietfläche abgeschlossen hat.

In diesen Fällen ist die mietvertragliche Vereinbarung für die Anerkennung der angemessenen Bedarfe für Unterkunft und Heizung maßgebend, in der Höhe jedoch begrenzt auf die angemessenen Aufwendungen für einen Einpersonenhaushalt. Dieses gilt bei Mietverträgen mit einem anderen Mieter (Untermietvertrag) nur, wenn die vertraglich vereinbarte Miete zu der gesamten Wohnungsmiete in einem angemessenen Verhältnis steht.

Für leistungsberechtigte Personen nach dem 4. Kapitel SGB XII, die in der Wohnung mindestens eines Elternteils, mindestens eines volljährigen Geschwisterkindes oder eines volljährigen Kindes leben und nicht zur Tragung von Unterkunftskosten verpflichtet sind, werden Bedarfe für Unterkunft und Heizung in pauschalierter Form berücksichtigt. Abweichend von § 35 SGB XII kommt es nicht darauf an, dass nachweisbar tatsächlich Aufwendungen für die Unterkunft getragen werden. Die Höhe der Pauschale ergibt sich aus der Differenz

- der angemessenen Aufwendungen für den Mehrpersonenhaushalt entsprechend der Anzahl der in der Wohnung lebenden Personen und
- für einen Haushalt mit einer um eins verringerten Personenanzahl.

Den Differenzbetrag erhält die leistungsberechtigte Person als Unterkunftsbedarf anerkannt und zwar ohne einen Nachweis erbringen zu müssen, dass sie diese Aufwendungen auch tatsächlich trägt. (Differenzmethode)

Aufwendungen für die Heizung werden in dem gleichen prozentuellen Anteil an den tatsächlichen Gesamtaufwendungen anerkannt wie der prozentuelle Anteil der als Unterkunftsbedarf zu berücksichtigenden Aufwendungen an den Gesamtaufwendungen.

Diese Differenzmethode findet keine Anwendung, sofern die Berücksichtigung der ermittelten Pauschale bei den Wohnungsinhabern dazu führt, dass sie ihren eigenen Lebensunterhalt einschließlich der ungedeckten angemessenen Aufwendungen für die Unterkunft und Heizung nicht aus eigenen Mitteln decken können.

In diesen Fällen sind die Aufwendungen für Unterkunft und Heizung in Höhe des kopfteiligen Anteils an den Aufwendungen für Unterkunft und Heizung für einen entsprechenden Mehrpersonenhaushalt als angemessen zu berücksichtigen (Kopfteilmethode).

Für Bestandsfälle sind die Übergangsregelungen in § 133 b SGB XII zu beachten solange die leistungsberechtigte Person mit mehreren Personen in derselben Wohnung lebt.

5.6 Sonstige Unterkunft

Bei sonstigen Unterkünften handelt es sich um besondere Unterbringungsformen, wie z. B. Pensionen, Ferienwohnungen, Wohnwagen, Gemeinschaftsunterkünfte. Diese dienen in der Regel nicht einer längeren oder dauerhaften Unterbringung, sondern der Überbrückung von Zeiträumen, für die Leistungsberechtigte über keine Wohnung verfügen und damit der Vermeidung von Wohnungslosigkeit.

Lebt eine leistungsberechtigte Person allein in einer sonstigen Unterkunft können höchstens die durchschnittlichen angemessenen tatsächlichen Aufwendungen für die Warmmiete eines Einpersonenhaushaltes als Bedarf anerkannt werden.

Dieser Betrag wird von der Senatorin für Soziales, Jugend, Integration und Sport gesondert bekannt gegeben.

Lebt die leistungsberechtigte Person zusammen mit anderen Bewohnern in einer sonstigen Unterkunft, sind höchstens die angemessenen tatsächlichen Aufwendungen anzuerkennen, die in Höhe des kopfteiligen Anteils an den Aufwendungen für Unterkunft

und Heizung für einen entsprechenden Mehrpersonenhaushalt als angemessen zu berücksichtigen sind. (Kopfteilmethode).

Höhere Leistungen für sonstige Unterkünfte können im Einzelfall anerkannt werden, wenn eine unmittelbare oder kurzfristige Senkung nicht möglich ist.

Dieses ist der Fall,

- wenn eine Unterbringung in eine angemessene Wohnung voraussichtlich innerhalb von sechs Monaten erfolgen kann oder
- wenn dieses nicht möglich scheint, auch keine andere angemessene sonstige Unterkunft zur Verfügung steht oder
- wenn es sich um eine Komplettmiete handelt, die zusätzlich haushaltsbezogene Aufwendungen in den Unterkunfts-kosten (z. B. Haushaltsenergie) enthält, die ansonsten über die Regelbedarfe abzudecken wären.

Bei einer Komplettmiete ist im Bereich des **SGB XII** eine abweichende Regelsatzfestsetzung nach § 27 a Abs. 4 zu prüfen. Im Bereich des **SGB II** ist eine Kürzung der Miete zu prüfen.

5.7 Besondere Wohnform (ehemals stationäre Einrichtungen der Eingliederungshilfe).

In den besonderen Wohnformen wird den Bewohnern allein oder zu zweit ein teilweise oder vollständig möblierter persönlicher Wohnraum zur alleinigen Nutzung und zusätzliche Räumlichkeiten zur gemeinschaftlichen Nutzung zu Wohnzwecken überlassen. Es handelt sich nicht um eine Wohnung im Sinne des § 42 a Abs. 2 Satz 2 SGB XII.

Leistungen nach dem SGB II werden lediglich unter den Voraussetzungen des § 7 Abs. 4 Satz 3 Nr. 2 SGB II analog der stationären Einrichtung erbracht.

Als Bedarf werden die tatsächlichen Aufwendungen für die Unterkunft, soweit sie angemessen sind, anerkannt. Zu berücksichtigen sind die Aufwendungen

- für die persönlichen Wohnräume. Werden sie allein bewohnt, sind die Aufwendungen in voller Höhe, bei zwei Personen jeweils hälftig zu berücksichtigen.
- für die vollständige oder teilweise Möblierung der persönlichen Wohnräume.
- für die vorrangig zur gemeinschaftlichen Nutzung bestimmten Räumlichkeiten. Diese Aufwendungen sind mit einem Anteil zu berücksichtigen, der sich aus der Anzahl der vorgesehenen Nutzer ergibt.

Für die tatsächlichen Aufwendungen für die Heizung werden die auf die Aufwendungen für die Unterkunft entfallenden Anteile als Bedarf anerkannt, soweit sie angemessen sind.

Die tatsächlichen Aufwendungen für Unterkunft und Heizung gelten als angemessen, wenn sie die Höhe der durchschnittlichen angemessenen tatsächlichen Aufwendungen für die Warmmiete eines Einpersonenhaushaltes nicht überschreiten (untere Angemessenheitsgrenze).

Dieser Betrag wird von der Senatorin für Soziales, Jugend, Integration und Sport gesondert bekannt gegeben.

Ausnahme (obere Angemessenheitsgrenze):

Liegen die tatsächlichen Aufwendungen über der Angemessenheitsgrenze, können bis zu 25 Prozent höhere Aufwendungen als angemessen anerkannt werden, wenn diese

durch einen Vertrag mit folgenden gesondert ausgewiesenen zusätzlichen Kosten nachgewiesen werden.

1. Zuschläge für Möblierung für die persönlich genutzten Räumlichkeiten,
2. Wohn- und Wohnnebenkosten und diese Kosten im Verhältnis zu vergleichbaren Wohnformen angemessen sind,
3. Haushaltsstrom, Instandhaltung von persönlichen Räumlichkeiten und den Räumlichkeiten zur gemeinschaftlichen Nutzung sowie der Ausstattung mit Haushaltsgroßgeräten oder
4. Gebühren für Telekommunikation sowie Gebühren für den Zugang zu Rundfunk, Fernsehen und Internet.

Die zusätzlichen Aufwendungen sind nach der Anzahl der in einer baulichen Einheit lebenden Personen zu gleichen Teilen aufzuteilen.

Übersteigen die tatsächlichen Aufwendungen auch die obere Angemessenheitsgrenze, umfassen die Leistungen nach Teil 2 des Neunten Buches diese Aufwendungen.

5.8 Anmietung von Wohnraum

Die unter Nr. 7 C 1 - 4 dieser Weisung genannten Maßstäbe für die Anerkennung von Mietpreisen, die über den Richtwerten liegen, sind auch bei der Anmietung von Wohnraum zugrunde zu legen.

Dieses gilt darüber hinaus bei einer Anmietung von Wohnraum

- durch Personen, die bislang in stationären Einrichtungen wohnen (z. B. junge Menschen in stationären Maßnahmen der Hilfen zur Erziehung oder Personen in stationären Einrichtungen der Pflege/Eingliederungshilfe - sog. Ambulantisierung).

6. Angemessenheit von Unterkunftskosten bei selbstbewohnten Eigenheimen und Eigentumswohnungen

Die Frage der Angemessenheit der Unterkunftskosten ist für Mieter sowie Hauseigentümer bzw. Eigentümern von Eigentumswohnungen nach einheitlichen Kriterien zu beantworten. Den Maßstab für die Beurteilung angemessener Unterkunftskosten bei selbstgenutztem Haus -und Wohnungseigentum bilden daher - gleichsam wie bei Mietwohnungen - die Richtwerte (Nr. 5.2).

Tilgungsraten können als Zuschuss übernommen werden, soweit sie zusammen mit den Schuldzinsen und Hauslasten die Richtwerte nicht übersteigen. Tilgungsleistungen, die über den Richtwert hinausgehen, sollen als Darlehen erbracht werden.

Zu den Unterkunftskosten bei selbstgenutztem Eigentum gehören auch Kosten für notwendige Instandhaltungen und Reparaturen, sofern die hierfür erforderlichen Aufwendungen unabweisbar und insgesamt angemessenen sind.

7. Verfahren bei Überschreitung der Richtwerte

Es gilt der Grundsatz, dass nicht angemessene Aufwendungen so lange in tatsächlicher Höhe als Bedarf anzuerkennen sind, wie es dem/der alleinstehenden Leistungsberechtigten oder der Bedarfsgemeinschaft nicht möglich oder nicht zuzumuten ist, die Aufwendungen zu senken, insbesondere wenn keine kostengünstigere Wohnung tatsächlich erreichbar ist.

Es ist zunächst festzustellen, ob die tatsächlich anfallenden Aufwendungen über dem Richtwert nach Nr. 5.2 liegt. Das bedeutet allerdings noch nicht, dass diese Aufwendungen unangemessen sind. Daher ist bei einer Überschreitung des Richtwertes eine Prüfung einzuleiten, welche der Feststellung dient, ob Kriterien in der Besonderheit des Einzelfalles vorliegen, die die Übernahme höherer Kosten rechtfertigen. Eine solche Prüfung ist nicht gleichzusetzen mit einem sog. Kostensenkungsverfahren (siehe G.).

Die Prüfung, ob einzelfallbezogene Gründe vorliegen, die eine höhere angemessene Miete rechtfertigen, wird in mehreren Schritten durchgeführt:

- A. Den Betroffenen ist zunächst ein Informationsschreiben auszuhändigen oder zuzusenden, in dem das Verfahren bei unangemessen hohen Unterkunftskosten erläutert wird.
- B. Sollten Gründe vorgetragen werden, die der zuständigen Dienststelle bis dahin nicht bekannt waren, sind diese im Weiteren einzelfallbezogen zu prüfen (§ 20 ff. SGB X)
- C. Prüfung der Angemessenheit der Unterkunftskosten im Einzelfall (Ermessensausübung)
- D. Ausschöpfung von Selbsthilfemöglichkeiten
- E. Zumutbarkeit eines Wohnungswechsels
- F. Wirtschaftlichkeitsprüfung
- G. Kostensenkungsverfahren

Zu C. bis G im Einzelnen:

C. Prüfung des Ermessens im Einzelfall

Besondere Umstände zur Anerkennung von Mietpreisen, die die Richtwerte überschreiten, können insbesondere in folgenden Fällen gegeben sein:

1. Überschreitet der Mietpreis einer Wohnung wegen dazugehöriger/m Garage oder Einstellplatz den im Einzelfall maßgeblichen Richtwert, kann der hierauf entfallende Preisanteil solange als angemessen anerkannt werden, wie die Garage oder der Einstellplatz nicht gegen Entgelt abgegeben werden kann (bspw. wegen fehlender Genehmigung des Vermieters).
2. Es liegen wegen einer Pflegebedürftigkeit oder Behinderung eines im Haushalt lebenden Familienmitglieds besondere Anforderungen an die Wohnsituation vor. Es können die Werte für eine um eine Person größere Unterkunft zugrunde gelegt werden.

Dies ist insbesondere bei Personen der Fall, die auf die Nutzung eines Rollstuhls angewiesen sind.

In Anlehnung an die Vergabe von Wohnberechtigungsscheinen ist der höhere Wert bei Vorliegen eines Grad der Behinderung von 80 und mehr zu berücksichtigen.

3. Bei behindertengerechten Wohnungen (barrierefreie oder R-Wohnungen) für Rollstuhlbenutzer oder Rollstuhlbenutzerinnen, sind die Mieten in tatsächlicher Höhe anzuerkennen, wenn - unter Würdigung der personenbezogenen Umstände des Einzelfalles - keine angemessene Wohnung verfügbar ist. Vor Ablehnung ist die ZFW einzuschalten, um dieses zu bestätigen.
4. Für Personengruppen, die am Wohnungsmarkt besondere Akzeptanzprobleme haben (z.B. drogenabhängige Menschen, ehemals Inhaftierte,

Wohnungsnotstandsfälle), können Kosten übernommen werden, die 10% über dem maßgeblichen Richtwert liegen.

5. Für Flüchtlinge können im Einzelfall bis zu 10 % höhere Kosten übernommen werden, wenn keine angemessene Wohnung verfügbar ist. Dieses ist durch die **AWO-Projektkoordination „Mehr Wohnungen für Flüchtlinge in Bremen“** zu bestätigen.
6. Mietpreissteigerungen wegen energetischer Sanierung und Modernisierung während des Bestandes eines Mietverhältnisses, die nach den Vorschriften des Mietrechts zulässig sind, sind zu akzeptieren, wenn die Angemessenheit der bisherigen Aufwendungen bereits festgestellt wurde. Dies ist damit zu begründen, dass eine Einsparung im Bereich des Energieverbrauches (Heizkosten) zu erwarten ist. Hiermit soll sichergestellt werden, dass Transferleistungsbezieher:innen bei einer Mieterhöhung wegen Modernisierungsmaßnahmen in einer zuvor angemessenen Wohnung verbleiben können und damit von energetischen Sanierungen nicht ausgeschlossen sind.

Mietrechtlich zulässig ist folgendes: Das Recht der Mieterhöhung steht dem Vermieter zu; er darf 8 vom Hundert der Modernisierungskosten auf die Jahresmiete umlegen (§ 559 BGB).

D. Ausschöpfung von Selbsthilfemöglichkeiten

Leistungsberechtigte sind darüber hinaus auf die weiteren Möglichkeiten einer Kostensenkung hinzuweisen. Diese Möglichkeiten sind:

- a. Verhandlungen mit dem Vermieter
- b. Senkung der Unterkunftskosten durch Untervermietung
- c. ein Wohnungswechsel

E. Zumutbarkeit eines Wohnungswechsels

Ein Wohnungswechsel sollte soweit wie möglich vermieden werden (Umzug = *Ultima Ratio*). Daher ist im Einzelfall insbesondere zu prüfen, ob ein Umzug zumutbar ist. Nachfolgend werden beispielhaft Anhaltspunkte zur Frage der Zumutbarkeit eines Umzuges genannt. Es sind ggf. Fristen zur Senkung der Kosten der Unterkunft auf ein angemessenes Niveau zu setzen, die den besonderen Umständen Rechnung tragen.

a. **Schul- oder Kindergarten-Wechsel**

In der Regel ist ein Umzug auch dann zumutbar, wenn damit ein Schul- oder Kindergartenwechsel einhergeht. Die Wohnungssuche kann jedoch auf den jeweiligen Stadtteil bzw. auf angrenzende Stadtteile beschränkt werden. Bei einem zum folgenden Schuljahr ohnehin anstehenden Schulwechsel (z.B. bei einem Übergang von der Grundschule zu einer weiterführenden Schule) kann darauf Bedacht genommen werden, dass das Kind die alte Schule bis zum Wechsel in die neue Schule weiterhin besuchen kann.

b. **Pflege von Angehörigen**

In der Regel ist ein Umzug auch bei der Pflege von Angehörigen, die in räumlicher Nähe leben, zumutbar. Die Wohnungssuche kann jedoch auf den jeweiligen Stadtteil bzw. auf angrenzende Stadtteile beschränkt werden.

c. **Wesentliche soziale Bezüge in der Umgebung**

Auch bei wesentlichen sozialen Bezügen zur Umgebung ist ein Umzug grundsätzlich zumutbar. Ein Umzug kann in diesem Zusammenhang unzumutbar sein, wenn dadurch eine Nutzung von Betreuungseinrichtungen oder nachbarschaftlicher Unterstützung, die erforderlich ist, aufgegeben werden müsste.

d. Lange Wohndauer

Wohnen Leistungsberechtigte bereits sehr lange in ihrer Wohnung, kann ein Umzug unzumutbar sein. Voraussetzung dafür ist, dass die derzeitige Wohnung seit langer Zeit (mindestens 10 Jahre) von der/dem Leistungsberechtigten oder einer zur Bedarfsgemeinschaft zugehörigen Person bewohnt wird und dass weitere in der Person des/der Leistungsberechtigten liegende Gründe einen Umzug unzumutbar machen.

e. Kranke und schwerbehinderte Menschen

Sind Leistungsberechtigte langfristig in erheblichem Umfang erkrankt oder liegt eine Schwerbehinderung vor, kann ein Umzug unzumutbar sein.

Davon ist auszugehen, wenn im Schwerbehindertenausweis ein Merkzeichen eingetragen ist.

Ein krankheitsbedingter Hinderungsgrund für einen Umzug kann durch ein Gutachten des Gesundheitsamtes/des ärztlichen Dienstes der Bundesagentur für Arbeit (Rechtskreis SGB II) bestätigt werden. Doppelbegutachtungen sind zu vermeiden.

f. Alleinerziehende mit einem oder mehreren Kind/ern

Für Alleinerziehende mit einem oder mehreren Kind/ern kann ein Umzug unzumutbar sein, wenn der Sozialdienst einen Umzug aufgrund von familiären Problemlagen für nicht vertretbar hält.

g. Schwangerschaft

Schwangeren kann grundsätzlich ab der 12. Schwangerschaftswoche bis drei Monate nach der Entbindung kein Umzug zugemutet werden, es sei denn, dass die Schwangere durch Unterstützung von Familienangehörigen von den Belastungen eines Umzuges freigehalten werden kann.

Die vorstehende Aufzählung ist nicht abschließend. Andere Gründe, die von Leistungsberechtigten vorgetragen werden, können ebenfalls dazu führen, dass ein Umzug unzumutbar ist.

F. Wirtschaftlichkeitsprüfung

Im Weiteren muss eine Absenkung der unangemessenen Aufwendungen für die Unterkunft nicht gefordert werden, wenn diese unter Berücksichtigung der bei einem Wohnungswechsel zu erbringenden Leistungen unwirtschaftlich wäre (§ 22 Abs. 1 Satz 4 SGB II, analog für SGB XII). Eine solche Prüfung entspricht dem Grundsatz der Wirtschaftlichkeit und Sparsamkeit. Es handelt sich um eine individuelle Prüfung, bei der die voraussichtlich entstehenden Kosten eines Wohnungswechsels festgestellt und den Kosten gegenübergestellt werden, die bei Überschreitung der individuell ermittelten Angemessenheitsgrenze entstehen. Ein Umzug ist in der Regel als nicht wirtschaftlich zu betrachten, wenn die Bruttokaltmiete der bisherigen Wohnung die Richtwerte um nicht mehr als 10 % übersteigt. In allen anderen Fällen ist eine konkrete Berechnung vorzunehmen, in der insbesondere folgende Kosten (Aufzählung nicht abschließend) einbezogen werden:

- Umzugskosten

- Mietkaution
- Wohnungsbeschaffungskosten
- Genossenschaftsbeiträge
- Erforderliche Neuanschaffungen, die im Rahmen des § 24 Abs. 3 Nr. 1 SGB II oder § 31 Abs. 1 Nr. 1 SGB XII übernommen werden
- Einzugsrenovierungen (einschl. möglicher Bodenbeläge)
- Umbau der Wohnung (z. B. erforderlicher barrierefreier Wohnraum)
- Unvermeidbare doppelte Mieten

Diese berechneten Kosten sind der Summe der Überschreitungsbeiträge von 3 Jahren gegenüber zu stellen, es sei denn ein vorheriger Wegfall der Leistungspflicht ist konkret absehbar.

G. Kostensenkungsverfahren

Liegen keine Besonderheiten des Einzelfalles vor, nach denen über dem Richtwert liegende Unterkunftskosten angemessen sind, und ist ein Wohnungswechsel grundsätzlich zumutbar und wirtschaftlich, sind die Betroffenen schriftlich aufzufordern, innerhalb von 6 Monaten eine entsprechende Senkung ihrer Unterkunftskosten selbst zu erreichen. Die Sechs-Monats-Frist beginnt mit Ablauf des Monats zu laufen, in dem das Kostensenkungsschreiben den Betroffenen zugestellt worden ist.

Resultieren aus einem erforderlichen Umzug von einem Stadtteil ohne Wohnlagenzuschlag in einen Stadtteil mit Wohnlagenzuschlag Kostenerhöhungen, sind diese zu akzeptieren.

Beispiel:

Herr B. zieht wegen unangemessener Kosten der Unterkunft in Gröpelingen (beispielsweise nach Aufforderung des Leistungsträgers) nach Schwachhausen in eine teurere, aber wegen des Wohnlagenzuschlages angemessene Wohnung. Diese Kostenerhöhung ist zu akzeptieren.

Ist den Betroffenen die Senkung der bisherigen Kosten innerhalb der sechsmonatigen Regelfrist trotz ausreichender Bemühungen nicht möglich, ist die Frist zu verlängern; die Beschränkung der Leistungen auf eine Übernahme nur angemessener Unterkunftskosten ist in diesen Fällen unzulässig. Die weitere Fristsetzung erfolgt nach pflichtgemäßem Ermessen durch schriftliche Entscheidung der Sachbearbeitung der zuständigen Dienststelle.

Geeignete Nachweise für entsprechende Bemühungen sind insbesondere:

- die Beantragung eines sog. Berechtigungsscheines (B-Schein) beim Senator für Umwelt, Bau und Verkehr, Referat Wohnungswesen, Contrescarpe 73, 28195 Bremen oder beim Bürger Service Center.
- Bestätigungen der verschiedenen Wohnungsbaugesellschaften, dass Leistungsberechtigte dort zur Suche einer angemessenen Wohnung vorgesprochen haben. Es ist darauf hinzuweisen, dass nicht alle Wohnungsbaugesellschaften sog. Wartelisten führen und die Leistungsberechtigten sich dort ggf. monatlich melden müssen.
- eine Dokumentation von Bemühungen, bei privaten Vermietern angemessenen Wohnraum zu finden.

Der Umfang der zu erbringenden Nachweise ist einzelfallbezogen zu entscheiden und steht im pflichtgemäßen Ermessen der zuständigen Dienststelle.

8. Vorgehen gegen überhöhte Mieten und Ausstattungsmängel

Erhält die zuständige Dienststelle Kenntnis von Fällen, in denen Ausstattung und/oder Größe einer Wohnung in auffälligem Missverhältnis zur Miethöhe stehen, soll geprüft werden,

- ob der Vermieter sich ordnungswidrig verhält (§ 5 Wirtschaftsstrafgesetz) oder
- ob es sich um einen Fall von Mietwucher (§ 291 StGB) handelt.

Für die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach § 5 Wirtschaftsstrafgesetz ist der Abschnitt 731 beim Senator für Umwelt, Bau und Verkehr zuständig und entsprechend zu informieren. In Fällen von Mietwucher ist eine Strafanzeige bei der Staatsanwaltschaft zu stellen.

9. Wohnungswechsel während des Leistungsbezuges

Leistungsberechtigte nach dem SGB II sollen vor Abschluss eines Vertrages über eine neue Unterkunft die Zusicherung des für die neue Unterkunft zuständigen Trägers zu den Aufwendungen für die neue Unterkunft einholen. Der Träger ist zur Zusicherung verpflichtet, wenn die Aufwendungen für die neue Unterkunft angemessen sind. Diese Verpflichtung besteht nur bei einem trägerübergreifenden Umzug oder einem erforderlichen Umzug innerhalb des kommunalen Vergleichsraumes (hier: Stadtgemeinde Bremen).

Gem. § 22 Abs. 1 Satz 2 SGB II werden nach einem nicht erforderlichen Umzug die Aufwendungen für die Unterkunft nur in Höhe des bisherigen Bedarfes anerkannt. Dieses gilt nach Rechtsprechung des Bundessozialgerichts nur für Umzüge innerhalb des kommunalen Vergleichsraumes (hier: Stadtgemeinde Bremen). Das bedeutet, dass die Leistungen für Unterkunft und Heizung nach dem SGB II nach einem Umzug über die Grenzen des kommunalen Vergleichsraumes hinaus nicht auf die Aufwendungen am bisherigen Wohnort begrenzt sind.

Weiter ist die Erforderlichkeit eines Umzuges Anspruchsvoraussetzung für die Zusicherung der Übernahme von Wohnungsbeschaffungs- und Umzugskosten sowie Mietkautionen und Genossenschaftsanteile (§ 22 Abs.6 SGB II)

Leistungsberechtigte nach dem SGB XII haben vor Abschluss eines Vertrages über eine neue Unterkunft den für die neue Wohnung zuständigen Träger in Kenntnis setzen.

Sind die Aufwendungen für die neue Unterkunft unangemessen hoch, ist der Träger der Sozialhilfe nur zur Übernahme angemessener Aufwendungen verpflichtet, es sei denn, er hat den darüber hinaus gehenden Aufwendungen vorher zugestimmt.

Die Erforderlichkeit eines Umzuges ist jedoch Voraussetzung für die vorherige Zustimmung der Übernahme von Wohnungsbeschaffungs- und Umzugskosten sowie Mietkautionen und Genossenschaftsanteile (§ 35 Abs. 2 Satz 5 und 6 SGB XII)

Für beide Rechtskreise, **SGB II und SGB XII**, ist eine Zustimmung zu einem Umzug nicht erforderlich.

Besonderheit bei Leistungsberechtigten nach dem SGB II, die das 25. Lebensjahr noch nicht vollendet haben:

Gemäß § 22 Absatz 5 SGB II werden Leistungen für Unterkunft und Heizung für Personen, die das 25. Lebensjahr noch nicht vollendet haben, für die Zeit nach einem Umzug bis zur

Vollendung des 25. Lebensjahres nur erbracht, wenn das Jobcenter dies vor Abschluss des Vertrags für die Unterkunft zugesichert hat. Dies gilt auch für Personen, die bereits eine Erstausbildung abgeschlossen haben.

Das Jobcenter ist zur Zusicherung und somit zur Leistung für Unterkunft und Heizung in angemessenem Umfang verpflichtet, wenn

- der Betroffene aus schwerwiegenden sozialen Gründen nicht auf die Wohnung der Eltern verwiesen werden kann,
- der Bezug der Unterkunft zur Eingliederung in den Arbeitsmarkt erforderlich ist oder
- ein sonstiger, ähnlich schwerwiegender Grund vorliegt

9.1 Erforderlichkeit eines Umzuges

Ein Umzug ist erforderlich, wenn ein plausibler, nachvollziehbarer und verständlicher Grund vorliegt, von dem sich auch Nichtleistungsempfänger/innen leiten lassen würden.

Die Beurteilung der Erforderlichkeit eines Umzuges obliegt im Einzelfall der Sachbearbeitung. Wenn die bisherige Wohnung hinsichtlich Größe, Ausstattung und Mietpreis für die jeweilige Bedarfsgemeinschaft als ausreichend und angemessen anzusehen ist, ist die Erforderlichkeit eines Umzuges nicht gegeben. Planbare Veränderungen innerhalb der Bedarfsgemeinschaft sind jedoch zu berücksichtigen. So ist z. B. bei bestehender Schwangerschaft (grundsätzlich ab 12. Schwangerschaftswoche) ein Umzug als erforderlich anzusehen, wenn die bisherige Wohnung zu klein ist.

Werden nachvollziehbare Gründe vorgetragen, die einen Umzug erforderlich machen, ist dem Leistungsberechtigten schriftlich zu bestätigen, dass die Erforderlichkeit eines Umzuges grundsätzlich anerkannt wird.

9.2 Umzug bzw. Übergang in eine stationäre Einrichtung oder besondere Wohnform

Wird eine Wohnung wegen Umzuges bzw. Übergangs in eine stationäre Einrichtung oder in eine besondere Wohnform aufgegeben, sind die Kosten der Unterkunft für die Wohnung, die aufgegeben wird, aus Mitteln des SGB XII ab Zugang der Kündigung beim Vermieter für einen Zeitraum von bis zu 3 Monaten bis zum Monatsende übernahmefähig (a). Diese 3-Monats-Regelung korrespondiert mit den Kündigungsfristen, die sich üblicherweise aus dem Mietvertrag ergeben (evt. Abweichungen sind zu begründen).

Es ist darauf hinzuwirken, dass die Wohnung schnellstmöglich gekündigt wird. Ein Nachweis ist nach den Bestimmungen der §§ 60 ff. SGB I zu fordern. Auch ist zu prüfen, ob eine vorzeitige Beendigung des Mietverhältnisses beispielsweise durch Suche einer Nachmieterin/eines Nachmieters möglich ist

Beispiele:

- Stationäre Aufnahme am 15.02. wird am 20.02. bekannt. Die Kündigung geht am 26.02. bei der Vermieterin/beim Vermieter ein. Die Übernahme der Mietkosten ist bis einschließlich 31.05. möglich.
- Stationäre Aufnahme am 15.02. wird am 20.02. bekannt. Die Kündigung geht am 05.03. bei der Vermieterin/beim Vermieter ein. Die Übernahme der Mietkosten ist bis einschließlich 30.06 möglich.

Ist die Einsetzung einer Betreuerin/eines Betreuers notwendig, ist die Miete so lange übernahmefähig, bis es dem/der Betreuer/in möglich ist, zu kündigen. Dies kann ggf. auch länger als 3 Monate sein, denn die Bestellung einer Betreuerin/eines Betreuers kann einige Zeit in Anspruch nehmen. Fallen beim Übergang in eine stationäre

Einrichtung Kosten für Entrümpelung (b) oder Auszugsrenovierung (c) an, sind diese grundsätzlich übernahmefähig.

9.3 Wohnraumbeschaffungskosten und Umzugskosten

Wohnraumbeschaffungskosten und Umzugskosten sind Aufwendungen, welche mit einem Wechsel der Unterkunft verbunden sind. Über eine Übernahme solcher Kosten entscheidet die zuständige Dienststelle nach pflichtgemäßem Ermessen. Ist die Erforderlichkeit eines Umzugs nicht gegeben (s. 9.1), ist die Übernahme umzugsbedingter Kosten abzulehnen.

9.4 Mietkautionen

Die Mietkaution stellt gemäß § 551 BGB eine Sicherheitsleistung der Mieterin/des Mieters gegenüber der Vermieterin/dem Vermieter dar und ist im Mietvertrag zu vereinbaren. Sie darf das Dreifache des auf den Monat entfallenden Mietzinses nicht übersteigen, wobei Nebenkosten (Betriebskosten und Heizkosten) unberücksichtigt bleiben. Eine Mietkaution soll als Darlehen erbracht werden.

Einige Vermieter, z. B. die GEWOBA, akzeptieren auch die Ausstellung einer Garantierklärung. Eine solche ist anstelle der Zahlung einer Mietkaution auszustellen.

10. Angemessene Leistungen für Heizung und Warmwasseraufbereitung

Sind Leistungen für Heizung zu gewähren, werden diese in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen gewährt, soweit sie angemessen sind.

Zu den Heizkosten gehören sowohl laufende als auch einmalige Kosten.

Laufende Leistungen für die Heizung sind die regelmäßig zu entrichtenden Voraus- oder Abschlagszahlungen für Gemeinschafts-, Sammel- oder Fernheizungen sowie für elektrische Heizungen und Gasheizungen.

Einmalige Leistungen entstehen z.B. sofern Heizfeuerung in Form von Öl oder Kohle von den Leistungsberechtigten selbst zu beschaffen ist. Einmalige Leistungen sind im Monat der Beschaffung von Heizmaterial anhand der von den Leistungsberechtigten nachzuweisenden tatsächlichen Aufwendungen (Vorlage von Lieferscheinen/Rechnungen) als Bedarf zu berücksichtigen, soweit diese angemessen sind.

Die am Einzelfall orientierte Prüfung der Angemessenheit der Heizkosten **ist getrennt** von der Prüfung der Angemessenheit der Unterkunftskosten vorzunehmen. Die tatsächlich anfallenden Heizkosten sind als angemessen anzusehen, soweit sie nicht einen Grenzwert überschreiten, der unangemessenes Heizen anzeigt.

Dieser Grenzwert ist das Produkt aus

- einem max. anzuerkennenden Verbrauch pro Jahr und m² unter Berücksichtigung des jeweiligen Energieträgers und der Größe der Wohnanlage

und

- dem Wert der tatsächlichen Wohnfläche, maximal jedoch die abstrakt angemessene Wohnfläche entsprechend Nr. 5.1.

Der maximal anzuerkennende Verbrauch wird von der Senatorin für Soziales, Jugend, Integration und Sport durch Heranziehung des „Heizspiegel Bremen“ oder, wenn ein solcher nicht vorliegt, des „Heizspiegel bundesweit“ zu Beginn eines Jahres für das vorangegangene Jahr ermittelt und bekannt gegeben.

Der Grenzwert trägt dem Gesichtspunkt Rechnung, dass die im Einzelfall entstehenden Heizkosten von Faktoren abhängen, die dem Einfluss der/des Leistungsberechtigten weitestgehend entzogen sind.

In der Regel können Heizkosten nur bis zu dem ermittelten Grenzwert übernommen werden. Übersteigen die tatsächlichen Heizkosten diesen, ist davon auszugehen, dass sie aus einem Verbrauch entstehen, der dem allgemeinen Heizverhalten nicht mehr entspricht.

Es obliegt der/dem Leistungsberechtigten konkret vorzubringen, warum seine Aufwendungen für die Heizung über dem Grenzwert liegen, aber noch als angemessen anzusehen sind.

Bei Überschreitung des individuellen Grenzwertes sind die Leistungsberechtigten aufzufordern, ihren Heizverbrauch innerhalb von 6 Monaten auf das als angemessen anzuerkennende Maß zu senken. Zusätzlich sind sie an die entsprechenden Beratungsstellen zu verweisen.

Erfolgt die Warmwasserbereitung zentral über die Heizung und werden die tatsächlichen Kosten differenziert ausgewiesen, sind diese in tatsächlicher Höhe, soweit sie angemessen sind, zu leisten.

11. Zahlungen an den Vermieter und andere Zahlungsempfänger

Auf Antrag der Leistungsberechtigten soll eine direkte Überweisung der Unterkunfts-, Heiz- und/oder anderer Energiekosten in Höhe des tatsächlichen, mit geeigneten Unterlagen nachgewiesenen Betrages an die Vermieter/innen bzw. den Energieversorger erfolgen.

In Fällen, in denen die zweckentsprechende Verwendung der Leistung durch die Leistungsberechtigten selbst nicht sichergestellt ist, soll die Leistung zur Erhaltung der Unterkunft und Vermeidung von Wohnungslosigkeit bzw. einer vergleichbaren Notlage direkt an den Vermieter oder andere Empfangsberechtigte gezahlt werden.

12. Übernahme von Schulden zur Sicherung der Unterkunft oder zur Behebung einer vergleichbaren Notlage

Sofern vom Jobcenter Leistungen für Unterkunft und Heizung erbracht werden, können auch Schulden übernommen werden, soweit dies zur Sicherung der Unterkunft oder zur Behebung einer vergleichbaren Notlage gerechtfertigt ist. Sie sollen übernommen werden, wenn dies gerechtfertigt und notwendig ist und sonst Wohnungslosigkeit einzutreten droht. Rechtsgrundlage ist § 22 Abs. 8 SGB II. Die Regelung ist auch anzuwenden, wenn Rückstände aus umgesetzten Sanktionen im Sinne von §§ 31 ff SGB II resultieren.

Entsprechende Hilfen sind ebenso für Leistungsberechtigte nach dem SGB XII und dem AsylbLG vorgesehen und auch für Personen, die weder vom Jobcenter noch vom Amt für Soziale Dienste Leistungen für Unterkunft und Heizung erhalten, weil keine sog. laufende Hilfebedürftigkeit vorliegt. Rechtsgrundlage ist hier § 36 SGB XII und §§ 2, 3 AsylbLG, zuständig ist das Amt für Soziale Dienste.

Vor der Ablehnung einer Schuldenübernahme bei Mietschulden ist die ZFW unverzüglich zu einschalten, wenn sonst Wohnungslosigkeit einzutreten droht. Es soll so eine wirtschaftliche und sozialverträgliche Lösung gefunden werden.

Bei der Entscheidung über die Schuldenübernahme bei Energierückständen (vergleichbare Notlagen) findet § 19 der Stromgrundversorgungsverordnung und § 19 der Gasgrundversorgungsverordnung Berücksichtigung, wonach eine Versorgungssperre unter Umständen unverhältnismäßig bzw. ausgeschlossen ist.

Antragsteller mit Energieschulden sind im Rahmen der Kampagne „Zappenduster“ zu beraten und ggf. an die Energieberatungsstelle zu verweisen. Die Unterlagen dazu finden

sich für das Jobcenter in der Jobcenter Ablage und für das Amt für Soziale Dienste auf dem Laufwerk Mitarbeiter Ressort, AfSD Weisungen Soziales, Arbeitshilfen, Zappenduster.

13. Kosten für Schönheitsreparaturen

Kosten einer Schönheitsreparatur können als einmalige Unterkunftskosten nach § 22 Abs. 1 SGB II, § 35 Abs. 1 SGB XII oder §§ 2, 3 AsylbLG übernommen werden, wenn hierfür eine mietrechtliche (zivilrechtliche) Grundlage vorliegt. Danach ist ein Anspruch auf eine Kostenübernahme für Schönheitsreparaturen gegeben, wenn der Mietvertrag die Mieterin/den Mieter wirksam zur Ausführung von Schönheitsreparaturen oder zur Tragung der anteiligen oder vollständigen Kosten verpflichtet und die Maßnahme aufgrund des Abnutzungszustandes der Wohnung erforderlich ist, d. h., es liegt tatsächlich ein Renovierungsbedarf vor.

Kosten für Schönheitsreparaturen können anfallen bei einem Wohnungswechsel (Einzugs- oder Auszugsrenovierung) und während der laufenden Nutzung der Mietsache.

Besteht ein Anspruch auf eine Übernahme der Kosten für eine Schönheitsreparatur, gilt für die Durchführung einer Wohnungsrenovierung der Vorrang des Selbsthilfeprinzips. Wird von den Leistungsberechtigten glaubhaft eingewendet, dass die Renovierungsarbeiten nicht selbst durchgeführt werden können (z.B. aus gesundheitlichen Gründen), sind sie auf die Inanspruchnahme von Hilfe durch Andere (Verwandte, Bekannte, Nachbarn) zu verweisen. Nur in Ausnahmefällen (z. B. bei Krankheit oder Behinderung oder wenn nicht auf Verwandte und Bekannte zurückgegriffen werden kann) kann ein Fachbetrieb beauftragt werden.

Materialkosten sind im angemessenen Umfang zu übernehmen.

Von den Schönheitsreparaturen nicht erfasst sind die Kosten für Instandhaltungsmaßnahmen. Diese sind vom Vermieter zu tragen.

14. Inkrafttreten

Diese Verwaltungsanweisung tritt zum 02.06.2022 in Kraft. Die Verwaltungsanweisung vom 24.06.2021 tritt mit gleichem Datum außer Kraft.

Das Jobcenter Bremen oder das Amt für Soziale Dienste haben zu überprüfen, ob sich die aktuell gültigen Angemessenheitswerte im Einzelfall ab dem 01.03.2022 erhöht haben und eine entsprechende Nachbewilligung prüfen und veranlassen.

Wurden ab dem 01.03.2022 Kostensenkungsaufforderungen ausgesprochen, bedarf es aufgrund der Erhöhung der Richtwerte einer erneuten Kostensenkungsaufforderung.

Leistungsberechtigten, denen bislang ein Zuschlag zuerkannt wurde, der künftig für diesen Stadtteil nicht mehr oder nicht mehr in dieser Höhe zu gewähren ist, erhalten dann auch für die Zukunft Bestandschutz

Anlage 3

Richtwerte für die Kosten der Unterkunft bisher und neu

| <i>In Euro</i> | Richtwerte bisher | +12% bisher | Richtwert neu | +12% neu |
|-----------------------|------------------------------|------------------------|--------------------------|---------------------|
| 1 PHH | 528 | 591 | 537 | 601 |
| 2 PHH | 550 | 616 | 560 | 627 |
| 3 PHH | 672 | 753 | 696 | 780 |
| 4 PHH | 758 | 849 | 789 | 884 |
| 5 PHH | 939 | 1.052 | 973 | 1.090 |
| 6 PHH | 1.036 | 1.160 | 1.074 | 1.203 |
| 7 PHH | 1.133 | 1.269 | 1.175 | 1.316 |
| jede weitere Person | 97 | 109 | 101 | 113 |