

In der Senatssitzung am 18. März 2025 beschlossene Fassung

Die Senatorin für Arbeit, Soziales, Jugend und Integration

10.03.2025

Vorlage für die Sitzung des Senats am 18.03.2025 „Kosten der Unterkunft - Festsetzung der Richtwerte“

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). Bei dem anzuerkennenden Bedarf für die Unterkunftskosten geht es mithin um die Konkretisierung des zu gewährleistenden physischen Existenzminimums im Bereich Wohnen. Nach der höchstrichterlichen Rechtsprechung des Bundessozialgerichts (BSG) bestimmt sich die Angemessenheit dabei nach den örtlichen Verhältnissen im Rahmen eines sog. schlüssigen Konzeptes.

Entsprechend der Vorgaben aus Gesetz und Rechtsprechung sind die Richtwerte dabei alle zwei Jahre neu zu erheben oder fortzuschreiben.

Die Richtwerte wurden zuletzt zum 01.03.2022 fortgeschrieben. Die gegenständliche Erhebung und Festsetzung erfolgte zum Stichtag 01.03.2024.

Für die Ermittlung der Richtwerte in der Stadtgemeinde Bremen hat die Senatorin für Arbeit, Soziales, Jugend und Integration die Erstellung eines Fachgutachtens durch die Bochumer InWIS Forschung & Beratung GmbH in Auftrag gegeben.

Das „schlüssige Konzept zur Ermittlung angemessener Kosten der Unterkunft für das Gebiet der Stadtgemeinde Bremen“ liegt nunmehr vor (Anlage 1).

B. Lösung

Für die Neufestsetzung der Richtwerte wurde dabei - anders als bei den vorherigen Festsetzungen - auf den Datensatz des für den seit dem 01.01.2024 geltenden qualifizierten Mietenspiegels der Stadt Bremen zurückgegriffen. Die Daten basieren dabei auf einer stichprobenartigen Befragung von Vermieterinnen und Vermietern sowie Mieterinnen und Mietern aus dem gesamten Gebiet der Stadtgemeinde Bremen. Darüber hinaus wurden für die Auswertungen zur Neufestsetzung der Richtwerte zudem Wohnungen mit Sozialbindung einbezogen.

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

Die Teilnahme an der Befragung zum qualifizierten Mietenspiegel ist verpflichtend. Dadurch konnte nun, im Gegensatz zu den bisherigen Festsetzungen, neben den institutionellen Vermietern auf einen wesentlich höheren Datensatz bei den privaten Vermietern zurückgegriffen werden, die den größten Anteil der Vermietenden stellen.

Zudem wurden auch Daten zu den kalten Betriebskosten für alle in die Auswertung eingegangenen Wohnungen ausgewertet, in den vorherigen Gutachten wurden diese ausschließlich aus den Datenbeständen der GEWOBA abgeleitet.

Die Berechnungen führten zu folgenden Ergebnissen – die Richtwerte beziehen sich auf die Bruttokaltmiete, angemessene Heizkosten werden daneben gewährt:

Wohnungsgröße	Größe der Bedarfsgemeinschaft	Richtwerte		Veränderung	
		bisher	neu	absolut	in %
bis zu 50 m ²	1 Person	537 €	539 €	+2 €	+0,4 %
mehr als 50 m ² bis zu 60 m ²	2 Personen	560 €	563 €	+3 €	+0,5 %
mehr als 60 m ² bis zu 75 m ²	3 Personen	696 €	696 €	+/-0 €	+/-0 %
mehr als 75 m ² bis zu 85 m ²	4 Personen	789 €	791 €	+2 €	+0,3 %
mehr als 85 m ² bis zu 95 m ²	5 Personen	973 €	974 €	+1 €	+0,1 %
>95 m ²	6 Personen	1.074 €	1.182 €	+108 €	+10 %
jede weiter 10 m ²	jede weitere Personen	101 €	108 €	+7 €	+7 %

Die neuen Richtwerte basieren auf Tabelle 23, Anlage 1 „Schlüssiges Konzept“, sie wurden auf volle Werte aufgerundet.

Zu den einzelnen Berechnungsschritten wird ebenfalls auf die Anlage 1 verwiesen.

Neu hinzugefügt wurde ein gesonderter Richtwert für Bedarfsgemeinschaften mit 6 Personen. Dies ergab sich aus der Auswertung der entsprechenden Daten. Die wenigen geeigneten Wohnungen auf dem Wohnungsmarkt stehen einer hohen Anzahl an nachfragenden Personen gegenüber.

Nicht mehr zu berücksichtigen sind dagegen die sog. Wohnlagenzuschläge für einzelne Stadt- und Ortsteile.

Soweit diese mit der Neufestsetzung der Richtwerte zum 01.03.2020 zur Wahrung der sozialen Vielfalt und Durchmischung aufgenommen wurden kommt das Fachgutachten von InWIS auf der Datengrundlage des Bremer Mietspiegels nunmehr zu dem Ergebnis, dass im gesamten Gebiet der Stadtgemeinde Bremen und insbesondere auch in den bisherigen Orts- und Stadtteilen mit Wohnlagenzuschlag ausreichend Wohnungen innerhalb der vorgelegten Angemessenheitsgrenzen zur Verfügung stehen und das Ziel einer integrativen Stadtgesellschaft auch bei einem Wegfall der Wohnlagenzuschläge gewahrt ist. Die Gefahr einer Segregation ist laut Gutachten nicht zu erkennen (Anlage 2). Ob sich dies bestätigt, soll perspektivisch evaluiert werden.

Überdies haben das Sozialgericht Bremen und das Landessozialgericht Niedersachsen-Bremen die Unvereinbarkeit der Wohnlagenzuschläge mit den Anforderungen des Bundessozialgerichts an ein schlüssiges Konzept festgestellt. Wohnlagenzuschläge künftig nicht zu berücksichtigen, schafft mithin Rechtssicherheit im Verwaltungshandeln. Im Übrigen sehen die Regelungen der Verwaltungsanweisung für Unterkunftsbedarfe und Heizung viele Anhaltspunkte vor, nach denen die Behörden im Rahmen einer konkreten Einzelfallprüfung eine höhere angemessene Miete anerkennen können. Dies gilt u. a. bei Krankheit, Vorliegen einer Behinderung, Pflegebedürftigkeit, Alter, schulpflichtige Kinder, Alleinerziehung, aber auch für Personengruppen mit besonderen Akzeptanzproblemen am Wohnungsmarkt (z. B.: drogenabhängige oder wohnungslose Menschen).

Die Neufestsetzung der Richtwerte erfolgt mit Wirkung zum 01.03.2024. In Fällen, in denen sich für die Zeit ab dem 01.03.2024 eine Erhöhung von Leistungen für die Unterkunft ergibt, ist eine entsprechende Nachzahlung zu veranlassen. Leistungsberechtigten, denen bislang ein Wohnlagenzuschlag zuerkannt wurde, erhalten Bestandschutz. Die Verwaltungsanweisung wird entsprechend überarbeitet.

C. Alternativen

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

Das Festhalten an den Wohnlagenzuschlägen könnte dazu führen, dass die Sozialgerichtsbarkeit dazu übergehen könnte, das Bremer schlüssige Konzept nicht nur für nichtig zu erklären, sondern darüber hinaus Leistungsberechtigten dauerhaft die tatsächlichen Unterkunftskosten zuzusprechen.

D. Finanzielle / Personalwirtschaftliche Auswirkungen / Gender-Prüfung / Klimacheck

Die tatsächliche finanzwirksamen Auswirkungen können aufgrund der Komplexität der verschiedenen Fallkonstellationen und Einzelfälle nicht exakt bestimmt werden, da letztlich alle Einflussfaktoren nicht valide voraussagbar sind und darüber hinaus durch die Freie Hansestadt Bremen nicht oder nur wenig beeinflussbar sind (Karenzzeit von zunächst zwölf Monaten, in denen die tatsächlichen Bedarfe für Unterkunft übernommen werden, höhere angemessene Kosten der Unterkunft im Einzelfall, tatsächliche Größe der Bedarfsgemeinschaft, Wohnungsbedarf nach Familiennachzug, Verbleib bei Verwandten und/oder Freunden etc.).

Die Senatorin für Arbeit, Soziales, Jugend und Integration geht insgesamt von überschaubaren Mehraufwendungen aus. Dies sieht sie darin begründet, dass bereits schon jetzt in den weit überwiegenden Fällen der Bedarf an Unterkunftskosten in tatsächlicher Höhe anerkannt wird. An den Ausgaben für die Kosten der Unterkunft und Heizung nach SGB II beteiligt sich der Bund im Jahr 2024 für die Stadt Bremen aktuell mit 70,52 Prozent. Entstehende Mehrausgaben sind im Rahmen der Sozialleistungen darzustellen.

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

Die Beschlüsse in der Senatsvorlage haben, auf Basis des Klimachecks, voraussichtlich keine Auswirkungen auf den Klimaschutz.

E. Beteiligung / Abstimmung

Die Vorlage ist mit der Senatorin für Bau, Mobilität und Stadtentwicklung und dem Senator für Finanzen abgestimmt.

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 01.03.2024 zur Kenntnis.

Anlagen:

1. Schlüssiges Konzept zur Ermittlung angemessener Kosten der Unterkunft für das Gebiet der Stadtgemeinde Bremen, Gutachten zur Erstellung
2. Stellungnahme Schlüssiges Konzept Stadtgemeinde Bremen - Beurteilung von Wohnlagenzuschlägen
3. Verwaltungsanweisung Bedarfe für Unterkunft und Heizung sowie zur Sicherung der Unterkunft oder zur Behebung einer vergleichbaren Notlage
4. Übersicht Richtwerte für die Kosten der Unterkunft - bisher und neu

Schlüssiges Konzept zur Ermittlung angemessener Bedarfe der Unterkunft für das Gebiet der Stadtgemeinde Bremen

Gutachten zur Erstellung

Dipl.-Ökonom Michael Neitzel

InWIS Forschung & Beratung GmbH

Schlüssiges Konzept zur Ermittlung angemessener Bedarfe der Unterkunft (KdU) für das Gebiet der Stadtgemeinde Bremen

Gutachten zur Erstellung

Ansprechperson:

Dipl.-Ökonom Michael Neitzel
Neitzel Consultants GmbH
Hörder Str. 324, 58454 Witten

Tel.: 0 23 02 8 89 45 – 00

Fax: 0 23 02 8 89 45 – 29

E-Mail: Neitzel@neitzel-consultants.de

Internet: www.neitzel-consultants.de

im (Unter-)Auftrag von:

InWIS Forschung & Beratung GmbH
Springorumallee 20a
44795 Bochum

Tel.: 0234 - 890 34-0

Fax: 0234 - 890 34-49

E-Mail: info@inwis.de

Internet: www.inwis.de

InWIS/Neitzel Consultants, Bochum/Witten im Juli 2024

Inhalt

Inhalt	3
Abbildungen.....	4
Tabellenverzeichnis	4
1. Einleitung	5
2. Der qualifizierte Mietspiegel Stadtgemeinde Bremen 2024 als Grundlage.....	10
3. Rahmendaten zur Erstellung des Mietspiegels und Erhebungsverfahren	13
3.1. Datengrundlage und Stichprobenkonzept	13
3.2. Erhebungsmethode, Datenschutz und Stichtag.....	15
3.3. Rücklaufstatistik/Berechnung der Ausschöpfungsquote	16
3.4. Zur Mietspiegel-Erstellung zugrunde gelegter Wohnungsbestand.....	18
3.5. Gewichtung der Datensätze	20
3.6. Für die ortsübliche Vergleichsmiete verwendeter Mietbegriff	21
3.6.1 Betriebskosten und Betriebskostenkorrektur	21
3.6.2 Garagen und Stellplätze	22
3.6.3 Ermittelte Nettokaltmiete pro m ²	22
3.7. Verteilung nach Baualtersbereichen, Wohnflächenklassen und innerhalb des Stadtgebietes.....	24
4. Datengrundlage für das schlüssige Konzept.....	27
5. Festlegung des maßgeblichen Vergleichsraumes.....	29
6. Schlüssiges Konzept – Auswertungen und Ergebnisse.....	31
6.1. Grundlagen zum methodischen Vorgehen	31
6.2. Abgrenzung des unteren Preissegments.....	31
6.3. Ermittlung der Nachfrage nach preiswertem Wohnraum	32
6.4. Angemessene Wohnraumgröße.....	34
6.5. Bestimmung der abstrakten Angemessenheitsgrenzen für das untere Preissegment	34
6.6. Ermittlung der konkreten Verfügbarkeit	36
6.7. Bestimmung angemessener kalter Betriebskosten.....	41
6.8. Ausweis der Angemessenheitsgrenzen für die Bedarfe der Unterkunft (Richtwerte als Bruttokaltmiete).....	43
7. Anhang – Fragebogen zur Erhebung der Datengrundlage	45

Abbildungen

Abbildung 1:	Histogramm der ungewichteten Ergebnisstichprobe	23
Abbildung 2:	Histogramm der gewichteten Ergebnisstichprobe	24
Abbildung 3:	Verteilung der realisierten Wohnungen über das Gebiet der Stadtgemeinde Bremen	26

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Gliederung der Gebäudedatei und der Stichprobe nach Baujahresabschnitten	13
Tabelle 2:	Überblick über die unter Erhebungsgesichtspunkten gebildeten Stichprobengruppen	14
Tabelle 3:	Rücklaufstatistik – bereinigte Bruttostichprobe	16
Tabelle 4:	Nettostichprobe (Ausschöpfungsquote) und Rückmeldequote.....	17
Tabelle 5:	Mietspiegelrelevanz auf Ebene der Stichprobenelemente	19
Tabelle 6:	Ermittlung der Anzahl mietspiegelrelevanter Wohnungen	20
Tabelle 7:	Durchschnittliche Betriebskosten für die Bereinigung von Inklusivmieten auf die Nettokaltmiete	22
Tabelle 8:	Durchschnittliche Korrekturbeträge für Stellplätze, Garagen- und Tiefgaragenplätze.....	22
Tabelle 9:	Deskriptive Statistik der ungewichteten Ergebnisstichprobe	23
Tabelle 10:	Deskriptive Statistik der gewichteten Ergebnisstichprobe	24
Tabelle 11:	Verteilung der mietspiegelrelevanten Wohneinheiten der Ergebnisstichprobe über Baualtersbereiche	25
Tabelle 12:	Verteilung der mietspiegelrelevanten Wohneinheiten der Ergebnisstichprobe über Wohnflächenklassen	25
Tabelle 13:	Häufigkeiten und durchschnittliche Nettokaltmieten der verschiedenen Datensätze.....	27
Tabelle 14:	Überblick über den Bedarf an bzw. die Nachfrage nach preisgünstigem Wohnraum	33
Tabelle 15:	Angemessene Wohnraumgröße	34
Tabelle 16:	Abstrakte Preisgrenzen für das untere Preissegment in der Stadtgemeinde Bremen	35
Tabelle 17:	Ergebnisse der Verfügbarkeitsprüfung vor schrittweiser Anpassung der abstrakten Angemessenheitsgrenzen.....	37
Tabelle 18:	Ergebnisse der Verfügbarkeitsprüfung nach schrittweiser Anpassung der abstrakten Angemessenheitsgrenzen.....	39
Tabelle 19:	Wohnungsangebot im Verhältnis zur Zahl der Haushalte in der Stadtgemeinde Bremen	40
Tabelle 20:	Konkrete Preisgrenzen für das untere Preissegment in der Stadtgemeinde Bremen nach Verfügbarkeitsprüfung (Nettokaltmiete).....	41
Tabelle 21:	Überblick über erhobene und angemessene kalte Betriebskosten	42
Tabelle 22:	Überblick über angemessene kalte Betriebskosten nach Größe der Bedarfsgemeinschaft	43
Tabelle 23:	Neue angemessene Richtwerte nettokalt und bruttokalt, pro m ² Wohnfläche und gesamt im Monat	44

1. Einleitung

Grundlagen zu und Anforderungen an schlüssige Konzepte

Die Grundsicherung für Arbeitsuchende ist im Sozialgesetzbuch Zweites Buch (SGB II) geregelt. Die Leistungen für Unterkunft und Heizung sind in § 22 SGB II kodifiziert. Auslegung und Umsetzung des § 22 SGB II durch Träger der Grundsicherung sind Gegenstand einer Vielzahl sozialgerichtlicher Streitverfahren, die bei der Erstellung schlüssiger Konzepte zu beachten sind. Sie betreffen schwerpunktmäßig die Angemessenheit der Bedarfe für Unterkunft und Heizung¹.

Weil die „Angemessenheit“ im Sinne des § 22 Abs. 1 Satz 1 SGB II ein unbestimmter Rechtsbegriff ist, der einer vollständigen gerichtlichen Kontrolle unterliegt, setzt die Beurteilung dieser „Angemessenheit“ eine genaue Prüfung der Verhältnisse des jeweiligen Einzelfalls voraus².

Unterschiedliche Maßstäbe auf Seiten von kommunalen Trägern und Gerichten für die Prüfung der Angemessenheit aufgrund fehlender gesetzgeberischer Vorgaben führten frühzeitig zu höchstrichterlichen Entscheidungen. Das Bundessozialgericht (BSG) verpflichtet die Grundsicherungsträger (in letzter Konsequenz auch die Gerichte), die konkreten Gegebenheiten des örtlichen Wohnungsmarktes zu ermitteln und zu berücksichtigen.

Hinsichtlich eines geeigneten Maßstabs für die Gegebenheiten des regionalen Wohnungsmarktes verwies das BSG in seinem Urteil vom 07.11.2006 auf Mietspiegel und Mietdatenbanken im Sinne der §§ 558c ff. BGB³. Für den Fall, dass solche Datenquellen nicht zur Verfügung stehen, empfahl das BSG den betreffenden Grundsicherungsträgern, eigene grundsicherungsrelevante Mietspiegel oder Tabellen zu erstellen. Genaue definitorische Bestimmungen für oder konkrete Anforderungen an einen grundsicherungsrelevanten Mietspiegel nannte das BSG zunächst nicht.

In Anbetracht weiterer anhängiger sozialgerichtlicher Streitverfahren offenbarten sich Defizite in den von den Grundsicherungsträgern vorgelegten Listen, die die jeweilige Angemessenheit von im konkreten Einzelfall festgelegten Bedarfen der Unterkunft und Heizung belegen sollten. So betonte das BSG in seiner Entscheidung vom 18.06.2008⁴, dass als Erkenntnisquelle für den lokalen Mietwohnungsmarkt zwar nicht notwendigerweise ein qualifizierter oder einfacher Mietspiegel im Sinne der §§ 558c und 558d BGB dienen muss. Allerdings müsse die vom Grundsicherungsträger alternativ gewählte Datengrundlage auf einem schlüssigen Konzept beruhen. Ein solches schlüssiges Konzept müsse die Wiedergabe der aktuellen Verhältnisse des örtlichen Mietwohnungsmarktes gewährleisten.

Eine Konkretisierung dieses schlüssigen Konzeptes nahm das BSG mit seinem Urteil vom 22.09.2009 vor. Entscheidend ist, „dass den Feststellungen des Grundsicherungsträgers ein Konzept zu Grunde liegt, das im Interesse der Überprüfbarkeit des Ergebnisses schlüssig und damit die Begrenzung der tatsächlichen Unterkunftskosten auf ein „angemessenes Maß“ hinreichend nachvollziehbar ist“⁵. Ein Konzept sei in diesem Zusammenhang ein planmäßiges Vorgehen des Grundsicherungsträgers im Sinne der systematischen Ermittlung und Bewertung genereller, wenngleich orts- und zeitbedingter Tatsachen für sämtliche Anwendungsfälle im maßgeblichen Vergleichsraum und nicht nur ein punktuelles Vorgehen.

¹ Jaritz (2010): Grundsicherung für Arbeitsuchende: Kosten der Unterkunft – Sanktionen – Mitwirkung. Probleme und Lösungen aus instanzgerichtlicher Sicht. In: Konrad-Adenauer-Stiftung (Hrsg.). Aktuelle Fragen des Sozialrechts. St. Augustin/Berlin, 2010.

² BSG Urteil vom 07.11.2006 – B 7b AS 10/06 R; BSG Urteil vom 19.02.2009 – B 4 AS 30/08 R.

³ a.a.O.

⁴ BSG Urteil vom 18.06.2008 – B 14/7b AS 44/06.

⁵ BSG Urteil vom 22.09.2009 – B 4 AS 18/09 R.

Folgende konkrete Voraussetzungen bestimmte das BSG in seinem Urteil vom 22.09.2009 für das Vorliegen eines schlüssigen Konzeptes:

- Die Datenerhebung darf ausschließlich in dem genau eingegrenzten und muss über den gesamten Vergleichsraum erfolgen (keine Ghetto-Bildung).
- Es bedarf einer nachvollziehbaren Definition des Gegenstandes der Beobachtung, z.B. welche Art von Wohnungen – Differenzierung nach Standard der Wohnungen, Brutto- und Nettomiete (wegen der Vergleichbarkeit), Differenzierung nach Wohnungsgröße.
- Angaben über den Beobachtungszeitraum.
- Festlegung der Art und Weise der Datenerhebung (Erkenntnisquellen, z.B. Mietspiegel).
- Repräsentativität des Umfangs der einbezogenen Daten.
- Validität der Datenerhebung.
- Einhaltung anerkannter mathematisch-statistischer Grundsätze der Datenauswertung.
- Angaben über die gezogenen Schlüsse (z.B. Spannenoberwert oder Kappungsgrenze)⁶.

Der gesamte Problemkreis darf nicht unterschätzt werden, da die Konsequenzen der Preisfestsetzung für die Wohnungsmärkte und insbesondere für den Teilmarkt des unteren Preissegments von großer Bedeutung sind. Neben der reinen wohnungsmarktbezogenen Betrachtung spielen zusätzlich Fragen der sozialen Wohnraumversorgung, der baulichen, infrastrukturellen und sozialen Entwicklung von Stadtquartieren und nicht zuletzt die Entwicklung der kommunalen Haushalte eine wichtige Rolle.

Zuletzt muss durch die Wahl der eingesetzten Verfahren sichergestellt werden, dass die angemessenen Bedarfe in unterschiedlich verfassten Märkten – entspannte, ausgeglichene und angespannte Märkte – möglichst objektiv und unter Berücksichtigung der Marktmechanismen ermittelt werden und die Möglichkeit grundsätzlich ausgeschlossen oder weitgehend eingeschränkt wird, dass durch ein systematisches Vorgehen der Marktseiten die angemessenen Bedarfe der Unterkunft zielgerichtet beeinflusst werden können. Dies ist von besonderer Bedeutung, da unterschiedlich ausgeglichene Märkte auch innerhalb einer Stadt aneinander angrenzen können.

Formulierung von Bedarfs- und Anspruchsniveaus

Die Leistungsträger sind zunächst verpflichtet, die jeweils angemessenen Bedarfe für die Unterkunft zu übernehmen. Dies dient dem Zweck, die berufliche und gesellschaftliche Integrationsfähigkeit der Leistungsempfänger sicherzustellen. Dahinter steht die sinnvolle Betrachtung, dass jemand, der aufgrund seiner persönlichen Lebenssituation keine Leistungen der Arbeitslosenversicherung nach dem Versicherungsprinzip mehr erhält, sondern auf Transferleistungen der Solidargemeinschaft angewiesen ist, in einer angemessenen Weise mit Wohnraum versorgt wird.

Zugleich soll die Solidargemeinschaft aber nicht jeden Anspruch – insbesondere den hohen oder höheren – befriedigen, den jemand einst für sich entwickelt hat und jetzt nicht mehr eigenständig realisieren kann. Mit dem Begriff der Angemessenheit wird insofern ein normativ festgelegtes Bedarfsniveau beschrieben, das die Solidargemeinschaft zu tragen in der Lage bzw. gewillt ist, dauerhaft zu gewähren.

Diese Verpflichtung der Leistungsträger hat damit zwei wichtige Betrachtungsweisen:

- Die Leistungsträger müssen Bedarfe **genau bis zur** angemessenen Höhe tragen (Anspruchsniveau).
- Die Leistungsträger müssen Wohnkosten **nicht über** die angemessene Höhe **hinaus** tragen (Begrenzung des Anspruchsniveaus).

⁶ a.a.O.

Diese zwei Betrachtungsweisen zeigen das Spannungsverhältnis, in dem sich eine Analyse zur Ermittlung von Angemessenheitsgrenzen bewegt: Einerseits eine angemessene Wohnraumversorgung der anspruchsberechtigten Bedarfsgemeinschaften sicherzustellen, andererseits dafür Sorge zu tragen, dass keine höheren als die angemessenen Ansprüche befriedigt werden, um das Solidarprinzip nicht auszuhöhlen und der einzelnen Bedarfsgemeinschaft individuelle Vorteile zu gewähren, für die aufgrund der normativen Festlegung keine Grundlage besteht.

Die Begrenzung des Anspruchsniveaus ist für die Leistungsträger aber in zweifacher Hinsicht von Bedeutung: Zum einen soll damit sichergestellt werden, dass das festgelegte Bedarfsniveau eingehalten und insbesondere nicht überschritten wird. Zum anderen ist die Begrenzung des Anspruchsniveaus eine Möglichkeit, die insgesamt aufgewendeten Bedarfe der Unterkunft zu begrenzen und möglichst gering zu halten. So sehen sich viele Leistungsträger oft mit dem Vorwurf konfrontiert, bei der Bestimmung der angemessenen Bedarfe der Unterkunft einseitig eine Senkung der Kosten zu verfolgen. Dabei geht es in erster Linie darum, das Anspruchsniveau für den jeweiligen Wohnungsmarkt mit einer hinreichenden Genauigkeit zu bestimmen. Die durch dieses Anspruchsniveau determinierten Kosten ergeben sich daraus zwangsläufig und sind als optimal anzusehen.

Die exakte und nachvollziehbare Ermittlung dieser Grenze ist daher sehr wichtig. Eine Analyse der angemessenen Bedarfe zielt vorrangig darauf, den Sachverhalt objektiv zu ermitteln. Sie kann dies leisten, in dem aus der Gesamtbetrachtung der Strukturen des Wohnungsmarktes das untere Preissegment als Teilsegment anhand nachvollziehbarer Merkmale abgegrenzt bzw. hervorgehoben wird. In einem zweiten Schritt können daraus die angemessenen Bedarfe der Unterkunft bestimmt werden.

Verwendung eines qualifizierten Mietspiegels als Grundlage

Für die Bestimmung des Preisniveaus fordert das Gesetz einen wissenschaftlich erbrachten Nachweis in Form von qualifizierten Mietspiegeln oder wissenschaftlich erstellten Datenbanken. Es reicht aber ein schlüssiges Konzept, wie die Daten aufbereitet werden. Unschädlich ist es nach derzeitigem Kenntnisstand, wenn die Methoden, die für die Erstellung qualifizierter Mietspiegel angewendet werden, auch für die Erarbeitung eines schlüssigen Konzeptes herangezogen werden. Allerdings besteht noch Diskussionsbedarf darüber, inwieweit die in einem Mietspiegel als Größe dokumentierte ortsübliche Vergleichsmiete unmittelbar für die Bestimmung der Unterkunfts-kosten herangezogen werden darf.

Daher ist das Konstrukt des qualifizierten Mietspiegels auf seine Eignung für den Nachweis hin zu prüfen. Zunächst dürfen in die Erstellung eines Mietspiegels nicht sämtliche Mieten, die am Markt vereinbart worden sind, einfließen, sondern nur solche, die sich für nicht preisgebundenen Wohnraum gebildet haben. Auf weitere Ausschlussstatbestände soll hier nicht näher eingegangen werden. So dürfen in Mietspiegeln keine Wohnungen berücksichtigt werden, bei denen die Miete im Rahmen einer Förderzusage oder per Gesetz festgelegt und somit beschränkt worden ist. Die herkömmliche Vorgehensweise der Mietspiegelerstellung müsste in diesem Fall um die zusätzliche Komponente des unteren Preissegmentes ergänzt werden. Das erfordert bei der Erstellung eines in der letzten Zeit oft diskutierten, grundsicherungsrelevanten Mietspiegels stets ein zweigeteiltes Vorgehen: Die Erstellung eines (qualifizierten) Mietspiegels einerseits, die Erstellung einer Analyse angemessener Bedarfe andererseits. Dieses Vorgehen wurde für die Stadtgemeinde Bremen gewählt.

Die zweite Kritik gegen die Eignung des Instruments eines qualifizierten Mietspiegels richtet sich gegen die Begriffsdefinition der ortsüblichen Vergleichsmiete an sich. Dieser Begriff ist ebenfalls normativ abgeleitet und bezieht sich in zeitlicher Hinsicht auf Mieten, die in den letzten sechs Jahren durch den Abschluss eines Mietvertrages neu vereinbart oder in einem bestehenden Mietverhältnis angepasst, i.d.R. erhöht worden sind. Die ortsübliche Vergleichsmiete ist daher keine Marktmiete, die sich nur auf die jeweilige Marktsituation bezieht, sondern ein Vergleichswert, der sich aus einer längerfristigen Betrachtung der Marktverhältnisse ergibt. Damit sollte für die Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete vermieden werden, dass sich kurzfristige Schwankungen der Mieten, die sich aufgrund von Sonderkonjunkturen ergeben können, überproportional auswirken können und es zu spekulativen Übertreibungen kommen kann, die von der stärkeren Marktseite einseitig ausgenutzt werden können.

Die Kritiker vertreten demzufolge die Auffassung, dass die ortsübliche Vergleichsmiete aufgrund dieser Glättungsfunktion für die Ermittlung der angemessenen Bedarfe nicht herangezogen werden kann. Zunächst wird dabei außer Acht gelassen, dass die Marktmiete methodisch einwandfrei kaum zu fassen ist. Darüber hinaus wird nicht berücksichtigt, dass die konkrete Prüfung auf Angemessenheit in mehreren Schritten erfolgt.

Es ist daher am besten, zuerst eine Analyse durchzuführen, um eine Preisgrenze abstrakt für das untere Preissegment festzulegen. Dabei sollte man sich an den grundlegenden Markt- und insbesondere auch Nachfragestrukturen orientieren. Basierend auf diesen Ergebnissen kann eine Obergrenze oder eine abstrakte Angemessenheitsgrenze für das untere Preissegment festgelegt werden. Bei der Prüfung auf konkrete Verfügbarkeit sollte man jedoch von dieser abstrakten Angemessenheitsgrenze abweichen, falls erkennbar ist, dass in einem bestimmten Segment keine Wohnung zu der ausgewiesenen Obergrenze am Wohnungsmarkt verfügbar ist. In diesem Fall muss ein höheres Niveau angesetzt werden. Durch die Prüfung auf ausreichende Verfügbarkeit erhält die jeweilige Marktmiete innerhalb eines Wohnungsgrößensegments eine eigenständige Bedeutung. Dieser mehrstufige Ansatz gewährleistet ein sachgerechtes Vorgehen und valide Ergebnisse.

Für die Stadtgemeinde Bremen wurde ein schlüssiges Konzept erstellt, das sich in seiner Methodik an den Qualitätsmerkmalen orientiert, die für die Erstellung von qualifizierten Mietspiegeln verwendet werden. Allgemein wird davon ausgegangen, dass qualifizierte Mietspiegel ein geeignetes Instrument für diesen Zweck darstellen.

Mehrere Gründe sprechen dafür, u.a.:

- Für die Erstellung qualifizierter Mietspiegel wurden spezielle Qualitätsmaßstäbe festgelegt, damit die beobachtete Miete, hier die ortsübliche Vergleichsmiete, für einen Wohnungsmarkt einheitlich und den tatsächlichen Verhältnissen entsprechend ermittelt wird.
- Qualifizierte Mietspiegel erfordern eine repräsentative Datengrundlage, die einen umfassenden Überblick über die betrachteten Wohnungsmärkte geben kann; sie werden nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt, und der Prozess der Erstellung wird in einem Gutachten dokumentiert.
- Qualifizierte Mietspiegel verfügen damit über eine hohe Verlässlichkeit, die nicht nur ihre Bedeutung in einem Mieterhöhungsverlangen und als Orientierungshilfe für die Bestimmung von Mieten bei einer Neuvermietung unterstreicht, sondern sie eignen sich auch in besonderem Maße, um die Angemessenheitsgrenzen für die Bedarfe der Unterkunft zu ermitteln. Aus diesem Grund wurde für die Erarbeitung dieses schlüssigen Konzeptes auf die allgemein anerkannten Regeln für die Erstellung qualifizierter Mietspiegel zurückgegriffen. Dies betrifft insbesondere die Vorgehensweise bei der Entwicklung des Erhebungsinstrumentariums, die Erhebung der Mieten in der Feldphase (insbesondere unter Berücksichtigung des Grundsatzes der Repräsentativität) sowie die Auswertungen zur Ermittlung der angemessenen Bedarfe der Unterkunft unter Anwendung anerkannter statistischer Verfahren.

Systematische Unterschiede zwischen dem Begriff der ortsüblichen Vergleichsmiete als Legaldefinition nach § 558 Abs. 2 BGB und dem Begriff der angemessenen Bedarfe der Unterkunft erfordern jedoch eine Anpassung der Vorgehensweise und damit auch des Instrumentariums.

Im Folgenden wird zunächst dargelegt, wie der qualifizierte Mietspiegel für die Stadtgemeinde Bremen erstellt wurde und inwiefern bei der Ermittlung der angemessenen Bedarfe der Unterkunft auf die Erhebungsdaten für den qualifizierten Mietspiegel der Stadtgemeinde Bremen 2024 zurückgegriffen wurde. Dafür wird zunächst die Erstellung des Mietspiegels erläutert und das Erhebungsverfahren zum Mietspiegel dargestellt (Kapitel 2 und 3).

Im Anschluss daran werden die Datengrundlage für das schlüssige Konzept (Kapitel 4), die Festlegung des maßgeblichen Vergleichsraumes (Kapitel 5) und die Ermittlung der Richtwerte für die angemessenen Bedarfe der Unterkunft erläutert (Kapitel 6). Der Anhang enthält einen Abdruck des Fragebogens für die Befragung

der Vermieter/-innen, mit dem die relevanten Angaben für die Erstellung des schlüssigen Konzeptes erhoben wurden (Kapitel 7).

2. Der qualifizierte Mietspiegel Stadtgemeinde Bremen 2024 als Grundlage

Erstellung des Mietspiegels für die Stadtgemeinde Bremen als qualifizierter Mietspiegel

Der Mietspiegel Stadtgemeinde Bremen 2024 beruht auf einer repräsentativen Erhebung in Form einer kombinierten Befragung von Vermieter/-innen und Mieter/-innen. Auftraggeber war die Stadtgemeinde Bremen. Die Mietspiegel-Erstellung wurde begleitet vom „Arbeitskreis Mietspiegel“, in den folgende Organisationen eingebunden wurden:

- Bremer Mieterschutzbund e.V.
- DEUTSCHER MIETERBUND Mieterverein Bremen e.V.
- Haus & Grund Bremen e.V.
- Haus & Grund Bremen-Nord e.V.
- Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Niedersachsen und Bremen e.V. / ag Wohnen
- Senatorin für Bau, Mobilität und Stadtentwicklung
- BAB – Die Förderbank für Bremen und Bremerhaven
- Senatorin für Arbeit, Soziales, Jugend und Integration
- Statistisches Landesamt Bremen
- Gutachterausschuss für Grundstückswerte Bremen
- Landesamt GeoInformation Bremen

Der Arbeitskreis Mietspiegel hat für seine Tätigkeit im Rahmen der Erstellung des qualifizierten Mietspiegels für die Stadtgemeinde Bremen eine Geschäftsordnung beschlossen.

Der Mietspiegel Stadtgemeinde Bremen 2024 wurde nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt und von den Vertretenden der Interessenverbände anerkannt. Er genügt damit den Anforderungen, die an einen qualifizierten Mietspiegel (§ 558d Abs. 1 BGB) gestellt werden. Die dem Mietspiegel zugrunde liegenden Daten wurden von der InWIS Forschung & Beratung GmbH, Bochum, im Rahmen von repräsentativen Befragungen bei Vermietenden und Mietenden zum Stand März 2023 ermittelt. Die für die Erstellung des Mietspiegels erforderlichen Aufgaben wurde ab dem 1. April 2023 wesentlich im Unterauftrag von Neitzel Consultants GmbH übernommen.

Die relevanten wohnwertbestimmenden Merkmale – Art, Größe, Beschaffenheit, Ausstattung und Lage – wurden mithilfe von schriftlichen und Online-gestützten Fragebögen bei Vermieter/-innen und Mieter/-innen sowie mittels Datenträgeraustausch bei gewerblich tätigen, größeren bzw. institutionellen Vermietern erhoben.

Mit der Anerkennung durch die Interessensvertreter/-innen genügt der zum 1. Januar 2024 in Kraft getretene Mietspiegel der Stadtgemeinde Bremen 2024 den Anforderungen, die gemäß § 558d Abs. 2 BGB an einen qualifizierten Mietspiegel gestellt werden. Der Mietspiegel Stadtgemeinde Bremen 2024 hat eine Laufzeit bis zum 31. Dezember 2025.

Aus dem Erfordernis der Erstellung nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen können für qualifizierte Mietspiegel folgende (Mindest-)Voraussetzungen abgeleitet werden⁷, die für den Mietspiegel der Stadtgemeinde Bremen erfüllt sind:

- Der Mietspiegel muss auf repräsentativen Daten beruhen.
- Es muss eine wissenschaftlich anerkannte Auswertungsmethode nachvollziehbar eingesetzt werden.
- Die Anwendung anerkannter Methoden muss dokumentiert werden und damit überprüfbar sein.

Für die Erhebung der Daten bei der Vermieter/-innen wurde eine umfangreiche Primärerhebung auf der Grundlage einer geschichteten Zufallsstichprobe durchgeführt. Die Befragung der Mieter/-innen wurde nachgelagert auf der Grundlage der Rückläufe der Befragung der Vermieter/-innen durchgeführt. Für die Auswertung standen repräsentative Daten zur Verfügung. Die Datengrundlage wird in Kapitel 3 beschrieben.

Die Auswertung erfolgte in einem zweistufigen Verfahren nach der für die Mietspiegel-Erstellung anerkannten Regressionsmethode. Die Regressionsmethode wurde nach den Grundsätzen der Statistik angewendet. Die Anwendung der Methode, die Prüfung der Anwendungsvoraussetzungen und die Gütekriterien (Determinationskoeffizient, Standardfehler etc.) sind in dem Gutachten über die Erstellung des qualifizierten Mietspiegels erläutert. Sie haben für das schlüssige Konzept keine Bedeutung.

Bedeutung eines qualifizierten Mietspiegels

Mietspiegel – sowohl einfache als auch qualifizierte – haben ihren Hauptanwendungsbereich im gesetzlichen Mieterhöhungsverfahren zur Anpassung der vertraglich vereinbarten Miete an die „ortsübliche Vergleichsmiete“ (§ 558 Abs. 1 Satz 1 BGB) und zwar sowohl zur Begründung des Mieterhöhungsverlangens (Begründungsfunktion) als auch im Prozess auf Zustimmung zu einer verlangten Mieterhöhung (Beweisfunktion).

Die „ortsübliche Vergleichsmiete“ wird nach dem Wortlaut des Gesetzes „[...] gebildet aus den üblichen Entgelten, die in der Gemeinde oder einer vergleichbaren Gemeinde für Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit in den letzten sechs Jahren vereinbart oder, von Erhöhungen nach § 560 BGB abgesehen, geändert worden sind“ (§ 558 Abs. 2 Satz 1 BGB).

Das Bürgerliche Gesetzbuch verweist auf vier Alternativen, mit denen die ortsübliche Vergleichsmiete ermittelt und ein Mieterhöhungsverlangen begründet werden kann:

- einen Mietspiegel und zwar sowohl einen einfachen als auch einen qualifizierten Mietspiegel;
- eine Auskunft aus einer Mietdatenbank;
- ein Sachverständigengutachten;
- die Benennung von mindestens drei einzeln vergleichbaren Wohnungen.

Für die Verwendung von Mietspiegeln spricht der Vorteil, dass sie das Mietniveau des örtlichen Wohnungsmarktes auf einer breiten Informationsbasis abbilden können. Liegt ein qualifizierter Mietspiegel vor, so löst dieser besondere Rechtsfolgen aus:

- Enthält ein qualifizierter Mietspiegel Angaben für eine Wohnung, so hat der Vermieter diese Angaben auch dann mitzuteilen, wenn er die Mieterhöhung auf ein anderes Begründungsmittel stützt (§ 558a Abs. 3 BGB; Mitteilungsverpflichtung).

⁷ vgl. Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) (Hrsg.): Hinweise zur Erstellung von Mietspiegeln, 2. inhaltlich unveränderte Aufl. 2014, Bonn, S. 23. Derzeit befindet sich eine vollständige Aktualisierung der Broschüre im finalen Abstimmungsprozess. Die Überarbeitung ist aufgrund der rechtlichen Änderungen im Rahmen des Mietspiegelreformgesetzes erforderlich geworden.

- In einem gerichtlichen Verfahren wird widerleglich vermutet, dass die im qualifizierten Mietspiegel ausgewiesenen Entgelte die ortsübliche Vergleichsmiete wiedergeben (§ 558d Abs. 3 BGB; Vermutungswirkung).

Daneben können die in einem Mietspiegel ausgewiesenen Werte auch beim Neuabschluss von Mietverträgen (Neuvertragsmieten) und bei einvernehmlich vereinbarten Anpassungen der Miethöhe (§ 557 Abs. 1 BGB) als Orientierungshilfe herangezogen werden.

3. Rahmendaten zur Erstellung des Mietspiegels und Erhebungsverfahren

3.1. Datengrundlage und Stichprobenkonzept

Die Datenerhebung wurde in enger Zusammenarbeit mit dem Statistischen Landesamt Bremen für die Freie Hansestadt Bremen, Abteilung 2 – Bevölkerung und Staat – vorbereitet und durchgeführt. Für den Aufbau der Grundgesamtheit aller Gebäude mit Wohnnutzungen wurden verschiedene Datengrundlagen in Erwägung gezogen. Als zentrale Datenbasis wurde die kommunale Gebäudedatei verwendet. Sie baut auf den Ergebnissen der Gebäude- und Wohnungszählung 2011 auf und wurde anhand der Bautätigkeitsstatistik fortgeschrieben und aktualisiert.

Die Gebäudedatei enthielt 116.155 Gebäudeeinträge, die für die Stichprobenziehung anhand der verfügbaren Baujahres- und sonstigen Angaben kategorisiert wurden. Hierfür wurden 10 Baujahresklassen gebildet, damit naturgemäß schwächer besetzte Klassen in Neubauten höher gewichtet werden können und stärker besetzte Klassen der 1950er und 1960er Jahre schwächer gewichtet werden können. Damit kann die Stichprobeneffizienz gesteigert werden.

Tabelle 1: Gliederung der Gebäudedatei und der Stichprobe nach Baujahresabschnitten

Nr.	Baujahresabschnitt	Variablenbezeichnung (nachrichtlich)	Anzahl Gebäude	Anteil in Prozent in Gebäudedatei	Anzahl Gebäude in Stichprobe	Anteil in Prozent in Stichprobe
1	Bis unter 1930	vbjpu30	23.726	20,4%	2.569	16,2%
2	1930 bis unter 1950	vbjp30_50	14.935	12,9%	2.350	14,9%
3	1950 bis unter 1960	vbjp50_60	21.849	18,8%	2.847	18,0%
4	1960 bis unter 1970	vbjp60_70	19.287	16,6%	2.369	15,0%
5	1970 bis unter 1980	vbjp70_80	12.335	10,6%	1.644	10,4%
6	1980 bis unter 1990	vbjp80_90	8.375	7,2%	1.320	8,3%
7	1990 bis unter 2000	vbjp90_00	8.361	7,2%	1.476	9,3%
8	2000 bis unter 2010	vbjp00_10	6.739	5,8%	1.080	6,8%
9	2010 bis unter 2020	vbjp10_20	510	0,4%	140	0,9%
10	2020 und jünger	vbjp20ug	38	0,0%	17	0,1%
Gesamt			116.155	100,0%	15.812	100,0%

Quelle: Gebäudedatei der Stadtgemeinde Bremen, Statistisches Landesamt Bremen, eigene Berechnungen.

Darüber hinaus wurden unter Erhebungsgesichtspunkten acht weitere sogenannte Stichprobengruppen gebildet.

Tabelle 2: Überblick über die unter Erhebungsgesichtspunkten gebildeten Stichprobengruppen

Stichprobengruppe	In Gebäudedatei		in Stichprobe	
	Anzahl	in Prozent	Anzahl	in Prozent
1 - EFH - selbstbewohnt - Kontrollgruppe	63.840	55,0%	103	0,7%
2 - EFH - vermietet	10.411	9,0%	3092	19,6%
3 - ZFH - selbstbewohnt - Kontrollgruppe	3.440	3,0%	102	0,6%
4 - ZFH - vermietet	8.821	7,6%	2586	16,4%
5 - MFH/ETW - Gemeinschaft von Eigentümern - vermietet/selbstgenutzt	9.919	8,5%	3733	23,6%
6 - MFH-Bestand - vermietet - alle Eigentümer	17.298	14,9%	5707	36,1%
7 - Gebäudetyp Sonstige - selbstbewohnt - Kontrollgruppe	819	0,7%	100	0,6%
8 - Gebäudetyp Sonstige - vermietet	1.607	1,4%	389	2,5%
Gesamt	116.155	100,0%	15812	100,0%

Quelle: Gebäudedatei der Stadtgemeinde Bremen, Statistisches Landesamt Bremen, eigene Berechnungen.

Mit der Bildung von Stichprobengruppen war das Ziel verbunden, bereits im Vorfeld Gebäude bzw. Wohnungen auszuschließen, die für die Erhebung nicht relevant waren. So enthielt die Gebäudedatei 74,5 Prozent Einträge zu Ein- und Zweifamilienhäusern, die anhand der verfügbaren Angaben zum Zeitpunkt der Gebäude- und Wohnungszählung 2011 vom Eigentümer selbst bewohnt wurden und nicht vermietet waren. Diese Gebäude sind für die Erhebung nicht relevant. Um zu prüfen, dass es sich tatsächlich bei den dieser Gruppe zugeordneten Gebäuden nahezu ausschließlich um selbst bewohnte Gebäude handelte, wurden Prüfstichproben von rd. 100 Stichprobenelementen gezogen und die Eigentümeranschriften anhand der Grundsteuerdatei ermittelt. Anhand des Abgleichs von Gebäude- und Meldeanschrift der Eigentümerin/des Eigentümers konnte bestätigt werden, dass diese Gebäude selbst genutzt wurden.

Dies bestätigte sich auch bei der Kontrollgruppe zum Gebäudetyp Sonstige (Stichprobengruppe 7). Darüber hinaus zeigte sich, dass Wohnnutzungen im Gebäudetyp Sonstige (Stichprobengruppe 8) eine untergeordnete Bedeutung haben.

Neben dieser ersten Prüfung auf Ausschlusskriterien und Bewertung zur Mietspiegelrelevanz von Gebäuden bzw. Wohnungen wurde im Rahmen der Auswertung der Datensätze später ein zweiter Prüfschritt durchgeführt. Ein Ausschluss von Wohnungen wurde anhand von Filterfragestellungen in den Erhebungsinstrumenten vorgenommen. Dadurch wird die Verlässlichkeit des Verfahrens insgesamt erhöht.

Die Stichprobe konzentrierte sich daher im Wesentlichen auf die Gruppen mit hohem potenziell vermietetem Wohnungsbestand in Ein- und Zweifamilienhäusern (EFH/ZFH, Gruppen 2 und 4), Mehrfamilienhäusern, die in Eigentumswohnungen aufgeteilt waren und sich im Besitz einer Gemeinschaft von zumeist privaten Eigentümern/Eigentümerinnen befanden (MFH/ETW, Gruppe 5), und Mehrfamilienhäusern, die nicht aufgeteilt waren und sich sowohl im Besitz privater als auch institutioneller Eigentümer/-innen befanden.

Aus der Segmentierung in 10 Baujahresklassen und acht Stichprobengruppen ergab sich für die Stichprobenziehung ein Stichprobenplan mit 80 Einzelschichten, für die jeweils individuelle Feldbesetzungen ermittelt und Einzelgewichte festgelegt wurden. Die Gewichtung für die Stichprobenziehung war maßgeblich für die Festlegung von sogenannten Designgewichten (Verweis auf Kapitel 3.5).

Insgesamt wurden 15.812 Gebäude für die Stichprobe gezogen, davon 95,6 Prozent in den Stichprobengruppen mit hohem Anteil voraussichtlich vermieteter Wohnungen. Die Stichprobe genügt damit den Anforderungen, die an die Gewinnung repräsentativen Datenmaterials gestellt werden.

Für diese 15.812 Gebäude wurden anhand der Grundsteuerdatei Eigentümeranschriften ermittelt. Da die Anschrift des für die Zwecke der Grundsteuer vermerkten Gebäudes nicht standardisiert, sondern in einem

Freitextfeld erfasst wird, fand ein aufwändiger Abgleich statt, der zum Teil manuell nachjustiert werden musste. Nicht zu jedem in der Stichprobe befindlichen Gebäude konnte eine Eigentümeranschrift ermittelt werden.

In der Stichprobengruppe 5 – aufgeteilte Mehrfamilienhäuser – wurden teils mehrere Eigentümeranschriften ermittelt, weil die darin befindlichen Wohnungen im Besitz unterschiedlicher Eigentümer sein konnten. Es wurde in dieser Gruppe ein Anschriftenabgleich durchgeführt, um potenziell selbstnutzende Einwohner auszuschließen. Bei Stichprobengruppe 6 – MFH-Bestand – zeigte sich, dass zu einer Gebäudeanschrift der gleiche Eigentümer/die gleiche Eigentümerin vermerkt war. Hier wurde eine Bereinigung durchgeführt.

In Stichprobengruppe 6 befand sich auch der Bestand großer institutioneller Vermieter. Hier führte die Zuweisung der Eigentümeranschriften zu einem nicht zufriedenstellenden Ergebnis. Dies hing damit zusammen, dass in den Freitextfeldern häufig mehrere Anschriften und Hausnummernbereiche zu mehreren Gebäuden als eine Wirtschaftseinheit bzw. ein Steuerobjekt angegeben waren, sodass eine eindeutige Zuordnung nicht möglich war. Daher wurde entschieden, für die großen institutionellen Vermietenden einen separaten Erhebungsweg aufzubauen.

Die großen institutionellen Vermieter wurden gebeten, eine Bestandsliste des Gesamtbestandes – Gebäude mit sowohl frei finanzierten als auch preisgebundenen Wohnungen – zur Verfügung zu stellen und – nach Möglichkeit – das Baujahr als Schichtungskriterium beizufügen. Es wurde nach der Gewichtungsmethode der Stichprobengruppe 6 eine geschichtete Stichprobe aus den jeweiligen Bestandslisten gezogen, sofern Baujahresangaben enthalten waren. Andernfalls wurde eine einfache Zufallsstichprobe gezogen. Sofern Wohnungslisten übermittelt wurden, wurden diese vor Stichprobenziehung auf Gebäudeebene aggregiert.

Sowohl die Gebäude aus den Bestandslisten als auch die in der Stichprobe vertretenen Gebäude wurden in der Gebäudedatei für Zwecke der Rücklaufstatistik und der Bildung von Gewichten gekennzeichnet.

Da die für den Mietspiegel erhobenen Daten auch für die Erarbeitung eines schlüssigen Konzeptes zur Ermittlung der angemessenen Bedarfe der Unterkunft nach SGB II und SGB XII verwendet werden sollen, wurden preisgebundene Gebäude- und Wohnungsbestände nicht im Rahmen der Aufbereitung der Grundgesamtheit oder bei der Stichprobenziehung ausgesondert. Sie wurden im Rahmen der Auswertung anhand von Abfragemerkmalen ausgefiltert und nur für die Mietspiegelerstellung nicht berücksichtigt.

3.2. Erhebungsmethode, Datenschutz und Stichtag

Nach der Broschüre „Hinweisen zur Erstellung von Mietspiegeln“ sind die beiden Befragungsarten Vermieter- und Mieterbefragung für die Erhebung der Datengrundlagen als gleichwertig anzusehen und in der Mietspiegel-Erstellung anerkannt.

Da mittels eines Fragebogens, der an einen Vermieter/eine Vermieterin gerichtet wird, oftmals Angaben zu mehr als einer Wohnung gewonnen werden können, ist die Vermieterbefragung aus rein erhebungsökonomischen Gründen zu bevorzugen. Im Hinblick auf die Abfrage von Modernisierungsaktivitäten sowie Merkmalen zur energetischen Ausstattung und Beschaffenheit, lassen sich im Rahmen von Vermieterbefragungen regelmäßig deutlich detailliertere Informationen gewinnen, da Mieter/-innen oftmals nur geringe oder gar keine Kenntnisse über diese Fragen besitzen.

Für den Bremer Mietspiegel wurden sowohl eine Vermieter- als auch eine konsekutive Mieterbefragung durchgeführt. Die Vermieterbefragung war als Rahmenbefragung konzipiert, die Befragungsergebnisse bildeten die Grundlage für die Mietspiegelerstellung. Damit wird ein möglichst umfassender Merkmalskatalog einschließlich Modernisierungsfragestellungen gewährleistet. Die Angaben der Mieter/-innen wurden zu Prüf- und Kontrollzwecken verwendet.

Die Erhebung der Vermieter/-innen wurde in Form einer schriftlichen Befragung bei den privaten (Klein-) Vermietern im Zeitraum von Anfang April bis Ende Juli 2024 durchgeführt. Die Erhebung bei den Mieter/-

innen wurde von Ende Juni bis Ende August durchgeführt. Die Befragungen wurden durch eine telefonische und eine E-Mail-Hotline begleitet, an die Fragen gerichtet oder Hilfestellung angefordert werden konnte.

Die Befragten hatten die Möglichkeit, mittels eines dem Gebäude bzw. der Wohnung zugewiesenen Codes (Token) über eine Online-Erfassungsmaske an der Befragung teilzunehmen. Bei größeren Gebäuden konnte über die Mietspiegel-Hotline bei Bedarf Fragebögen oder Codes für weitere Wohnungen angefordert werden, da der Fragebogen für Vermietende nur auf sechs Wohneinheiten ausgelegt war.

Die Befragten wurden auf die Verpflichtung zur Teilnahme an der Befragung und auf die Einhaltung von datenschutzrechtlichen Bestimmungen hingewiesen. Für den Fall der Nicht-Teilnahme wurde auf die Möglichkeit hingewiesen, eine Geldbuße festzusetzen. Das Verhängen einer Geldbuße wurde jedoch von der Höhe der Rücklaufquote abhängig gemacht und war nicht von vornherein geplant.

Maßgeblich für die Erstellung des Mietspiegels waren die Mieten, die im Stichmonat März 2023 bzw. zum Stichtag 1. März 2023 gezahlt wurden. Bei den Vermieter/-innen wurde eine einmalige schriftliche Erinnerung durchgeführt.

Der als Erhebungsinstrument gewählte Fragebogen für Vermieter/-innen (vergleiche Kapitel 7 im Anhang) war zuvor mit den Teilnehmenden des Arbeitskreises Mietspiegel abgestimmt worden. Der Fragebogen für die Mieter/-innen wurde aus dem Fragebogen für die Vermieter/-innen abgeleitet. Die Fragebögen standen in verschiedenen Sprachversionen zur Verfügung, die über die Mietspiegel-Hotline bei Bedarf abgerufen werden konnten. Davon ist nur in Einzelfällen Gebrauch gemacht worden.

Die Angeschriebenen erhielten zum Fragebogen ein Anschreiben von InWIS Forschung & Beratung und ein Begleitschreiben der Senatsverwaltung sowie einen freigemachten Rücksendeumschlag.

3.3. Rücklaufstatistik/Berechnung der Ausschöpfungsquote

Insgesamt wurden in den genannten Stichprobengruppen Eigentümer/-innen von 5.753 Gebäuden oder Eigentumswohnungen (= Stichprobenelemente) angeschrieben oder zur Teilnahme an der Befragung aufgefordert. Insgesamt wurden an Vermieter/-innen 6.190 Fragebögen oder Codes versandt. Darunter fielen auch Mehrfachversendungen sowie zusätzliche Fragebögen und Codes, falls ein Gebäude mehr als sechs Wohneinheiten enthielt, die mit einem Fragebogen erfasst werden konnten.

Insgesamt wurden 299 stichprobenneutrale Ausfälle registriert (5,2 Prozent der Fälle). Am häufigsten traf mit 223 Beobachtungen Unzustellbarkeit zu (3,9 Prozent). Relativ häufig – 51 Fälle oder 0,9 Prozent – handelte es sich bei dem Objekt um eine Garage oder einen Stellplatz. Die bereinigte Bruttostichprobe enthielt 94,8 Prozent oder 5.454 Stichprobenelemente.

Tabelle 3: Rücklaufstatistik – bereinigte Bruttostichprobe

Bruttostichprobe		5.753	100,0%
Stichprobenneutrale Ausfälle, darunter		299	5,2%
Falsche Adresse (23)	18	0,3%	
Grundstück ohne Hausnummer (13)	1	0,0%	
Nicht zustellbar (31)	223	3,9%	
Objekt ist eine Garage/Stellplatz (16)	51	0,9%	
unbebautes Grundstück (14)	6	0,1%	
Bereinigte Bruttostichprobe		5.454	94,8%

Quelle: Eigene Darstellung und Berechnungen. Klammern bei den Rücklaufgründen sind interne Codevermerke.

Darüber hinaus wurden stichprobensystematische Ausfälle registriert. Am häufigsten lag keine Antwort (1.724 oder 31,6 Prozent der Fälle, bezogen auf die bereinigte Bruttostichprobe) des Befragungsteilnehmenden vor. Es wurde darüber hinaus eine größere Zahl von Verweigerungs- und anderen Gründen registriert.

In 48 Fällen wurden zusätzliche Papierfragebögen angefordert oder erneut – bspw. nach der Erinnerungsmittteilung - angefordert sowie in 28 Fällen weitere Codes für größere Gebäude angefordert; es wurden dann dennoch keine Angaben geleistet (1,4 Prozent der Fälle).

Tabelle 4: Nettostichprobe (Ausschöpfungsquote) und Rückmeldequote

Bereinigte Bruttostichprobe			5.454	100,0%
Stichprobensystematische Ausfälle, darunter			2.083	38,2%
Eigentümer unbekannt (30)	5	0,1%		
Empfänger verstorben (20)	21	0,4%		
Ist nicht Eigentümer/Vermieter (29)	8	0,1%		
Krank (18)	34	0,6%		
Objekt inzwischen verkauft (15)	52	1,0%		
Sonstiges (28)	114	2,1%		
Verreist (17)	9	0,2%		
Zu alt (19)	15	0,3%		
Inhaltliche Nachfrage/Problem bei der Beantwortung (26)	10	0,2%		
Meldung eines technischen Problems (22)	5	0,1%		
Papierfragebogen (24)	48	0,9%		
Übersendung der gemachten Angaben für die eigenen Unterlagen (25)	10	0,2%		
Zusätzliche Codes (27)	28	0,5%		
keine Antwort (00)	1.724	31,6%		
Nettostichprobe (Ausschöpfungsquote)			3.371	61,8%
Rückmeldequote (Reaktionen aus Bruttostichprobe)			4.029	70,0%

Quelle: Eigene Darstellung und Berechnungen. Klammern bei den Rücklaufgründen sind interne Codevermerke.

Die Nettostichprobe oder Ausschöpfungsquote betrug 61,8 Prozent der bereinigten Bruttostichprobe. Berücksichtigt man zusätzlich sämtliche aktiven Rückmeldungen, außer den Fällen, die überhaupt nicht geantwortet haben, so wird eine Rückmeldequote von 70 Prozent erreicht.

Die Rücklaufquote liegt im Rahmen vorher geäußelter Erwartungen. Es war auch bei einer verpflichtenden Teilnahme nicht von einer 100-prozentigen Rücklaufquote auszugehen. Dies zeigen Erhebungen, die im Rahmen öffentlicher Statistiken durchgeführt werden. Die erreichte Ausschöpfungsquote ist als sehr gut anzusehen.

Von den 4.600 an Mieter/-innen versandten Fragebögen sind 212 als nicht zustellbar zurückgesandt worden, bei einer Anschrift handelte es sich um ein unbebautes Grundstück (stichprobenneutrale Ausfälle; 4,6 Prozent). Von 1.120 Mieter/-innen lagen mietspiegelrelevante Angaben vor, davon haben 277 Teilnehmende den Fragebogen Online-ausgefüllt. Die Ausschöpfungsquote auf der Grundlage der bereinigten Bruttostichprobe beträgt 25,5 Prozent.

Darüber hinaus haben sich 222 Mieter/-innen über die Telefon- und die E-Mail-Hotline mit unterschiedlichen Anfragen und Rückmeldegründen zurückgemeldet. Die Rückmeldequote (Reaktionen aus der bereinigten Bruttostichprobe) liegt bei 30,6 Prozent und für schriftliche Befragungen im üblichen Rahmen.

3.4. Zur Mietspiegel-Erstellung zugrunde gelegter Wohnungsbestand

Für die Erstellung eines Mietspiegels können nicht alle Wohnungen herangezogen werden. Wohnungen, die verwendet werden, müssen bestimmte Anforderungen erfüllen. Solche Anforderungen ergeben sich unmittelbar oder mittelbar aus den Regelungen des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) oder aufgrund besonderer, örtlicher Gegebenheiten, die die Berücksichtigung bestimmter Wohnungen nahelegen oder verneinen.

Für die Erstellung des Mietspiegels Stadtgemeinde Bremen wurden zunächst nur Wohnungen zugrunde gelegt, die sich innerhalb der Grenzen der Stadtgemeinde Bremen – ohne Bremerhaven – befinden. Dies wurde bereits durch die Gebäudedatei und die Bildung der Grundgesamtheit sichergestellt.

Zudem wurden nur Wohnungen verwendet, deren Miete innerhalb des gesetzlich festgelegten Sechsjahres-Zeitraumes entweder neu vereinbart (Neuvertragsmieten) oder – von Veränderungen der Betriebskosten nach § 560 BGB abgesehen - geändert worden ist (geänderte Bestandsmieten). Wohnungen, deren Miete seit dem 1. März 2017 nicht neu festgelegt wurde, blieben unberücksichtigt.

Daneben wurden Wohnungen nicht berücksichtigt,

- die ganz oder teilweise vom Eigentümer oder dessen Familienangehörigen genutzt wurden;
- die mit bewusst verbilligter Miete oder ohne Miete überlassen wurden (Gefälligkeitsmiete);
- die nicht als Wohnraum vermietet wurden (z.B. ganz oder teilweise gewerblich genutzte Wohnungen) oder an einen gewerblichen Zwischenmieter vermietet wurden;
- die zeitlich und inhaltlich für einen vorübergehenden Gebrauch vermietet wurden (z.B. Ferienwohnungen, Messewohnungen, Monteurswohnungen). Das Mietverhältnis hat nur eine kurze Dauer, aber zumeist von nicht mehr als 6 Monaten.
- bei denen einzelne Zimmer separat, bspw. mit einem eigenen Mietvertrag, vermietet wurden (z.B. Monteurzimmer, Zimmer für Studierende).
- die nicht abgeschlossen waren (Wohnungen ohne eigene Wohnungstür);
- bei denen Sonderkonditionen vereinbart wurden, z.B. aufgrund von mietmindernden Vorleistungen der Mieter oder Dienstverhältnissen mit Mietern (z.B. Hausmeistertätigkeiten, Gartenpflege etc.) oder bei werksgebundenen Wohnungen/Dienstwohnungen;
- die in Studenten- und Jugendwohnheimen gelegen waren sowie sonstiger Wohnraum in Heimen, Wohnheimen, Internaten und Seminaren;
- die zum Stichtag 1. März 2023 nicht vermietet waren;
- die – über eine Einbauküche hinausgehend - möbliert vermietet (z.B. Bett, Kleiderschrank, Esstisch, Schreibtisch) werden;
- für die Pflege- bzw. Betreuungsangebote oder andere Serviceleistungen bereitgestellt werden.

Wohnungen, deren Miete durch Gesetz oder im Zusammenhang mit einer Förderzusage festgelegt worden ist (bspw. öffentlich geförderte Wohnungen – sog. „Sozialwohnungen“ – oder Wohnungen, die anderen Mietpreisbindungen unterlegen waren), wurden für die Zwecke des schlüssigen Konzepts mit-erhoben, jedoch für die Erstellung des Mietspiegels ausgefiltert.

Um über die bereits vor Stichprobenziehung vorgenommene Bereinigung hinaus sicherzustellen, dass nur solche Gebäude bzw. Wohnungen berücksichtigt werden, die für die Erstellung des Mietspiegels relevant sind, enthielt der Fragebogen Filterfragestellungen.

Betrachtung auf Ebene der Stichprobenelemente

Die Befragungsteilnehmenden hatten die Möglichkeit, telefonisch oder per E-Mail eine Rückmeldung zu geben, sofern Ausschlussgründe vorliegen sollten. Davon haben Teilnehmende zu 364 Stichprobenelementen Gebrauch gemacht.

Am häufigsten wurde genannt, dass das Gebäude/die Wohnung selbst genutzt wurde (179 Fälle oder 5,3 Prozent). 40 Gebäude/Wohnungen standen zum Erhebungsstichtag leer, bei 54 Wohneinheiten hat keine Mietänderung oder Neuvermietung innerhalb des Betrachtungszeitraumes stattgefunden.

Tabelle 5: Mietspiegelrelevanz auf Ebene der Stichprobenelemente

Nettostichprobe (Ausschöpfungsquote)		3.371	100,0%
Mietspiegelspezifische Ausfallgründe (Objektebene), darunter		364	10,8%
01 - Selbstnutzung	179	5,3%	
02 - Vergünstigte Miete oder keine Miete	33	1,0%	
03 - Gewerbliche Nutzung der Wohnung (sowohl ganz als auch teilweise)	20	0,6%	
05 - Sonderkonditionen	3	0,1%	
06 - Heim oder Wohnheim	5	0,1%	
07 - Preisbindung	1	0,0%	
08 - Belegungsbindung	4	0,1%	
09 - Leerstand	40	1,2%	
10 - Möblierung	14	0,4%	
11 - Pflege- und Betreuungsangebot	8	0,2%	
12 - Keine Mietänderung oder Neuvermietung seit dem Stichtag.	54	1,6%	
21 - Nießbrauch	3	0,1%	
Antwort im Datensatz (DS)		3.007	89,2%

Quelle: Eigene Berechnungen und Darstellung.

Nach Ausschluss dieser Antworten befanden sich Angaben zu 3.007 Stichprobenelementen im Datensatz.

Betrachtung auf Wohnungsebene

Die 3.007 erfassten Stichprobenelemente repräsentieren 16.988 Wohnungen, von denen 5.863 Wohnungen (rund 34,5 Prozent) nicht mietspiegel-relevant waren. Wesentlicher Grund für die fehlende Mietspiegelrelevanz war der Tatbestand, dass die Mietänderung oder Neuvermietung außerhalb des sechsjährigen Betrachtungszeitraumes lag.

Aus der folgenden Übersicht ergibt sich die Ergebnisstichprobe der grundsätzlich mietspiegelrelevanten Wohneinheiten. Vor Vollständigkeits- und Plausibilitätsprüfung bzw. vor Beginn der regressionsanalytischen Auswertungen stehen zunächst 11.125 mietspiegelrelevante Wohneinheiten zur Verfügung.

Tabelle 6: Ermittlung der Anzahl mietspiegelrelevanter Wohnungen

Ausschlussgründe	Anzahl	in Prozent
Gesamt	16.988	100,0
1. Selbstnutzung	350	2,1
2. Verbilligte Miete oder ohne Miete	222	1,3
3. Gewerbliche Nutzung/Zwischenvermietung	152	0,9
4. Vorübergehender Gebrauch	6	0,0
5. Einzelzimmerweise Vermietung	30	0,2
6. Wohnung nicht abgeschlossen	42	0,2
7. Sonderkonditionen aufgrund von Verträgen	42	0,2
8. Heime	19	0,1
9. Leerstand	399	2,3
10. Möblierte Wohnung	223	1,3
11. Pflege- und Betreuungsangebote/Serviceangebote	65	0,4
12. Außerhalb Betrachtungszeitraum	3.119	18,4
13. Öffentlich-geförderte/preisgebundene Wohnung (F35SQ001)	1.194	7,0
mietspiegelrelevante Wohnungen (Ergebnisstichprobe vor Bereinigungen)	11.125	65,5

Während der Datenaufbereitung fanden umfangreiche Prüfungsschritte auf Vollständigkeit und zur Plausibilisierung von Angaben statt. Ausgeschlossen wurden fehlende oder fehlerhafte Baujahresangaben, fehlende oder als Ausreißer zu behandelnde Nettokaltmietenangaben, fehlende Angaben zur Wohnlage oder bestimmte Angaben in der Peripherie und Wohnungen einer Größe, für die keine ausreichende Fallzahl vorlag und der Anwendungsbereich des Mietspiegels begrenzt werden musste.

Ausreißermieten wurden anhand eines optischen Plots auf der Ebene des Gesamtdatensatzes identifiziert. Es handelte sich um Mieten unter 2,17 Euro/m² und mehr als 20,45 Euro/m² (vor Korrektur von Betriebskosten- und Stellplatzmieten; vergleiche Kapitel 3.6). Es wurden 141 Datensätze als Ausreißermieten klassifiziert und ausgeschlossen.

Nach Abschluss der Plausibilitätsprüfungen konnten 10.163 Wohneinheiten für die Erstellung des Mietspiegels verwendet werden (Ergebnisstichprobe nach Bereinigungen). Der Stichprobenumfang mit 10.163 Wohneinheiten ist als ausreichend anzusehen, um einen qualifizierten Mietspiegel zu erstellen. Er übertrifft die in § 11 Abs. 3 Mietspiegelverordnung angegebenen Mindestumfänge deutlich. Nach der Gebäude- und Wohnungszählung im Rahmen der Zensusserhebung 2011 verfügte die Stadtgemeinde Bremen über einen vermieteten Wohnungsbestand von 166.628 Wohneinheiten. Für die Stadtgemeinde Bremen wäre ein Mindestumfang von nicht mehr als 1.670 Wohneinheiten erforderlich gewesen.

3.5. Gewichtung der Datensätze

Aufgrund der anfänglichen Unterteilung der Grundgesamtheit in Schichten und der Anwendung unterschiedlicher Gewichte für Baualterklassen und einzelne (institutionelle) Eigentümer sowie aufgrund des unterschiedlichen Antwortverhaltens in den Schichten sowie über Eigentümergruppen hinweg war es notwendig, Design- und Responsegewichte anzuwenden.

Designgewichte werden aus dem Anteilsverhältnis der Elemente in der Stichprobe und der Grundgesamtheit abgeleitet. Response- oder Antwortgewichte geben wieder, in welchem Maße Antworten aus einzelnen Schichten im Verhältnis zu anderen vorliegen. Design- und Responsegewichte wurden schichtspezifisch für 44 Schichten gebildet, für die Wohnungen in der Ergebnisstichprobe zur Verfügung standen, und zu einem Gewichtungsfaktor zusammengefasst.

Durch die Gewichtung verändert sich die durchschnittlich beobachtete Nettokaltmiete pro m² (arithmetisches Mittel) der Wohnungen aus der Ergebnisstichprobe. Gegenüber 7,43 €/m² vermindert sich die Nettokaltmiete durch die Gewichtung um 0,06 €/m² auf 7,37 €/m². Der Median verringert sich von 7,09 €/m² auf 7,06 €/m².

Die hier angegebenen Durchschnittswerte der beobachteten Nettokaltmieten pro m² berücksichtigen bereits Korrekturen in Fällen von Teilklausivmieten (vergleiche Kapitel 3.6.1) und Korrekturen um (Tief-)Garagen und Stellplätze (vergleiche Kapitel 3.6.2).

3.6. Für die ortsübliche Vergleichsmiete verwendeter Mietbegriff

Die im Mietspiegel ausgewiesene ortsübliche Vergleichsmiete ist eine Grundmiete (Entgelt für die Gebrauchsgewährung; Nettokaltmiete). Darin sind Betriebskosten im Sinne des § 2 Betriebskostenverordnung nicht enthalten.

3.6.1 Betriebskosten und Betriebskostenkorrektur

Soweit die Mietvertragsparteien im individuellen Mietvertrag eine Miete vereinbart haben, die zusätzlich zur Grundmiete auch kalte Betriebskosten entweder ganz oder teilweise enthielt (Bruttokalt- oder Teilklausivkaltmiete), so wurden die Mieten dieser Wohnungen auf den einheitlichen Mietbegriff „Nettokaltmiete“ umgerechnet. Diese Umrechnung wurde vorgenommen, um die Vergleichbarkeit der Mieten untereinander zu gewährleisten.

Um die nötigen Angaben über die von den Mietvertragsparteien vereinbarte Mietenstruktur zu erhalten, wurden die Eigentümer gebeten, die wesentlichen kalten Betriebskostenarten zu benennen, für die keine Betriebskostenvorauszahlungen oder -pauschalen erhoben werden und die in der vereinbarten Miete enthalten sind. Als wesentliche Betriebskosten wurden abgefragt:

- Kosten für Wasser inkl. Abwasser,
- Kosten für Strom (Allgemeinstrom),
- Kosten für Straßenreinigung,
- Kosten für Müllbeseitigung,
- Kosten für Sach- und Haftpflichtversicherungen,
- Kosten für Grundsteuer,
- Kosten für Schornsteinfeger.

In 345 Fällen bzw. Mietverhältnissen (3,4 Prozent der mietspiegelrelevanten Wohneinheiten in der Ergebnisstichprobe) wurde den Angaben in den jeweiligen Fragebögen zufolge eine Miete angegeben, die zusätzlich zur Grundmiete auch kalte Betriebskosten ganz oder teilweise enthielt (Brutto- oder Teilklausivmiete).

Zur Korrektur der erhobenen Nettokaltmiete wurden Betriebskostenwerte verwendet, die im Rahmen der Erhebung abgefragt worden sind. Solche Angaben werden insbesondere für die Ermittlung der kalten Betriebskosten benötigt, um die angemessenen Bedarfe der Unterkunft bestimmen zu können.

Tabelle 7: Durchschnittliche Betriebskosten für die Bereinigung von Inklusivmieten auf die Nettokaltmiete

Betriebskostenart	Betrag in €/m ² pro Monat
Wasser inkl. Abwasser	0,08*
Allgemeinstrom	0,05
Straßenreinigung	0,02
Müllbeseitigung	0,28
Sach- und Haftpflichtversicherung	0,25
Grundsteuer	0,37
Schornsteinreinigung	0,05

*Quelle: Eigene Berechnungen und Darstellung. Der Wert für Wasser inkl. Abwasser erschien zunächst zu niedrig. Jedoch wurde dieser Wert ermittelt aus insgesamt 6.406 Angaben. 50 Prozent der Datenwerte bewegte sich in einer Spanne von 0,03 bis 0,18 Euro/m², sodass dieser Wert für die Korrektur weiter verwendet wurde.

Die Korrekturwerte aus den Betriebskosten bewegten sich für die betroffenen Wohnungen zwischen 0,05 Euro/m² bis 1,08 Euro/m², falls mehrere Betriebskostenarten in der vereinbarten Miete enthalten waren. Durch die Umrechnung von Teilinklusive auf den einheitlichen Begriff der Nettokaltmiete wurde das arithmetische Mittel der erhobenen Miete ungewichtet um 0,024 Euro/m² vermindert.

In einem konkreten Erhöhungserlangen nach § 558 BGB sind lt. Rechtsprechung des BGH nicht die in den Tabellen ausgewiesenen durchschnittlichen Betriebskostenangaben, sondern die tatsächlich anfallenden Betriebskosten heranzuziehen (vergleiche BGH v. 12.07.2006 – VIII ZR 215/05).

3.6.2 Garagen und Stellplätze

In 160 Fällen (rd. 1,6 Prozent der mietspiegelrelevanten Wohneinheiten in der Ergebnisstichprobe) wurde den Antworten im jeweiligen Fragebogen zufolge ein Stellplatz, eine Garage oder ein Tiefgaragenplatz mit der Wohnung vermietet, ohne dass ein zusätzlich zur Wohnungsmiete zu zahlender Euro-Betrag vereinbart war.

In diesen 160 Fällen (Stellplatz, Garagen und Tiefgaragenplätze) wurde auf Basis der übrigen vorliegenden Mietpreise für PKW-Stellflächen eine Korrektur der Nettokaltmiete vorgenommen. Grundlage für die Korrekturwerte war das arithmetische Mittel der beobachteten Mieten für die PKW-Stellflächen, bei denen im Datensatz Angaben zur Höhe der vereinbarten Miete zu Verfügung standen. Dies war bei 443 Datensätzen der Fall.

Tabelle 8: Durchschnittliche Korrekturbeträge für Stellplätze, Garagen- und Tiefgaragenplätze

Monatliche Entgelte für Stellplätze	Anzahl insgesamt	Nach Ausreißer korrektur	Min.	Max.	Mittelwert (Korrekturwert)	zu korrigierende Fälle
Stellplatz	115	84	10,00	70,00	27,83	70
Garage/Carport	127	127	13,00	100,00	42,76	55
Tiefgarage/Parkhaus	201	133	24,18	80,00	42,62	35

Quelle: Eigene Darstellung und Berechnung.

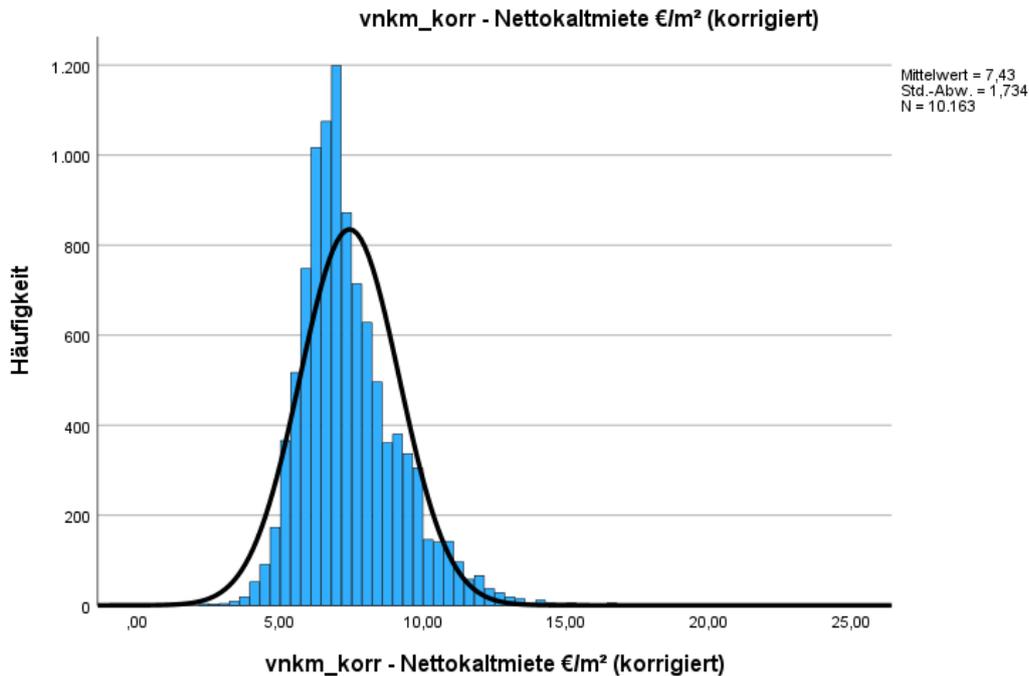
Durch die Korrektur der Nettokaltmieten um Anteile, die sich auf unentgeltlich mitvermietete Stellplätze beziehen, verringerte sich das arithmetische Mittel im erhobenen Datensatz ungewichtet um 0,012 Euro/m².

3.6.3 Ermittelte Nettokaltmiete pro m²

Nach Anwendung sämtlicher zuvor dargestellten Filterkriterien zur Mietspiegelrelevanz, der Betriebskosten- sowie Stellplatzkorrektur lässt sich für die Ergebnisstichprobe (ungewichtet) ein Median von 7,09 €/m² sowie ein arithmetisches Mittel 7,43 €/m² ermitteln.

Die Verteilung der Mieten ist nach links hin schief. Das ist eine typische Struktur für einen Wohnungsmarkt, bei der der Median unterhalb des arithmetischen Mittels liegt.

Abbildung 1: Histogramm der ungewichteten Ergebnisstichprobe



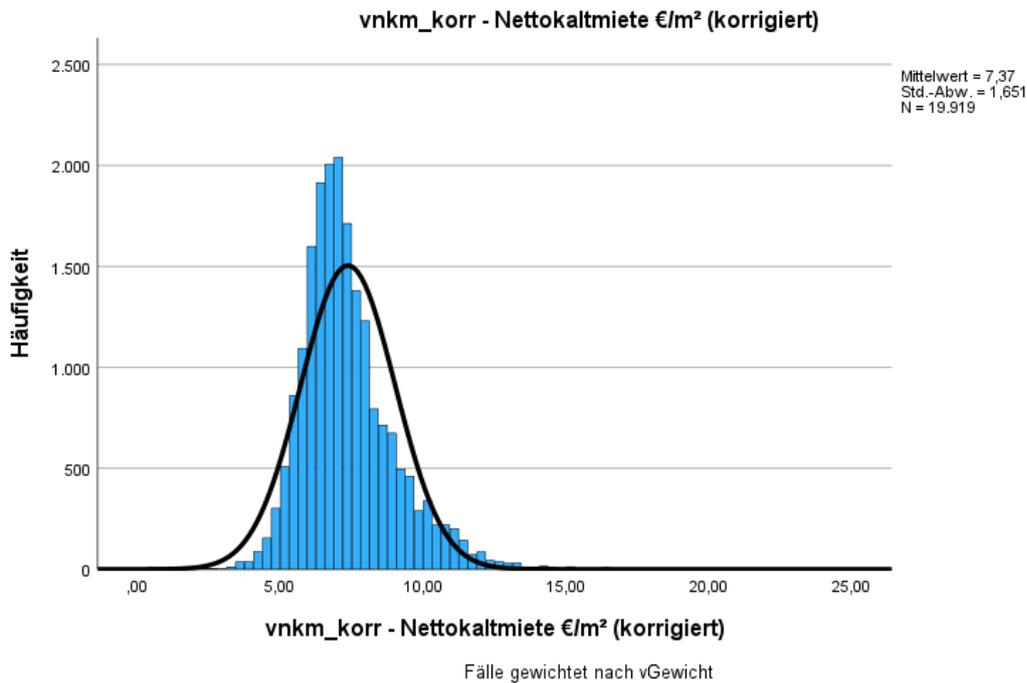
Wesentliche Kenndaten zur ungewichteten Ergebnisstichprobe sind in der folgenden Tabelle dargestellt:

Tabelle 9: Deskriptive Statistik der ungewichteten Ergebnisstichprobe

Ergebnisstichprobe ungewichtet	
Anzahl	10.163
Median	7,09 €/m ²
Arithmetisches Mittel	7,43 €/m ²
Minimum	2,17 €/m ²
Maximum	20,45 €/m ²
Standardabweichung	1,73 €/m ²

Quelle: Eigene Darstellung und Berechnung.

Nach zusätzlicher Anwendung des Gewichtungsfaktors sinkt die beobachtete Nettokaltmiete pro Quadratmeter leicht. Der Median liegt nunmehr bei 7,06 €/m², das arithmetische Mittel verringert sich auf 7,37 €/m² an. Der Verteilungsverlauf ändert sich nicht.

Abbildung 2: Histogramm der gewichteten Ergebnisstichprobe


Wesentliche Kenndaten zur gewichteten Ergebnisstichprobe sind in der folgenden Tabelle dargestellt:

Tabelle 10: Deskriptive Statistik der gewichteten Ergebnisstichprobe

Ergebnisstichprobe gewichtet	
Anzahl	19.919
Median	7,06 €/m ²
Arithmetisches Mittel	7,37 €/m ²
Minimum	2,17 €/m ²
Maximum	20,45 €/m ²
Standardabweichung	1,65 €/m ²

Quelle: Eigene Darstellung und Berechnung.

3.7. Verteilung nach Baualtersbereichen, Wohnflächenklassen und innerhalb des Stadtgebietes

Es wurde geprüft, inwieweit die unterschiedlichen Baualtersbereiche in der Ergebnisstichprobe vertreten sind. Es zeigt sich eine gute Verteilung über die verschiedenen Altersjahrgänge. Ein Schwerpunkt liegt jedoch in den Jahren von 1950 bis unter 1980. Der Schwerpunkt zeigt sich auch in den Baualtersklassen der Gebäude- und Wohnungszählung aus dem Jahr 2011.

Tabelle 11: Verteilung der mietspiegelrelevanten Wohneinheiten der Ergebnisstichprobe über Baualtersbereiche

Baujahresklassen in Abschnitten	Anzahl	Anzahl als Spalten (%)	Nicht gewichtete Anzahl	in Prozent
vbj10er_u1900	144	0,7%	92	0,9%
vbj10er_1900_1920	322	1,6%	221	2,2%
vbj10er_1920_1930	785	3,9%	550	5,4%
vbj10er_1930_1940	673	3,4%	571	5,6%
vbj10er_1940_1950	529	2,7%	425	4,2%
vbj10er_1950_1960	6.992	35,1%	2.720	26,8%
vbj10er_1960_1970	5.836	29,3%	1.823	17,9%
vbj10er_1970_1980	2.916	14,6%	2.090	20,6%
vbj10er_1980_1990	449	2,3%	478	4,7%
vbj10er_1990_2000	725	3,6%	580	5,7%
vbj10er_2000_2010	328	1,6%	329	3,2%
vbj10er_2010_2020	197	1,0%	256	2,5%
vbj10er_2020ug	24	0,1%	28	0,3%
Gesamt	19.919	100,0%	10.163	100,0%

Quelle: Eigene Berechnungen, eigene Darstellung. Obere Klassengrenzen nicht eingeschlossen.

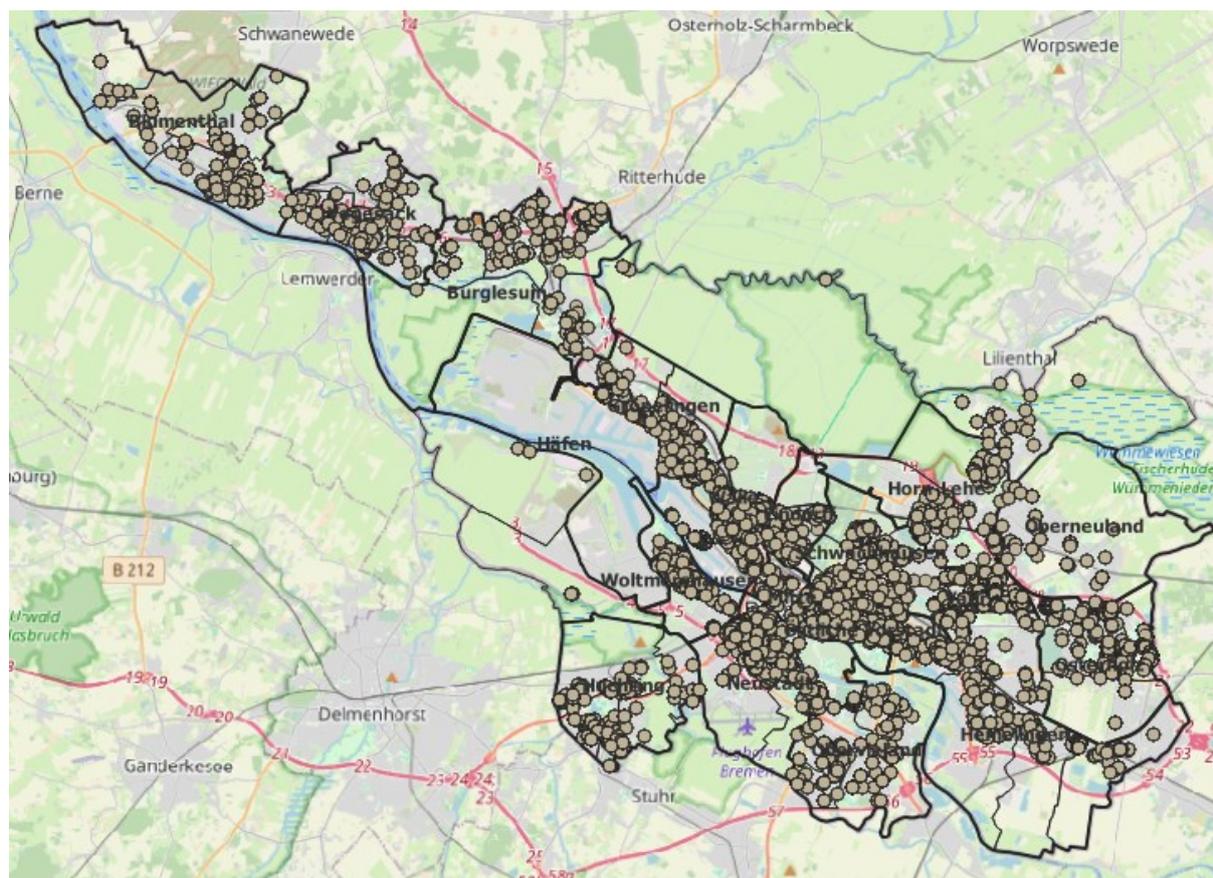
Auch die Betrachtung der Wohnflächen der in der Ergebnisstichprobe vertretenen Wohneinheiten zeigt, dass ein breites Spektrum verschiedener Wohnflächen durch den vorliegenden, mietspiegelrelevanten Datensatz abgedeckt wird.

Tabelle 12: Verteilung der mietspiegelrelevanten Wohneinheiten der Ergebnisstichprobe über Wohnflächenklassen

Wohnflächenklassen	Anzahl	Anzahl als Spalten (%)	Nicht gewichtete Anzahl	in Prozent
vWfl10er_u20	0	0,0%	0	0,0%
vWfl10er_20_30	604	3,0%	271	2,7%
vWfl10er_30_40	1.283	6,4%	644	6,3%
vWfl10er_40_50	2.925	14,7%	1.606	15,8%
vWfl10er_50_60	4.540	22,8%	2.231	22,0%
vWfl10er_60_70	5.393	27,1%	2.413	23,7%
vWfl10er_70_80	2.729	13,7%	1.467	14,4%
vWfl10er_80_90	1.433	7,2%	825	8,1%
vWfl10er_90_100	543	2,7%	382	3,8%
vWfl10er_100_110	216	1,1%	155	1,5%
vWfl10er_110_120	125	0,6%	82	0,8%
vWfl10er_120_130	93	0,5%	58	0,6%
vWfl10er_130_140	28	0,1%	23	0,2%
vWfl10er_140_150	10	0,0%	6	0,1%
Gesamt	19.919	100,0%	10.163	100,0%

Quelle: Eigene Berechnungen und Darstellung. Obere Klassengrenzen nicht eingeschlossen.

Die Verteilung der im Datensatz erhobenen Wohnungen über das Gebiet der Stadtgemeinde Bremen zeigt ebenfalls, dass die meisten Stadtbereiche, in denen vermietete Wohnungen existieren, gut bis sehr gut mit Realisierungen abgedeckt sind.

Abbildung 3: Verteilung der realisierten Wohnungen über das Gebiet der Stadtgemeinde Bremen


Quelle: Eigene Darstellung. Lizenzangabe: © OpenStreetMap Contributors.

Die Verteilung der Datensätze in der Grundgesamtheit nach Baujahren/-alter, Wohnungsgrößen und innerhalb des Stadtgebietes erscheint insgesamt plausibel und gibt den (vermieteten) Wohnungsbestand gut wieder. Es gibt keinen Hinweis anzunehmen, dass die erhobene Datengrundlage nicht repräsentativ sei.

Überdies ist zu bedenken, dass es erforderlich ist, den mietspiegelrelevanten Wohnungsbestand zu erfassen und im Mietspiegel abzubilden. Es gibt dazu ohne eine Mietspiegelerhebung keinen Vergleichsmaßstab. Die Mietspiegelrelevanz von Wohnungen hängt auch von der Häufigkeit von Mieterhöhungen und der Fluktuationsrate ab. Bei höherer Fluktuationsrate kann der Anteil mietspiegelrelevanter Wohnungen an allen vermieteten Wohnungen höher sein. Das ist kein Indiz für fehlende Repräsentativität.

4. Datengrundlage für das schlüssige Konzept

Für die Erstellung des schlüssigen Konzeptes und die Ermittlung der angemessenen Bedarfe der Unterkunft wurden die im Rahmen der Mietspiegelerstellung erhobenen Daten verwendet. Wie im vorangegangenen Kapitel dargestellt, waren Wohnungen, bei denen die Miete im Rahmen einer Förderzusage oder per Gesetz festgelegt und somit beschränkt worden ist, nicht Bestandteil der Ergebnisstichprobe, die den Auswertungen zum Mietspiegel der Stadtgemeinde Bremen zugrunde lag (vergleiche Kapitel 3.4). Tabelle 6 zufolge wurden 1.194 Wohneinheiten aus diesem Grunde für die Ergebnisstichprobe bei der Erstellung des Mietspiegel nicht berücksichtigt.

Im Zuge der Erstellung des schlüssigen Konzeptes wurden diese Wohnungen – anders als bei der Mietspiegel-Erstellung –wieder einbezogen. Allerdings werden diese Wohnungen nur berücksichtigt, sofern Sie den weiteren Kriterien mietspiegelrelevanter Wohnungen entsprechen. Das bedeutet, dass Wohnungen nicht berücksichtigt wurden, die außerhalb des sechsjährigen Betrachtungszeitraumes lagen, d.h. bei denen entweder das Mietverhältnis vor dem 1. März 2017 begann und seitdem keine Erhöhung der Nettokaltmiete mehr stattgefunden hat oder sowohl der Beginn des Mietverhältnisses als auch der Zeitpunkt der letzten Erhöhung der Nettokaltmiete auf die Zeit vor dem 1. März 2017 datiert ist. Außerdem waren leer stehende Wohnungen ebenfalls nicht einzubeziehen. Weitere Fälle wurden aufgrund der Plausibilisierung von Datensätzen – insbesondere hinsichtlich der Höhe der Miete und der Vollständigkeit – ausgeschlossen und nicht weiter verwendet.

Nach Ausschluss dieser Fälle sind insgesamt 982 Wohnungen für die Ermittlung der angemessenen Bedarfe der Unterkunft in die Ergebnisstichprobe integriert worden. Der für die Mietspiegelerstellung ermittelte Gewichtungsfaktor wird, wie in Kapitel 3.5 beschrieben, für die Auswertungen zum schlüssigen Konzept übernommen.

Die 982 zusätzlich berücksichtigten geförderten Wohneinheiten weisen hinsichtlich der beobachteten Nettokaltmiete pro Quadratmeter ein geringeres arithmetisches Mittel auf. Dadurch fällt das arithmetische Mittel der ungewichteten Ergebnisstichprobe für das schlüssige Konzept im Vergleich zu der Ergebnisstichprobe für die Mietspiegel-Auswertungen um rund 9 Cent je Quadratmeter geringer aus. In der für die Beurteilung der Miethöhe relevanten gewichteten Ergebnisstichprobe vermindert sich die durchschnittliche Nettokaltmiete dagegen nur von 7,37 Euro/m² auf 7,33 Euro/m² oder um 4 Cent je Quadratmeter.

Die durchschnittliche Nettokaltmiete liegt daher unter Berücksichtigung der öffentlich-geförderten Wohneinheiten auf einem Niveau von 7,34 bzw. 7,33 Euro/m² und damit annähernd auf dem gleichen Niveau.

Tabelle 13: Häufigkeiten und durchschnittliche Nettokaltmieten der verschiedenen Datensätze

Datensatz	Anzahl ungewichtet	Anzahl gewichtet	Nettokaltmiete (arithm. Mittel) in €/m ² ungewichtet	Nettokaltmiete (arithm. Mittel) in €/m ² gewichtet
Datensatz Mietspiegel Stadtgemeinde Bremen 2024	10.163	19.919	7,43	7,37
zusätzlich erhobene geförderte Mietwohnungen	982	819	6,50	6,40
KdU-Datensatz (schlüssiges Konzept) 2024	11.145	20.739	7,34	7,33

Quelle: Eigene Berechnungen, eigene Darstellung.

Die Verringerung des Anteils der öffentlich-geförderten Wohnungen im gewichteten im Vergleich zum ungewichteten Datensatz ist darauf zurückzuführen, dass sich der öffentlich geförderte Wohnungsbestand auf wenige Befragungsteilnehmende verteilt, bei denen es zu einem überdurchschnittlich geringen Anteil von Antwortausfällen gekommen ist und der Rücklauf vollständig nachvollzogen werden konnte. Die öffentlich-geförderten Wohnungsbestände sind daher in der gewichteten Ergebnisstichprobe mit einem geringeren Gewicht als frei-finanzierte bzw. aus der Bindung gefallene ehemals geförderte Wohnungen eingeflossen.

Zum Vergleich waren laut Monitoring-Bericht Wohnen und Bauen der Freien Hansestadt Bremen aus dem Jahr 2021 rd. 6.800 der 173.000 ermittelten Mietwohnungen öffentlich gefördert. Dies entspricht einem Anteil von ca. 3,93 Prozent.⁸

Der Anteil der öffentlich-geförderten Wohnungen liegt im gewichteten Datensatz bei 3,95 Prozent und ist damit nahezu identisch. Der erhobene Datensatz bildet daher den öffentlich-geförderten Wohnungsbestand sehr gut ab. Es ist von einem annähernd nah an der Marktrealität liegenden Einfluss der geförderten Wohnungen im gesamten, für die Auswertungen zum schlüssigen Konzept zur Verfügung stehenden Datensatz auszugehen.

⁸ Vgl. Freie Hansestadt Bremen (2021): Wohnen und Bauen, Monitorin 2021, Bericht der Senatorin für Klimaschutz, Umwelt, Mobilität, Stadtentwicklung und Wohnungsbau, S. 5 und 81.

5. Festlegung des maßgeblichen Vergleichsraumes

Das BSG hat in seinem Urteil vom 22.09.2009 (B 4 AS 18/09 R) entschieden, dass die Datenerhebung ausschließlich in einem genau eingegrenzten Vergleichsraum und über diesen Vergleichsraum insgesamt erfolgen muss. Damit sollen möglichst homogene Gebiete erfasst werden, und es soll eine Ghetto-Bildung vermieden werden.

Die Rechtsprechung zum Vergleichsraum hat sich über die Jahre entwickelt. In frühen Entscheidungen des BSG ist von einem Vergleichsmaßstab in einem räumlichen Bereich gesprochen worden (vergleiche BSG, Urteil vom 7.11.2006, B 7b AS 10/06 R, Rd.-Nr. 26, und Urteil vom 7.11.2006, B 7b AS 18/06 R, Rd.-Nr. 21), später wurde präzisiert, dass für einen räumlichen Vergleichsmaßstab ein „maßgeblicher räumlicher Vergleichsraum“ festgelegt werden müsse und dass das BSG im Grundsatz vom Wohnort des Hilfebedürftigen ausgehen würde. „Es geht darum zu beschreiben, welche ausreichend großen Räume (nicht bloße Orts- oder Stadtteile) der Wohnbebauung auf Grund ihrer räumlichen Nähe zueinander, ihrer Infrastruktur und insbesondere der verkehrstechnischen Verbundenheit einen insgesamt homogenen Lebens- und Wohnbereich bilden“ (vergleiche BSG, Urteil vom 19.2.2009, B 4 AS 30/08 R, Rd.-Nr. 20/21).

Das BSG hat die zuvor in Entscheidungen geäußerte Auffassung zum Vergleichsraum zuletzt in seinem Urteil vom 30.1.2019, B 14 AS 24/18 R, bestätigt (Rd.-Nr. 22) und zugleich mit Bezug auf das Urteil vom 19.2.2009 präzisiert, dass für den Vergleichsraum (genau) ein einheitlicher abstrakter Angemessenheitswert zu ermitteln sei. Dabei wurde auch festgelegt, dass ein Konzept, das innerhalb eines Vergleichsraumes mehrere Wohnungsmarkttypen unterscheidet und unterschiedliche abstrakte Angemessenheitsgrenzen definiert, nicht die Voraussetzungen an ein schlüssiges Konzept erfüllt (Rd.-Nr. 34 ff.).

Im Gegensatz zu den differenzierten Kriterien, die für die Bildung von Vergleichsräumen durch das BSG festgelegt worden sind, wurde in der Arbeitshilfe des BMVBS als zentrales Unterscheidungskriterium für die Teil- oder Vergleichsräume das unterschiedliche durchschnittliche Mietenniveau angesehen (BMVBS 2013:31). Der Forschungsbericht des BMAS (2017: 156 ff.) destilliert aus der Rechtsprechung des BSG, der Arbeitshilfe des BMVBS und aufgrund der Anwendung in der Praxis verschiedene Funktionen und Kriterien für Vergleichsräume:

- Räumlicher Bereich, in dem die Wohnungssuche für eine Bedarfsgemeinschaft zumutbar ist (wegen einer Kostensenkungsaufforderung oder aus Gründen eines notwendigen Umzuges).
- Bei einem nicht notwendigen Umzug innerhalb des Vergleichsraumes gilt die bisherige tatsächliche Höhe der Unterkunftskosten als Grenze der Bedarfsdeckung. Höhere Aufwendungen werden nur anerkannt, wenn der Umzug erforderlich war und der Leistungsträger dem Umzug zugestimmt hat.
- Innerhalb des Vergleichsraumes gilt die gleiche Angemessenheitsgrenze. Wobei der Forschungsbericht auch darauf eingeht, dass dies nicht immer der Fall sein muss, sondern ein Vergleichsraum auch in unterschiedliche Wohnungsmarkttypen unterteilt sein kann, was aber der Rechtsprechung des BSG widerspricht.
- Der Vergleichsraum ist der Bereich, innerhalb dessen Daten ausgewertet werden müssen.

Grundsätzlich geht das BSG zunächst vom Wohnort des Leistungsempfängers als Vergleichsraum aus. Dagegen sieht der Forschungsbericht des BMAS Vorteile darin, den Vergleichsraum kongruent zu vergleichsweise großen Mittelbereichen der Regionalplanung abzugrenzen – was in der Regel zu größeren Vergleichsräumen mit mehreren Gemeinden führt – und legt die Anwendung der Arbeitshilfe des BMVBS mit einer Abgrenzung anhand der Unterschiedlichkeit des Mietpreisniveaus nahe, sodass eher kleinere Vergleichsräume mit wenigen Gemeinden oder sogar Vergleichsräumen auf Ortsteilebene zu erwarten sind.

Für die Stadtgemeinde Bremen liefert der Hinweis der Arbeitshilfe, auf größere Mittelbereiche der Regionalplanung abzustellen, keine Hilfestellung. Es ist gerade nur für das Gebiet der Stadtgemeinde Bremen ein

schlüssiges Konzept aufzustellen. Die Zusammenfassung zu größeren Bereichen der Regionalplanung ist für kreisangehörige Gemeinden zu erwägen. Dagegen könnte eine Aufteilung in kleinere Vergleichsräume infrage kommen, sodass diese zu prüfen ist.

Grundsätzlich sind mit der Vergleichsraumbildung verschiedene Operationalisierungsprobleme verbunden. Man muss sich einen Vergleichsraum daher nicht als das Ergebnis eines mathematisch eindeutig anwendbaren Kalküls vorstellen, sondern eher als eine qualitativ zu begründende Einschätzung, dass es sich um einen zusammenhängenden Wohn- und Lebensraum handelt, der die sozialen Beziehungsmuster einer Bedarfsgemeinschaft abbildet und hinsichtlich seiner teilräumlichen Qualitäten vergleichbar oder als gleichwertig anzusehen ist.

Begreift man den Vergleichsraum als solchen zusammenhängenden Wohn- und Lebensraum als Sozialraum mit annähernd gleichwertigen Qualitäten, so wird damit stärker auf Gebiete oder Gebietsteile Bezug genommen, die aus dem Blickwinkel von Leistungsempfängern als (gerade noch) vergleichbar anzusehen sind und kommt dann zu Vergleichsräumen, die deutlich unter den im Forschungsbericht des BMAS hervorgehobenen Mittelbereichen liegen, aber nicht jeden Mieten- oder Qualitätsunterschied zum Anlass nehmen, einen neuen Vergleichsraum auszuweisen.

Daher ist zunächst davon auszugehen, dass – wie es der Auffassung des BSG entspricht – die Stadtgemeinde Bremen als Wohnort der Leistungsempfänger/-innen als ein einheitlicher Vergleichsraum aufzufassen ist. Die einzelnen Stadtquartiere weisen zwar bezogene auf die Siedlungsstruktur unterschiedliche Teilqualitäten und auch bspw. unterschiedliche soziale Strukturen auf. Dem BSG ging es jedoch vor allem um die (relative) räumliche Nähe, die vorhandene Infrastruktur und die verkehrstechnische Verbundenheit. Hier ist aufgrund der geografischen Lage der Ortsteile zueinander, der jeweiligen Ausstattung und der verkehrlichen Erschließung von vergleichbaren Qualitäten auszugehen. Dies wurde auch in den Vorarbeiten und Analysen für die Wohnlageneinteilung für den qualifizierten Mietspiegel deutlich (vergleiche hierzu das Gutachten zur Erstellung des qualifizierten Mietspiegels für die Stadtgemeinde Bremen 2024, Kapitel 6, S. 39 ff.). Die Beurteilung der Prüfkriterien des BSG bestätigt daher, die Stadtgemeinde Bremen als einen Vergleichsraum zu behandeln.

Auch die Größe der Stadtgemeinde Bremen, d.h. die räumliche Ausdehnung, Fläche oder Einwohnerzahl, spricht nicht dafür, das Stadtgebiet in weitere Vergleichsräume zu unterteilen, da das BSG die Einstufung der hinsichtlich der Einwohnerzahl und der Fläche deutlich größeren Städte Berlin (BSG vom 19.10.2010 - B 14 AS 50/10 R) und München (BSG vom 19.2.2009 - B 4 AS 30/08 R) als einheitlichen Vergleichsraum bestätigt hat.

Neben dieser eigenständigen Prüfung zur Bildung des Vergleichsraumes ist zu berücksichtigen, dass das BSG in seiner Entscheidung vom 26.05.2011 (B 14 AS 132/10) bereits selbst die Auffassung vertreten hat, dass die Stadt Bremen als einheitlicher Vergleichsraum gesehen werden muss. Dabei hat das BSG darauf hingewiesen, dass eine Unterteilung in weitere Vergleichsräume und damit eine Beschränkung der Betrachtung auf bestimmte Bezirke oder Ortsteile, insbesondere solche mit besonders verdichteter Bebauung oder vorwiegend günstigem Wohnraum, das Risiko einer Ghettoisierung berge.

Daher wird das Gebiet der Stadtgemeinde Bremen für die weiteren Verfahrensschritte als einheitlicher Vergleichsraum aufgefasst. Die Erhebung hat sämtliche Stadtbezirke mit Mietwohnungsbestand einbezogen. Die räumliche Abdeckung des Stadtgebietes ist aus Abbildung 3 (vergleiche Kapitel 3.7) ersichtlich.

Eine Differenzierung nach einzelnen Wohnungsteilmärkten, wie z. B. mit öffentlichen Mitteln geförderte im Verhältnis zu nicht geförderten Mietwohnungsbeständen, fand nicht statt. In den Auswertungen wurde – wie es üblich ist – nach angemessenen Wohnungsgrößen und Größen von Bedarfsgemeinschaften differenziert (vergleiche Kapitel 6.4).

6. Schlüssiges Konzept – Auswertungen und Ergebnisse

6.1. Grundlagen zum methodischen Vorgehen

Zur Ermittlung der angemessenen Bedarfe der Unterkunft für die Stadtgemeinde Bremen als einheitlicher Vergleichsraum wurde ein zweistufiges Verfahren angewendet:

- Zunächst wurde für die Ermittlung der angemessenen Bedarfe der Unterkunft das untere Preissegment bestimmt. Dazu werden zunächst theoretische Überlegungen angestellt, um im Anschluss auf der Grundlage einer Analyse der Nachfrage nach preisgünstigen Wohnungen zu ermitteln, in welchem prozentualen Umfang Haushalte mit Transfereinkommensbezug oder mit geringem Einkommen in verschiedenen Wohnungsgrößensegmenten Bedarf an günstigem Wohnraum haben bzw. solchen Wohnraum suchen. Auf Basis der Ergebnisse der Nachfrageanalyse wurden für unterschiedliche Haushaltsgrößen bzw. Größen von Bedarfsgemeinschaften abstrakt angemessene Preisgrenzen bestimmt.
- Um zu den aus dem Datensatz gewonnenen abstrakten Angemessenheitsgrenzen zu prüfen, ob ausreichend Wohnungen am Markt verfügbar sind, wurden in einem zweiten Schritt konkrete Wohnungsangebote und deren Miethöhe betrachtet. Aufgrund der daraus gewonnen Erkenntnisse war es erforderlich, die abstrakt angemessenen Mieten anzupassen, um eine ausreichende Verfügbarkeit von Wohnungen zu den ausgewiesenen Richtwerten sicherzustellen.

In einem weiteren Schritt wurden aus den erhobenen Betriebskostenangaben angemessene Obergrenzen für die kalten Betriebskosten ermittelt und für unterschiedliche Größen von Bedarfsgemeinschaften ausdifferenziert.

Die einzelnen Verfahrensschritte werden im Folgenden näher erläutert.

6.2. Abgrenzung des unteren Preissegments

Um sich der Abgrenzung des unteren Preissegments zu nähern, ist folgende Überlegung von Bedeutung:

Zur Abgrenzung des unteren Preissegments gibt es mehrere mögliche Herangehensweisen. Betrachtet man einen Markt schematisch im Hinblick auf seine Mietenstruktur, so werden häufig idealtypisch drei Marktsegmente genannt und voneinander abgegrenzt:

- das obere oder gehobene Preissegment,
- das mittlere Preissegment sowie
- das untere Preissegment.

In vielen Märkten ist darüber hinaus ein unterstes Preissegment identifizierbar, das sich aus besonders schlecht ausgestatteten Wohnungen, Wohnungen mit besonderen Nachteilen oder in schlechtem baulichen Zustand befindlichen Wohnungen zusammensetzt (häufig sogenannte Schlichtwohnungen). Gemäß Urteil des BSG vom 19.10.2010⁹ dürfen Wohnungen mit einem für Hilfebedürftige nicht ausreichenden Wohnungsstandard nicht in die Berechnungen mit einfließen. Die angemessenen Bedarfe der Unterkunft sollen sich nicht auf dieses unterste Preissegment von Schlichtwohnungen beziehen, sodass eine Abgrenzung des unteren Preissegments sowohl nach oben als auch nach unten erforderlich ist.

Die Abgrenzung nach unten wurde über die Eliminierung besonders niedrigerer bzw. Ausreißermieten vorgenommen, die eine Miete von weniger als 2,17 Euro/m² aufwiesen. Diese Wohnungen wurden damit als sogenannte „Substandardwohnungen“ oder „Schlichtwohnungen“ eingestuft. Die Datenbasis wurde im Rahmen

⁹ BSG - Urteil vom 19. Oktober 2010 · Az. B 14 AS 50/10 R

der Plausibilisierung um 18 Fälle reduziert. Wohnungen mit einer darüber liegenden Miete befanden sich innerhalb der geschlossenen Verteilung von Datensätzen. Im Hinblick auf deren Ausstattungsmerkmale konnte diese nicht als Schlichthwohnungen klassifiziert werden. Sie wiesen lediglich eine niedrigere Nettokaltmiete auf.

Betrachtet man die Verteilung der Wohnungen innerhalb eines Marktes und versucht, die drei Segmente zu ermitteln, so sollten diese durch bestimmte Muster der Häufigkeitsverteilung – hier eine drei- oder mehrgipfelige Verteilung – erkennbar sein. Im Idealfall würde jeder Gipfel der Häufigkeitsverteilung die Spitze bzw. annähernd den durchschnittlichen Preis eines der drei betrachteten Preissegmente markieren. Häufig überlagern sich die Preissegmente jedoch sehr stark, sodass dieses Muster nicht oder nur schwer erkennbar ist, wenn man die Verteilung sämtlicher Mieten zugrunde legt. Eine Abgrenzung von Preissegmenten anhand einer rein optischen Betrachtung der Verteilung ist daher als kritisch anzusehen bzw. nicht realisierbar.

Um dieses Dilemma zu lösen, wird häufig unterstellt, dass die drei Segmente den Markt jeweils dritteln. Das untere Preissegment von einfachen Wohnungen würde daher das Drittel von Wohnungen mit den niedrigsten Mieten umfassen. Diese Vorgehensweise ist jedoch sehr schematisch, da sich der Anteil der Nachfragenden nach günstigen Wohnungen in den verschiedenen Wohnungsmarktsegmenten deutlich voneinander unterscheidet und eine Drittelung sowohl für unterschiedliche regionale Wohnungsmärkte als auch für einzelne Teilmärkte innerhalb einer Stadt nicht treffsicher genug erscheint.

Daher hat sich eine andere Herangehensweise als sinnvoll erwiesen. Darin wird die konkrete Nachfragesituation nach Wohnungsgrößenklassen und damit nach Wohnungsteilsegmenten dargestellt. Über die Zahl der Nachfrager nach preisgünstigem Wohnraum lässt sich hilfsweise das untere Preissegment ableiten. Dabei wird als Mindestanforderung angenommen, dass das untere Segment alle Wohnungen umfasst, die notwendig sind, um den Bedarf dieser Gruppen zu decken. Diese Betrachtung berücksichtigt unabhängig von der Qualität der einzelnen Wohnungen – unter der Prämisse, dass Substandard-Wohnungen nicht als Angebot betrachtet werden sollen – implizit den Versorgungsauftrag für Leistungsbeziehende.

Angesichts des umfangreichen Datenbestandes und der Erhebung von Ausstattungs- und Beschaffenheitsmerkmalen im Zusammenhang mit der Mietspiegelerstellung wäre es grundsätzlich möglich, ein unteres Preissegment über eine qualitative Beschreibung von einfach ausgestatteten oder in geringem Umfang modernisierten Wohnungen abzugrenzen. Bei einer solchen qualitativen Betrachtung zeigt sich jedoch, dass das Fehlen von bestimmten Ausstattungs- und/oder Beschaffenheitsmerkmalen nicht grundsätzlich zu einer korrekten Abgrenzung des Segments von Wohnungen mit einfachem Standard bzw. des unteren Preissegments führt.

Bspw. sind auch Wohnungen aus jüngeren Baujahren am Markt vertreten, die keine große Zahl von zusätzlichen Ausstattungsdetails aufweisen, aber bei denen die Miete aufgrund des Baualters bereits oberhalb des Marktdurchschnitts liegt. Oft werden Wohnungen trotz einer Vielzahl von Ausstattungsmerkmalen und eines guten Modernisierungsstandards zu niedrigen Mieten angeboten. Wohl lassen sich in der Tendenz besser ausgestattete und modernisierte von weniger gut ausgestatteten und modernisierten Wohnungen abgrenzen. Unabhängig von diesen methodischen Problemen handelt es sich jedoch um eine rein angebotsseitige Abgrenzung, die den Umfang der Nachfrage nach preisgünstigen Wohnungen nicht berücksichtigt.

Daher wird für die Zwecke dieses schlüssigen Konzeptes und der Ermittlung der Angemessenheitsgrenzen auf einen nachfrageorientierten Ansatz zurückgegriffen. Im folgenden Kapitel wird daher die Nachfrage nach preisgünstigem Wohnraum detailliert betrachtet.

6.3. Ermittlung der Nachfrage nach preiswertem Wohnraum

Im Folgenden sind in Anlehnung an die „Arbeitshilfe zur Bestimmung der angemessenen Aufwendungen der Unterkunft im Rahmen kommunaler Satzungen“ des BMVBS (2013) (S. 42) die Anteile der Nachfrager nach preiswertem Wohnraum in Bezug auf die Haushalte in der Stadtgemeinde Bremen insgesamt dargestellt, um

auf dieser Basis gesichertere Aussagen zur Frage der notwendigen Verfügbarkeit von Wohnraum in den einzelnen Wohnungsgrößensegmenten treffen zu können. Für einzelne Analyseschritte werden Annahmen zugrunde gelegt, die in der bezeichneten Arbeitshilfe genannt werden.

Die Tabelle enthält eine Abgrenzung von Nachfragergruppen in Abhängigkeit von der Haushaltsgröße bzw. der Anzahl der Mitglieder der Bedarfsgemeinschaft. Die Begriffe Haushalt und Bedarfsgemeinschaft sind nicht deckungsgleich. Für die Zwecke der Nachfrageermittlung werden diese beiden Begriffe gleichgesetzt, sodass Haushalt und Bedarfsgemeinschaft synonym verwendet werden.

Tabelle 14: Überblick über den Bedarf an bzw. die Nachfrage nach preisgünstigem Wohnraum

Bedarf an bzw. Nachfrage nach preisgünstigem Wohnraum einfacheren Standards	Haushaltsgrößen						
	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 Personen	6 und mehr Personen	Insgesamt
Bedarfsgemeinschaften nach SGB II (31.12.2023)	18.774	7.344	5.232	3.770	2.236	1.686	39.042
Leistungsempfänger-Haushalte nach SGB XII Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung (GSiAE) (30.09.2023)	9.445	1.618	222	73	31	25	11.414
Leistungsempfänger-Haushalte nach SGB XII Hilfen zum Lebensunterhalt (31.12.2022)	925	235	60	45	15	15	1.295
Bezieher von Wohngeld (30.12.2022)	1.610	275	195	355	310	220	2.965
Leistungsempfänger-Haushalte nach Asylbewerberleistungsgesetz (AsylbLG) (31.12.2022)	2.185	300	200	155	105	85	3.030
Niedrig-Einkommensbezieher ohne Transferleistungen ¹⁰	14.431	6.342	2.474	1.516	368	163	25.295
Sonstige Nachfrager nach preisgünstigem Wohnraum ¹¹	8.017	3.964	1.546	1.083	368	163	15.142
Nachfrager nach preisgünstigem Wohnraum insgesamt	55.388	20.077	9.929	6.997	3.433	2.358	98.183
Haushalte in Bremen insgesamt (31.12.2022)	160.348	79.273	30.922	21.661	7.363	3.269	302.836
Anteil der Nachfrager nach preiswertem Wohnraum	34,54%	25,33%	32,11%	32,30%	46,63%	72,13%	32,42%

Quelle: Angaben der Freien Hansestadt Bremen, Senatorin für Arbeit, Soziales, Jugend und Integration, eigene Berechnungen.

Aus Tabelle 14 geht hervor, dass potenziell rd. 32,4 Prozent der Haushalte in der Stadtgemeinde Bremen einen Bedarf an Wohnraum im preisgünstigen Marktsegment haben bzw. dort nachfragen. Haushalte und Bedarfsgemeinschaften mit nur einer Person haben anteilmäßig einen leicht überdurchschnittlich Bedarf an preisgünstigen Wohnraum (34,5 Prozent), bei Haushalten und Bedarfsgemeinschaften mit zwei Personen liegt der Anteil der Haushalte, die in diesem Segment Bedarf haben bzw. nachfragen, mit 25,3 Prozent am niedrigsten.

Der Anteil von Nachfragenden im günstigen Preissegment liegt bei Drei- und Vier-Personen-Haushalten ungefähr im Durchschnitt aller Haushalte. Bei Bedarfsgemeinschaften mit fünf sowie sechs und mehr Personen steigt der Anteil von Haushalten, die im günstigen Wohnungsmarktsegment eine Wohnung suchen, deutlich an. Bei Sechs- und mehr-Personen-Bedarfsgemeinschaften liegt der Anteil bis nahezu 75 Prozent. Das hängt mit der besonderen Situation dieser Haushalte zusammen. Sie befinden sich bereits weit

¹⁰ Amtliche Statistiken der Stadtgemeinde Bremen sind für die Bemessung dieser Nachfrager-Gruppe nicht verfügbar. Die „Arbeitshilfe zur Bestimmung der angemessenen Aufwendungen der Unterkunft im Rahmen kommunaler Satzungen“ des BMVBS (2013) (S. 42) geht von einem Referenzbereich von 5 bis 10 Prozent der jeweiligen Gesamtzahl von Haushalten in dieser Haushalts- bzw. Bedarfsgemeinschaften-Größe aus. Der Umfang dieser Gruppe wurde daher in diesem Referenzrahmen geschätzt. Hierbei ist zu beachten, dass der Anteil von Niedrig-Einkommensbezieherinnen ohne Bezug von Transferleistungen umso niedriger ist, je höher der Anteil von Haushalten im Leistungsbezug ist. Hierbei sind segmentspezifische Besonderheiten zu beachten. Bspw. ist der Anteil von Single-Haushalten mit niedrigem Einkommen bspw. aufgrund des höheren Anteils von Studierendenhaushalten und Haushalten in Berufsausbildung höher als bspw. bei Zwei- und Drei-Personen-Haushalten.

¹¹ Amtliche Statistiken sind für die Bemessung dieser Nachfrager-Gruppe nicht verfügbar. In Anlehnung an die „Arbeitshilfe zur Bestimmung der angemessenen Aufwendungen der Unterkunft im Rahmen kommunaler Satzungen“ des BMVBS (2013) (S. 42) sollte diese Gruppe auf 5 bis 10 Prozent der jeweiligen Gesamtzahl von Haushalten in der jeweiligen Haushalts- bzw. Bedarfsgemeinschaften-Größe geschätzt werden. Für die Stadtgemeinde Bremen wird über alle Bedarfsgemeinschaftsgrößen hinweg von einem Anteil von 5 % ausgegangen.

überdurchschnittlich im Leistungsbezug oder haben generell nur ein geringes Einkommen. Die Situation wird angesichtsseitig dadurch erschwert, dass diese Gruppe oft auf ein sehr begrenztes, für sie geeignetes bzw. zur Verfügung stehendes Wohnungsangebot trifft.

Aufgrund des im Vergleich zu den Fünf-Personen-Haushalten sehr hohen Anteils von Sechs- und mehr-Personen-Haushalten, die im preisgünstigen Marktsegment Wohnraum nachfragen, wurde diese Gruppe – anders als in den bisherigen Fachgutachten – separat ausgewiesen. Damit soll deren spezifische Situation zutreffender abgebildet werden, die auch zu höheren Richtwerten führt.

6.4. Angemessene Wohnraumgröße

Gemäß der Rechtsprechung des BSG¹² ist bei der Wohnungsgröße die für Wohnberechtigte im sozialen Mietwohnungsbau anerkannte Wohnraumgröße gemäß den landesrechtlichen Förder- und Durchführungsbestimmungen zu Grunde zu legen. Das BSG hat am 16.05.2012¹³ entschieden, dass hier auf die jeweiligen Grenzen der länderspezifischen Wohnungsbindungsgesetze abzustellen ist.

Für die Stadtgemeinde Bremen wird die angemessene Wohnungsgröße auf der Grundlage der anerkannten Wohnungsgrößen für Wohnberechtigte im sozialen Wohnungsbau in Verbindung mit dem Bremischen Wohnungsbindungsgesetz (BremWoBindG) vom 18.11.2008 (Brem. GBl. S. 391) bestimmt.

Die folgenden Wohnungs- bzw. Wohnraumgrößen gelten hierbei als angemessen:

Tabelle 15: Angemessene Wohnraumgröße

Anzahl der Personen	Angemessene Grenze der Wohnung in m ²
1	50
2	60
3	75
4	85
5	95
6	105
jede weitere Person	10

Quelle: Wohnraumförderbestimmungen Freie Hansestadt Bremen.

Nach diesen Bestimmungen wird für Ein-Personen-Haushalte von einer Wohnungsgröße von 50 m²/Wohnfläche ausgegangen. Darüber hinaus hat jede weitere Person grundsätzlich einen Anspruch von 10 m² Wohnfläche. Für Haushalte mit drei Personen beträgt die angemessene Wohnraumgröße jedoch 75 m².

Bei der Bestimmung der Angemessenheitsgrenzen wird im Folgenden auf diese Wohnungsgrößeneinteilung abgestellt.

6.5. Bestimmung der abstrakten Angemessenheitsgrenzen für das untere Preissegment

Das untere Preissegment wird in diesem Schritt für jede Größe von Bedarfsgemeinschaften spezifisch festgelegt und richtet sich nach dem Anteil der Nachfrage nach preiswertem Wohnraum. Das bedeutet, dass die Größe des unteren Preissegments in verschiedenen Wohnungsgrößeklassen variieren kann.

¹² Vgl. BSGE B 7b AS 18/06 R

¹³ Vgl. BSGE B 4 AS 109/11 R

Das untere Preissegment ist daher kein angebotsseitig, etwa anhand von Qualitätsmerkmalen, festgelegter Teilmarkt. Sondern der jeweilige Anteil der Haushalte, die einen Bedarf an Wohnraum im preisgünstigen Segment haben (Nachfrage-Perzentil oder prozentualer Anteil der Haushalte, die preisgünstigen Wohnraum suchen) bestimmt das untere Preissegment für die Zwecke des schlüssigen Konzeptes und legt damit die Obergrenze der abstrakt angemessenen Unterkunftskosten fest. Diese Grenzen entsprechen der Miete, die erforderlich ist, um die Versorgung aller Nachfrager mit Bedarf im preisgünstigen Wohnungsmarktsegment zumindest idealtypisch sicherzustellen. Die konkrete Verfügbarkeit wird dann in einem separaten Schritt überprüft.

In Fachkreisen wird diskutiert, dass bei der Bestimmung der Angemessenheit der Wohnkosten eine andere Miete als die ortsübliche Vergleichsmiete herangezogen werden sollte. Die ortsübliche Vergleichsmiete basiert auf Mieten, die sowohl bei neuen Mietverträgen als auch bei Mieterhöhungen in den letzten sechs Jahren vereinbart wurden. Kritisiert wird sowohl der lange Zeitraum von sechs Jahren als auch die Einbeziehung von Mieterhöhungen in bestehenden Mietverhältnissen.

Obwohl die Kritikpunkte nachvollziehbar sind, fehlt ein alternativer Lösungsansatz, der zu vergleichbar guten Ergebnissen führen kann. Die Verwendung lediglich einer Marktmiete anstelle der ortsüblichen Vergleichsmiete würde ebenfalls Kriterien erfordern, da es ohne Zeitraumbezug schwierig ist, etwa zu einem bestimmten Zeitpunkt wie einen konkreten Wochentag, eine aktuelle Marktmiete zu ermitteln. Es müssten daher auch längere Betrachtungszeiträume festgelegt werden, um einen angemessenen Ausgleich zwischen Aktualität und ausreichend großer Anzahl von Datensätzen im Sinne einer Repräsentativität des Angebotes zu schaffen.

Es ist daher wichtig, die einzelnen Verfahrensschritte in der Abfolge und ihren Wirkungen zu betrachten: Zunächst wird auf der Grundlage der erhobenen Wohnungsmarktdaten festgelegt, wie das untere Preissegment abzugrenzen ist und dann abstrakt festzustellen, zu welcher Nettokaltmiete ausreichend Wohnraum für die Haushalte mit Bedarf im preisgünstigen Marktsegment bereitsteht. Anschließend wird geprüft, ob in einer konkreten Marktsituation ausreichend Wohnraum zu der festgelegten abstrakten Preisgrenze tatsächlich verfügbar ist (Verfügbarkeitsprüfung). Wenn in einer bestimmten Marktsituation nicht genügend Wohnraum zu angemessenen Preisen verfügbar ist, muss die abstrakte Grenze für eine spezifische Bedarfsgemeinschaft angepasst werden. Dies führt jedoch nicht zu einer Veränderung des zunächst abstrakt bestimmten Maßstabs.

Die folgende Tabelle zeigt die abstrakten Angemessenheitsgrenzen für das untere Preissegment basierend auf den Nachfrageperzentilen für die jeweilige Größe der Bedarfsgemeinschaft.

Tabelle 16: Abstrakte Preisgrenzen für das untere Preissegment in der Stadtgemeinde Bremen

Bedarfsgemeinschaft (nach Größe und Wohnraumsanspruch)	Wohnfläche in m ²	Nachfrage-Perzentil	Anzahl gewichtet	Anzahl ungewichtet	Nettokaltmiete des Perzentils/abstrakte angemessene Nettokaltmiete (in Euro/m ² Monat)	Abstrakt angemessene Nettokaltmiete (in Euro/Monat)
1 - (1-Person BG) (<=50 m ²)	50	34,54%	2.550	1.388	7,11	355,50
2 - (2-Personen-BG) (>50 m ² und <=60 m ²)	60	25,33%	2.516	1.278	6,46	387,60
3 - (3-Personen-BG) (>60 m ² und <=75 m ²)	75	32,11%	3.490	1.757	6,34	475,50
4 - (4-Personen-BG) (>75 m ² und <=85 m ²)	85	32,30%	1.389	805	6,00	510,00
5 - (5-Personen-BG) (>85 m ² und <=95 m ²)	95	46,63%	948	617	6,29	597,55
6 - (6 -Personen-BG) (>95 m ² und <= 105 m ²)	105	72,13%	727	544	8,26	867,30
jede weitere Person (10 m ²)	10				8,26	82,60

Quelle: Eigene Berechnungen, eigene Darstellung.

In Haushalten mit einer Person suchen 34,54 Prozent der Haushalte im unteren Preissegment eine Wohnung. Um das 34,54 Prozent-Perzentil zu bestimmen, ordnet man alle Wohnungen bis zu 50 m² Wohnfläche nach der Höhe der Nettokaltmiete und findet die Wohnung an Rangposition 2.550, deren Nettokaltmiete 7,11 Euro/m² beträgt. Insgesamt stehen 7.383 gewichtete Wohnungen in diesem Größensegment zur Verfügung.

Alle Ein-Personen-Haushalte in der Stadtgemeinde Bremen könnten im unteren Preissegment theoretisch zu einer Nettokaltmiete von höchstens 7,11 Euro/m² oder weniger wohnen. Für eine 50 m² große Wohnung wäre die angemessene monatliche Nettokaltmiete 355,50 Euro.

Die angemessene Miete variiert je nach Haushaltsgröße zwischen 6,00 und 6,46 Euro/m² und Monat für Haushalte mit zwei bis fünf Personen. Für Haushalte mit sechs oder mehr Personen steigt die angemessene Miete auf 8,26 Euro/m² aufgrund der hohen Nachfrage und des relativ geringen Angebots.

Ausgehend von diesen Ergebnissen ist es wichtig, die konkrete Verfügbarkeit von Wohnungen zu den abstrakt angemessenen Mietgrenzen zu prüfen. Die Ergebnisse dieser Prüfung werden im nächsten Kapitel erläutert.

6.6. Ermittlung der konkreten Verfügbarkeit

Im Gegensatz zur Bemessung des abstrakten Mietpreisniveaus anhand des unteren Preissegments aus dem erhobenen Wohnungsbestand, ist zu berücksichtigen, ob im Rahmen von Fluktuationsbewegungen nicht nur theoretisch, sondern auch in der Praxis ausreichend Wohnungen in den dargestellten abstrakten Preisgrenzen zur Verfügung stehen. Auf diese Weise lässt sich ermitteln, inwieweit die Versorgungssicherheit der Leistungsbeziehenden gewährleistet ist.

Für die Bestimmung von Angebotsmieten arbeitet InWIS mit der IDN-Immodaten-Datenbank zusammen. Darin befinden sich Angebote der Anbieter Immobilienscout24, ImmoNet, ImmoWelt, Kalaydo sowie Kleinanzeigen (vormals ebay Kleinanzeigen). Durch diese Zusammenstellung von Datenbankanbietern wird das für Interessenten allgemein sichtbare und zugängliche Angebotsgeschehen sehr gut abgebildet. Inserate in Printmedien, wie Tages- oder Wochenzeitungen, haben praktisch keine Bedeutung mehr. Sämtliche genutzte Angebotsdatenbanken wurden hinsichtlich Plausibilität sowie Dubletten geprüft und bereinigt.

Das reale Angebot – insbesondere im Teilmarktsegment der „preisgünstigen“, attraktiven Wohnungen – ist nach InWIS-Einschätzung etwa um den Faktor 2 bis 3 größer. Dazu liegen jedoch empirisch belastbare Referenzwerte nicht vor. Diese Einschätzung hängt damit zusammen, dass viele Wohnungen im preisgünstigen Segment außerhalb des offiziellen Marktes bspw. über interne Wartelisten von Wohnungsunternehmen¹⁴, deren eigene Homepage oder durch private Vermieter/-innen unter der Hand vergeben werden und nicht offiziell inseriert werden.

Der Anteil der Wohnungen, die in Online- und in anderen Medien, bspw. in geringem Umfang in Tages- und Wochenzeitungen, angeboten werden, schwankt abhängig von der Marktphase. Bei stark angespannten Wohnungsmärkten steigt der Anteil der Wohnungen, die ohne ein in der Öffentlichkeit zugängliches Angebot vermietet werden, deutlich an. Wohnungsunternehmen berichten davon, dass sie bspw. nur zwischen fünf bis zehn Prozent ihrer Wohnungen über Portale inserieren, den viel größeren Teil jedoch über die eigene Homepage veröffentlichen oder über individuelle Suchanfragen von Haushalten vermieten. Über eine entsprechende Quote bei privaten Vermietenden liegen keine Erkenntnisse vor.

Die in den folgenden Tabellen nachgewiesenen Inserate in öffentlich zugänglichen Datenbanken stellen daher lediglich einen Ausschnitt des Angebotsgeschehens dar und sind als Untergrenze des tatsächlichen Angebotes zu verstehen, ohne dass ein Korrekturfaktor derzeit valide ermittelt werden könnte.

¹⁴ Vgl. BMVBS (Hrsg.) (2013): Arbeitshilfe zur Bestimmung der angemessenen Aufwendungen der Unterkunft im Rahmen kommunaler Satzungen. S.44.

Die Anforderungen an die Verfügbarkeitsprüfung sind nicht detailliert gefasst. Es ist nicht erforderlich, dass für jeden Haushalt eine anmietbare Wohnung zu Verfügung steht. Es muss nur eine ausreichende Auswahl für erforderliche Suchprozesse bestehen. Sollte die Verfügbarkeitsprüfung ergeben, dass kein ausreichendes Angebot zur Verfügung steht, so sind die abstrakten Angemessenheitsgrenzen sukzessive so weit anzuheben, bis ein ausreichendes Angebot zur Verfügung steht.

Für die Stadtgemeinde Bremen (Hansestadt Bremen ohne Bremerhaven) standen für den Zeitraum vom 1. Januar bis 31. Dezember 2023 14.303 Angebote für die Auswertung zur Verfügung. Für die Auswertung nach Bedarfsgemeinschaftengrößenklassen wurden die angemessenen Wohnflächenbedarfe erweitert, sodass sogenannte Suchgrößenklassen bzw. Suchbereiche gebildet werden. Diese Bereiche überlappen sich jeweils um 5 m². Diese Erweiterung auf Suchbereiche ist sinnvoll, um die Produkttheorie bei der Verfügbarkeitsprüfung abzubilden, nach der auch kleinere Wohnungen zu einem höheren Quadratmetermietpreis sowie größere Wohnungen zu einer relativ gesehen niedrigeren Miete pro Quadratmeter Wohnfläche angemietet werden können.

In der folgenden Tabelle sind die Ergebnisse der Verfügbarkeitsprüfung in Abhängigkeit von der Größe der Bedarfsgemeinschaft zu den zunächst abstrakt ausgewiesenen Angemessenheitsgrenzen gemäß Tabelle 16 zum jeweiligen Nachfrageperzentil dargestellt.

Tabelle 17: Ergebnisse der Verfügbarkeitsprüfung vor schrittweiser Anpassung der abstrakten Angemessenheitsgrenzen

Größe der Bedarfsgemeinschaft	Angemessene Wohnungsgröße	Nachfrageperzentil	Anzahl Angebote insgesamt im Suchbereich	Anzahl Angebote innerhalb der Grenze des Nachfrageperzentils		Nachfrage im preisgünstigen Wohnungssegment	Anteil Angebote an Nachfrage im preisgünstigen Marktsegment
1-Person-BG	<=50 m ²	34,54%	4.699	697	14,8%	55.388	1,3%
2-Personen-BG	>50 m ² und <=60 m ²	25,33%	5.200	355	6,8%	20.077	1,8%
3-Personen-BG	>60 m ² und <=75 m ²	32,11%	6.378	600	9,4%	9.929	6,0%
4-Personen-BG	>75 m ² und <=85 m ²	32,30%	3.592	143	4,0%	6.997	2,0%
5-Personen-BG	>85 m ² und <=95 m ²	46,63%	2.269	118	5,2%	3.433	3,4%
6 und mehr-Personen-BG	>95 m ²	72,13%	2.571	324	12,6%	2.358	13,7%
Gesamt			24.709	2.237	9,1%	98.182	2,3%

Zu jedem Suchbereich, der mit den jeweiligen Obergrenzen der Wohnraumgrößen der Bedarfsgemeinschaften korrespondiert, konnten Wohnungsangebote in der Datenbank nachgewiesen werden. Für Bedarfsgemeinschaften mit einer Person sind in dem Suchbereich rd. 4.700 Angebote verzeichnet. Innerhalb der abstrakten Angemessenheitsgrenze von 7,11 Euro/m² lagen 697 Angebote oder 14,8 Prozent aller Angebote. Bezogen auf eine Nachfrage von 55.388 Haushalten, die im preisgünstigen Segment Bedarf haben oder nach Wohnraum suchen, beträgt der Anteil der Angebote innerhalb der abstrakten Angemessenheitsgrenzen 1,3 Prozent.

Je nach Größe der Bedarfsgemeinschaft liegen zwischen 4,0 und 14,8 Prozent oder im Durchschnitt 9,1 Prozent der Angebote innerhalb der abstrakten Angemessenheitsgrenzen. Zwischen 1,3 und 13,7 Prozent oder 2,3 Prozent im Durchschnitt beträgt der Anteil abstrakt angemessener Angebote bezogen auf die Nachfrage im preisgünstigen Marktsegment.

Es ist nunmehr zu prüfen, ob die beobachtete Zahl von Angeboten, deren Miethöhe innerhalb der Angemessenheitsgrenzen liegt, eine ausreichende Verfügbarkeit belegt. Tabelle 17 enthält dazu mehrere Prüfparameter, die unterschiedliche Aspekte für eine Prüfung beleuchten und Hinweise darauf geben, wie die Verfügbarkeit in den Wohnungsgrößensegmenten zu beurteilen ist.

So wurde zur Bestimmung der abstrakten Angemessenheitsgrenzen das Nachfrageperzentil herangezogen. Es wäre daher naheliegend, das jeweilige Nachfrageperzentil auch als Maßstab für die Verfügbarkeitsprüfung zu verwenden und die Miete der inserierten Wohnung zu ermitteln, die dem Nachfrageperzentil entspricht.

Diese Betrachtung stellt einseitig auf eine bestimmte Struktur lediglich des Wohnungsangebotes ab und lässt die tatsächlich verfügbare Anzahl von Angeboten außer Acht.

Bei Bedarfsgemeinschaften von sechs und mehr Personen liegen bspw. nur 12,6 Prozent der angebotenen Wohnungen innerhalb der abstrakten Angemessenheitsgrenze, d.h. deutlich weniger als das Nachfrageperzentil mit 72,13 Prozent für diese Gruppe. Es wurden jedoch absolut 324 Angebote registriert. Wird diese Zahl den Haushalten gegenübergestellt, die auf eine preisgünstige Wohnung angewiesen sind, so handelt es sich um einen Anteil von 13,7 Prozent. Unterstellt man bspw. eine Fluktuationsrate von 8 Prozent, so wäre mit rd. 190 Umzügen pro Jahr zu rechnen. Bei 324 in Online-Portalen registrierten Angeboten würden für jeden Haushalt mit Umzugsabsicht 1,7 Angebote tatsächlich zur Verfügung stehen. Bewohnt dieser Haushalt in der Stadtgemeinde Bremen eine Wohnung, so wird diese nach dem Umzug frei, wobei zu berücksichtigen wäre, ob diese Wohnung bei einer Anschlussvermietung innerhalb oder oberhalb der Angemessenheitsgrenze angeboten wird und wie sich dadurch der Umfang des preisgünstigen Segmentes verändert oder gleich bleibt.

Bei der Verfügbarkeitsprüfung geht es auch darum, ob der Wohnungsmarkt ausreichend Angebote zur Verfügung stellt und insofern funktionsfähig ist. Zur Beurteilung der Funktionsfähigkeit von Wohnungsmärkten wird häufig auf einen marktaktiven Leerstand oder eine bestehende Fluktuationsreserve Bezug genommen. Beide Begriffe werden synonym verwendet. Der sogenannte marktaktive Leerstand steht dem Wohnungsmarkt tatsächlich in Form von Wohnungsangeboten zur Verfügung, während bspw. modernisierungsbedingter Leerstand dem Markt für eine Anmietung erst nach Abschluss der Modernisierungsmaßnahme zur Verfügung steht oder Leerstand aufgrund eines geplanten Abrisses dem Markt dauerhaft entzogen bleibt bzw. den künftigen Wohnungsbestand verringert.

Der marktaktive Leerstand von Wohnungen steht als Reserve für Umzüge von Haushalten zur Verfügung, d.h. für die Funktionsfähigkeit eines Wohnungsmarktes ist erforderlich, dass stets ein gewisser Anteil von Wohnungen zur Verfügung steht, damit Haushalte mit einer Umzugsabsicht sowie zuwandernde Haushalte eine gewisse Auswahlmöglichkeit am Wohnungsmarkt entsprechend ihres Bedarfs und ihrer Präferenzen besitzen.

Eine Fluktuationsreserve wird auch in Wohnungsbedarfsprognosen unterstellt, in denen die für Bedarfsträger erforderliche oder ausreichende Anzahl von Wohnungen für den aktuellen Rand berechnet und für die Zukunft prognostiziert wird. Die Angaben schwanken dabei sehr stark und sind in der Literatur unzureichend dokumentiert. Spehl (2011) äußert, dass die Fluktuationsreserve nach verschiedenen, als einschlägig anzusehenden Quellen zwischen 0,5 und 5 Prozent des Wohnungsbestandes ausmacht. Höbel (1994) sieht einen Wert von 1 Prozent als untere Grenze für realistische Annahmen einer normativ festgelegten Mobilitätsreserve an, der aus Angaben von Wohnungsunternehmen berechnet worden ist.¹⁵

Bei entspannten Wohnungsmärkten wird häufig ein Wert von 3 Prozent als Fluktuationsreserve angenommen, allerdings hängt dies auch damit zusammen, dass ein (deutlich) höherer Leerstand wiederum als Hinweis auf ein mögliches Marktversagen angesehen wird und es notwendig sein kann, dauerhaft nicht mehr benötigte Wohnungsbestände durch Abriss vom Markt zu nehmen, um die Funktionsfähigkeit des Wohnungsmarktes aus dem anderen Blickwinkel einer Angebotsverknappung zu gewährleisten. In angespannten Wohnungsmärkten werden hingegen niedrigere Quoten als ausreichend angesehen. Einerseits weil auch bei niedrigerem Leerstand Mieterwechsel weiterhin beobachtet werden, andererseits um überhöhten Wohnungsneubau zu vermeiden, der lediglich einer Fluktuationsreserve zugeführt wird.

Aus diesen Überlegungen sei daher festgehalten, dass eine Fluktuationsreserve von 2 bis 3 Prozent als ausreichend angesehen werden kann. Werte von unter 1 Prozent eher als (zu) niedrig und Werte von 3 und mehr Prozent eher als (zu) hoch anzusehen sind. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Zahl der tatsächlich für den Wohnungsmarkt verfügbaren Angebote deutlich höher liegen wird, da die Tabelle nur die in Datenbanken

¹⁵ Vgl. Spehl, Harald (Hrsg.): Leerstand von Wohngebäuden in ländlichen Räumen. Beispiele ausgewählter Gemeinden der Länder Hessen, Rheinland-Pfalz und Saarland, E-Papier-Nr. 12 der Akademie für Raumforschung und Landesplanung, S. 13, und Höbel, Regina (1994): Methoden von Wohnungsbedarfsprognosen. Methodische Probleme und Hinweise zur Erstellung von Wohnungsbedarfsprognosen, Reihe InWIS-Berichte, Nr. 5/1994, S. 24.

beobachteten Inserate wiedergeben kann, während die Zahl tatsächlich angebotener Wohnungen in der Regel deutlich höher liegt.

Vor dem Hintergrund dieser Feststellungen kann zumeist eine ausreichende Anzahl von Angeboten und damit eine ausreichende Verfügbarkeit festgestellt werden, wenn

- der Anteil der Angebote unterhalb der Angemessenheitsgrenze das für eine Nachfrageruppe/Größe der Bedarfsgemeinschaft berechnete Nachfrageperzentil zu rd. einem Drittel bis zur Hälfte erreicht, aber zumindest eine Marke von 10 Prozent erreichen sollte.
- der Anteil der Angebote in Bezug auf die Anzahl der Haushalte, die auf eine Wohnung im preisgünstigen Wohnungsmarktsegment angewiesen sind, zwischen 2 und 3 Prozent liegt.

Die Kriterien sind dabei im Zusammenhang zu betrachten. Es ist nicht erforderlich, dass jedes Kriterium eingehalten wird. Es spielt auch eine Rolle, ob für das ursprünglich berechnete Nachfrageperzentil eher niedrige oder eher hohe Werte berechnet worden sind.

Vor diesem Hintergrund sind die abstrakten Angemessenheitsgrenzen für die Bedarfsgemeinschaften als teilweise deutlich zu niedrig anzusehen, weil zu den abstrakten Angemessenheitsgrenzen keine ausreichende Anzahl von Wohnungen verfügbar ist.

Aufgrund dieses Befundes wurden die abstrakten Angemessenheitsgrenzen Schritt für Schritt in einem iterativen Verfahren angehoben, bis eine ausreichende Anzahl Wohnungsangebote ermittelt werden konnte. In der folgenden Tabelle sind die Ergebnisse der Verfügbarkeitsprüfung nach der Anhebung der abstrakten Angemessenheitsgrenze dargestellt:

Tabelle 18: Ergebnisse der Verfügbarkeitsprüfung nach schrittweiser Anpassung der abstrakten Angemessenheitsgrenzen

Größe der Bedarfsgemeinschaft	Angemessene Wohnungsgröße	Anpassung der abstrakten Angemessenheitsgrenzen um ... Prozent	Nachfrageperzentil	Anzahl Angebote insgesamt im Suchbereich	Anzahl Angebote innerhalb der Grenze des Nachfrageperzentils	Nachfrage im preisgünstigen Wohnungssegment	Anteil Angebote an Nachfrage im preisgünstigen Marktsegment	
1-Person BG	<=50 m ²	22,0%	34,54%	4.699	1.543	32,8%	55.388	2,8%
2-Personen-BG	>50 m ² und <=60 m ²	14,5%	25,33%	5.200	753	14,5%	20.077	3,8%
3-Personen-BG	>60 m ² und <=75 m ²	15,2%	32,11%	6.378	1.290	20,2%	9.929	13,0%
4-Personen-BG	>75 m ² und <=85 m ²	17,5%	32,30%	3.592	416	11,6%	6.997	5,9%
5-Personen-BG	>85 m ² und <=95 m ²	27,2%	46,63%	2.269	492	21,7%	3.433	14,3%
6 und mehr-Personen-BG	>95 m ²	8,5%	72,13%	2.571	492	19,1%	2.358	20,9%
Gesamt				24.709	4.986	20,2%	98.182	5,1%

Quelle: Eigene Berechnungen, eigene Darstellung.

Handlungsleitend für die Anpassung war zusätzlich, dass noch ein ausreichender Abstand zu den formulierten Mindetsanforderungen eingehalten wird, um in jedem Falle sicherzustellen, dass für jede Nachfragegruppe ausreichend Wohnraum verfügbar ist.

Im Ergebnis wurden die abstrakten Angemessenheitsgrenzen zwischen 8,5 Prozent (Sechs-Personen-Bedarfsgemeinschaften und mehr) bis 27,2 Prozent (Fünf-Personen-Bedarfsgemeinschaften) angehoben.

Nach dieser Anhebung liegt der Anteil der Angebote innerhalb der angepassten Angemessenheitsgrenzen zwischen 11,6 und 32,8 Prozent bzw. im Durchschnitt bei 20,2 Prozent. Der Anteil liegt damit in den einzelnen Größenkategorien der Bedarfsgemeinschaften bei mindestens 10 Prozent, in der Regel aber oberhalb von einem Drittel bzw. sogar der Hälfte des ermittelten Nachfrageperzentils.

Der Anteil der Angebote relativ zu der Anzahl der nachfragenden Haushalte bzw. Haushalte mit Bedarf im preisgünstigen Segment liegt zwischen 2,8 bis 20,9 Prozent bzw. im Durchschnitt bei 5,1 Prozent.

Die Verfügbarkeit von Wohnungen zu den angehobenen Angemessenheitsgrenzen ist daher für jede Größenkategorie der Bedarfsgemeinschaften als mindestens ausreichend bzw. gut bis sehr gut einzustufen. Damit wird auch erreicht, dass die bisher geltenden Regelsätze (bruttokalt) nicht unterschritten werden.

Die folgende Tabelle enthält eine Übersicht über die zur Verfügung stehenden Angebote im Vergleich zu der korrespondierenden Haushaltsanzahl:

Tabelle 19: Wohnungsangebot im Verhältnis zur Zahl der Haushalte in der Stadtgemeinde Bremen

Größe der Bedarfsgemeinschaft	Angemessene Wohnungsgröße	Anzahl Angebote insgesamt im Suchbereich	Haushalte in der Stadtgemeinde Bremen	Anteil der Angebote im Suchbereich an allen Haushalten	Anzahl Angebote innerhalb Grenze Nachfrageperzentil		Nachfrage im preisgünstigen Wohnungssegment	Anteil Angebote an Nachfrage im preisgünstigen Marktsegment
1-Person BG	<=50 m ²	4.699	160.348	2,9%	1.543	32,8%	55.388	2,8%
2-Personen-BG	>50 m ² und <=60 m ²	5.200	79.273	6,6%	753	14,5%	20.077	3,8%
3-Personen-BG	>60 m ² und <=75 m ²	6.378	30.922	20,6%	1.290	20,2%	9.929	13,0%
4-Personen-BG	>75 m ² und <=85 m ²	3.592	21.661	16,6%	416	11,6%	6.997	5,9%
5-Personen-BG	>85 m ² und <=95 m ²	2.269	7.363	30,8%	492	21,7%	3.433	14,3%
6 und mehr-Personen-BG	>95 m ²	2.571	3.269	78,6%	492	19,1%	2.358	20,9%
		24.709	302.836	8,2%	4.986	20,2%	98.182	5,1%

Quelle: Eigene Berechnungen, eigene Darstellung.

Aus der Relation der verfügbaren Angebote in einem Suchbereich für die jeweilige Größenklasse einer Bedarfsgemeinschaft lässt sich die Marktsituation in den Segmenten einschätzen. Innerhalb des Suchbereichs wurden beispielsweise 4.699 Wohnungen für Ein-Personen-Bedarfsgemeinschaften identifiziert. Dem gegenüber stehen 160.348 Haushalte mit einer Person in Bremen (vergleiche Tabelle 14). Der relative Anteil der Wohnungsangebote an den Haushalten beträgt 2,9 Prozent, was innerhalb der Fluktuationsreserve liegt. Dies entspricht damit dem Niveau des verfügbaren Wohnungsangebotes innerhalb der Angemessenheitsgrenze bezogen auf die Nachfrage im preisgünstigen Wohnungssegment.

In den Suchbereichen für Haushalte mit mehr als einer Person stehen deutlich mehr Angebote zur Verfügung. Für Zwei-Personen-Haushalte gibt es insgesamt 5.200 Wohnungsangebote bei 79.273 Haushalten, was einem Anteil von 6,6 Prozent entspricht – mehr als doppelt so hoch wie für Ein-Personen-Haushalte. Der Anteil an registrierten Wohnungsangeboten für Drei- bis Fünf-Personen-Bedarfsgemeinschaften liegt zwischen 16,6 und 30,8 Prozent.

Bei Sechs-Personen-Bedarfsgemeinschaften stehen rechnerisch sogar 78,6 Prozent Angebote zur Verfügung. Diese Zahlen deuten auf eine vergleichsweise entspannte Marktsituation hin. Allerdings gibt es eine Diskrepanz zwischen Angebot und Nachfrage hinsichtlich Preisniveau und Qualitätsstandard. Gesucht werden preisgünstige Wohnungen im mittleren und unteren Qualitätsniveau, während vor allem hochwertige und teure Wohnungen angeboten werden.

Der Wohnungsmarkt ist besonders eng für Single-Haushalte. Das Angebot für sie liegt auf dem Niveau der Fluktuationsreserve, was ausreichend ist, aber deutlich weniger als in anderen Segmenten. Vor allem im Kleinwohnungssegment fehlen sowohl preisgünstige als auch allgemein zusätzliche Wohnungen.

In der abschließenden Tabelle sind die abstrakten und die konkreten Angemessenheitsgrenzen, also die Angemessenheitsgrenzen vor und nach der Verfügbarkeitsprüfung mit schrittweiser Anpassung der Grenzen im Vergleich dargestellt. Ausgewiesen ist die Nettokaltmiete pro Quadratmeter Wohnfläche und die Gesamtmiete jeweils je Monat, jedoch noch ohne kalte Betriebskosten, deren Höhe im nächsten Kapitel bestimmt wird.

Tabelle 20: Konkrete Preisgrenzen für das untere Preissegment in der Stadtgemeinde Bremen nach Verfügbarkeitsprüfung (Nettokaltmiete)

Bedarfsgemeinschaft (nach Größe und Wohnraumsanspruch)	Wohnfläche in m ²	Nettokaltmiete des Perzentils/abstrakte angemessene Nettokaltmiete (in Euro/m ² Monat)	Abstrakt angemessene Nettokaltmiete (in Euro/Monat)	Nettokaltmiete des Perzentils/konkret angemessene Nettokaltmiete (in Euro/m ² Monat)	Konkret angemessene Nettokaltmiete (in Euro/Monat)
1 - (1-Person BG) (<=50 m ²)	50	7,11	355,50	8,67	433,50
2 - (2-Personen-BG) (>50 m ² und <=60 m ²)	60	6,46	387,60	7,40	444,00
3 - (3-Personen-BG) (>60 m ² und <=75 m ²)	75	6,34	475,50	7,30	547,50
4 - (4-Personen-BG) (>75 m ² und <=85 m ²)	85	6,00	510,00	7,05	599,25
5 - (5-Personen-BG) (>85 m ² und <=95 m ²)	95	6,29	597,55	8,00	760,00
6 - (6-Personen-BG) (>95 m ² und <=105 m ²)	105	8,26	867,30	8,55	940,50
jede weitere Person (10 m ²)	10	8,26	82,60	8,55	85,50

Quelle: Eigene Berechnungen, eigene Darstellung.

Die konkret angemessene Preisgrenze wird im Ergebnis für Ein-Personen-Bedarfsgemeinschaften von 7,11 auf 8,67 Euro/m² Wohnfläche oder von 355,50 Euro auf 433,50 Euro pro Monat angehoben. Der höchste Anstieg war für Fünf-Personen-Bedarfsgemeinschaften von 6,29 Euro/m² auf 8,00 Euro/m² bzw. 597,55 auf 760,00 Euro pro Monat erforderlich. Für Bedarfsgemeinschaften mit sechs und mehr Personen war eine Anhebung von 8,26 auf 8,55 Euro bzw. 867,30 auf 940,50 Euro ausreichend.

6.7. Bestimmung angemessener kalter Betriebskosten

Die Richtwerte für die angemessenen Bedarfe der Unterkunft sollen angemessene kalte Betriebskosten im Sinne der erweiterten Produktheorie mit einschließen. Im Rahmen der Erhebung für den qualifizierten Mietpiegel für die Stadtgemeinde Bremen wurden daher konkrete Angaben zu den kalten Betriebskosten erhoben. In der folgenden Tabelle sind Kennwerte zu den erhobenen Betriebskostenarten gemäß Betriebskostenverordnung (BetrKV) dargestellt.

Die Angaben stammen aus den Abrechnungsperioden 1.1.-31.12.2021, 1.7.21-30.6.22 und 1.1.-31.12.2022. Die Streuung der durchschnittlich erhobenen Betriebskosten ist so groß, dass eine Anpassung der Abrechnungsperioden mittels Index auf einen einheitlichen Abrechnungszeitraum nicht sinnvoll erschien. Daher wurden die Kostenkennwerte für die drei Abrechnungsperioden zusammengefasst ausgewiesen.

Zu jeder Betriebskostenart sind als Mittelwerte das arithmetische Mittel und der Median angegeben, die zumeist sehr eng beieinander liegen. Die untere und obere Grenze markieren die sogenannte Zwei-Drittel-Spanne, die sich bei der Erstellung von Tabellenmietspiegeln für den Ausweis der Spanne der ortsüblichen Vergleichsmiete als Standard herauskristallisiert hat. Dieses methodische Vorgehen kann auch für die Ermittlung von Betriebskosten und deren Spanne verwendet werden. Die Spannungsgrenzen wurden ermittelt, nachdem zuvor Ausreißer korrigiert wurden, die mehr als das Zweifache der Standardabweichung vom arithmetischen Mittel entfernt lagen.

Tabelle 21: Überblick über erhobene und angemessene kalte Betriebskosten

Betriebskostenart, Angaben in Euro/m ² Abrechnungsfläche (Afl.)/Wohnfläche je Monat	Mittelwert	Median	Untere Grenze (Perzentil 16.67)	Obere Grenze (Perzentil 83.33)	Standardabweichung	Gültige Anzahl (gewichtet)
Grundsteuer	0,38	0,39	0,26	0,45	0,10	14.374
Wasserversorgung/Entwässerung	0,13	0,04	0,03	0,34	0,16	12.873
Personen-/Lastenaufzug	0,21	0,22	0,15	0,28	0,07	2.819
Straßenreinigung	0,02	0,02	0,01	0,04	0,02	12.542
Müllbeseitigung	0,28	0,28	0,19	0,38	0,08	14.227
Gartenpflege	0,18	0,20	0,13	0,23	0,05	11.441
Stromkosten	0,04	0,04	0,03	0,06	0,02	13.526
Schornsteinreinigung	0,06	0,05	0,02	0,10	0,05	2.812
Sach-/Haftpflichtversicherungen	0,24	0,23	0,20	0,29	0,07	14.524
Hausmeister/Hauswart	0,10	0,09	0,08	0,11	0,07	11.656
Kabel/Antenne/Sat/Breitband	0,13	0,12	0,10	0,16	0,03	11.355
Hausreinigung/Winterdienst	0,13	0,04	0,01	0,29	0,13	11.760
Sonstige Beko	0,07	0,06	0,04	0,10	0,05	12.866
Summe der kalten Betriebskosten	1,97	1,78	1,25	2,82		
Summe der tatsächlich insgesamt abgerechneten kalten Betriebskosten	1,67	1,61	1,31	2,05	0,45	14.962

Quelle: Eigene Berechnungen, eigene Darstellung.

Da nicht in jedem Gebäude alle Betriebskostenarten anfallen, schwanken die erhobenen Fallzahlen erheblich. Die Angaben wurden nur aus Fällen berechnet, bei denen von Null verschiedene Kosten mitgeteilt worden sind.

Die gemittelte Summe aller Betriebskostenarten beläuft sich auf 1,97 Euro/m² Abrechnungsfläche bzw. Wohnfläche.

In der letzten Zeile ist die Summe aller in einem Gebäude abgerechneten kalten Betriebskosten dargestellt. Diese Summe bezieht sich auf die in einem Gebäude jeweils tatsächlich angefallenen Betriebskosten. Damit wird der Tatsache Rechnung getragen, dass nicht alle Betriebskostenarten in jedem Gebäude anfallen und die Summe aller dargestellten Betriebskostenarten die tatsächlichen Kosten in einem bestimmten Mietverhältnis bei weitem überschätzt. Im Durchschnitt wurden in den betrachteten Gebäuden kalte Betriebskosten in Höhe von 1,67 Euro/m² und Monat abgerechnet.

Wir empfehlen, die Obergrenze der Zwei-Drittel-Spanne als Angemessenheitsgrenze festzulegen. Die angemessenen kalten Betriebskosten über den gesamten Datensatz liegen dann bei 2,05 Euro/m² und Monat. Dies bedeutet, dass sich rd. 83 Prozent der tatsächlich abgerechneten Betriebskosten unterhalb dieses Grenzwertes bewegen und nur rd. 17 Prozent bzw. ein Sechstel darüber liegen.

Da sich die Höhe der kalten Betriebskosten systematisch zwischen den unterschiedlichen Gruppen von Bedarfsgemeinschaften unterscheidet, ist es sinnvoll, die Höhe der angemessenen kalten Betriebskosten danach auszudifferenzieren.

In der folgenden Tabelle sind daher die Kennwerte für die angemessenen kalten Betriebskosten nach den Gruppen von Bedarfsgemeinschaften getrennt ausgewiesen.

Tabelle 22: Überblick über angemessene kalte Betriebskosten nach Größe der Bedarfsgemeinschaft

Angaben in Euro/m ² Abrechnungsfläche bzw. Wohnfläche	Mittelwert	Median	Untere Grenze (Perzentil 16.667)	Obere Grenze (Perzentil 83.33)	Standardabweichung	Anzahl (gewichtet)
1 - (1-Person BG) (<=50 m ²)	1,73	1,69	1,34	2,10	0,49	7.357
2 - (2-Personen-BG) (>50 m ² und <=60 m ²)	1,62	1,57	1,30	1,97	0,38	12.036
3 - (3-Personen-BG) (>60 m ² und <=75 m ²)	1,65	1,59	1,38	1,98	0,38	9.035
4 - (4-Personen-BG) (>75 m ² und <=85 m ²)	1,73	1,66	1,39	2,25	0,49	3.102
5 - (5-Personen-BG) (>85 m ² und <=95 m ²)	1,66	1,55	1,08	2,25	0,60	835
6 - (6 und mehr-Personen-BG) (>95 m ²)	1,44	1,35	0,77	2,19	0,63	349

Quelle: Eigene Berechnungen, eigene Darstellung.

Hervorgehoben ist die obere Grenze der Zwei-Drittel-Spanne, die sich zwischen 1,97 und 2,25 Euro/m² bewegt.

Die Vorgehensweise bei der Ermittlung der angemessenen Betriebskosten entspricht vollumfänglich der Rechtsprechung des BSG. In seinem Urteil vom 19.10.2010 erklärt das BSG zur Frage der Ermittlung von angemessenen Betriebskosten für ein schlüssiges Konzept zwar, dass auf bereits vorliegende Daten aus Betriebskostenübersichten zurückgegriffen werden kann, „im Ausgangspunkt allerdings auf örtliche Übersichten und insoweit auf die sich daraus ergebenden Durchschnittswerte“ (AZ: B 14 AS 2/10 R, Rn. 28, siehe auch BSG-Urteil vom 22.08.2012 AZ: B 14 AS13/12 R, Rn. 27).

Nur wenn sich konkret Anhaltspunkte dafür ergeben – so das BSG a.a.O. weiter –, dass bspw. vom Deutschen Mieterbund für das gesamte Bundesgebiet aufgestellte Übersichten gerade das örtliche Niveau besser abbilden, könne auf diese zurückgegriffen werden. Allerdings ergänzt das BSG im unmittelbar folgenden Satz: „Solche Gründe, weshalb die Werte des Deutschen Mieterbundes ein realistischeres Bild des örtlichen Preisniveaus [von Berlin] abgeben sollten, sind bislang nicht ersichtlich“.

Das BSG hat in diesen Urteilen auch erklärt, dass es die Verwendung von Durchschnittswerten als zulässig ansehen würde. Demgegenüber liegt die Obergrenze der Zwei-Drittel-Spanne höher und gibt das Spektrum der kalten Betriebskosten besser wieder.

6.8. Ausweis der Angemessenheitsgrenzen für die Bedarfe der Unterkunft (Richtwerte als Bruttokaltmiete)

Um den Anforderungen der erweiterten Produkttheorie gerecht zu werden, folgt eine Darstellung der insgesamt ermittelten, angemessenen Richtwerte als Bruttokaltmiete für das neue schlüssige Konzepte der Stadtgemeinde Bremen. Denn beide für den Rechtskreis SGB II zuständigen Senate des BSG (4. und 14. Senat) haben entschieden, dass der Träger die Angemessenheitsgrenze ausschließlich durch eine genau zu benennende Bruttokaltmiete definieren muss. Nach Auffassung des BSG können bei Richtwerten auf Bruttokaltmietenbasis die Möglichkeiten der Produkttheorie besser ausgeschöpft werden, d.h. Leistungsberechtigte haben die Möglichkeit, hohe Nebenkosten mit einer geringen Kaltmiete auszugleichen und umgekehrt.

Vor diesem Grund wird auf Basis der vorangegangenen Analysen die Verwendung der folgenden Werte als angemessene Richtwerte empfohlen:

Tabelle 23: Neue angemessene Richtwerte nettokalt und bruttokalt, pro m² Wohnfläche und gesamt im Monat

Größe der Bedarfsgemeinschaft	Angemessen Wohnungsgröße	Angemessenheitsgrenze (Nettokaltmiete) in Euro/m ²	Angemessene kalte Betriebskosten in Euro/m ²	Richtwert (Bruttokaltmiete) in Euro/m ² Monat	Richtwert (Bruttokaltmiete) in Euro / Monat	Aktueller Richtwert 2024	Veränderung in Prozent	Tatsächliche durchschnittliche Bruttokaltmiete SGB II 12/2023
1-Person BG	<=50 m ²	8,67	2,10	10,77	538,50	537,00	0,3%	452,13
2-Personen-BG	>50 m ² und <=60 m ²	7,40	1,97	9,37	562,20	560,00	0,4%	569,04
3-Personen-BG	>60 m ² und <=75 m ²	7,30	1,98	9,28	696,00	696,00	0,0%	647,57
4-Personen-BG	>75 m ² und <=85 m ²	7,05	2,25	9,30	790,50	789,00	0,2%	710,82
5-Personen-BG	>85 m ² und <=95 m ²	8,00	2,25	10,25	973,75	973,00	0,1%	812,29
6-Personen-BG	>95 m ² und <= 105 m ²	8,55	2,19	10,74	1.181,40	1.074,00	10,0%	1.019,58
je weitere Person	je 10 m ²	8,55	2,19	10,74	107,40	101,00	6,3%	

Quelle: Eigene Berechnungen, eigene Darstellung.

Für eine Ein-Personen-Bedarfsgemeinschaft beläuft sich die Angemessenheitsgrenze auf 8,67 Euro/m² Wohnfläche. Hinzu kommen angemessene kalte Betriebskosten in Höhe von 2,10 Euro/m². Der Richtwert für die angemessene Bruttokaltmiete beläuft sich auf 10,77 Euro/m² oder 538,50 Euro/Monat. Der bisherige Richtwert liegt bei 537,00 Euro. Der empfohlene neue Richtwert liegt 0,3 Prozent höher als der bisherige.

Zum Vergleich sind in der letzten Spalte der Tabelle die tatsächlichen durchschnittlichen Bruttokaltmieten für Leistungsempfangende nach SGB II dargestellt. Für eine Ein-Personen-Bedarfsgemeinschaft wurden demnach im Durchschnitt 452,13 Euro/Monat gezahlt.

Für größere Bedarfsgemeinschaften mit mehr als sechs Personen ist für jede weitere Person ein zusätzlicher Richtsatz von 107,40 Euro pro Monat zu berücksichtigen.

7. Anhang – Fragebogen zur Erhebung der Datengrundlage



InWIS Forschung & Beratung GmbH
 InWIS – Institut für Wohnungswesen, Immobilienwirtschaft, Stadt- und Regionalentwicklung
 an der IBSZ Business School und der Ruhr-Universität Bochum
 Springmühlallee 20a, 44725 Bochum

Vermieterfragebogen zur Erstellung des qualifizierten Mietspiegels für die Stadtgemeinde Bremen 2024

Fragebogennummer:

Anschrift des Gebäudes, auf das sich die Befragung bezieht:

Alle Angaben beziehen sich auf den Stichtag 1. März 2023!

Wir bedanken uns für Ihre Bereitschaft, den Fragebogen auszufüllen.

Der folgende Fragebogen fragt nach Größe, Baujahr, Ausstattung, Modernisierungen und dem Mietpreis der Ihnen gehörenden Wohnungen im o.g. Gebäude. Sie können sich die Arbeit erleichtern, wenn Sie z.B. Mietverträge, Unterlagen zur letzten Mieterhöhung sowie zu etwaigen Modernisierungsmaßnahmen, Betriebskosteneberechnungen und Wohnflächenberechnungen zu dem oben angegebenen Gebäude hinzuziehen. Je genauer Sie die folgenden Fragen beantworten, desto exakter können wir die ortsüblichen Vergleichsmieten berechnen.

Die eingedruckte Fragebogennummer dient ausschließlich dem Zweck, um zu erkennen, für welches der angeschriebenen Objekte bereits geantwortet wurde. Der Strichcode erleichtert die automatisierte Erfassung des ausgefüllten Fragebogens.

Gehen Sie bitte folgendermaßen vor:

- Sichten Sie bitte vorab den gesamten Fragebogen und schauen Sie sich, im Falle von Unklarheiten, die Erläuterungen am Ende des Fragebogens an.
- Füllen Sie die Antwortfelder des Fragebogens gut leserlich aus – am besten mit einem schwarzen oder blauen Kugelschreiber.
- Versuchen Sie bitte, Ihre Angaben in die dafür vorgesehenen Felder zu notieren und diese nicht zu überschreiten. Verzichten Sie bitte außerdem auf Währungszeichen oder andere zusätzliche Angaben.
- Senden Sie bitte **bis zum 14. April 2023** den vollständig ausgefüllten Fragebogen mit dem beigefügten Rückumschlag an die InWIS Forschung & Beratung GmbH zurück. Das Porto zahlt der Empfänger.
- Falls das Gebäude mehr als 6 Wohnungen enthält, fordern Sie bitte weitere Fragebögen an.

Wir stellen Ihnen den Fragebogen auch in einer englischen und einer türkischen Sprachversion zur Verfügung. Bitte fordern Sie entsprechende Fragebögen unter den auf der nächsten Seite angegebenen Kontaktdaten an.

Wenn Sie den Fragebogen Online ausfüllen möchten, so gehen Sie bitte auf:

www.inwis.de/mietspiegelbremen

Geben Sie dort den persönlichen Zugangscode für das Gebäude ein:



InWIS Forschung & Beratung GmbH
InWIS – Institut für Wohnungswesen, Immobilienwirtschaft, Stadt- und Regionalentwicklung
an der GBS Business School und der Ruhr-Universität Bochum
Springorumallee 20a, 44785 Bochum

Weitere Hinweise zur Befragung

Wir möchten Ihnen gern die folgenden weiteren Hinweise geben:

- Nicht alle Fragen sind zwangsläufig für Sie relevant. Hinweise zu den jeweiligen Fragestellungen finden Sie in den ergänzten Erläuterungen der entsprechenden Frage oder am Ende des Fragebogens. Am Ende des Fragebogens finden Sie eine zweiseitige Erläuterung von Begrifflichkeiten. Diese können Sie während des Ausfüllens neben den Fragebogen legen, um sich das Ausfüllen zu erleichtern.
- Füllen Sie den Fragebogen bitte nur für die in Ihrem Besitz befindliche(n) eigene(n) Wohnung(en) aus – Angaben zu Wohnungen in dem benannten Gebäude, die nicht Ihnen gehören, brauchen Sie nicht zu machen. Gehört Ihnen bspw. innerhalb eines Gebäudes nur eine Eigentumswohnung, tragen Sie bitte Angaben für nur diese eine Wohnung in der Spalte „1. Whg.“ ein; bei zwei Wohnungen „1. Whg.“ und „2. Whg.“ usw.
- Sollte mindestens eines der unter 1.1 aufgelisteten Ausschlusskriterien auf Ihre Wohnung oder jede Ihrer Wohnungen zutreffen, ist die Befragung für Sie an dieser Stelle beendet. Bitte kreuzen Sie die entsprechenden Kriterien an und schicken den Fragebogen in dem entsprechenden Rücksendeumschlag zurück.
- Wenn einer der folgenden Umstände auf Sie zutrifft, teilen Sie uns dies bitte mit Angabe Ihrer Fragebogennummer unter der unten angegebenen E-Mail-Adresse mit:
 - Die Wohnung/en befinden sich nicht mehr in Ihrem Besitz
 - Sie sind nicht in der Lage teilzunehmen
 - Ihr Login-Code funktioniert nicht
 - Es gibt Gründe, warum Sie nicht teilnehmen können.

Email: mietpiegel.bremen@inwis.de
(bitte geben Sie Ihre Fragebogennummer mit an)

Kontaktdaten und Hotline

Haben Sie Fragen?

Das InWIS – Institut steht Ihnen gern per E-Mail: mietpiegel.bremen@inwis.de oder unter der kostenlosen Telefonhotline 0800/5636377 (Montag, Mittwoch und Freitag von 10 bis 13 Uhr und von 14 bis 17 Uhr und Dienstag und Donnerstag von 10 bis 13 Uhr und 14 bis 20 Uhr) zur Verfügung. Bitte halten Sie Ihre Fragebogennummer bereit.

Datenschutzrechtlicher Hinweis

Ihre Antworten werden selbstverständlich streng vertraulich behandelt. Sie werden in dem gesetzlich zulässigen Rahmen für die Erstellung des Mietspiegels und seiner Fortschreibung sowie für die Erstellung des sogenannten Schlüssigen Konzeptes für die Bedarfe der Unterkunft genutzt. Die Auswertung erfolgt vollständig pseudonymisiert und unter strikter Einhaltung des Datenschutzes. Die einzelnen Fragebögen werden keinem Dritten zugänglich gemacht.

© InWIS März 2023

Qualifizierter Mietpiegel Stadtgemeinde Bremen 2024 – Fragebogen Vermieter

1. Ermittlung der mietapiegelrelevanten Wohnungen im Gebäude							
Bitte geben Sie in der folgenden Tabelle an, wo genau die jeweiligen von Ihnen vermieteten Wohnungen im Gebäude liegen, indem Sie jeweils das Geschoss („EG“ für Erdgeschoss, „1. OG“ für 1. Obergeschoss usw., „DG“ für Dachgeschoss) und die Lage innerhalb des Geschosses (links, Mitte, rechts oder sonstige) eintragen. Falls es sich um ein Einfamilienhaus oder genau eine Eigentumswohnung handelt, füllen Sie bitte nur die Spalte für die 1. Wohnung aus. In diesem Fall müsste es überall dort, wo von mehreren „Wohnungen“ die Rede ist, nur die „Wohnung“ heißen. Bitte fordern Sie für Gebäude mit mehr als 6 Wohnungen einen oder mehrere zusätzliche Zugangs-codes oder Fragebögen an.							
	1. Whg.	2. Whg.	3. Whg.	4. Whg.	5. Whg.	6. Whg.	
Geschoss							
Lage im Geschoss	<input type="checkbox"/> links <input type="checkbox"/> Mitte <input type="checkbox"/> rechts <input type="checkbox"/> sonstige: _____	<input type="checkbox"/> links <input type="checkbox"/> Mitte <input type="checkbox"/> rechts <input type="checkbox"/> sonstige: _____	<input type="checkbox"/> links <input type="checkbox"/> Mitte <input type="checkbox"/> rechts <input type="checkbox"/> sonstige: _____	<input type="checkbox"/> links <input type="checkbox"/> Mitte <input type="checkbox"/> rechts <input type="checkbox"/> sonstige: _____	<input type="checkbox"/> links <input type="checkbox"/> Mitte <input type="checkbox"/> rechts <input type="checkbox"/> sonstige: _____	<input type="checkbox"/> links <input type="checkbox"/> Mitte <input type="checkbox"/> rechts <input type="checkbox"/> sonstige: _____	
HINWEIS:	Bitte achten Sie darauf, dass Sie bei allen folgenden Fragen die oben gewählte Reihenfolge der Wohnungen beibehalten. Die Wohnung, die Sie als 1. Wohnung benennen, muss auch für alle weiteren Fragen die 1. Wohnung sein. Falls Sie in dem Gebäude mehr als 6 Wohnungen besitzen, fordern Sie bei Bedarf weitere Anlagen an.						
1.1 Ausschlusskriterien							
Zutreffendes bitte ankreuzen	Alle Whg.	Betrifft nur einzelne Wohnungen, und zwar ...					
		1. Whg.	2. Whg.	3. Whg.	4. Whg.	5. Whg.	6. Whg.
1. Werden in Ihrem Besitz befindliche Wohnungen ganz oder teilweise vom Eigentümer selbst oder dessen Familienangehörigen genutzt?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
2. Werden Wohnungen mit bewusst verbilligter Miete oder ohne Miete überlassen?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
3. Werden Wohnungen ganz oder teilweise gewerblich genutzt oder an gewerbliche Zwischenmieter vermietet (es liegt ein Gewerbemietvertrag vor)?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
4. Werden Wohnungen zeitlich und inhaltlich für einen vorübergehenden Gebrauch vermietet (z.B. Ferienwohnungen, Messewohnungen, Monteurswohnungen). Das Mietverhältnis hat nur eine kurze Dauer, aber zumeist von nicht mehr als 6 Monaten.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
5. Wurden für die Wohnungen jeweils mehrere Mietverträge für einzelne Zimmer einer Wohnung geschlossen (einzelzimmerweise Vermietung)?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
6. Sind die Wohnungen nicht abgeschlossen, d.h. haben sie keine eigene Wohnungstür?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
7. Gibt es Mietverhältnisse mit Sonderkonditionen, z.B. miethilfende Vorleistungen von Mietern/Dienstverhältnisse mit Mietern (Hausmeisterfähigkeiten, Gartenpflege etc.) oder wie bei werkgebundenen Wohnungen?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
8. Gehören die Wohnungen zu einem Heim oder Wohnheim (Studenten-, Jugend-, Pflegewohnheim, Betreutes Wohnen etc.)?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
9. Gibt es in dem Gebäude in Ihrem Besitz befindliche Wohnungen, die am Stichtag 01.03.2023 nicht vermietet waren, d.h. leer standen?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
10. Werden Wohnungen – über eine Einbauküche hinausgehend – möbliert vermietet (z.B. Bett, Kleiderschrank, Esstisch, Schreibtisch)?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
11. Werden Pflege- bzw. Betreuungsangebote oder andere Servicedienstleistungen bereitgestellt?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

12. Gibt es Wohnungen in dem Gebäude, bei denen die Nettokaltmiete seit dem 01.03.2017 <u>unverändert</u> geblieben ist? Kreuzen Sie nicht an, sofern der Mietvertrag zum 02.03.2017 oder später geschlossen wurde bzw. die Nettokaltmiete zum 02.03.2017 oder später geändert wurde.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
1.2 Ermittlung der relevanten Wohnungen, für die Angaben im Fragebogen vorzunehmen sind. Tragen Sie die Wohnungen ein, für die Sie keine der unter 1.1 genannten Ausschlusskriterien angekreuzt haben. Nur Wohnungen, bei denen keine der unter 1.1 genannten Punkte zutreffen, sind relevant.							
Zutreffendes bitte ankreuzen	Alle Whg. <small>Betrifft nur einzelne Wohnungen, und zwar ...</small>						
	1. Whg.	2. Whg.	3. Whg.	4. Whg.	5. Whg.	6. Whg.	
Relevante Wohnungen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Falls keine Wohnung relevant ist, ist die Befragung an dieser Stelle beendet – bitte senden Sie den Fragebogen trotzdem im beilegearten Rückumschlag zurück oder informieren uns darüber über die telefonische Hotline oder per e-Mail! Ist mindestens eine Wohnung relevant, setzen Sie bitte die Befragung für die als relevant gekennzeichneten Wohnungen fort. Bitte beachten Sie, dass die Reihenfolge der Wohnungen beibehalten werden muss.							

2. Allgemeine Angaben zum Gebäude und dessen Lage	
2.1 In welchem Jahr wurde das Gebäude fertiggestellt? <small>(Bitte geben Sie im Format JJJJ, z. B. 2020, das tatsächliche Baujahr bzw. Jahr des Wiederaufbaus an. Falls das Gebäude nachträglich neubaugleich saniert wurde – sogenannte Kernsanierung – geben Sie bitte das Jahr der Kernsanierung an. Bei einer Kernsanierung werden aus einem Gebäude sämtliche baulichen Elemente entfernt und es wird von dem Rohbau ausgehend neu ausgebaut.)</small>	Baujahr
2.2 Wurde das Gebäude nachträglich neubaugleich saniert (sogenannte Kernsanierung; siehe Erläuterung zu Frage 2.1)?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein
2.3 Handelt es sich bei dem Gebäude um ein Ein- oder Zweifamilienhaus?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein <small>(weiter mit 2.4)</small>
2.4 Um welche Art von Ein- oder Zweifamilienhaus handelt es sich?	
<input type="checkbox"/> Freistehendes Ein- oder Zweifamilienhaus <input type="checkbox"/> Doppelhaushälfte oder Reihenhendhaus <input type="checkbox"/> Reihennittelhaus	
2.5 Falls es sich um ein Einfamilienhaus handelt: Ist eine Einliegerwohnung vorhanden? <small>(Eine Einliegerwohnung ist eine zweite Wohnung in einem Einfamilienhaus, die von untergeordneter Bedeutung ist.)</small>	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein
2.6 Handelt es sich um ein sogenanntes „Bremer Haus“ oder „Altbremer Haus“? <small>(Reihenhaus mit nicht mehr als zwei Wohneinheiten, das in einem bestimmten Baustil ca. zwischen 1850 und 1930 errichtet worden ist. Es verfügt zumeist über einen Südostausbau und ein Hochparterre, die jeweils über eine Treppe von der Straße erschlossen sind.)</small>	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Keine Angabe/weiß nicht
2.7 Wie viele bewohnte Geschosse hat das Gebäude?	Anzahl
2.8 Wie viele Wohnungen befinden sich insgesamt in dem Gebäude (postalische Anschrift)? <small>(bei Einfamilienhaus, Doppelhaushälfte oder Reihenhäuser tragen Sie „1“ ein)</small>	Anzahl
2.9 Verfügt das Gebäude über einen Aufzug?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein
2.10 Wie beurteilen Sie persönlich die Wohnlage des Gebäudes auf einer Skala von 1 bis 10? <small>Wohnlagen können anhand verschiedener Faktoren bewertet werden. Denken Sie dabei insbesondere an Bebauungs- und Verkehrsdichte, zentrale oder eher Randlage, Einkaufs- und Versorgungsmöglichkeiten, Begrünung, aber auch an Belastungen und Beeinträchtigungen (z.B. durch Lärm, Staub). Bitte tragen Sie eine 10 ein, wenn Sie die Wohnlage des Gebäudes hinsichtlich solcher Faktoren ganz allgemein als besonders positiv einschätzen. Bitte tragen Sie eine 1 ein, wenn Sie nicht zu einer positiven, sondern eher ungunstigen Einschätzung kommen. Mit Zwischenwerten von 2 bis 9 können Sie Ihre Einschätzung abstimmen.</small>	

3. Allgemeine Angaben zu den Wohnungen							
3.1 Falls nach Fertigstellung des Gebäudes im Nachhinein zusätzliche Wohnungen geschaffen wurden, tragen Sie bitte deren Fertigstellungsjahr im Format JJJJ, z. B. 2020, ein.							
	Alle Whg.	1. Whg.	2. Whg.	3. Whg.	4. Whg.	5. Whg.	6. Whg.
Jahr der Fertigstellung							
3.2 Wie viele Wohnräume haben die Wohnungen (ohne Küche, Bad, Flur, WC, Abstellkammer)? <i>Hinweis: „Halbe“ Zimmer (kleiner als 10, aber mindestens 6 m² groß) werden abgerundet. Bspw. Wird aus einer Wohnung mit 1,5 Zimmern eine 1-Zimmer-Wohnung.</i>							
		1. Whg.	2. Whg.	3. Whg.	4. Whg.	5. Whg.	6. Whg.
Zahl der Räume							
3.3 Wie viele Quadratmeter Wohnfläche haben die Wohnungen (wie z.B. im Mietvertrag oder in der Betriebskostenabrechnung angegeben. Ermittlung nach Wohnflächenverordnung, ggf. inkl. anrechenbarer Außenflächen von Balkonen, Loggien, Terrassen/Dachterrassen, die in der Regel zu einem Viertel, aber nicht mehr als zur Hälfte angerechnet werden können)? <u>Hinweis: Ohne Angaben zu dieser Frage können Wohnungen nicht für die Auswertungen berücksichtigt werden!</u>							
		1. Whg.	2. Whg.	3. Whg.	4. Whg.	5. Whg.	6. Whg.
Angabe in qm							
3.4 Handelt es sich bei einer oder mehreren Wohnungen um eine der folgenden, besonderen Wohnungsarten?							
Zutreffendes bitte ankreuzen	Alle Whg.	Betrifft nur einzelne Wohnungen, und zwar ...					
		1. Whg.	2. Whg.	3. Whg.	4. Whg.	5. Whg.	6. Whg.
1. Appartement (abgeschl. Einzimmerwohnung mit Badewanne oder Dusche sowie WC und einer ausgestatteten Kochnische) <i>Siehe Erläuterungen am Ende des Fragebogens</i>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
2. Maisonette- oder Galerie-Wohnung <i>(Treppe innerhalb der Wohnung mit nutzbaren Wohnräumen auf mind. zwei Etagen)</i>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
3. Penthouse/Staffelgeschoss (exklusive Wohnung auf dem Flachdach eines Eigenhauses) <i>Siehe Erläuterungen am Ende des Fragebogens</i>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
4. Dachgeschoss-Wohnung (Zimmer haben teilweise Dachschrägen)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
5. Souterrain-Wohnung (teilweise unterhalb der Endoberfläche liegend)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
3.5 Gibt es Wohnungen in dem Gebäude, bei denen die Miete durch Gesetz oder im Zusammenhang mit einer Förderzusage festgelegt worden ist (z.B. öffentlich geförderte Wohnungen – sog. „Sozialwohnungen“ – oder Wohnungen, die anderen Mietpreisbindungen unterliegen)?							
Zutreffendes bitte ankreuzen	Alle Whg.	Betrifft nur einzelne Wohnungen, und zwar ...					
		1. Whg.	2. Whg.	3. Whg.	4. Whg.	5. Whg.	6. Whg.
Wohnungen, die einer Mietpreisbindung unterliegen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

HINWEIS:	Bei den folgenden Fragen zur Ausstattung bzw. zu Merkmalen der Wohnung(en) bitte Einbauten, eine gesamte Finanzierung oder Leasing einer Maßnahme <u>durch den Mieter nicht berücksichtigen</u> .						
4. Angaben zur Ausstattung und Beschaffenheit der Sanitärräume							
Wie ist das Badezimmer der Wohnung(en) ausgestattet?							
Zutreffendes bitte ankreuzen	Alle Whg.	Betrifft nur einzelne Wohnungen, und zwar ...					
		1. Whg.	2. Whg.	3. Whg.	4. Whg.	5. Whg.	6. Whg.
1. Es gibt kein Badezimmer (Raum mit Badewanne oder Dusche und Waschbecken) in der Wohnung	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
2. Es gibt kein WC (Raum mit WC und Waschbecken) in der Wohnung	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
3. Es gibt zusätzlich ein zweites WC (Raum mit WC und Waschbecken)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
4. Badewanne vorhanden	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
5. Dusche vorhanden	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Ergänzungsangabe zur Dusche: ebenerdig/bodengleiche Dusche, mit einer Kante von nicht mehr als 2 cm über/unter dem Fußboden	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
6. Wandhängendes WC (kein Stend-WC)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
7. Handtuch- bzw. Designheizkörper	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
8. Fußbodenheizung/-heizung	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
9. Fenster im Badezimmer (Tageslichtbad)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
10. Es gibt zusätzlich ein zweites Badezimmer (Raum mit Badewanne und/oder Dusche und Waschbecken)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
11. Bodenbelag im Badezimmer (falls es mehrere Badezimmer gibt, geben sie denjenigen im größeren Badezimmer an)							
11.1 Keramische Bodenfliesen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
11.2 Marmorfußboden oder vergleichbare Natursteinböden (z.B. Granit, Schiefer)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
11.3 Hochwertige PVC-Bodenbeläge (fest verklebter Designboden/Vinylboden)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
5. Angaben zur Art, Ausstattung und Beschaffenheit der Küche							
5.1 Über welche Art von Küche verfügen die Wohnungen? Siehe Erläuterungen am Ende des Fragebogens							
Zutreffendes bitte ankreuzen	Alle Whg.	Betrifft nur einzelne Wohnungen, und zwar ...					
		1. Whg.	2. Whg.	3. Whg.	4. Whg.	5. Whg.	6. Whg.
1. Kochnische (kein eigener Raum)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
2. Küche als separater Raum	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
3. Wohnküche (großer Raum mit Essgelegenheit und Aufenthaltsqualität)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
4. Offene Küche (Wohnung verfügt über eine zum Ess- und Wohnraum offene Küche; eine im Wohnraum integrierte Kochnische oder Kochgelegenheit fällt nicht unter das Merkmal einer offenen Küche)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
5.2 Wie ist die Küche der Wohnungen ausgestattet?							
Zutreffendes bitte ankreuzen	Alle Whg.	Betrifft nur einzelne Wohnungen, und zwar ...					
		1. Whg.	2. Whg.	3. Whg.	4. Whg.	5. Whg.	6. Whg.
Fenster in der Küche	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

5.3 Verfügt die Wohnung über eine Einbauküche oder Mini-/Single-/Pantryküche bzw. Küchenette?							
Zutreffendes bitte ankreuzen oder Eintragung vornehmen	Alle Whg.	Betrifft nur einzelne Wohnungen, und zwar ...					
		1. Whg.	2. Whg.	3. Whg.	4. Whg.	5. Whg.	6. Whg.
1. Einbauküche (mindestens Spüle, Herd/Backofen, Kühlschrank)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Zusätzliche Ausstattung einer Einbauküche:							
1.1 Gefrierschrank-Fruhe (auch in Kombination mit dem Kühlschrank)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
1.2 Spülmaschine	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
2. Mini-/Single-/Pantryküche bzw. Küchenette (schmale, zumeist nicht mehr als 1 m breite Kombination aus Spüle mit Kochfeld und Kühlschrank)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
6. Angaben zur Qualität der Fenster der Wohnung(en)							
6.1 Welche Verglasung liegt bei Fenstern und Außentüren (z.B. Türen zu Balkonen/Laubengängen) in sämtlichen Aufenthaltsräumen, wie Wohn- und Schlafräumen, und in der Küche der Wohnung(en) vor? Siehe Erläuterungen am Ende des Fragebogens							
Zutreffendes bitte ankreuzen	Alle Whg.	Betrifft nur einzelne Wohnungen, und zwar ...					
		1. Whg.	2. Whg.	3. Whg.	4. Whg.	5. Whg.	6. Whg.
1. Einfachverglasung	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
2. Doppelkassenfenster	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
3. Isolierverglasung (U-Wert von 1,0 bis 3,0; Einbau nur bis 1994)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
4. Wärmeschutzverglasung (U-Wert von 1,1 bis 1,9; vorgeschrieben seit Einbau 1995)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
5. Höherwertige Wärmeschutzverglasung (U-Werte von 1,0 und darunter)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
6.2 Handelt es sich bei Fenstern und Außentüren (z.B. Türen zu Balkonen/Laubengängen) in sämtlichen Aufenthaltsräumen, wie Wohn- und Schlafräumen, und der Küche um Schallschutzfenster? Siehe Erläuterungen am Ende des Fragebogens.							
Zutreffendes bitte ankreuzen	Alle Whg.	Betrifft nur einzelne Wohnungen, und zwar ...					
		1. Whg.	2. Whg.	3. Whg.	4. Whg.	5. Whg.	6. Whg.
Schallschutzfenster (mindestens der Schallschutzklasse 4 der VDI-Richtlinie 2719 „Schalldämmung von Fenstern“, die das zur Schallreduktion vorgeschriebene bzw. zur Lärmreduktion erforderliche Maß erfüllen)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
7. Angaben zur Beheizung der Wohnung(en)							
7.1 Wie werden die Wohnungen in allen Wohn- und Schlafräumen beheizt?							
Zutreffendes bitte ankreuzen	Alle Whg.	Betrifft nur einzelne Wohnungen, und zwar ...					
		1. Whg.	2. Whg.	3. Whg.	4. Whg.	5. Whg.	6. Whg.
1. Zentralheizung	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
2. Etagenheizung	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
3. Fernwärme (Lieferung durch externen Dienstleister)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
4. Blockheizkraftwerk (Nehwärme; außerhalb des Gebäudes bzw. für mehrere Gebäude)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
5. Wärmepumpen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
6. Nachtstromspeicher/Elektroheizung	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
7. Einzelöfen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

8. Mindestens ein Wohn- oder Schlafraum ist nicht beheizt	<input type="checkbox"/>						
9. Heizung nicht vom Vermieter gestellt	<input type="checkbox"/>						

7.2 Welcher Energieträger <u>wird</u> dabei überwiegend eingesetzt?							
Zutreffendes bitte ankreuzen	Alle Whg.	Betrifft nur einzelne Wohnungen, und zwar ...					
		1. Whg.	2. Whg.	3. Whg.	4. Whg.	5. Whg.	6. Whg.
1. Gas	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
2. Öl	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
3. Strom	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
4. Kohle	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
5. Holzpellets	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
6. Holz	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
7. Solarenergie	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
8. Erdwärme/Geothermie	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
7.3 In welcher Form erfolgt die Warmwasseraufbereitung?							
Zutreffendes bitte ankreuzen	Alle Whg.	Betrifft nur einzelne Wohnungen, und zwar ...					
		1. Whg.	2. Whg.	3. Whg.	4. Whg.	5. Whg.	6. Whg.
1. Über die Heizung (Zentral-/Etagenheizung)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
2. Über Boiler (Strom)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
3. Über Unterflurgerät (Strom)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
4. Über Durchlauferhitzer (Strom)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
5. Unterstützung durch Solarthermie	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
8. Angaben zu nutzbaren Außenflächen (Balkon/Loggia, Terrasse, Garten)							
Über welche nutzbaren Außenflächen verfügen die Wohnungen?							
Zutreffendes bitte ankreuzen bzw. Eintragung vornehmen	Alle Whg.	Betrifft nur einzelne Wohnungen, und zwar ...					
		1. Whg.	2. Whg.	3. Whg.	4. Whg.	5. Whg.	6. Whg.
1. Kein Balkon/keine Loggia oder nur Austritt vorhanden	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
2. Balkon oder Loggia (nicht nur Austritt) vorhanden	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Größe des Balkons oder der Loggia in m ² (falls mehrere Balkone/Loggien vorhanden sind, bitte die größere Fläche angeben)							
3. Dachterrasse (zur alleinigen Nutzung durch die Mietparte)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
4. Ebenerdige Terrasse (zur alleinigen Nutzung durch die Mietparte)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
5. Wintergarten (Seitenwände und Dach bestehen aus Glas)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
6. Garten zur alleinigen Nutzung durch die Mietparte	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
7. Garten zur Nutzung durch mehrere Mietparteien	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

9. Merkmale der Barrierefreiheit des Gebäudes und der Wohnung(en)							
Zutreffendes bitte ankreuzen	Alle Whg.	Betrifft nur einzelne Wohnungen, und zwar ...					
		1. Whg.	2. Whg.	3. Whg.	4. Whg.	5. Whg.	6. Whg.
1. Sind die Wohnungen und Zuwegungen zum Gebäude mit einem Rollstuhl/Rollator barrierefrei, d.h. ohne Stufen oder Schwellen, erreichbar?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
2. Würden die Wohnungen barrierearm erstellt bzw. modernisiert oder angepasst? (Mind. zwei der folgenden Merkmale: Bodengleiche Dusche (max. 2 cm Höhe), Grundrissgestaltung zur Schaffung von Bewegungsfächern, rollstuhlgerechte Türbreiten)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
3. Würden die Wohnungen insgesamt barrierefrei gemäß DIN 18040 Teil 2 erstellt bzw. modernisiert? <i>Siehe Erläuterungen am Ende des Fragebogens</i>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
4. Sind die Außenflächen der Wohnungen barrierefrei erreichbar? (etwas vorhandene Schwellen betragen nicht mehr als 2 cm)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
10. Angaben zum Energieausweis und zur Energieeffizienz							
Zutreffendes bitte ankreuzen	Angaben zum Gebäude						
10.1 Um welche Art von Energieausweis handelt es sich?							
1. Verbrauchsausweis	<input type="checkbox"/>						
1.1 Bitte geben Sie den Energieverbrauchskennwert bzw. den Verbrauch an Endenergie (nicht Primärenergie) in kWh/m ² a an	<input type="text"/>						
2. Bedarfsausweis	<input type="checkbox"/>						
2.1 Bitte geben Sie den Bedarf an Endenergie (nicht Primärenergie) in kWh/m ² a an	<input type="text"/>						
10.2 Ist Warmwasserverbrauch in der Angabe Ihres Energieausweises enthalten?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein						
11. Weitere Merkmale der Wohnung(en) (durch den Vermieter gestellt oder eingebaut)							
Zutreffendes bitte ankreuzen	Alle Whg.	Betrifft nur einzelne Wohnungen, und zwar ...					
		1. Whg.	2. Whg.	3. Whg.	4. Whg.	5. Whg.	6. Whg.
1. Ein oder mehrere „gefangene“ Räume bzw. Durchgangsräume (nur durch einen anderen Raum (nicht dem Flur) betretbare Räume)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
2 Rollläden/Fensterläden an überwiegend allen Fenstern	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
2.1 Manuell	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
2.2 Elektrisch	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
3. Böden in den Wohn- und Schlafräumen der Wohnung(en) (Geben Sie den Bodenbelag an, der <u>überwiegend</u> verwendet wurde! Machen Sie nur eine Angabe, falls die Bodenbeläge gebrauchsfertig, d.h. in technisch einwandfreiem Zustand sind!)							
3.1 Ohne Oberböden vermietet	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
3.2 Einfache PVC-Bodenbeläge	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
3.3 Nicht aufgearbeitete Hobeldielen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
3.4 Teppichböden	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
3.5 Laminat	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
3.6 Parkett/aufgearbeitete Hobeldielen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

3.7 Keramische Bodenfliesen	<input type="checkbox"/>						
3.8 Bodenfliesen aus Terrakotta/Cotto	<input type="checkbox"/>						
3.9 Marmorfußboden oder vergleichbare Natursteinböden (z.B. Granit, Schiefer)	<input type="checkbox"/>						
3.10 Hochwertige PVC-Bodenbeläge (fest verklebte Designboden/Vinylboden)	<input type="checkbox"/>						
4. Zugangskontrolle zur Wohnung							
4.1 Gegensprechanlage mit Türöffner	<input type="checkbox"/>						
4.2 Videogestützte Gegensprechanlage mit Türöffner	<input type="checkbox"/>						
5. Keller oder Kellerersatzraum, der zur Wohnung gehört	<input type="checkbox"/>						
6. Mansardenraum/ausgebauter Dachboden	<input type="checkbox"/>						
7. Waschküche oder andere Trockenmöglichkeit für Wäsche	<input type="checkbox"/>						
8. Waschmaschinenanschluss (in der Wohnung)	<input type="checkbox"/>						
9. Abstellraum (innerhalb der Wohnung)	<input type="checkbox"/>						
10. Offener Kamin/Kaminofen	<input type="checkbox"/>						
11. Messeinrichtungen für die Wasserversorgung, mit denen der individuelle Verbrauch erfasst werden kann und die Kosten verbrauchsabhängig (nicht pauschal nach Personenzahl oder Wohnfläche) abgerechnet werden können	<input type="checkbox"/>						
12. <u>kein</u> fließendes Warmwasser in der Küche ¹	<input type="checkbox"/>						
13. Fußbodenheizung	<input type="checkbox"/>						
14. <u>Abstellmöglichkeit für Fahrräder (außerhalb der Wohnung, mit Schutz vor Witterungseinflüssen)</u>							
14.1 Separater Fahrradabstellraum <u>innerhalb</u> des Gebäudes	<input type="checkbox"/>						
14.2 Separater Fahrradabstellraum (abziehbare) <u>außerhalb</u> des Gebäudes	<input type="checkbox"/>						
15. Lademöglichkeit für e-Fahrzeuge (der Wohnung direkt zugeordnet)	<input type="checkbox"/>						

12. Welche der unten aufgeführten Maßnahmen wurden nach Errichtung des Gebäudes vorgenommen?

Bitte geben Sie nur solche Maßnahmen an, die nach 1990 durchgeführt wurden. Geben Sie bitte das Jahr im Format JJJJ, z. B. 2020, an, in dem die einzelnen Maßnahmen fertiggestellt wurden. Sind mehrere gleichartige Maßnahmen durchgeführt worden (z.B. mehrmalige Baderneuerung), geben Sie bitte das Jahr an, in dem die letzte dieser Maßnahmen fertiggestellt wurde.

Zutreffendes mit Jahreszahl ¹ eintragen	Alle Whg.	Betrifft nur einzelne Wohnungen, und zwar ...					
		1. Whg.	2. Whg.	3. Whg.	4. Whg.	5. Whg.	6. Whg.
1. Erstmaliger Heizungseinbau							
2. Erneuerung/Austausch der Heizungsanlage							
2.1 Erneuerung/Austausch des Heizkessels							
2.2 Erneuerung/Austausch der Rohr- bzw. Zuleitungen von der Heizzentrale zu den Wohnungen							
2.3 Erneuerung/Austausch der Heizkörper							
3. Erstmaliger Dusch- oder Badeinbau							

¹ Es befindet sich in der Küche kein fließendes warmes Wasser, wenn bei sogenannten Handventil-Boilern bzw. fest installierten Wasserkochern zunächst eine gewisse Menge Wasser (bspw. 5 l oder mehr) vorgekocht werden muss, um das Wasser nach dem Erwärmen zu entnehmen. Befindet sich in der Küche dagegen ein sogenannter Durchlauferhitzer, so ist fließendes warmes Wasser vorhanden.

4. Bademeuerung/-modernisierung (zeitgleiche Neuverfliesung und Erneuerung von Sanitärobjekten)								
5. Erneuerung/Modernisierung der Fenster (in sämtlichen Aufenthaltsräumen, wie Wohn- und Schlafräume, und in der Küche)								
6. Erneuerung/inschträglicher Einbau einer Wärmedämmung an Außenwänden, Dach und Keller (entsprechend der jeweils gültigen Wärmeschutzverordnung)								
6.1 Dämmung des Daches								
6.2 Dämmung der obersten Geschossdecke								
6.3 Dämmung der Kellerdecke								
6.4 Dämmung aller Außenwände								
6.5 Anzahl der gedämmten Außenwände								
7. Erneuerung/Austausch des Fußbodenbelages bzw. grundlegende Aufbereitung bei Parkett und Hobeldielen (Boden vollständig abgeschliffen)								
8. Einbau einer Trittschalldämmung (Trittschallmindernde, leicht austauschbare Bodenbeläge, z.B. weichfedemde Bodenbeläge oder schwimmend verlegte Parkett- und Laminatbeläge, zählen nicht als Trittschalldämmung)								
9. Vollständige Erneuerung der Elektroinstallationen (Austausch der vorhandenen Leitungen und/oder Verstärkung der Leitungsquerschnitte)								
13. Allgemeine Angaben zu den Mietpreisen und Mietnebenkosten								
<p>HINWEIS: Ohne Angaben zur monatlichen Miete der Wohnung(en) (Frage 13.2) können Ihre Angaben nicht für die Auswertungen berücksichtigt werden! Dies gilt ebenfalls für die Fragen zum Zeitpunkt des Mietbeginns (Frage 13.7) bzw. zum Zeitpunkt der letzten Mieterhöhung (Frage 13.8).</p>								
13.1 Wie hoch war die monatliche Miete für die Wohnung – einschließlich der Betriebskosten (gemäß Anlage 3 zu § 27 Abs. 1 der II. Berechnungsverordnung bzw. § 2 der Betriebskostenverordnung), aber ohne Heizkosten und Warmwasser und bspw. ohne Garagen- oder Stellplatzmiete – am 01.03.2023 (Bruttokaltmiete)?								
	1. Whg.	2. Whg.	3. Whg.	4. Whg.	5. Whg.	6. Whg.		
Angebe in EUR pro Monat								
13.2 Wie hoch war die Miete ohne Betriebskosten am 01.03.2023 (Nettokaltmiete)?								
	1. Whg.	2. Whg.	3. Whg.	4. Whg.	5. Whg.	6. Whg.		
Angebe in EUR pro Monat								
13.3 Wird mit der Wohnung ein PKW-Stellplatz (Fläche außerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen) oder Garagenplatz (ganz oder teilweise umschlossener Raum) vermietet?								
Zutreffendes bitte ankreuzen		Alle Whg.	Betrifft nur einzelne Wohnungen, und zwar ...					
Ja	Stellplatz	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	Garage/ Carport	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	Tiefgarage/ Parkhaus	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Nein – bitte weiter mit Frage 13.5								

13.4 Wurde ein <u>zusätzlicher</u> , monatlich zur Wohnungsmiete zu zahlender Euro-Betrag für einen PKW-Stellplatz oder Garagenplatz vereinbart? Wenn „Ja“ – wie hoch war die vertraglich vereinbarte Miete für den Platz am 01.03.2023?								
Angaben in EUR pro Monat		Alle Whg.	Betrifft nur einzelne Wohnungen, und zwar ...					
			1. Whg.	2. Whg.	3. Whg.	4. Whg.	5. Whg.	6. Whg.
Ja	Stellplatz							
	Gerage/ Carport							
	Tiefgarage/ Parkhaus							
Nein								
13.5 Wird für alle anfallenden Betriebskosten eine monatliche Vorauszahlung zusätzlich zur monatlich zu zahlenden Nettokaltmiete erhoben?							<input type="checkbox"/> Ja (weiter mit Frage 13.7)	<input type="checkbox"/> Nein
13.6 Für welche Betriebskosten werden <u>keine</u> Vorauszahlungen erhoben und sind im Sinne einer (Teil-)Inklusivmiete in der monatlich zu zahlenden Nettokaltmiete enthalten (siehe 13.2)?								
Zutreffendes bitte ankreuzen		Alle Whg.	Betrifft nur einzelne Wohnungen, und zwar ...					
			1. Whg.	2. Whg.	3. Whg.	4. Whg.	5. Whg.	6. Whg.
1. Wasser inkl. Abwasser (Kosten der Wasserversorgung und der Entwässerung)		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
2. Stromkosten (Allgemeinstrom)		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
3. Straßenreinigung		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
4. Müllbeseitigung		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
5. Sach- und Haftpflichtversicherung		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
6. Grundsteuer		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
7. Schornsteinreinigung		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
8. Sonstige, nämlich:		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
13.7 Wann wurde der Mietvertrag mit dem jetzigen Mieter geschlossen?								
	1. Whg.	2. Whg.	3. Whg.	4. Whg.	5. Whg.	6. Whg.		
Monat und Jahr des Abschlusses im Format MM/JJJJ, z.B. 01/2020	/	/	/	/	/	/		
13.8 In welchem Jahr wurde die Höhe der Miete <u>zuletzt</u> neu festgelegt (neu vereinbart oder – abgesehen von Veränderungen der Betriebskosten – geändert)? Wenn keine Neufestlegung der Miethöhe seit Abschluss des Mietvertrages erfolgt ist, fahren Sie bitte mit Frage 14. fort!								
	1. Whg.	2. Whg.	3. Whg.	4. Whg.	5. Whg.	6. Whg.		
Monat und Jahr der Neufestlegung im Format MM/JJJJ, z.B. 01/2020	/	/	/	/	/	/		
13.9 Was war der Grund für die letzte Neufestlegung der Miete?								
Zutreffendes bitte ankreuzen		1. Whg.	2. Whg.	3. Whg.	4. Whg.	5. Whg.	6. Whg.	
1. Abschluss eines neuen Mietvertrages		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
2. Mietänderung bei einem bestehenden Mietverhältnis		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

14. Angaben zu Betriebs- und Heizkosten	
Bitte tragen Sie die Betriebs- und Heizkosten gemäß Betriebskostenverordnung ein, die in dem Gebäude bzw. für die von Ihnen vermietete Eigentumswohnung anfallen. Bitte tragen Sie die Gesamtkosten für das Gebäude oder die von Ihnen vermietete Eigentumswohnung ein.	
<i>Alternativ zu den Eintragszeilen können Sie dem Fragebogen auch eine Kopie der letzten Nebenkostenabrechnung beilegen!</i>	
<p>14.1 Wie viele Quadratmeter Wohnfläche hat das Gebäude insgesamt, auf das sich die Betriebskostenangaben beziehen (wie z.B. im Mietvertrag oder in der Betriebskostenabrechnung angegeben. Ermittlung nach Wohnflächenverordnung, ggf. inkl. anrechenbarer Außenflächen von Balkonen, Loggien, Terrassen/Dachterrassen, die in der Regel zu einem Viertel, aber nicht mehr als zur Hälfte angerechnet werden können)?</p> <p>Falls Sie die Kosten nur für eine vermietete Eigentumswohnung angeben, so tragen Sie bitte nur die Fläche der Eigentumswohnung ein, für die Sie Angaben machen. Bitte teilen Sie uns die Wohnfläche des Gebäudes/der Eigentumswohnung auch dann mit, wenn Sie eine Kopie der letzten Nebenkostenabrechnung beilegen!</p>	Fläche in qm
14.2 Kalte Betriebskosten	Gesamtkosten im Abrechnungszeitraum
Abrechnungszeitraum, auf den sich die folgenden Angaben zu kalten Betriebskosten beziehen: _____,20 bis _____,20	
Grundsteuer	€
Wasserversorgung/Entwässerung	€
Personen- oder Lastenaufzug	€
Straßenreinigung	€
Müllbeseitigung	€
Gartenpflege	€
Stromkosten (Allgemeinstrom)	€
Schornsteinreinigung	€
Sach- und Haftpflichtversicherungen (des Gebäudes)	€
Hausmeister/Hauswart	€
Kabel/Antenne/Sat-/Breitbandanschluss	€
Hausreinigung (inkl. Winterdienst und Ungezieferbekämpfung)	€
Sonstige Betriebskosten	€
14.3 Warme Betriebskosten	Gesamtkosten im Abrechnungszeitraum
Abrechnungszeitraum, auf den sich die folgenden Angaben zu warmen Betriebskosten beziehen: _____,20 bis _____,20	
Warmwasser (gesamt)	€
Grundkosten	€
Verbrauchsdaten	€
Heizung (gesamt)	€
Grundkosten	€
Verbrauchsdaten	€

Wir bitten Sie darum, uns für den Fall von Rückfragen eine Kontaktmöglichkeit anzugeben. Diese Angabe ist freiwillig.

Name einer Ansprechperson	
Telefon-Nr.	
E-Mail-Adresse	

Wir danken Ihnen für Ihre Unterstützung!

Erläuterung von Begriffen

Im Folgenden werden einige der im Fragebogen verwendeten Begriffe erläutert. Damit erhalten Sie eine Entscheidungshilfe, um beurteilen zu können, ob Ihr Gebäude bestimmte, im Fragebogen genannte Merkmale aufweist.

Frage 3.4: Wohnungsart

Im Sinne dieses Fragebogens wird ein Apartment als abgeschlossene maximal 50 m² große Einzimmerwohnung mit Bad oder Dusche sowie WC und einer ausgesetzten Kochnische verstanden. Vergleichen Sie zur Definition des Begriffes „Kochnische“ im Rahmen dieses Fragebogens auch Erläuterungen zu Frage 5: Küchenausstattung.

Im Sinne dieses Fragebogens wird ein Penthouse als eine exklusive Wohnung auf dem Flachdach eines Etagenhauses verstanden. Das Penthouse tritt an mehreren Seiten aus der Flucht der darunterliegenden Geschosse zurück, wodurch eine umlaufende Terrasse entsteht. Die Dachterrasse ist vom Penthouse aus zugänglich und Bestandteil der zugehörigen Wohnung. Das Penthouse besitzt, ebenso wie das darunterliegende Gebäude, meistens ein Flachdach. Es kann auch als eine Sonderform des Staffelgeschosses eingeordnet werden, da es ein Obergeschoss mit geringerer Grundfläche als die darunterliegenden Geschosse ist.

Frage 5.1: Küchenausstattung bzw. Art der Küche

Im Sinne dieses Fragebogens gelten die folgenden Begriffsabgrenzungen: Unter einer Kochnische wird ein abgetrennter Bereich eines Raumes mit den notwendigsten Küchenelementen (Herd, Kühlschrank, Spüle) verstanden. Eine Wohnküche weist einen großen Raum mit Aufenthaltsqualität auf. Die Größe des Raums erlaubt die Unterbringung einer vollwertigen Küche. Bei einer offenen Küche handelt es sich um einen Raum, der nicht nur zu einer Essgelegenheit hin offen ist, sondern auch zum Wohnraum. Damit bilden der Kochbereich, der Essbereich und der Wohnbereich eine Einheit. Bitte beachten Sie, dass im Sinne dieses Fragebogens keine Einbauküche vom Vermieter gestellt sein muss, weder für eine Wohnküche noch eine offene Küche. Es geht allein um die Grundrissgestaltung des Raumes.

Frage 6: Verglasung von Fenstern und Außentüren

Fenster und verglaste Außentüren sind in vielen Gebäuden die Bauteile, die den geringsten Wärmeschutz bieten. Das Maß zur Beurteilung der wärmeschutztechnischen Qualität eines Bauteiles - wie z.B. eines Fensters - ist der so genannte "U-Wert", auch Wärmedurchgangskoeffizient genannt. Mit dem U-Wert kann die Wärmemenge berechnet werden, die bspw. durch ein Fenster verloren geht. Je kleiner der U-Wert ist, desto besser ist der Wärmeschutz und desto weniger Wärme geht verloren.

Die Einstufung der Fenster und Außentüren des Gebäudes in die vorgegebenen Antwort-Kategorien wird Ihnen erleichtert, falls Ihnen der U-Wert (jeweils einschl. Rahmen) vorliegt. Bei Neubauten oder nachträglichen Einbauten in den letzten Jahren können Sie diesen Wert i. d. R. der Handwerker-Rechnung entnehmen. Die herkömmliche (Zweischeiben-)Isolierverglasung mit luftgefülltem Zwischenraum (U-Wert von 1,9 bis 3,0) wird überwiegend seit den 70er Jahren eingebaut.

Wärmeschutzverglasung (U-Wert von 1,1 bis 1,9) wird von der Wärmeschutzverordnung 1995 vorgeschrieben und hat daher erst danach eine größere Bedeutung erlangt. Wärmeschutzverglasung und höherwertige Wärmeschutzverglasung (U-Werte von 1,0 und darunter) bestehen aus zwei oder mehr Scheiben und einem (edel-)gasgefüllten, luftdichten Scheibenzwischenraum, häufig kombiniert mit einer reflektierenden Wärmeschutzschicht.

Schallschutzfenster beschreiben Fenster, die speziell für den Lärmschutz von Wohnräumen vor Verkehrslärm von außen konstruiert sind. Zu den konstruktiven Merkmalen zählen z.B. umlaufende elastische Dichtungen zwischen Flügel und Blendrahmen, Mehrfachverglasung aus Isolierglas, evtl. mit Gasfüllung und/oder Einfachgläsern unterschiedlicher Dicke bei möglichst großem Scheibenebenstand.

Schallschutz -klasse	Dämmleistung (dB)	Anwendungsbereich
4	40-44	Hauptverkehrsstraßen mit 1.000-3.000 Kfz/Std. (100-300 m Abstand zwischen Haus und Straße)
5	45-49	Hauptverkehrsstraßen mit 1.000-3.000 Kfz/Std. (36-1.000 m Abstand zwischen Haus und Straße)
6	50 + mehr	Schnellstraßen mit 3.000-5.000 Kfz/Std. (weniger als 100 m Abstand zwischen Haus und Straße)

Bei Bedarf mit einer Schere abtrennen und neben den Fragebogen legen!

Frage 8: Angaben zur Qualität von nutzbaren Außenflächen

Im Sinne dieses Fragebogens handelt es sich bei einer Dachterrasse um eine ins Freie führende, ebene Fläche, welche auf einem Flachdach oder in einem Dacheinschnitt liegt.

Frage 9: Barrierefreiheit im Gebäude und den Wohnungen

Die DIN 18040-2 „Barrierefreies Bauen - Planungsgrundlagen - Teil 2: Wohnungen“ ist im September 2011 veröffentlicht worden und ersetzt die DIN 18025 Teil 1 und Teil 2 aus dem Jahr 1992.

DIN 18040-2 gilt für die barrierefreie Planung, Ausführung und Ausstattung von Wohnungen, Gebäuden mit Wohnungen und deren Außenanlagen, die der Erschließung und wohnbezogenen Nutzung dienen. Die Anforderungen an die Infrastruktur der Gebäude mit Wohnungen berücksichtigen grundsätzlich auch die uneingeschränkte Nutzung mit dem Rollstuhl. Innerhalb von Wohnungen wird unterschieden zwischen – barrierefrei nutzbaren Wohnungen und – barrierefrei und uneingeschränkt mit dem Rollstuhl nutzbaren Wohnungen.

Weitere Informationen zu diesem Thema finden Sie auch im Internet auf der Seite www.nulbarriere.de.



**Schlüssiges Konzept
Stadtgemeinde Bremen
Beurteilung von Wohnlagenzuschlägen
Stellungnahme**

Dipl.-Ökonom Michael Neitzel

InWIS Forschung & Beratung GmbH

Schlüssiges Konzept zur Ermittlung angemessener Bedarfe der Unterkunft (KdU) für das Gebiet der Stadtgemeinde Bremen – Beurteilung von Wohnlagezuschlägen

Stellungnahme

Ansprechperson:

Dipl.-Ökonom Michael Neitzel
Neitzel Consultants GmbH
Hörder Str. 324, 58454 Witten

Tel.: 0 23 02 8 89 45 – 00

Fax: 0 23 02 8 89 45 – 29

E-Mail: Neitzel@neitzel-consultants.de

Internet: www.neitzel-consultants.de

im (Unter-)Auftrag von:

InWIS Forschung & Beratung GmbH
Springorumallee 20a
44795 Bochum

Tel.: 0234 - 890 34-0

Fax: 0234 - 890 34-49

E-Mail: info@inwis.de

Internet: www.inwis.de

InWIS/Neitzel Consultants, Bochum/Witten im August 2024

Inhalt

Inhalt	3
Abbildungsverzeichnis	4
Tabellenverzeichnis	4
1. Einleitung	5
2. Rechtliche Einordnung von Wohnlagenzuschlägen.....	6
3. Räumliche Verteilung von Wohnungen innerhalb der Angemessenheitsgrenzen in der Stadtgemeinde Bremen.....	7
4. Fazit.....	13
5. Anhang – Auswertungen auf Stadtteilebene	14

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Anteil von Wohnungen innerhalb der Angemessenheitsgrenzen (nettokalt) innerhalb der Gebietskulisse der Wohnlagenzuschläge	11
--------------	---	----

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Anteil von Wohnungen innerhalb der Angemessenheitsgrenzen (Nettokaltmiete) nach Stadtbezirken	8
Tabelle 2:	Gebietskulisse für die Anwendung von Wohnlagezuschlägen	9
Tabelle 3:	Anteil der Wohnungen innerhalb der Angemessenheitsgrenzen (nettokalt) in der Gebietskulisse der Wohnlagenzuschläge	10
Tabelle 4:	Anteil der Wohnungen innerhalb der Angemessenheitsgrenzen (nettokalt) in der Gebietskulisse der Wohnlagenzuschläge	12
Tabelle 5:	Auswertung zum Anteil von Wohnungen innerhalb der Angemessenheitsgrenzen (nettokalt) auf Stadtteilebene	14

1. Einleitung

Die angemessenen Bedarfe für die Unterkunft und Heizung gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII sind nach der laufenden Rechtsprechung des Bundessozialgerichtes (BSG) schlüssig nachzuweisen. In sogenannten schlüssigen Konzepten werden für unterschiedliche Größen von Bedarfsgemeinschaften Richtwerte festgelegt, die Wohnungen einfacher Ausstattung und Beschaffenheit im unteren Preissegment umfassen.

Das BSG gewährt bei der Ermittlung der angemessenen Bedarfe für die Unterkunft grundsätzlich Methodenfreiheit, es hat jedoch mehrere Anforderungen formuliert, die ein schlüssiges Konzept erfüllen muss. Als eine von acht hervorgehobenen Anforderungen hat das BSG festgelegt, dass die Datenerhebung ausschließlich in dem genau eingegrenzten und über den gesamten Vergleichsraum erfolgen muss. Dies wird mit dem Hinweis versehen, dass es durch die Bildung von Vergleichsräumen nicht zu einer Ghattobildung kommen darf (vgl. BSG, Urteil vom 22. September 2009, B 4 AS 18/09 R.)

Der Begriff Ghetto wird in der modernen Stadtsoziologie im Zusammenhang mit sozialräumlicher Segregation diskutiert, bei der sich die städtische Bevölkerung ungleich verteilt und es zu einer räumlichen Differenzierung, Sortierung und Separierung kommen kann. Von Bedeutung sind insbesondere die soziale, ethnische und demographische Segregation, die dazu führen können, dass einzelne Stadtquartiere vor allem von Menschen mit niedrigem Einkommen und mit Migrationshintergrund bewohnt werden, in denen zunehmend Armut herrscht und sich verfestigt, die sozial stigmatisiert und damit nicht mehr durchlässig sind und von der übrigen Stadtgesellschaft isoliert werden. Gebiete, in denen sich diese Bevölkerungsgruppen in hoher Dichte konzentrieren und die ein besonders hohes Maß an Isolation aufweisen, werden als Ghettos bezeichnet.¹

Es gilt, durch geeignete Maßnahmen und insbesondere der lokalen Wohnungs- und Sozialpolitik negativen Tendenzen von sozialräumlicher Segregation entgegenzuwirken, die Ursachen der Bildung von Ghettos zu beseitigen oder diesen vorzubeugen. Das Bundessozialgericht war sich der Bedeutung der Angemessenheitsgrenzen als Katalysator sozialräumlicher Segregation bewusst. Die Festlegung der Richtwerte und insbesondere deren Höhe kann dazu führen, dass Leistungsempfänger nur in der Lage sind, eine Wohnung in bestimmten Stadtquartieren anzumieten, sodass damit gerade keine soziale Durchmischung gefördert wird, sondern die Konzentration von insbesondere sozial-, aber auch wegen ihrer ethnischen Herkunft oft benachteiligten Personengruppen bewusst herbeigeführt, beschleunigt und damit eine Ghattobildung erst ausgelöst wird.

Um den unterschiedlichen Mietenniveaus in Bremen Rechnung zu tragen und einer sozialräumlichen Segregation und dadurch begünstigten Ghattobildung entgegenzuwirken, wurden in der Vergangenheit Orts- bzw. Stadtteile in Bremen benannt, in denen innerhalb des Vergleichsraumes der Stadtgemeinde Bremen Wohnlagenzuschläge von bis zu 12 Prozent auf die Richtwerte zugelassen werden konnten. Dazu wurde jeweils eine Gebietskulisse anhand von Stadt- bzw. Ortsteilen bestimmt, in denen weniger als 15 Prozent der Haushalte Leistungen nach SGB II sowie Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung (GSiAE) und Hilfen zum Lebensunterhalt (HLU) erhalten. Damit soll es Haushalten ermöglicht werden, auch in Wohnlagen, die bekanntermaßen als besser oder eher gut und sehr gut eingestuft werden und in denen ein höheres Mietenniveau vorherrschen wird, leichter eine Wohnung anzumieten.

In dieser Stellungnahme wird zunächst beleuchtet, wie die Wohnlagenzuschläge vor dem Hintergrund der Rechtsprechung des BSG zur Vergleichsraumbildung einzuordnen sind und ob diese zulässig sind. Danach wird geprüft, wie sich die Wohnungen, die innerhalb der Angemessenheitsgrenzen befinden, über das Stadtgebiet verteilen. Dabei wird auch die Gebietskulisse und die Wohnlagenklassifizierung als räumlicher Gliederungsmaßstab verwendet. In einem abschließenden Fazit werden die Ergebnisse beurteilt.

¹ Vgl. Farwick, Andreas (2012): Segregation, in: Frank Eckardt (Hrsg.): Handbuch, Stadtsoziologie, Wiesbaden, S. 382 ff.

2. Rechtliche Einordnung von Wohnlagenzuschlägen

Das BSG hat sich in seiner laufenden Rechtsprechung nicht explizit mit der Frage von Wohnlagenzuschlägen zur Ausdifferenzierung der Bedarfe der Unterkunft auseinander gesetzt. Unstrittig ist es, dass ein Mietspiegel herangezogen werden kann, um Mietrichtwerte abzuleiten. In diesem Zusammenhang wird seitens des BSG auch thematisiert, dass innerhalb eines Stadtgebietes unterschiedliche Lagequalitäten vorkommen und unterschiedliche Wohnlageneinstufungen vorgenommen werden. Es hat nicht beanstandet, wenn die Richtwerte anhand eines Mietspiegels abgeleitet werden, dessen Mietwerte überwiegend für mittlere Wohnlagen gelten (Urteil vom 17. Dezember 2009, B4 AS 27/09 R, Rd.-Nr. 28).

Das BSG hat hingegen verdeutlicht, dass nach Bildung von Vergleichsräumen in jedem Vergleichsraum für jede angemessene Wohnungsgröße nur eine Obergrenze gebildet werden kann. In der Praxis ist es zu Unklarheiten gekommen, weil ein methodisches Vorgehen eines einzelnen Anbieters vorsah, innerhalb von Vergleichsräumen mehrere (räumlich abgegrenzte) Wohnungsmarkttypen (= Städte/Gemeinden) mittels Clusteranalyse zu unterscheiden und dafür unterschiedliche Angemessenheitsgrenzen mithilfe von Zu- und Abschlägen festzulegen. Innerhalb eines Stadtgebietes entspricht dies dem Ausweis von Lagezuschlägen, etwa für Stadtteile oder qualitative Einzellagen.

Das BSG hat entschieden, dass ein solches „...Konzept, das zu unterschiedlichen Angemessenheitswerten innerhalb eines Vergleichsraums aufgrund einer „Clusteranalyse“ führt, ... nicht die Voraussetzungen für ein schlüssiges Konzept [erfüllt].“ (Urteil vom 30.01.2019, B 14 AS 24/18 R, Rd.-Nr. 34). Das hängt wesentlich mit den Vorschriften für die Bildung von Vergleichsräumen und insbesondere deren Rechtsfolgen zusammen, die durch unterschiedliche Angemessenheitsgrenzen nicht geändert werden (dürfen).

Es ist daher als rechtlich nicht zulässig anzusehen, wenn durch Wohnlagenzuschläge unterschiedliche Angemessenheitsgrenzen für einzelne Wohnlagenklassen innerhalb eines Vergleichsraumes entstehen. Auch dann nicht, wenn dies mittels anderer Verfahren als einer Clusteranalyse geschieht. Maßgeblich ist es, dass innerhalb eines Vergleichsraumes nicht unterschiedliche Angemessenheitswerte ausgewiesen werden dürfen. Insofern muss die Anwendung von Wohnlagenzuschlägen, die innerhalb eines Vergleichsraumes lagebedingt zu unterschiedlichen Richtwerten führen, als rechtlich nicht zulässig eingestuft werden, da sie nicht durch die laufende Rechtsprechung des BSG gedeckt ist.

Die Leistungsberechtigten haben nach der laufenden Rechtsprechung des BSG auch keinen Anspruch auf eine bestimmte Wohnlage innerhalb des Stadtgebietes, sondern die Angemessenheitsgrenzen sind aus allen Wohnungen innerhalb eines Vergleichsraumes abzuleiten. Dies ist vor allem dann anzunehmen, wenn zur Ermittlung der Richtwerte unterschiedliche Lagequalitäten berücksichtigt werden und die Ermittlung nicht nur anhand bestimmter bzw. nur einfacher Lagen vorgenommen wird.

Es ist auch nicht möglich, jede Wohnlagenklasse als einen (fiktiven) Vergleichsraum aufzufassen, weil dann ein bestimmter Wohnungsmarkttyp oder Wohntyp wie ein „Flickenteppich“ über den Vergleichsraum verteilt ist. Das widerspricht dem Ansatz, dass ein Vergleichsraum aufgrund räumlicher Nähe, Infrastruktur und insbesondere verkehrstechnischer Verbundenheit gebildet wird und zusammenhängend sein soll. (Urteil vom 30.01.2019, B 14 AS 24/18 R, Rd.-Nr. 35)

Mit der konkreten Methodik soll (und muss) jedoch auch sichergestellt werden, dass es nicht zu einer sogenannten Ghettoisierung kommt (Urteil vom 22.9.2009, B 4 AS 18/09 R Rd.-Nr. 19). Dies ist im vorliegenden Fall für die Stadtgemeinde Bremen aufgrund der räumlichen Verteilung der erhobenen Wohnungen, aus denen die Angemessenheitsgrenzen abgeleitet worden ist, grundsätzlich auszuschließen. Im Detail soll die Frage der Verteilung von Wohnungen innerhalb der Angemessenheitsgrenzen, die Vermeidung einer Ghettoisierung und die fachliche Beurteilung von Wohnlagenzuschlägen im folgenden Kapitel erörtert werden.

3. Räumliche Verteilung von Wohnungen innerhalb der Angemessenheitsgrenzen in der Stadtgemeinde Bremen

Wie im schlüssigen Konzept für die Ermittlung der angemessenen Bedarfe der Unterkunft dargestellt, wurde der im Rahmen der Erstellung des qualifizierten Mietspiegels für die Stadtgemeinde Bremen erhobene Datensatz der mietspiegelrelevanten Wohnungen herangezogen. Es handelt sich nach dem Erhebungskonzept um einen repräsentativen Datenbestand, wie er für die Erstellung qualifizierter Mietspiegel gefordert wird (vergleiche § 8 Abs. 1 Satz 2 Mietspiegelverordnung MsV; Darstellung in Kapitel 3 des schlüssigen Konzeptes). Zusätzlich wurden öffentlich geförderte Wohnungen erhoben, die für die Erstellung eines Mietspiegels nicht berücksichtigt werden dürfen, jedoch für die Ermittlung der abstrakt angemessenen Richtwerte dem Mietspiegeldatensatz wieder hinzugefügt wurden (vergleiche Kapitel 4 des schlüssigen Konzeptes).

Bei den folgenden Betrachtungen ist zu beachten, dass es sich bei der im qualifizierten Mietspiegel für die Stadtgemeinde Bremen erhobenen und ausgewiesenen Mietwerte um Nettokaltmieten handelt. Darin enthaltene Bestandteile von kalten Betriebskosten wurden gezielt auf den einheitlichen Begriff der Nettokaltmiete korrigiert. Hingegen werden die Richtwerte für die angemessenen Bedarfe der Unterkunft als Bruttokaltmieten ausgewiesen und enthalten daher kalte Betriebskosten entsprechend der Betriebskostenverordnung (BetrkVO), die ebenfalls im Rahmen der Mietspiegelerstellung aus den Angaben von erhobenen Betriebskostenabrechnungen ermittelt worden sind. Der Unterschied ist für die folgenden Betrachtungen nicht von Bedeutung, da die für die Bedarfe angesetzten Richtwerte nicht nach Wohnlagen differenzieren, sondern nur nach der Größe der Bedarfsgemeinschaft.

Kalte Betriebskosten wurden mit der Obergrenze einer Zwei-Drittel-Spanne aus den abgerechneten Betriebskosten ermittelt, sodass sich die tatsächlichen Betriebskosten in zwei Drittel aller erhobenen Fälle unterhalb der ausgewiesenen Werte befinden. Im Rahmen der erweiterten Produkttheorie führen niedrigere als die angesetzten kalten Betriebskosten implizit dazu, dass sich die zulässige Grenze der Nettokaltmiete erhöht. Wenn im Folgenden daher anhand der Nettokaltmiete dargestellt wird, in welchem Maße sich Wohnungen in einzelnen Lagen der Stadtgemeinde Bremen innerhalb der Angemessenheitsgrenzen befinden, würde sich dieser Anteilswert unter Berücksichtigung von kalten Betriebskostenanteilen erhöhen, solange die Betriebskosten nicht wohnlageabhängig variieren, wofür es jedoch keine Anhaltspunkte gab.

Da jedoch nicht zu jeder erhobenen Wohnung Angaben zu der Höhe der kalten Betriebskosten vorliegen, ist eine Auswertung auf der Grundlage von Bruttokaltmieten nicht möglich und würde die Datengrundlage deutlich einschränken. Für die Erstellung qualifizierter Mietspiegel ist es nicht notwendig, zu jeder Wohnung kalte Betriebskosten zu erheben, da solche nur für die Korrektur von Teilinklusionsmieten in einigen wenigen Mietverhältnissen verwendet werden.

Da die folgenden Auswertungen auf einem Datenbestand beruhen, dem zusätzlich Angaben zu öffentlich geförderten Wohnungen hinzugefügt wurde, handelt es sich bei dem hier verwendeten Begriff Nettokaltmiete – anders als im Mietspiegel – nicht um eine ortsübliche Vergleichsmiete. Durch die Hinzunahme der öffentlich geförderten Wohnungen verringert sich die durchschnittliche Miete im Datensatz von 7,37 Euro/m² auf 7,33 Euro/m² um 0,04 Euro/m² (vergleiche Kapitel 4 des schlüssigen Konzeptes). Wenn im Folgenden von einer Nettokaltmiete gesprochen wird, handelt es sich daher annähernd um eine ortsübliche Vergleichsmiete.

In der folgenden Tabelle ist zunächst nach Stadtbezirken dargestellt, in welchem Umfang sich konkrete Mietverhältnisse innerhalb oder außerhalb der Angemessenheitsgrenze bewegen:

Tabelle 1: Anteil von Wohnungen innerhalb der Angemessenheitsgrenzen (Nettokaltmiete) nach Stadtbezirken

Stadtbezirk	Anzahl erhobener Datensätze	Nettokaltmiete (€/m ²)	Datensätze mit Nettokaltmieten innerhalb der Angemessenheitsgrenzen			Datensätze mit Nettokaltmieten oberhalb der Angemessenheitsgrenzen		
			Anzahl	Anteil in Prozent	Nettokaltmiete (€/m ²)	Anzahl	Anteil in Prozent	Nettokaltmiete (€/m ²)
Bremen-Mitte	536	9,13	130	24,3%	6,54	406	75,7%	9,96
Bremen-Nord	2.472	6,40	2.103	85,1%	6,09	368	14,9%	8,17
Bremen-Ost	8.868	7,38	5.572	62,8%	6,49	3.296	37,2%	8,88
Bremen-Süd	5.135	7,53	3.143	61,2%	6,64	1.992	38,8%	8,93
Bremen-West	3.570	7,27	2.479	69,5%	6,49	1.090	30,5%	9,02
Nicht zuordnenbar	158	7,85	99	62,6%	7,25	59	37,4%	8,85
Gesamt	20.739	7,33	13.527	65,2%	6,47	7.211	34,8%	8,94

Für die Auswertungen stehen nach Anwendung der Gewichtungsfaktoren 20.739 Datensätze (11.145 Datensätze ungewichtet) zur Verfügung. Die Anwendung von Gewichten für jede einzelne Wohnung ist erforderlich, um das Stichprobendesign und das Antwortverhalten zu berücksichtigen. Erst dadurch sind die Ergebnisse der Auswertungen als repräsentativ anzusehen.

Über alle Größen von Bedarfsgemeinschaften und alle Stadtbezirke hinweg befinden sich 13.527 oder 65,2 Prozent aller erhobenen Wohnungen bezogen auf die Nettokaltmiete innerhalb der ausgewiesenen Angemessenheitsgrenzen für die Bedarfe der Unterkunft. Die durchschnittliche Nettokaltmiete beläuft sich bei diesen Fällen auf 6,47 Euro/m². Sie reicht jeweils bis maximal zur Höhe der angegebenen Richtwerte.

Dieser Anteil innerhalb der Angemessenheitsgrenzen ist insgesamt als sehr hoch einzustufen, da nur 32,4 Prozent der Haushalte in der Stadtgemeinde Bremen eine Wohnung innerhalb des bezahlbaren Segments benötigen bzw. nachfragen (vergleiche Kapitel 6.3 des schlüssigen Konzeptes). Es wäre daher eher zu erwarten gewesen, dass nur ein Anteil von deutlich weniger als 50 Prozent bzw. eher nur ein Drittel der erhobenen Wohnungen innerhalb der Angemessenheitsgrenzen liegen würde.

Einerseits ist das ein Beleg dafür, dass die Angemessenheitsgrenzen für die Stadtgemeinde Bremen eher als hoch einzustufen sind. Andererseits ist bei der Ermittlung der Angemessenheitsgrenzen zu berücksichtigen, dass eine ausreichende Anzahl von Wohnungen bei der Wohnungssuche zur Verfügung stehen müssen, sodass auch die Angebotsmieten eine Rolle spielen. So wurden die auf der Grundlage des Datensatzes ermittelten abstrakten Angemessenheitsgrenzen im Rahmen der Verfügbarkeitsprüfung zwischen 8,5 (Bedarfsgemeinschaften mit sechs und mehr Personen) bis 27,2 Prozent (Bedarfsgemeinschaften mit fünf Personen) angehoben. Eine derart hohe Anhebung wäre anhand der Prüfkriterien für die ausreichende Verfügbarkeit nicht notwendig gewesen, sollte aber sicherstellen, dass in jedem Falle ausreichend Wohnungen für suchende Haushalte zur Verfügung stehen. Damit wurde auch erreicht, dass das Niveau der bisherigen Angemessenheitsgrenzen beibehalten bzw. leicht angehoben werden konnte.

Im Gegenzug befinden sich daher nur 34,8 Prozent der erhobenen Fälle oberhalb der Richtwerte. Deren durchschnittliche Nettokaltmiete liegt bei 8,94 Euro/m² und damit um rd. 22 Prozent höher als die Mieten innerhalb der Angemessenheitsgrenzen.

Der Anteil von Wohnungen innerhalb der Angemessenheitsgrenzen schwankt sehr stark: im Stadtbezirk Bremen-Nord befinden sich 85,1 Prozent der erhobenen Mieten innerhalb der Angemessenheitsgrenzen, in Bremen-Mitte lediglich 24,3 Prozent. In den Stadtbezirken Bremen-Ost, -Süd und -West liegen jeweils zwischen 61,2 bis 69,5 Prozent der erhobenen Mieten innerhalb der Angemessenheitsgrenzen.

Zwar liegt der Anteil der Wohnungen in Bremen-Mitte mit 24,3 Prozent deutlich unterhalb des Niveaus in den anderen Stadtbezirken. Doch bezogen auf die gesamte Nachfrage von rd. 32,4 Prozent der Haushalte, die im bezahlbaren Segment nachfragen, werden auch dort noch drei Viertel dieses Nachfrageniveaus erreicht.

Ein relativer Anteil von 24,3 Prozent liegt auch immer noch weit über einer Grenze, bei der von der Gefahr einer Ghattobildung gesprochen werden kann. Die wäre zudem nur dann gegeben, wenn sich die Wohnungen innerhalb der Angemessenheitsgrenzen auf sehr eng abgegrenzte Bereiche innerhalb eines Stadtgebietes konzentrieren würden, sodass außerhalb dieser Bereiche kaum noch Wohnungen innerhalb der Angemessenheitsgrenzen liegen würden.

Angesichts der Verteilung der Wohnungen innerhalb der Angemessenheitsgrenzen über die Stadtbezirke hinweg kann nicht von einer Ghattobildung gesprochen werden. Selbst in Bremen-Mitte ist es – im Durchschnitt betrachtet – noch rd. drei Viertel der Haushalte mit einer Nachfrage, die sich auf das bezahlbare Segment konzentriert, möglich, zu wohnen.

Daher ist es aufgrund der Festsetzung der Richtwerte und deren Höhe sachlich nicht erforderlich, noch Wohnlagenzuschläge einzuführen, selbst wenn diese zulässig wären. Im Gegenteil: Sollte es möglich sein, Wohnlagenzuschläge rechtlich zulässig zu gewähren, um den Anteil von Wohnungen innerhalb der Angemessenheitsgrenzen in besonders guten Lagen auf einem bestimmten Mindestniveau zu halten oder dieses anzustreben, so könnten die derzeitigen Richtwerte insgesamt (deutlich) abgesenkt werden.

Die Stadtgemeinde Bremen hat für die bisher gewährten Wohnlagenzuschläge eine Gebietskulisse festgelegt. Einbezogen wurden die folgenden Stadt- bzw. Ortsteile, in denen lediglich ein Anteil von weniger als 15 Prozent der Haushalte Leistungen nach SGB II – Grundsicherung für Arbeitssuchende, Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung (GSiAE) und Hilfen zum Lebensunterhalt (HLU) erhält. Die folgende Tabelle stellt die Gebietskulisse dar:

Tabelle 2: Gebietskulisse für die Anwendung von Wohnlagezuschlägen

Kennziffer und Bezeichnung Stadt-/Ortsteil (3-stellig) der Ortsteile innerhalb der Gebietskulisse 2021	
11	Stadtteil Mitte
21	Stadtteil Neustadt
23	Stadtteil Obervieland
261	Seehausen
271	Strom
31	Stadtteil Östl. Vorstadt
32	Stadtteil Schwachhausen
34	Stadtteil Horn-Lehe
351	Borgfeld
361	Oberneuland
38	Stadtteil Hemelingen
411	Blockland
42	Stadtteil Findorff

Quelle: Stadtgemeinde Bremen

In der folgenden Tabelle ist der Anteil der Wohnungen ausgewiesen, die sich gemäß der gewählten Gebietskulisse auf der kleinräumigeren Ebene von Stadt- bzw. Ortsteilen innerhalb der Angemessenheitsgrenzen befinden.

Tabelle 3: Anteil der Wohnungen innerhalb der Angemessenheitsgrenzen (nettokalt) in der Gebietskulisse der Wohnlagenzuschläge

Kenncode	Stadt-/Ortsteil	Anzahl Datensätze insgesamt	Datensätze mit Nettokaltmieten innerhalb der Angemessenheitsgrenzen		
			Anzahl	Anteil in Prozent	Nettokaltmiete (€/m²)
11	Mitte	536	130	24,3%	6,54
21	Neustadt	2.127	826	38,8%	6,72
23	Obervieland	1.025	808	78,9%	6,53
31	Östliche Vorstadt	1.143	382	33,4%	6,28
32	Schwachhausen	763	201	26,4%	6,67
34	Horn-Lehe	653	163	24,9%	6,86
361	Oberneuland	158	99	62,6%	7,25
38	Hemelingen	1.431	950	66,4%	6,52
42	Findorff	569	195	34,2%	6,91
Restliches Stadtgebiet		12.314	9.770	79,3%	6,42
Gesamt		20.739	13.527	65,2%	6,47

Hinweis: Für die Ortsteile Borgfeld, Blockland, Seehausen und Strom lagen keine oder keine ausreichenden Mietspiegelfälle für einen Ausweis vor.

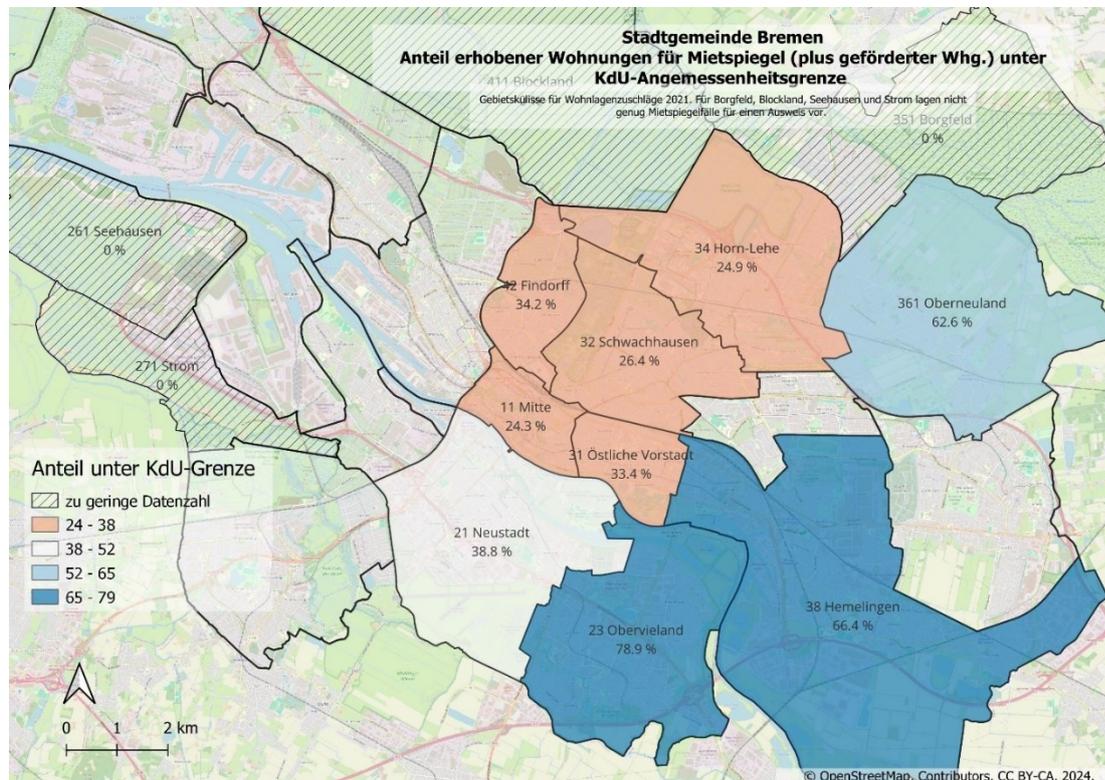
Für die Stadt- und Ortsteile, die sich innerhalb der Gebietskulisse befinden und aufgrund einer ausreichend hohen Zahl von Mietspiegelfällen dargestellt werden können, bewegen sich zwischen 24,3 bis 78,9 Prozent der betrachteten Fälle innerhalb der Angemessenheitsgrenzen.

Bremen-Mitte weist mit 24,3 Prozent den niedrigsten Anteil aus, der jedoch bei weitem als ausreichend anzusehen ist (vergleiche die Ausführungen weiter oben). Alle anderen Stadt- und Ortsteile weisen entweder ähnlich hohe Anteilswerte auf – Horn-Lehe 24,9 Prozent, Schwachhausen 26,4 Prozent – oder mit Werten zwischen 33,4 und 38,8 deutlich höhere – Östliche Vorstadt, Findorff, Neustadt – oder sogar erheblich höhere Anteilswerte zwischen 62,6 bis 78,9 Prozent – Oberneuland, Hemelingen und Obervieland. Das restliche Stadtgebiet weist mit einem sehr hohen Anteil von 79,3 Prozent Mietverhältnisse innerhalb der Angemessenheitsgrenzen auf. Im Anhang (Kapitel 5) ist eine Übersicht mit allen Stadtteilen enthalten.

Auch innerhalb der Gebietskulisse für die Wohnlagenzuschläge stehen daher ausreichend Mietverhältnisse innerhalb der Angemessenheitsgrenzen zur Verfügung, sodass nicht auch nur annähernd von der Gefahr einer Ghettoisierung durch die Festsetzung der Richtwerte gesprochen werden kann. Auch für die betrachteten Stadt- und Ortsteile gibt es keine Notwendigkeit, Wohnlagenzuschläge zu erheben, selbst wenn diese rechtlich zulässig wären.

Die folgende Karte stellt die tabellarischen Ergebnisse noch einmal kartografisch dar:

Abbildung 1: Anteil von Wohnungen innerhalb der Angemessenheitsgrenzen (nettokalt) innerhalb der Gebietskulisse der Wohnlagenzuschläge



Quelle: Eigene Berechnungen anhand des für den Mietspiegel erhobenen Datensatzes, eigene Darstellung.

Um das Bild zu vervollständigen, soll abschließend der Fokus auf die Wohnlageneinteilung des Mietspiegels gelegt werden. Es ist allgemein bekannt, dass neben der Art, Ausstattung, Beschaffenheit und Größe einer Wohnung auch die räumliche Lage Einfluss auf die Höhe des Mietenniveaus hat. So zählt die Lage auch zu einem der fünf genannten gesetzlichen Wohnwertmerkmale, die für die Definition der ortsüblichen Vergleichsmiete neben den anderen maßgeblich sind (§ 558 Abs. 2 BGB).²

Für den qualifizierten Mietspiegel 2024 der Stadtgemeinde Bremen sind auf der Grundlage der erhobenen Daten Lageunterschiede ermittelt und deswegen Zu- und Abschläge für fünf verschiedene Wohnlagenklassen ausgewiesen worden. Die Spanne beträgt minus 14 (Klasse 1) bis plus 17,7 Prozent (Klasse 5). Bezogen auf die Durchschnittsmiete im Datensatz liegt die Spanne bei -1,03 bis 1,30 Euro/m² Wfl.

²

In der folgenden Tabelle sind die nach Wohnlagenklasse des Mietspiegels beobachteten Anteile von Wohnungen innerhalb der Angemessenheitsgrenzen dargestellt:

Tabelle 4: Anteil der Wohnungen innerhalb der Angemessenheitsgrenzen (nettokalt) in der Gebietskulisse der Wohnlagenzuschläge

Klasse-Nr.	Zu- und Abschlag lt. Mietspiegel	Anzahl Datensätze insgesamt	Datensätze mit Nettokaltmieten innerhalb der Angemessenheitsgrenzen		
			Anzahl	Anteil in Prozent	Nettokaltmiete (€/m ²)
1	- 14,0 Prozent	2.426	2.172	89,5%	6,15
2	- 8,2 Prozent	6.934	5.657	81,6%	6,39
3	Referenzklasse	7.061	4.350	61,6%	6,69
4	+ 10,8 %	2.648	914	34,5%	6,70
5	+ 17,7 %	1.670	435	26,1%	6,48
Gesamt		20.739	13.527	65,2%	6,47

Danach zeigt sich, dass der Anteil der erhobenen Wohnungen, die innerhalb der Angemessenheitsgrenzen liegen, zwischen Lageklasse 5 bis zur Lageklasse 1 deutlich ansteigt. In Lageklasse 1 liegen 89,5 Prozent der Wohnungen innerhalb der Angemessenheitsgrenzen. In den Lageklassen 2 und 3 – hier liegt das Gros der Lagen – bewegt sich der Anteil auf 61,6 bzw. 81,6 Prozent. In der Lageklasse 4 liegen 34,5 und in der Lageklasse 5 im Durchschnitt 26,1 Prozent der Wohnungen innerhalb der Angemessenheitsgrenzen.

D.h. selbst in den Top-Wohnlagen der Stadtgemeinde Bremen gibt es einen sehr hohen Anteil von Wohnungen innerhalb der Angemessenheitsgrenzen. Bei diesen Wohnlagen der Klasse 5 handelt es sich um 36 oder rd. 10,4 Prozent von 345 insgesamt betrachteten Quartieren (für 45 Quartiere konnte eine Wohnlage jedoch nicht ausgewiesen werden).

Von der Gefahr einer Ghettoisierung könnte allenfalls dann gesprochen werden, wenn sich weit über 90 Prozent der Fälle nur auf die Wohnlagenklasse 1 und ganz wenige Fälle auf die anderen Wohnlagen verteilen würden. Doch selbst dann müsste geprüft werden, wie sich die Wohnlagenklasse 1 auf das Stadtgebiet verteilt. Es handelt sich hierbei um 24 Quartiere, die sich nicht in einer isolierten geografischen Lage befinden, sondern unterschiedlich über das Stadtgebiet verteilen.

D.h. aufgrund der Beobachtungen anhand des für den qualifizierten Mietspiegel erhobenen Datensatzes lässt sich feststellen, dass es in allen Stadtbezirken, in allen Stadtteilen, insbesondere in den Gebieten, die zur Kulisse für den Wohnlagenzuschlag zählen, und auch in allen Wohnlagenklassen des Mietspiegels ausreichend Wohnungen innerhalb der im Rahmen des aktuellen schlüssigen Konzeptes festgelegten Angemessenheitsgrenzen gibt. Eine Tendenz zur Ghettoisierung ist nicht und nicht einmal in Ansätzen erkennbar.

4. Fazit

Das Bundessozialgericht hat sich in seiner laufenden Rechtsprechung intensiv mit der Methodik zur Bestimmung von Angemessenheitsgrenzen für die Bedarfe der Unterkunft auseinandergesetzt und verschiedene Anforderungen aufgestellt. Dazu zählt auch, dass zunächst ein Vergleichsraum zu bestimmen ist, über den die Datenerhebung zu erfolgen hat und für den die Richtwerte festgesetzt werden. Bei der Bildung von Vergleichsräumen ist insbesondere darauf zu achten, dass dadurch keine Ghettoisierung herbeigeführt wird.

Das BSG ist in seinen Entscheidungen zu dem Schluss gekommen, dass für einen Vergleichsraum nur eine Angemessenheitsgrenze ausgewiesen werden darf. Insbesondere dürfen für Städte und Gemeinden, die sich innerhalb eines Kreises befinden und der als ein Vergleichsraum gilt, keine lagebedingten oder Wohnungsmarkttypen-bezogene Zu- oder Abschläge zu den Richtwerten festgelegt werden.

Das BSG hat sich nicht explizit mit Wohnlagenzuschlägen auseinandergesetzt, jedoch die Verwendung von Mietspiegeln als Grundlage für die Festsetzung von Angemessenheitsgrenzen wiederholt bestätigt und in verschiedenen Entscheidungen auch darauf Bezug genommen, dass es innerhalb eines Stadtgebiets unterschiedliche Lagequalitäten gibt, die ein Mietspiegel in Form von Lageklassen abbildet.

Zu- und Abschläge für Städte und Gemeinden als unterschiedliche Wohnungsmarkttypen innerhalb eines Kreises, der als ein Vergleichsraum festgelegt wurde, sind sachlich gleichzusetzen mit Wohnlagenzuschlägen, die für unterschiedliche Wohnlagenklassen innerhalb eines Stadtgebietes ermittelt worden sind. Es ist daher davon auszugehen, dass die bisher gewährten Wohnlagenzuschläge zu den Richtwerten als rechtlich nicht zulässig zu qualifizieren sind.

Anhand der erhobenen Daten für den Mietspiegel, die dem schlüssigen Konzept für die Stadtgemeinde Bremen zur Bestimmung der angemessenen Richtwerte für die Bedarfe der Unterkunft zugrunde liegen, kann dargestellt werden, dass innerhalb des Stadtgebietes verteilt ausreichend Wohnungen – und zwar im Durchschnitt 65,2 Prozent – innerhalb der Angemessenheitsgrenzen zur Verfügung stehen. Selbst im Stadtteil Bremen-Mitte, in dem nur 24,3 Prozent der erhobenen Wohnungen innerhalb der Angemessenheitsgrenzen liegen, könnten sich prinzipiell noch drei Viertel der Haushalte mit Bedarf an Wohnungen im bezahlbaren Mietwohnungssegment anteilig versorgen. Das ist ein sehr hoher Wert.

Ganz gleich, ob nach Stadtbezirken, der bisherigen Gebietskulisse für die Wohnlagenzuschläge oder nach den Wohnlagenklassen des qualifizierten Mietspiegels differenziert wird, es liegen jeweils ausreichend Wohnungen innerhalb der Angemessenheitsgrenzen vor. Weder ist die Gefahr einer Ghettoisierung zu erkennen, noch sind unter diesen Voraussetzungen Wohnlagenzuschläge sachlich notwendig. Sie gehen über das notwendige Maß (deutlich) hinaus und können damit auch zu einer Ungleichbehandlung von Haushalten führen, die das BSG mit der Einheitlichkeit einer Angemessenheitsgrenze für einen Vergleichsraum vermeiden wollte.

Hierbei muss berücksichtigt werden, dass die Angemessenheitsgrenzen bereits als sehr hoch einzustufen sind, weil bei einem Anteil von Haushalten von rd. 32,4 Prozent mit Bedarf im bezahlbaren Wohnungsmarktsegment sogar 65,2 der Wohnungen innerhalb der Angemessenheitsgrenzen liegen. Es wäre von einem deutlich niedrigeren Anteil auszugehen gewesen.

Das schlüssige Konzept für die Stadtgemeinde Bremen weist daher Angemessenheitsgrenzen zwar – wie üblich – für unterschiedliche Größen von Bedarfsgemeinschaften aus, doch für den Vergleichsraum der Stadtgemeinde Bremen jeweils nur einen Richtwert. Es ist aufgrund der rechtlichen Beurteilung nicht empfehlenswert, Wohnlagenzuschläge auszuweisen, weil diese als rechtlich unzulässig einzustufen sind und aufgrund der beobachteten Situation in den Gebietsteilen der Stadtgemeinde Bremen auch sachlich nicht notwendig sind.

5. Anhang – Auswertungen auf Stadtteilebene

In der folgenden Tabelle sind die erhobenen Daten auf Stadtteilebene ausgewertet und die Anzahl und der Anteil der Fälle innerhalb der Angemessenheitsgrenzen ausgewiesen.

Tabelle 5: Auswertung zum Anteil von Wohnungen innerhalb der Angemessenheitsgrenzen (nettokalt) auf Stadtteilebene

	Fälle oberhalb der Angemessenheitsgrenzen			Fälle innerhalb der Angemessenheitsgrenzen			Zur Verfügung stehende Datensätze		
	Nettokalt miete (€/m²)	Anzahl	Anteil	Nettokalt miete (€/m²) Maximum	Nettokalt miete (€/m²) Minimum	Nettokalt miete (€/m²)	Anzahl	Nettokalt miete (€/m²) Maximum	Nettokalt miete (€/m²) Minimum
Blumenthal	8,30	58	10,4%	10,88	5,26	5,86	498	8,11	3,44
Burglesum	8,17	198	14,6%	11,63	4,33	6,28	1.153	8,53	3,46
Findorff	9,23	374	65,8%	14,00	7,20	6,91	195	8,67	5,50
Gröpelingen	8,72	196	11,6%	14,44	5,18	6,31	1.493	8,59	2,39
Hemelingen	8,64	481	33,6%	12,58	4,11	6,52	950	8,67	4,00
Horn-Lehe	9,29	490	75,1%	12,86	6,08	6,86	163	8,58	4,92
Huchting	7,76	206	16,0%	13,22	4,31	6,72	1.081	8,14	4,77
Mitte	9,96	406	75,7%	18,86	2,69	6,54	130	8,66	3,91
Neustadt	9,33	1.301	61,2%	20,45	5,79	6,72	826	8,64	3,43
Obervieland	8,04	217	21,1%	12,87	5,92	6,53	808	8,30	4,65
Osterholz	8,23	263	12,9%	12,40	3,65	6,13	1.771	8,67	3,70
Östliche Vorstadt	9,78	761	66,6%	17,25	3,48	6,28	382	8,65	2,17
Schwachhausen	9,20	562	73,6%	18,86	4,58	6,67	201	8,60	3,24
Vahr	7,81	722	25,6%	9,43	4,99	6,78	2.102	8,66	5,13
Veegesack	8,11	113	20,0%	11,38	4,78	5,85	453	8,40	2,41
Walle	8,99	520	39,6%	15,15	6,28	6,74	791	8,67	3,83
Woltmershausen	8,61	269	38,6%	13,33	4,35	6,48	427	8,63	4,34
Nicht zuzuordnen	8,77	76	42,5%	12,32	5,63	7,25	102	8,65	6,15
Gesamt	8,94	7.211	34,8%	20,45	2,69	6,47	13.527	8,67	2,17
								7,33	20,45
									2,17
									20,45
									2,17





Verwaltungsanweisung zu § 22 SGB II und § 35 SGB XII (Bedarfe für Unterkunft und Heizung)

Bei den in dieser Verwaltungsanweisung grau hinterlegten Texten handelt es sich um Ausführungen, die abschließend zwischen dem Bundesministerium für Arbeit und Soziales und den zuständigen Ministerien/Ressorts der Länder abgestimmt sind.

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.

Hinweis:

Die Regelungen in dem grau hinterlegten Text beziehen sich seitens des BMAS auf den Personenkreis des Vierten Kapitels SGB XII. Sie sind für den Bereich des SGB II und des Dritten Kapitels SGB XII gleichermaßen anzuwenden, soweit keine anderen Regelungen außerhalb des grau hinterlegten Textes erfolgt sind.

Diese Verwaltungsanweisung tritt zum 20.03.2025 in Kraft. Die Verwaltungsanweisung vom 01.01.2025 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 01.03.2024 erhöht haben und eine entsprechende Nachbewilligung prüfen und veranlassen.

Wurden ab dem 01.03.2024 Kostensenkungsaufforderungen ausgesprochen, bedarf es aufgrund der Erhöhung der Richtwerte einer erneuten Kostensenkungsaufforderung

Leistungsberechtigten, denen bislang ein Wohnlagenzuschlag zuerkannt wurde erhalten Bestandschutz.



Inhaltsverzeichnis

Gesetzestext SGB XII:.....	1	35.1.5.5 (Nachforderungen für eine nicht mehr bewohnte Unterkunft)	28
Gesetzestext SGB II:.....	2	35.1.5.6 (Verfahrensrechtliche Umsetzung von Nachforderungen) ...	29
35.1.0 (Regelungsinhalt)	6	35.1.6 (Karenzzeit)	30
35.1.1 (Abgrenzung zu anderen Vorschriften)	6	35.1.7 (Angemessenheit der Aufwendungen für die Unterkunft)	31
35.1.2 (Unterkunft)	7	35.1.7.1 (Allgemeines)	31
35.1.2.1 (Tatsächlich genutzte Unterkunft)	8	35.1.7.2 (abstrakte Angemessenheit)	31
35.1.2.2 (nur eine Unterkunft)	9	35.1.7.3 (konkrete Angemessenheit)	33
35.1.3 (zu berücksichtigende Unterkunftsaufwendungen)	9	35.1.8 (Angemessenheit der Aufwendungen für Heizung)	36
35.1.3.1 (allgemeine Regelungen)	9	35.2.0 (Regelungsziel)	40
35.1.3.2 (Grund-/Nettokaltniete und Betriebskosten bei Mietwohnungen). 14		35.2.1 (Informationspflicht über die Karenzzeit)	40
35.1.3.3 (Schönheitsreparaturen bei Mietwohnungen)	16	35.3.0 (Regelungsinhalt)	41
35.1.3.4 (zusätzlicher Lagerraum)	18	35.3.1 (Kostensenkungsverfahren)	41
35.1.3.5 (Nutzungsentschädigung nach Ende des Mietverhältnisses)	19	35.3.2 (Regelfrist zur Berücksichtigung unangemessener Unterkunfts- und Heizungsaufwendungen)	41
35.1.3.6 (Besonderheiten bei Eigenheim/ Eigentumswohnungen) ..	19	35.3.3 (Kostensenkungsverfahren bei unangemessen hohen Heizkosten)	42
35.1.4 (Aufwendungen für Heizung)	21	35.3.4 (Absehen von Kostensenkungsmaßnahmen)	44
35.1.4.1 (Laufende Heizkostenaufwendungen)	22	35.3.5 (Unwirtschaftlichkeit eines Umzuges)	45
35.1.4.2 (einmaliger Bedarf wegen Heizmittelbevorratung)	22	35.3.6 (Verfahren)	47
35.1.5 (Aufwendungen durch Betriebs- und Heizkostennachforderungen)	23	35.4 (Festsetzung einer Pauschale für den Unterkunftsbedarf)	49
35.1.5.1 (Kein gesondertes Antragserfordernis)	24	35.5 (Festsetzung einer Pauschale für die Bedarfe für Heizung)	49
35.1.5.2 (Abgrenzung Nachforderungen / Schulden i. S. v. § 36 bzw. § 22 Abs. 8 SGB II	25	35.6 (Verweise auf im § 42a geregelte spezielle Unterkunftsformen) .	49
35.1.5.3 (Zeitliche Zuordnung des Bedarfs)	26	35.7.0 (Regelungsziel):	50
35.1.5.4 (Nachforderungen bei einer unangemessenen Unterkunft)	27	35.7.1 (Ermittlung der Gesamtangemessenheitsgrenze):	50
		35.7.2 (Folgen der Gesamtangemessenheitsgrenze):	50
		35.8 (Anwendbarkeit von § 22 Absatz 11 und 12 SGB II)	50





Gesetzestext SGB XII:

§ 35 Bedarfe für Unterkunft und Heizung

(1) ¹ Bedarfe für Unterkunft und Heizung werden in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen anerkannt, soweit diese angemessen sind. ² Für die Anerkennung der Bedarfe für Unterkunft gilt eine Karenzzeit von einem Jahr ab Beginn des Monats, für den erstmals Leistungen nach diesem Buch bezogen werden. ³ Innerhalb dieser Karenzzeit werden abweichend von Satz 1 Bedarfe für Unterkunft in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen anerkannt; § 35a Absatz 2 Satz 2 bleibt unberührt. ⁴ Wird der Leistungsbezug in der Karenzzeit für mindestens einen Monat unterbrochen, verlängert sich die Karenzzeit um volle Monate ohne Leistungsbezug. ⁵ Eine neue Karenzzeit beginnt nur, wenn zuvor mindestens drei Jahre keine Leistungen nach diesem Kapitel, dem Vierten Kapitel oder dem Zweiten Buch bezogen worden sind. ⁶ Bei Leistungsberechtigten, die in den letzten zwei Jahren vor dem Bezug von Leistungen nach dem Dritten oder Vierten Kapitel Leistungen nach dem Zweiten Buch bezogen haben, wird die nach § 22 Absatz 1 Satz 2 bis 4 des Zweiten Buches bereits in Anspruch genommene Karenzzeit für die weitere Dauer der Karenzzeit nach den Sätzen 2 bis 5 berücksichtigt.

(2) ¹ Der Träger der Sozialhilfe prüft zu Beginn der Karenzzeit nach Absatz 1 Satz 2 bis 6 die Angemessenheit der Aufwendungen für Unterkunft und Heizung. ² Übersteigen die Aufwendungen für Unterkunft und Heizung den der Besonderheit des Einzelfalles angemessenen Umfang, teilt der Träger der Sozialhilfe dies den Leistungsberechtigten mit dem ersten Bewilligungsbescheid mit und unterrichtet sie über die Dauer der Karenzzeit nach Absatz 1 Satz 2 bis 6 sowie über das Verfahren nach Ablauf der Karenzzeit nach Absatz 3 Satz 2.

(3) ¹ Übersteigen die Aufwendungen für Unterkunft und Heizung den der Besonderheit des Einzelfalles angemessenen Umfang, sind sie in tatsächlicher Höhe als Bedarf der Personen, deren Einkommen und Vermögen nach § 27 Absatz 2 zu berücksichtigen sind, anzuerkennen. ² Satz 1 gilt für die Aufwendungen für Heizung und nach Ablauf der Karenzzeit nach Absatz 1 Satz 2 bis 6 für die Aufwendungen für Unterkunft so lange, bis es diesen Personen möglich oder zuzumuten ist, durch einen Wohnungswechsel, durch Vermieten oder auf andere Weise die Aufwendungen zu senken, in der Regel jedoch längstens für sechs Monate. ³ Eine Absenkung der nach Absatz 1 Satz 1 unangemessenen Aufwendungen muss nicht gefordert werden, wenn diese unter Berücksichtigung der bei einem Wohnungswechsel zu erbringenden Leistungen unwirtschaftlich wäre. ⁴ Stirbt ein Mitglied der Haushaltsgemeinschaft und waren die Aufwendungen für Unterkunft und Heizung davor angemessen, ist die Senkung der Aufwendungen für die weiterhin bewohnte Unterkunft für die Dauer von mindestens zwölf Monaten nach dem Sterbemonat nicht zumutbar.

(4) ¹ Der Träger der Sozialhilfe kann für seinen örtlichen Zuständigkeitsbereich für die Höhe der Bedarfe für Unterkunft eine monatliche Pauschale festsetzen, wenn auf dem örtlichen Wohnungsmarkt hinreichend angemessener freier Wohnraum verfügbar und in Einzelfällen die Pauschalierung nicht unzumutbar ist. ² Bei der Bemessung der Pauschale sind die tatsächlichen Gegebenheiten des örtlichen Wohnungsmarkts, der örtliche Mietspiegel sowie die familiären Verhältnisse der Leistungsberechtigten, insbesondere Anzahl, Alter und Gesundheitszustand



der in der Unterkunft lebenden Personen, zu berücksichtigen. ³ Absatz 3 Satz 1 gilt entsprechend.

(5) ¹ Bedarfe für Heizung umfassen auch Aufwendungen für zentrale Warmwasserversorgung. ² Die Bedarfe können durch eine monatliche Pauschale festgesetzt werden. ³ Bei der Bemessung der Pauschale sind die persönlichen und familiären Verhältnisse, insbesondere Anzahl, Alter und Gesundheitszustand der in der Unterkunft lebenden Personen, die Größe und Beschaffenheit der Wohnung, die vorhandenen Heizmöglichkeiten und die örtlichen Gegebenheiten zu berücksichtigen.

(6) ¹ Leben Leistungsberechtigte in einer Unterkunft nach § 42a Absatz 2 Satz 1 Nummer 2 und Satz 3, so sind Aufwendungen für Unterkunft und Heizung nach § 42a Absatz 5 und 6 anzuerkennen. ² Leben Leistungsberechtigte in einer sonstigen Unterkunft nach § 42a Absatz 2 Satz 1 Nummer 3, so sind Aufwendungen für Unterkunft und Heizung nach § 42a Absatz 7 anzuerkennen. ³ Für die Bedarfe nach den Sätzen 1 und 2 gilt Absatz 1 Satz 2 bis 6 nicht.

(7) ¹ Zur Beurteilung der Angemessenheit der Aufwendungen für Unterkunft und Heizung nach Absatz 1 Satz 1 ist die Bildung einer Gesamtangemessenheitsgrenze zulässig. ² Dabei kann für die Aufwendungen für Heizung der Wert berücksichtigt werden, der bei einer gesonderten Beurteilung der Angemessenheit der Aufwendungen für Unterkunft und der Aufwendungen für Heizung ohne Prüfung der Angemessenheit im Einzelfall höchstens anzuerkennen wäre. ³ Absatz 3 und § 35a Absatz 2 Satz 2 gelten entsprechend.

(8) § 22 Absatz 11 und 12 des Zweiten Buches gelten entsprechend.

Gesetzestext SGB II:

§ 22 Bedarfe für Unterkunft und Heizung

(1) ¹ Bedarfe für Unterkunft und Heizung werden in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen anerkannt, soweit diese angemessen sind. ² Für die Anerkennung der Bedarfe für Unterkunft gilt eine Karenzzeit von einem Jahr ab Beginn des Monats, für den erstmals Leistungen nach diesem Buch bezogen werden. ³ Innerhalb dieser Karenzzeit werden die Bedarfe für Unterkunft in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen anerkannt; Satz 6 bleibt unberührt. ⁴ Wird der Leistungsbezug in der Karenzzeit für mindestens einen Monat unterbrochen, verlängert sich die Karenzzeit um volle Monate ohne Leistungsbezug. ⁵ Eine neue Karenzzeit beginnt, wenn zuvor mindestens drei Jahre keine Leistungen nach diesem oder dem Zwölften Buch bezogen worden sind. ⁶ Erhöhen sich nach einem nicht erforderlichen Umzug die Aufwendungen für Unterkunft und Heizung, wird nur der bisherige Bedarf anerkannt. ⁷ Soweit die Aufwendungen für Heizung und, nach Ablauf der Karenzzeit, die Aufwendungen der Unterkunft den der Besonderheit des Einzelfalles angemessenen Umfang übersteigen, sind sie als Bedarf so lange anzuerkennen, wie es der oder dem alleinstehenden Leistungsberechtigten oder der Bedarfsgemeinschaft nicht möglich oder nicht zuzumuten ist, durch einen Wohnungswechsel, durch Vermieten oder auf andere Weise die Aufwendungen zu senken, in der Regel jedoch längstens für sechs Monate. ⁸ Nach Ablauf der Karenzzeit ist Satz 7 mit der Maßgabe anzuwenden, dass der Zeitraum der Karenzzeit nicht auf die



in Satz 7 genannte Frist anzurechnen ist. ⁹Verstirbt ein Mitglied der Bedarfs- oder Haushaltsgemeinschaft und waren die Aufwendungen für die Unterkunft und Heizung davor angemessen, ist die Senkung der Aufwendungen für die weiterhin bewohnte Unterkunft für die Dauer von mindestens zwölf Monaten nach dem Sterbemonat nicht zumutbar. ¹⁰Eine Absenkung der nach Satz 1 unangemessenen Aufwendungen muss nicht gefordert werden, wenn diese unter Berücksichtigung der bei einem Wohnungswechsel zu erbringenden Leistungen unwirtschaftlich wäre.

(1a) (weggefallen)

(2) ¹ Als Bedarf für die Unterkunft werden auch unabweisbare Aufwendungen für Instandhaltung und Reparatur bei selbst bewohntem Wohneigentum im Sinne des § 12 Absatz 1 Satz 2 Nummer 5 anerkannt, soweit diese unter Berücksichtigung der im laufenden sowie den darauffolgenden elf Kalendermonaten anfallenden Aufwendungen insgesamt angemessen sind. ²Übersteigen unabweisbare Aufwendungen für Instandhaltung und Reparatur den Bedarf für die Unterkunft nach Satz 1, kann der kommunale Träger zur Deckung dieses Teils der Aufwendungen ein Darlehen erbringen, das dinglich gesichert werden soll. ³Für die Bedarfe nach Satz 1 gilt Absatz 1 Satz 2 bis 4 nicht.

(3) ¹ Rückzahlungen und Guthaben, die dem Bedarf für Unterkunft und Heizung zuzuordnen sind, mindern die Aufwendungen für Unterkunft und Heizung nach dem Monat der Rückzahlung oder der Gutschrift; Rückzahlungen, die sich auf die Kosten für Haushaltsenergie oder nicht anerkannte Aufwendungen für Unterkunft und Heizung beziehen, bleiben außer Betracht.

(4) ¹ Vor Abschluss eines Vertrages über eine neue Unterkunft soll die leistungsberechtigte Person die Zusicherung des für die neue Unterkunft örtlich zuständigen kommunalen Trägers zur Berücksichtigung der Aufwendungen für die neue Unterkunft einholen. ²Innerhalb der Karenzzeit nach Absatz 1 Satz 2 bis 5 werden nach einem Umzug höhere als angemessene Aufwendungen nur dann als Bedarf anerkannt, wenn der nach Satz 1 zuständige Träger die Anerkennung vorab zugesichert hat. ³Der kommunale Träger ist zur Zusicherung verpflichtet, wenn die Aufwendungen für die neue Unterkunft angemessen sind.

(5) ¹ Sofern Personen, die das 25. Lebensjahr noch nicht vollendet haben, umziehen, werden Bedarfe für Unterkunft und Heizung für die Zeit nach einem Umzug bis zur Vollendung des 25. Lebensjahres nur anerkannt, wenn der kommunale Träger dies vor Abschluss des Vertrages über die Unterkunft zugesichert hat. ²Der kommunale Träger ist zur Zusicherung verpflichtet, wenn

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

³Unter den Voraussetzungen des Satzes 2 kann vom Erfordernis der Zusicherung abgesehen werden, wenn es der oder dem Betroffenen aus wichtigem Grund nicht zumutbar war, die Zusicherung einzuholen. ⁴Bedarfe für Unterkunft und Heizung werden bei Personen, die das 25. Le-



bensjahr noch nicht vollendet haben, nicht anerkannt, wenn diese vor der Beantragung von Leistungen in eine Unterkunft in der Absicht umziehen, die Voraussetzungen für die Gewährung der Leistungen herbeizuführen.

(6) ¹ Wohnungsbeschaffungskosten und Umzugskosten können bei vorheriger Zusicherung durch den bis zum Umzug örtlich zuständigen kommunalen Träger als Bedarf anerkannt werden; Aufwendungen für eine Mietkaution und für den Erwerb von Genossenschaftsanteilen können bei vorheriger Zusicherung durch den am Ort der neuen Unterkunft zuständigen kommunalen Träger als Bedarf anerkannt werden. ² Die Zusicherung soll erteilt werden, wenn der Umzug durch den kommunalen Träger veranlasst oder aus anderen Gründen notwendig ist und wenn ohne die Zusicherung eine Unterkunft in einem angemessenen Zeitraum nicht gefunden werden kann. ³ Aufwendungen für eine Mietkaution und für Genossenschaftsanteile sollen als Darlehen erbracht werden.

(7) ¹ Soweit Bürgergeld für den Bedarf für Unterkunft und Heizung geleistet wird, ist es auf Antrag der leistungsberechtigten Person an den Vermieter oder andere Empfangsberechtigte zu zahlen. ² Es soll an den Vermieter oder andere Empfangsberechtigte gezahlt werden, wenn die zweckentsprechende Verwendung durch die leistungsberechtigte Person nicht sichergestellt ist. ³ Das ist insbesondere der Fall, wenn

1. Mietrückstände bestehen, die zu einer außerordentlichen Kündigung des Mietverhältnisses berechtigen,
2. Energiekostenrückstände bestehen, die zu einer Unterbrechung der Energieversorgung berechtigen,
3. konkrete Anhaltspunkte für ein krankheits- oder suchtbedingtes Unvermögen der leistungsberechtigten Person bestehen, die Mittel zweckentsprechend zu verwenden, oder
4. konkrete Anhaltspunkte dafür bestehen, dass die im Schuldnerverzeichnis eingetragene leistungsberechtigte Person die Mittel nicht zweckentsprechend verwendet.

⁴ Der kommunale Träger hat die leistungsberechtigte Person über eine Zahlung der Leistungen für die Unterkunft und Heizung an den Vermieter oder andere Empfangsberechtigte schriftlich zu unterrichten.

(8) ¹ Sofern Bürgergeld für den Bedarf für Unterkunft und Heizung erbracht wird, können auch Schulden übernommen werden, soweit dies zur Sicherung der Unterkunft oder zur Behebung einer vergleichbaren Notlage gerechtfertigt ist. ² Sie sollen übernommen werden, wenn dies gerechtfertigt und notwendig ist und sonst Wohnungslosigkeit einzutreten droht. ³ Vermögen nach § 12 Absatz 2 Satz 1 und Absatz 4 Satz 1 ist vorrangig einzusetzen. ⁴ Geldleistungen sollen als Darlehen erbracht werden.

(9) ¹ Geht bei einem Gericht eine Klage auf Räumung von Wohnraum im Falle der Kündigung des Mietverhältnisses nach § 543 Absatz 1, 2 Satz 1 Nummer 3 in Verbindung mit § 569 Absatz 3 des Bürgerlichen Gesetzbuchs ein, teilt das Gericht dem örtlich zuständigen Träger nach diesem Buch oder der von diesem beauftragten Stelle zur Wahrnehmung der in Absatz 8 bestimmten Aufgaben unverzüglich Folgendes mit:



1. den Tag des Eingangs der Klage,
2. die Namen und die Anschriften der Parteien,
3. die Höhe der monatlich zu entrichtenden Miete,
4. die Höhe des geltend gemachten Mietrückstandes und der geltend gemachten Entschädigung und
5. den Termin zur mündlichen Verhandlung, sofern dieser bereits bestimmt ist.

²Außerdem kann der Tag der Rechtshängigkeit mitgeteilt werden. Die Übermittlung unterbleibt, wenn die Nichtzahlung der Miete nach dem Inhalt der Klageschrift offensichtlich nicht auf Zahlungsunfähigkeit der Mieterin oder des Mieters beruht.

(10) ¹Zur Beurteilung der Angemessenheit der Aufwendungen für Unterkunft und Heizung nach Absatz 1 Satz 1 ist die Bildung einer Gesamtangemessenheitsgrenze zulässig. ²Dabei kann für die Aufwendungen für Heizung der Wert berücksichtigt werden, der bei einer gesonderten Beurteilung der Angemessenheit der Aufwendungen für Unterkunft und der Aufwendungen für Heizung ohne Prüfung der Angemessenheit im Einzelfall höchstens anzuerkennen wäre. ¹³Absatz 1 Satz 6 bis 10 gilt entsprechend.

(11) ¹Die für die Erstellung von Mietspiegeln nach § 558c Absatz 1 des Bürgerlichen Gesetzbuchs nach Landesrecht zuständigen Behörden sind befugt, die in Artikel 238 § 2 Absatz 2 Nummer 1 Buchstabe a, d und e des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuche genannten Daten zu verarbeiten, soweit dies für die Erstellung von Übersichten über die Angemessenheit von Aufwendungen für eine Unterkunft nach Absatz 1 Satz 1 erforderlich ist. ²Erstellen die nach Landesrecht zuständigen Behörden solche Übersichten nicht, so sind sie befugt, die Daten nach Satz 1 auf Ersuchen an die kommunalen Träger der Grundsicherung für Arbeitsuchende für ihren örtlichen Zuständigkeitsbereich zu übermitteln, soweit dies für die Erstellung von Übersichten über die Angemessenheit von Aufwendungen für die Unterkunft erforderlich ist. ³Werden den kommunalen Trägern der Grundsicherung für Arbeitsuchende die Übersichten nicht zur Verfügung gestellt, so sind sie befugt, die Daten nach Satz 1 für ihren örtlichen Zuständigkeitsbereich bei den nach Landesrecht für die Erstellung von Mietspiegeln zuständigen Behörden zu erheben und in sonstiger Weise zu verarbeiten, soweit dies für die Erstellung von Übersichten über und die Bestimmung der Angemessenheit von Aufwendungen für die Unterkunft nach Absatz 1 Satz 1 erforderlich ist.

(12) ¹Die Daten nach Absatz 11 Satz 1 und 3 sind zu löschen, wenn sie für die dort genannten Zwecke nicht mehr erforderlich sind.



Allgemeines

Träger der Bedarfe für Unterkunft und Heizung

Träger für die Leistungen der Bedarfe für Kosten für Unterkunft und Heizung in den Rechtskreisen des Bürgergeldes, Grundsicherung für Arbeitsuchende (SGB II), der Hilfe zum Lebensunterhalt sowie der Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung (SGB XII) und des Asylbewerberleistungsgesetzes (AsylbLG) ist die Stadtgemeinde Bremen.

Die Stadtgemeinde Bremen ist nach § 6 Abs. 1 Nr. 2 SGB II kommunaler Träger einzelner Leistungen des Bürgergeldes, Grundsicherung für Arbeitsuchende, sowie nach § 1 des Bremischen Ausführungsgesetzes zum SGB XII örtlicher Träger der Sozialhilfe. Als örtlicher Träger ist die Stadtgemeinde Bremen auch zuständige Behörde zur Durchführung des AsylbLG. Hierzu gehören Leistungen für die Bedarfe der Unterkunft und Heizung gemäß § 19 Abs. 1 in Verbindung mit § 22 SGB II, nach § 27 a bzw. § 42 Nr. 4 in Verbindung mit §§ 35, 35 a, 42 a SGB XII sowie nach §§ 2, 3 AsylbLG.

Zuständige Geschäftsstellen

Die Entscheidung über die Bewilligung der Leistungen nach § 22 SGB II trifft die jeweils räumlich zuständige Geschäftsstelle des Jobcenters Bremen, für die Leistungen nach §§ 35, 42 a SGB XII und nach §§ 2, 3 AsylbLG sind es die räumlich jeweils zuständigen Sozialzentren des Amtes für Soziale Dienste, in deren Bereich die Personen wohnen, um deren Bedarf es geht.

Sofern im Einzelfall innerhalb einer Bedarfsgemeinschaft sowohl Ansprüche nach dem SGB XII (Sozialhilfe/ Grundsicherungsleistungen) als auch nach dem SGB II (ALG II/ Sozialgeld) bestehen, muss hinsichtlich der Anerkennung von Unterkunftskosten eine Abstimmung zwischen der jeweils zuständigen Geschäftsstelle des Jobcenters und des zuständigen Sozialzentrums erfolgen. Dieses Abstimmungserfordernis bezieht sich auch auf Neuanmietungen von Wohnraum.

Zu Absatz 1:

35.1.0 (Regelungsinhalt)

¹ Absatz 1 Satz 1 regelt den Grundsatz, dass Aufwendungen für die Unterkunft und Heizung in tatsächlicher Höhe als Bedarf anerkannt werden, soweit sie angemessen sind. ² Ein Anspruch auf Vermittlung oder Bereitstellung von Wohnraum ergibt sich hieraus nicht. ³ Die Sätze 2 bis 6 enthalten Regelungen zur Karenzzeit, während der die tatsächlichen Aufwendungen für die Unterkunft zu berücksichtigen sind.

Für den Rechtskreis des SGB II enthält § 22 Abs. 1 in den Sätzen 2 bis 5 Regelungen zur Karenzzeit.

35.1.1 (Abgrenzung zu anderen Vorschriften)

¹ Angemessene Bedarfe für Unterkunft und Heizung sind für den nach dem Vierten Kapitel des SGB XII leistungsberechtigten Personenkreis nur nach § 35 anzuerkennen, soweit § 42a keine abweichende Regelung trifft. ² Für nachfolgende Lebenssachverhalte enthält § 42a besondere Regelungen:



- Leistungsberechtigte, die zusammen mit mindestens einem Elternteil, mit mindestens einem volljährigen Kind oder mindestens einem volljährigen Geschwisterkind zusammen in deren Mietwohnung oder deren Eigentumswohnung/ Eigenheim leben und keiner vertraglichen Zahlungspflicht zur Nutzung ihres Wohnraumes ausgesetzt sind,
- Leistungsberechtigte, die mit anderen Personen zusammen in einer Wohnung i. S. d. § 42a Absatz 2 in einer Wohngemeinschaft oder zusammen mit mindestens einem Elternteil, mit mindestens einem volljährigen Kind oder mit mindestens einem volljährigen Geschwisterkind leben und vertraglich zur Tragung von Aufwendungen zur Unterkunft und Heizung verpflichtet sind,
- Leistungsberechtigte, die nicht in einer Wohnung nach § 42a Absatz 2 leben, weil ihnen zur Erbringung von Leistungen nach Teil 2 des Neunten Buches allein oder zu zweit ein persönlicher Wohnraum und zusätzliche Räumlichkeiten zur gemeinschaftlichen Nutzung zu Wohnzwecken überlassen wurden (sogenannte besondere Wohnform),
- Leistungsberechtigte, die in einer sonstigen Unterkunft leben.

³ Für leistungsberechtigte Personen, deren notwendiger Lebensunterhalt sich nach § 27b Absatz 1 Satz 2 oder nach § 27c Absatz 1 Nummer 2 ergibt, ist § 35 nicht anzuwenden (vgl. § 42 Nummer 4b).

Für Leistungsberechtigte nach dem SGB II sind angemessene Bedarfe für Unterkunft und Heizung nach § 22 SGB II anzuerkennen.

35.1.2 (Unterkunft)

(1) ¹ Unter einer Unterkunft ist jede Einrichtung oder Anlage zu verstehen, die geeignet ist, vor der Witterung zu schützen und eine gewisse Privatsphäre (einschließlich der Möglichkeit, private Gegenstände wie Kleidung, Hausrat und Möbel zu verwahren) gewährleistet. ² Die Räume müssen dabei grundsätzlich der Deckung des Unterkunftsbedarfs dienen und hierfür bestimmt sein. ³ Dabei ist es unerheblich, ob die Unterkunft bauordnungsrechtlichen oder sonstigen öffentlich-rechtlichen Vorschriften entspricht.

(2) ¹ Unterkünfte i. S. d. § 35 sind neben Mietwohnungen und selbstgenutztem Wohneigentum (zum Begriff „Wohnung“) zum Beispiel auch Not-, Obdachlosen- und Flüchtlingsunterkünfte, Frauenhäuser, Bau- und Wohnwagen, Zimmer in Beherbergungsbetrieben, Gartenhäuser oder Wohnschiffe. ² Vom Unterkunftsbegriff nicht erfasst sind dagegen etwa Schlafsäcke, ein lediglich mit einer Schlafstelle (Matratze) ausgestattetes Kraftfahrzeug (Kleinbus) oder das Fahrerhaus eines offenen Pritschenwagens, da sie die Merkmale einer Unterkunft (z. B. hinreichender Schutz) nicht erfüllen. ³ Ebenso wenig fallen unter den Begriff der Unterkunft i. d. R. gewerblich genutzte Räume oder Räumlichkeiten, die der Lagerung von Gegenständen dienen. ⁴ Etwas anderes gilt dann, wenn Räume sowohl gewerblich als auch privat zu Wohnzwecken genutzt werden und eine Aufteilung zwischen gewerblich und privat genutzten Räumen nicht möglich ist und eine weitere Wohnzwecken dienende Unterkunft nicht vorhanden ist.

Bei Mietwohnungen handelt es sich um Mietverhältnisse mit Mietvertrag oder Nutzungsverhältnisse mit Nutzungsvertrag (z. B. bei Genossenschaftswohnungen).



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.

Für die weiteren Wohnformen werden üblicherweise keine regulären Mietverträge geschlossen. Deren Kosten ergeben sich aus Einweisungsverfügungen bzw. Leistungsvereinbarungen o.ä..

35.1.2.1 (Tatsächlich genutzte Unterkunft)

(1) ¹ Die Berücksichtigung als Unterkunftsbedarf setzt voraus, dass die Unterkunft tatsächlich von der leistungsberechtigten Person überwiegend bzw. als Lebensmittelpunkt genutzt wird. ² Eine Anerkennung des Unterkunftsbedarfs scheidet daher bei einer Untervermietung der gesamten Unterkunft oder deren vollständiger Überlassung an Dritte aus. ³ Wird nur ein Teil der Unterkunft selbst bewohnt und der übrige Teil untervermietet, sind nur die Aufwendungen als Unterkunftsbedarf zu berücksichtigen, die nach Abzug der Untermieteinnahmen verbleiben.

(2) ¹ Eine vorübergehende Abwesenheit der leistungsberechtigten Person (z. B. Krankenhausaufenthalte, Übernachtung bei Dritten, kürzere Besuchsreisen, den gewöhnlichen Inlandsaufenthalt unberührt lassende Auslandsaufenthalte) ist unschädlich, wenn die tatsächliche Nutzung der Unterkunft dadurch nicht aufgegeben wird. ² Während einer Freiheitsstrafe scheidet eine Anerkennung des Unterkunftsbedarfs aus, da es regelmäßig an der tatsächlichen Nutzung der Unterkunft fehlt. ³ An einer tatsächlichen Nutzung der Unterkunft fehlt es auch, wenn von Suchtmitteln abhängige leistungsnachsuchende Personen sich nach einer Entwöhnungsbehandlung in Adaptionseinrichtungen aufhalten. ⁴ Gilt die Unterkunft nicht mehr als genutzt, kommen unterkunftserhaltende Leistungen nach den §§ 67, 68 SGB XII in Betracht.

Alleinstehende erwerbsfähige Leistungsberechtigte sind mit Inhaftierung vom Leistungsbezug nach dem SGB II (§ 7 Abs. 4) ausgeschlossen.

Die Anerkennung eines Unterkunftsbedarfes kommt für die Dauer einer Inhaftierung nach dem 3. und 4. Kapitel SGB XII nicht in Betracht. Ausgenommen ist lediglich der Fall, wenn zwischen Inhaftierung und Entlassung kein vollständiger Kalendermonat liegt, da die Wohnung in diesen Fällen tatsächlich anteilig genutzt wird.

(3) ¹ Eine tatsächliche Nutzung liegt auch dann vor, wenn die Nutzung aus zivilrechtlichen oder öffentlich-rechtlichen Gründen rechtswidrig ist. ² Zivilrechtlich rechtswidrig ist z. B. die Nutzung einer Wohnung ohne Mietvertrag bzw. die Weiternutzung einer Wohnung nach wirksamer Kündigung. ³ Eine unrechtmäßige Nutzung kann auch im baurechtlichen Sinne vorliegen (z. B. fehlende Baugenehmigung).

(4) ¹ Wenn die tatsächliche Nutzung der Unterkunft nicht hinreichend nachgewiesen ist, sind die Aufwendungen für die Unterkunft vom Träger der Sozialhilfe nicht anzuerkennen. ² Die Darlegungs- und Beweislast für die tatsächliche Nutzung der Unterkunft liegt bei der antragstellenden oder leistungsberechtigten Person. ³ Ihrer Darlegungs- und Beweislast kommt die antragstellende oder leistungsberechtigte Person i. d. R. durch Vorlage des Mietvertrags und des Personalausweises oder einer (aktuellen) Meldebescheinigung nach. ⁴ Wenn gewichtige Indi-



zien gegen eine tatsächliche Nutzung der Unterkunft bestehen (z. B. extrem niedrig ausgewiesener Energie- und Wasserverbrauch, keine Postzustellung an die Person unter der Adresse möglich), sind diese Indizien durch qualifizierten Vortrag und ggf. Vorlage weiterer Nachweise zu entkräften.

35.1.2.2 (nur eine Unterkunft)

¹ Grundsätzlich sind als monatlicher Unterkunftsbedarf lediglich die Aufwendungen für eine Unterkunft berücksichtigungsfähig. ² Dies gilt auch dann, wenn die leistungsberechtigte Person mehrere Unterkünfte nutzt und rechtlich nutzen kann. ³ Maßgeblich ist dann regelmäßig die Unterkunft, die den Lebensmittelpunkt bildet, also überwiegend genutzt wird. ⁴ Unterkunftskosten für mehr als eine Unterkunft in einem Monat (doppelte Unterkunftskosten) können aufgrund eines Wohnungswechsels in Ausnahmefällen übernommen werden (vgl. 35a.2.3.3).

35.1.3 (zu berücksichtigende Unterkunftsafwendungen)

35.1.3.1 (allgemeine Regelungen)

(1) ¹ Aufwendungen der Unterkunft sind alle rechtswirksamen Zahlungsverpflichtungen, mit Ausnahme des Haushaltsstroms, die im Bewilligungszeitraum für die Nutzung einer Unterkunft Dritten geschuldet werden. ² In zeitlicher Hinsicht sind Aufwendungen zu berücksichtigen, denen die leistungsberechtigte Person im jeweiligen Bewilligungszeitraum ausgesetzt ist. ³ Die Aufwendungen können regelmäßig monatlich, in größeren Abständen oder einmalig anfallen. ⁴ Zu berücksichtigen sind die Aufwendungen im jeweiligen Monat ihrer Fälligkeit. ⁵ Anerkennungsfähig sind grundsätzlich auch solche Aufwendungen, die vor Eintritt der Hilfebedürftigkeit bzw. eines Antrages tatsächlich entstanden sind, aber erst später fällig werden.

Beispiel:

Person A wurde Grundsicherung für den Zeitraum vom 1. Januar 2021 bis 31. Dezember 2021 bewilligt. Die monatlichen Unterkunftskosten betragen 400 Euro (320 Euro Nettokaltmiete; 50 Euro Wasser/ Abwasser; 30 Euro sonstige Nebenkosten). Diese Unterkunftskosten sind jeweils zu Beginn eines Monats fällig. Hinzu kommen Abfallgebühren in Höhe von jeweils 50 Euro, welche im Januar und September fällig sind, sowie eine Nachforderung der Abfallgebühren für das Vorjahr in Höhe von 15 Euro, welche ebenfalls im Januar 2021 fällig ist. Daraus ergibt sich ein Unterkunftsbedarf für den Monat Januar 2021 in Höhe von insgesamt 465 Euro und für den Monat September 2021 in Höhe von insgesamt 450 Euro, für die übrigen Monate in Höhe von 400 Euro.

Im Falle einer Mietminderung ist die geminderte Miete zu zahlen. Ggf. sind die Minderungsbeiträge nachzuzahlen, wenn sich diese als rechtswidrig darstellt.

⁶ Nicht als Bedarf sind dagegen solche Aufwendungen anzuerkennen, die vor Eintritt der Hilfebedürftigkeit bzw. vor dem Monat der Antragstellung fällig wurden. ⁷ Nach § 44 Absatz 2 Satz 1 wirkt ein Antrag auf Grundsicherung nur auf den Ersten des Antragsmonats zurück. ⁸ Grundsicherungsleistungen dürfen nicht für Zeiträume vor Antragstellung erbracht werden (§ 44 Absatz 2 Satz 2).

Beispiel:

Person B, die aus ihrem Einkommen ihren notwendigen Lebensunterhalt (monatliche Unter-



kunftskosten in Höhe von 500 Euro) in voller Höhe decken kann (es besteht ein Einkommensüberschuss von 100 Euro), erhält nach Entrichtung aller Vorauszahlungen eine Betriebskostennachforderung in Höhe von 400 Euro mit Fälligkeit im Oktober 2021 und stellt im November 2021 einen Antrag auf Übernahme dieser Nachforderung.

Durch die (einmalige) Steigerung des Unterkunftsbedarfs von 500 Euro auf 900 Euro bestünde im Oktober 2021 rechnerisch ein Anspruch auf Grundsicherung in Höhe von 300 Euro. Da der Antrag auf Grundsicherung allerdings erst im November 2021 gestellt wurde, ist in diesem Monat eine Berücksichtigung der im Oktober 2021 fälligen Betriebskostennachforderung als Bedarf unzulässig. Der Antrag auf Grundsicherung wirkt nur auf den 1. November 2021 zurück.

9 Ebenfalls nicht als Bedarf anzuerkennen sind solche Aufwendungen, die während der Hilfebedürftigkeit entstanden sind, aber erst nach deren Ende fällig werden.

Beispiel:

Person C bezog im Zeitraum vom 1. Januar 2021 bis 31. Dezember 2021 Grundsicherung. Seit dem 1. Januar 2022 kann C ihren notwendigen Lebensunterhalt aus ihrem gestiegenen Einkommen (z. B. Wechsel der Rentenart mit höherem Rentenzahlbetrag) in voller Höhe decken. Es besteht ein Einkommensüberschuss von 70 Euro monatlich. Im April 2022 erhält sie eine Betriebskostennachforderung für das Abrechnungsjahr 2021 in Höhe von 50 Euro mit Fälligkeit Mai 2022. Da der Leistungsbezug von C im Dezember 2021 endete und sie aufgrund des Einkommensüberschusses von 70 Euro monatlich ihren Bedarf inklusive der Betriebskostennachforderung selbst decken kann, sind keine Leistungen der Grundsicherung für den Monat Mai zu gewähren.

Staffelmietverträge

Es gibt keinen rechtlichen Grund, Staffelmieten nicht anzuerkennen, wenn die vereinbarte Staffelmiete die Angemessenheitsgrenze nicht übersteigt.

Einer Anmietung ist dann nicht zuzustimmen, wenn absehbar ist, dass die Angemessenheitsgrenze durch die vereinbarte Staffelmiete überschritten wird.

Indexmiete

Eine weitere Variante ist die Vereinbarung einer Indexmiete (§ 557 b BGB). Die Entwicklung des Mietzinses wird hier anhand der Höhe des vom statistischen Bundesamt ermittelten Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland bestimmt. Eine Indexmiete muss, außer bei Modernisierungsmaßnahmen, jeweils mindestens ein Jahr unverändert bleiben. Eine Erhöhung ist vom Vermieter schriftlich unter Angabe der Änderung des Index, der Miete und des Erhöhungsbetrages geltend zu machen.

Auch hier gilt, dass die Miete die Angemessenheitsgrenze nicht übersteigt. Sollte dieses in späteren Jahren der Fall sein, ist ggf. ein Senkungsverfahren durchzuführen.

Komplett-/Pauschalmiete

Bei einer Komplettmiete sind sämtliche Kosten – auch die Kosten für die Haushaltsenergie – enthalten. Dabei kann es sich sowohl um eine Pauschalmiete (keine Abrechnung von Nebenkosten) als auch um eine Gesamtmiete (mit abrechnungsfähigen Verbrauchskosten) handeln.

Für die Erhöhung einer Pauschalmiete spielt die Entwicklung der Betriebskosten keine Rolle. Eine Betriebskostenpauschale kann weder dem individuellen Verbrauch noch der generellen Kostenentwicklung angepasst werden. Sie kann überhaupt nur dann angepasst werden, wenn dies entsprechend vereinbart ist (§ 560 Abs. 1 BGB).



Die Pauschalmiete kann bei Einhaltung der Fristen bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete, max. bis zur Kappungsgrenze erhöht werden.

Haushaltsstrom in Miete enthalten

Schuldet ein Mieter mit der Miete auch Stromkosten für Haushaltsstrom,

- so ist im **SGB II** eine Kürzung der Unterkunfts-kosten nur möglich, wenn die Stromkosten betragsmäßig im Mietvertrag aufgeführt sind bzw. vom Vermieter auf Nachfrage betragsmäßig aufgeschlüsselt werden können.
- so ist im **SGB XII** eine abweichende Regelsatzfestsetzung zu prüfen (§ 27 a SGB XII)

(2) ¹ Die leistungsberechtigte Person muss zudem einer wirksamen, nicht dauerhaft gestundeten Forderung ausgesetzt sein. ² Hierbei genügt, dass die Forderung nicht offensichtlich unberechtigt ist. ³ Dies gilt auch bei Wohnraumüberlassung bzw. Mietverträgen unter Verwandten. ⁴ Hiernach muss zwischen den Vertragsparteien Einigkeit über die vereinbarten Hauptleistungspflichten (Überlassung des Wohnraums und Entrichten des Mietzinses) bestehen. ⁵ Ein Schriftformerfordernis besteht nicht.

(3) ¹ Fehlt es bisher an tatsächlichen Zahlungen, ist zu prüfen, ob die entsprechende Forderung besteht oder die Nichtzahlung auf einer Nichternsthaftigkeit der Zahlungsvereinbarung beruht, weil ein Scheingeschäft (§ 117 BGB) vorliegt. ² Indizien für ein Scheingeschäft können sein:

- die Wohnung konnte bisher unentgeltlich genutzt werden und der Mietvertrag wurde in engem zeitlichen Zusammenhang mit der Antragstellung auf Leistungen abgeschlossen, ohne dass sich die Vertragsparteien geändert haben,
- zur vertraglichen Vereinbarung werden widersprüchliche Angaben z. B. hinsichtlich der vereinbarten Miethöhe, des Vertragsbeginns oder der zur Verfügung gestellten Räumlichkeiten gemacht oder widersprüchliche Unterlagen eingereicht,
- trotz eines (langfristig) bestehenden Mietvertrages hat die leistungsberechtigte Person über einen längeren Zeitraum keine Mietzahlung geleistet, ohne dass dies zu mietrechtlichen Konsequenzen geführt hat.

(4) ¹ Sofern die Unterkunft von mehreren Personen gemeinsam genutzt wird, sind die Aufwendungen für Unterkunft und Heizung grundsätzlich nach der Zahl der im Haushalt lebenden Personen aufzuteilen (Kopfteilprinzip) und den Haushaltsmitgliedern kopfteilig als Bedarf zuzuordnen. ² Die Aufwendungen werden dabei in der Regel unabhängig von Alter und Nutzungsintensität pro Kopf aufgeteilt, wenn leistungsberechtigte Personen eine Unterkunft gemeinsam mit anderen Personen, insbesondere Familienangehörigen nutzen. ³ Ausnahmen vom Kopfteilprinzip sind stets dann erforderlich, wenn rechtlich verbindliche Regelungen eine andere Aufteilung vorsehen. ⁴ Dies kann bspw. eine wirksame vertragliche Vereinbarung über eine andere Aufteilung im (Unter-)Mietvertrag sein.

Mietrechtliche Beratung

Bei mietrechtlichen Streitigkeiten im Binnenverhältnis Mieter-Vermieter kann die Stadtgemeinde Bremen keine mietrechtliche Beratung geben. Für eine mietrechtliche Beratung sind die Betroffenen zur Unterstützung und zur Durchsetzung ihrer Anliegen bzw. Ansprüche grundsätzlich an



die öffentliche Rechtsberatung zu verweisen. (Arbeitnehmerkammer Bremen , kostenlose Rechtsberatung des Bremischen Anwaltsvereins – hier gibt es Informationen [Amtsgericht Bremen - Rechtsberatung](#))

Ist im Einzelfall für die Entscheidung der Anerkennung der Kosten der Unterkunft ein Verweis an einen Mieterverein (Deutscher Mieterbund, Bremer Mieterverein e.V., Bremer Mieterschutzbund e.V., Verein Mieter helfen Mietern Bremen e.V.) angezeigt, sind die Aufnahmegebühren und Vereinsbeiträge für die Dauer der Klärung der Angelegenheit als Annexeleistungen nach § 22 Abs. 1 SGB II bzw. § 35 Abs. 1 SGB XII zu übernehmen.

Dieses kann z. B. der Fall sein, wenn berechtigte Zweifel an der Wirksamkeit einer Mieterhöhung bestehen

Pflegekinder in Vollzeitpflege/ Verwandtenpflege

Die Kopfteilmethode trifft auch auf Familien zu, in denen Pflegekinder in Vollzeit untergebracht sind.

Zwar werden die laufenden Unterhaltsleistungen des Jugendhilfeträgers, in denen auch Unterkunftskosten enthalten sind, grundsätzlich pauschaliert bewilligt. Sofern im Einzelfall der kopfteilige Anteil des Pflegekindes über den im SGB VIII-Unterhaltsgeld enthaltenen pauschalen Mietanteil hinausgeht, hat der Jugendhilfeträger eine abweichende Bemessung der Leistungen vorzunehmen. Die Pflegeeltern haben dort eine höhere Leistung zu beantragen.

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.

Wirksamkeit eines Vertrages unter Verwandten

Leistungsberechtigte, die Wohnraum von Verwandten angemietet haben, haben einen Anspruch auf tatsächlich anfallende angemessene Kosten für Unterkunft und Heizung, wenn sie rechtswirksam zur Zahlung einer Miete verpflichtet sind (Vertrag).

Zu beachten ist, dass der Abschluss eines Untermietvertrages/Mietvertrages über Wohnraum keinem Formzwang unterliegt. Für den Nachweis, dass tatsächliche Aufwendungen für die Unterkunft entstehen, kann daher nicht allein auf die Vorlage eines schriftlichen Vertrages abgestellt werden. Wo ein solcher fehlt, sind andere geeignete Nachweise (z. B. Kontoauszüge, Quittungen, Bescheinigung über erforderliche Mietzahlungen) über die Verpflichtung zur Mietzahlung zu erbringen

Handelt es sich um eine abgeschlossene „eigene“ Wohnung, ist regelmäßig von der Wirksamkeit des Mietvertrages auszugehen.

Aber auch wenn es an der Abgeschlossenheit der Wohnung fehlt, spricht dies nicht zwangsläufig gegen die Wirksamkeit des Vertrages. In solchen Fällen ist Voraussetzung, dass eine Haushaltsgemeinschaft (gemeinsamer Haushalt) vom Leistungsberechtigten glaubhaft ausgeschlossen wird – siehe VAnw zu § 39 SGB XII bzw. Hinweise zu § 9 Abs. 5 SGB II.

Der Umstand, dass beispielsweise Eltern aus familiärer Verbundenheit oder aus Rücksichtnahme auf den Gesundheitszustand ihres Kindes trotz erheblicher Mietrückstände eine Kündigung nicht betreiben, spricht für sich genommen ebenfalls noch nicht dafür, dass der Vertrag unwirksam ist.



Gegen die Ernsthaftigkeit eines Mietvertrages kann sprechen, dass es sich bei einem überlassenen Wohnraum von Eltern oder Elternteilen an die Tochter oder den Sohn um „ihr oder sein“ Zimmer handelt, also vermutlich das Kinderzimmer, ohne dass sich Umstände ändern, sprich keine Veränderung eingetreten ist. Dabei kann ein weiteres Indiz sein, dass der Wohnraum bisher noch nie anderweitig vermietet wurde.

Auch in den Fällen, in denen Verwandte durchgehend unentgeltlich im Haushalt der Eltern oder der Kinder gelebt haben und mit Eintritt der Hilfebedürftigkeit nunmehr ohne ersichtlichen Grund eine Miete erhoben wird, ist zu prüfen, ob ggf. ein Scheingeschäft geschlossen worden ist.

Bei Haushalten ohne vertragliche Abreden zwischen Leistungsberechtigten und nicht leistungsberechtigten Verwandten oder, wenn es bei vorhandenen Mietverträgen/ Untermietverträgen an einem Rechtsbindungswillen und damit an der Wirksamkeit des Vertrages fehlt, können keine Aufwendungen für Unterkunft und Heizung übernommen werden.

Die Vermutung der Bedarfsdeckung gem. § 39 SGB XII bzw. § 9 Abs. 5 SGB II ist zu prüfen. Für Leistungsberechtigte nach dem 4. Kapitel SGB XII – siehe Nr. 5.5 der Arbeitshilfe

Wohngemeinschaften, zimmerweise Vermietung, Untermietverträge

Für diese Personengruppen gilt bei der Beurteilung der Angemessenheit der Mietkosten der für 1-Personen-Haushalte anerkannte Richtwert.

Für das einzelne Mitglied einer Wohngemeinschaft ist, bei Vorliegen eines gemeinsamen Mietvertrages, der kopfteilige Mietanteil als tatsächliche Aufwendungen zugrunde zu legen.

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.

Ein angemessenes Verhältnis ist grundsätzlich gegeben, wenn die vertraglich vereinbarte Miete prozentual der genutzten Mietfläche entspricht. Diese Prüfung kann grundsätzlich nur mit Kenntnis des Hauptmietvertrages erfolgen.

Untermietverträge mit Bezug auf den Hauptmietvertrag

Es kann ein Anspruch des Untermieters auf Vorlage oder Überlassung einer Kopie des Mietvertrags bestehen, wenn der Untermietvertrag ganz oder teilweise auf den Hauptmietvertrag Bezug nimmt (z. B. bei den Nebenkosten, Schönheitsreparaturen, Kündigungsklauseln etc.) oder Bestandteil des Untermietvertrages ist. Dann ist dieser dem Untermieter (Leistungsberechtigten) zur Verfügung zu stellen und kann - sofern er diesem vorliegt - auch vom zuständigen Sozialhilfeträger angefordert werden.

Untermietverträge ohne Bezug auf den Hauptmietvertrag

Sofern der Untermietvertrag keinen Bezug auf den Hauptmietvertrag nimmt und dem Untermieter (hier der Leistungsberechtigte) keine Angaben über die Höhe der Gesamtmiete der Wohneinheit vorliegen und dieser nicht sichere Kenntnis davon hat, dass er deutlich mehr zahlt, als sein kopfteiliger Anteil darstellt, kann dieses nicht zu seinem Nachteil ausgelegt werden. Somit kann die Prüfung des angemessenen Verhältnisses zwischen den zu entrichtenden Mietaufwendungen für die Unterkunft faktisch nicht erfolgen. In diesem Fall gilt die Begrenzung auf die angemessenen Aufwendungen eines Einpersonenhaushalts.



Hinweis

Sofern anhand der vorliegenden Unterlagen eine offensichtliche Verschiebung der Gesamtaufwendungen der Unterkunft auf den Leistungsberechtigten und somit zu Lasten der öffentlichen Haushalte zu vermuten ist, ist der Leistungsberechtigte eingehend zu befragen, zu beraten und sind diesem weitere Hilfsmöglichkeiten, wie zum Beispiel die Beratung durch einen Mieterverein, aufzuzeigen. Gleiches gilt, soweit aus den Unterlagen die Annahme eines Mietwuchers besteht.

Neben den Aufwendungen für die Unterkunft sind auch die Aufwendungen für die Heizung auf ihre Angemessenheit zu prüfen. Hier stellen sich vergleichbare Fragen, wie sie vorausgehend für die Aufwendungen für die Unterkunft dargestellt werden. Allerdings können die Aufwendungen für Heizung auch wichtige Hinweise für die Prüfung der Aufwendungen für die Unterkunft liefern. Sofern für eine Wohnung eine gemeinsame Heizung vorhanden ist, dann gibt es auch für die Heizkosten der gesamten Wohnung entweder eine Verteilung pro Kopf oder nach Wohnfläche. Bei einer Verteilung der Heizkosten nach der Gesamtwohnfläche muss der (Unter-) Mietvertrag den von der leistungsberechtigten Person zu tragenden Anteil an den Heizkosten beinhalten. Dieser Anteil kann dann auch für den der (Kalt-) Miete zugrundeliegenden Anteil an der gemieteten Wohnfläche an der Gesamtfläche zugrunde gelegt werden.

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.

35.1.3.2 (Grund-/Nettokaltmiete und Betriebskosten bei Mietwohnungen)

(1) ¹ Bei Mietwohnungen umfassen die tatsächlichen Aufwendungen die nach dem Mietvertrag für den bestimmungsgemäßen Gebrauch der Mietsache geschuldeten Kosten. ² Hierzu zählen zum einen die vertraglich vereinbarte Miete (Grund-/ Nettokaltmiete) sowie die mietvertraglich geschuldeten Betriebskosten im Sinne des § 556 Absatz 1 BGB i. V. m. § 2 BetrKV. ³ Hiervon können – je nach mietvertraglicher Vereinbarung - umfasst sein:

- laufende öffentliche Lasten des Grundstücks,
- Kosten der Wasserversorgung,
- Kosten der Entwässerung,
- Kosten des Betriebs der zentralen Heizungsanlage bzw. Brennstoffversorgungsanlage, der eigenständig gewerblichen Lieferung von Wärme oder der Reinigung und Wartung von Etagenheizungen und Gaseinzelfeuerstätten,
- Kosten des Betriebs der zentralen Warmwasserversorgungsanlage bzw. der eigenständig gewerblichen Lieferung von Warmwasser oder der Reinigung und Wartung von Warmwassergegeräten,
- Kosten verbundener Heizungs- und Warmwasserversorgungsanlagen,
- Kosten des Betriebs des Personen- oder Lastenaufzugs,
- Kosten der Straßenreinigung und Müllbeseitigung,
- Kosten der Gebäudereinigung (gemeinschaftliche Treppenreinigung) und Ungezieferbekämpfung,
- Kosten der Gartenpflege,



- Kosten der Beleuchtung gemeinschaftlich genutzter Flächen,
- Kosten der Schornsteinreinigung,
- Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung,
- Kosten für den Betrieb der Gemeinschafts-Antennenanlage oder den Betrieb der mit einem Breitbandnetz verbundenen privaten Verteilanlage oder den Betrieb einer gebäudeinternen Verteilanlage, die vollständig mittels Glasfaser mit einem öffentlichen Netz mit sehr hoher Kapazität im Sinne des § 3 Nummer 33 TKG verbunden ist, wenn der Mieter seinen Anbieter von öffentlich zugänglichen Telekommunikationsdiensten über seinen Anschluss frei wählen kann (seit dem 1. Juli 2024 sind hiervon Nutzungsentgelte für eine nicht zu dem Gebäude gehörende Antennenanlage sowie die laufenden monatlichen Grundgebühren für Breitbandanschlüsse - sogenannte Kabelgebühren – nicht mehr umfasst),
- Kosten für den Hauswart,
- Kosten des Betriebs der Einrichtungen für die Wäschepflege,
- sonstige Betriebskosten (z. B. Dachrinnenreinigung).

(2) ¹ Auch Kosten, die zum bestimmungsmäßigen Gebrauch der Unterkunft erforderlich, aber nicht in § 2 BetrKV aufgeführt sind, können zu den übernahmefähigen Aufwendungen für Sach- und Dienstleistungen zählen. ² Voraussetzung hierfür ist jedoch, dass diese Kosten so mit den vertraglichen Vereinbarungen über die Unterkunft verknüpft sind, dass die Unterkunft ohne diese Aufwendungen nicht erlangt oder erhalten werden kann, dass sie nicht zur Disposition der Leistungsberechtigten stehen und in diesem Sinne einen unausweichlichen Kostenfaktor der Wohnung darstellen, sowie im Verhältnis zu den Gesamtaufwendungen für die Unterkunft untergeordnet sind.

³ Hiervon können umfasst sein

- Möbelzuschlag, wenn die Wohnung ohne Möbel nicht anmietbar ist oder Mieter zum Zeitpunkt der Anmietung über keine Möbel verfügen (eine abweichende Festsetzung des Regelsatzes ist hierbei nicht zulässig),
- vertraglich geschuldete Betreuungspauschalen, soweit diese Voraussetzung zum Abschluss eines Mietvertrages sind und die in der Pauschale enthaltenen Leistungen im Einzelnen anderen vorrangigen bzw. speziellen Leistungsbereichen nicht zugeordnet werden können und Angemessenheit (vgl. 35.1.7) vorliegt; vgl. BSG, Urteil vom 14.4.2011 - B 8 SO 19/09 R,

Beispiel Servicewohnen

Bei **Neufällen**, die im Rahmen des Servicewohnens eine Servicepauschale im Mietvertrag vereinbart haben, ist vorrangig ein Anspruch auf Hilfe zur Pflege oder Altenhilfe nach dem SGB XII zu klären.

Bei **laufenden Fällen** kann einem Umzug in ein Servicewohnen nur zugestimmt werden,

- wenn dieses erforderlich ist und die Kosten des Servicewohnens im Rahmen der Hilfe zur Pflege oder der Altenhilfe getragen werden.
- Entfällt ggf. in der Zukunft der Anspruch auf Hilfe zur Pflege oder Altenhilfe, ist die Servicepauschale im Rahmen der KdU zu übernehmen. Ggf. ist ein Senkungsverfahren einzuleiten,



wenn die KdU den individuelle Angemessenheitsgrenze übersteigen, oder wenn ggf. ein Umzug dringend angezeigt ist, keine andere Wohnung verfügbar ist und die Kosten der Unterkunft trotz Servicepauschale angemessen sind.

- Kosten für Stellplatz oder Garage, wenn die Wohnung sonst nicht anmietbar ist,
- Beiträge für eine Privathaftpflichtversicherung für Mietschäden, wenn der Mietvertrag dem Mieter den Abschluss einer solchen Versicherung zwingend auferlegt.

⁴ Die zwingende Verknüpfung kann z. B. durch eine schriftliche Bestätigung des Vermieters bzw. der Vermieterin auf einer Mietbescheinigung nachgewiesen werden.

35.1.3.3 (Schönheitsreparaturen bei Mietwohnungen)

(1) ¹ Zu den zu berücksichtigenden Aufwendungen bei Mietwohnungen gehören auch notwendige Aufwendungen für Schönheitsreparaturen, soweit die Pflicht zur Vornahme von Schönheitsreparaturen mietvertraglich wirksam auf den Mieter/ die Mieterin übertragen ist und die Aufwendungen angemessen sind. ² Schönheitsreparaturen sind Maßnahmen zur Beseitigung von Mängeln, die durch vertragsgemäßen Gebrauch entstanden sind (z. B. Tapezieren, Anstreichen und Kalken von Wänden und Decken, das Streichen von Fußböden, Heizkörpern sowie von Fenstern und Türen von innen). ³ Derartige Aufwendungen sind nicht vom Regelsatz umfasst, daher ist eine abweichende Regelsatzfestsetzung nicht zulässig. ⁴ Dagegen sind Instandhaltungskosten (außergewöhnliche Ausbesserung und Erneuerung, wirtschaftlicher Bestand des Eigentums wird verbessert) vom Vermieter bzw. der Vermieterin zu tragen. ⁵ Reparaturkosten, die auf unsachgemäße Behandlung der Mietsache zurückzuführen sind, und Kosten, die zur Behebung von Schädigungen durch Dritte entstehen, sind ebenfalls keine Aufwendungen i. S. d. Absatzes 1.

Sind Regelungen eindeutig unwirksam, ist davon auszugehen, dass die Aufwendungen gegenüber der Vermieterin/dem Vermieter nicht geschuldet sind. Ein Anspruch auf Übernahme etwaiger Kosten besteht dann nicht. In diesem Fall ist es den betroffenen Leistungsberechtigten grundsätzlich zumutbar, die Unwirksamkeit von Vertragsklauseln im Verhältnis zur Vermieterin/zum Vermieter geltend zu machen

(2) ¹ Schönheitsreparaturen können während der Laufzeit des Mietvertrages, bei Einzug in eine neue Wohnung (Einzugsrenovierung) oder auch bei Auszug aus der Wohnung (Auszugsrenovierung) erforderlich werden. ² Aufwendungen für eine Einzugsrenovierung sind nur zu übernehmen, soweit sie mietvertraglich verpflichtend und zur Herstellung des Standards einer Wohnung im unteren Wohnungssegment erforderlich sind, die Einzugsrenovierung ortsüblich ist und ein renovierter Wohnraum nicht angeboten wird.

(3) ¹ Aufwendungen für Schönheitsreparaturen sind erforderlich und angemessen, wenn durch sie der Wohnungsstandard im unteren Wohnungssegment erhalten bzw. im Falle der Einzugsrenovierung hergestellt wird. ² Der Wohnungsstandard im unteren Wohnungssegment beinhaltet unter anderem einen einfachen Wand- und Fußbodenbelag (z. B. Raufaser, PVC, einfa-



cher Teppichboden). ³ Es soll hingegen nicht auf Kosten der Allgemeinheit, die die Sozialhilfeleistungen aus Steuermitteln finanziert, zu einer Wertsteigerung des Eigentums von Dritten kommen.

Bei schwierigen Sachverhalten empfiehlt es sich, die Leistungsberechtigte/den Leistungsberechtigten zur entsprechenden Beratung an den Deutschen Mieterbund - Bremer Mieterverein e.V., an den Bremer Mieterschutzbund e.V. oder an den Verein Mieter helfen Mietern Bremen e.V. zu verweisen. Die Gründe der besonderen Schwierigkeit sind aktenkundig zu machen. Aufnahmegebühren und Vereinsbeiträge sind in diesen Einzelfällen für die Dauer der Klärung der Angelegenheit als Annexleistungen nach § 22 Abs. 1 SGB II bzw. § 35 Abs. 1 SGB XII zu übernehmen.

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 (Verwandten, Bekannten, Nachbarn) zu verweisen.

Je nach Umfang der notwendigen Renovierungsarbeiten kann in diesen Fällen pro HelferIn/Helfer (beschränkt auf max. 2 HelferInnen/Helfer) eine Beihilfe für Bewirtung etc. von bis zu 25 € gewährt werden.

Nur in ganz besonderen Ausnahmefällen (z. B. bei Krankheit oder Behinderung) kann, wenn auf keine Verwandten und Bekannten zurückgegriffen werden kann, ein Fachbetrieb beauftragt werden. In diesem Fall sind mindestens zwei Kostenvoranschläge einzureichen.

Als angemessene Kosten gelten die nachstehend aufgeführten Beträge:

Zimmer	Größe des Zimmers	Tapezieren und Streichen – Betrag pro m ² Wohnfläche in €	nur Streichen – Betrag pro m ² uWohnfläche in €
Wohn-/Schlaf-/Kinderzimmer	bis 8 m ²	4,80	0,80
	bis 12 m ²	3,80	0,70
	bis 16 m ²	3,00	0,60
	bis 20 m ²	2,80	0,50
	größer als 20m ²	3,00	0,50
Küche, Flur, Bad		3,00	0,50

In den vorgenannten Preisen sind Tapeten, Farben (inklusive Deckenfarbe) und Kleister ausgehend von einer durchschnittlichen Raumhöhe von 2,7 m berücksichtigt.

Für Küche und Bad wurde davon ausgegangen, dass die Hälfte der Wände gefliest ist bzw. hinter Einbauschränken liegt. Bei Fluren ermäßigt sich der Bedarf durch die Türen erheblich, so dass sich ein geringerer Bedarf als bei Wohnräumen ergibt.

Besteht im Einzelfall ein erhöhter Bedarf, z. B. durch extrem hohe Decken, ist eine Einzelentscheidung zu treffen.



Für den Fall, dass nur einzelne Räume zu streichen sind, können 10 € für einen Eimer Farbe (10 l) bewilligt werden.

Sonstige Materialkosten	55 € (Pauschale)
Bodenbelag (PVC, einfacher Teppichboden)	bis zu 6 € pro Quadratmeter

Für das Streichen von Türen, Fenstern, Heizkörpern und Fußleisten können folgende Beträge bewilligt werden:

Türen	bis 8 m ² pauschal 15 €, bis 4m ² pauschal 10 €
Heizkörper	bis 10 m ² pauschal 15 €.
Fußleisten	bis 50 m pauschal 10 €.
für ein Fenster	bis 6 Fenster pauschal 15 €, bis 3 Fenster pauschal 10 €

Ist der Renovierungsbedarf durch feuchte Wände, Schimmelbefall o. ä. entstanden, ist zu prüfen, ob der Vermieter zur Beseitigung des Schadens herangezogen werden kann.

Im Bremer Netzwerk Schimmelberatung haben sich verschiedene Bremer Institutionen zusammengeschlossen und bieten eine Beratung zu Schimmelbefall in Wohnungen an. Informationen dazu finden sich hier: <http://www.bremer-netzwerk-schimmelberatung.de/>

35.1.3.4 (zusätzlicher Lagerraum)

¹ Zusätzliche Kosten für einen Lagerraum (Einlagerungskosten) können im Einzelfall als Bedarf anerkannt werden, wenn der bezogene Wohnraum so klein ist, dass der Lagerraum zur angemessenen Unterbringung von Möbelstücken, Hausrat und persönlichen Gegenständen erforderlich ist. ² Die Berücksichtigung von Einlagerungskosten setzt voraus, dass es sich bei den einzulagernden Gegenständen um vor der Verwertung geschütztes Vermögen handelt. ³ Ausgeschlossen ist die Übernahme von Einlagerungskosten für Gegenstände, die nicht zu einer üblichen Wohnungsausstattung gehören (z. B. Gegenstände aus einer Sammlerleidenschaft oder unvernünftige Vorratshaltung). ⁴ Die isolierte Miete für den zusätzlichen Lagerraum muss zudem gemessen am Wert der eingelagerten Güter wirtschaftlich sein. ⁵ Im Rahmen der Wirtschaftlichkeitsprüfung sind Art, Wert und Menge der eingelagerten Güter sowie die Dauer der geplanten Einlagerung zu berücksichtigen.

Beispiel:

A hat am 1. Juli 2021 ihre Wohnung durch Räumungsklage verloren. Der zuständige Träger hat A eine Obdachlosenunterkunft mit 12 qm Wohnfläche vorerst bis zum 31. Dezember 2021 zugewiesen. A kann in der zugewiesenen Unterkunft ihre Möbel nicht vollständig unterbringen und beantragt daher die Kostenübernahme für einen zusätzlichen Lagerraum. Die Lagerkosten werden mit Bescheid vom 25. Juli 2021 bei der Leistungsberechnung bis zum 31. Dezember 2021 durch den zuständigen Träger berücksichtigt.

Am 17. Dezember 2021 beantragt A die weitere Berücksichtigung der Lagerkosten als Aufwendungen der Unterkunft. Aufgrund der angespannten Wohnungslage und negativen Eintrags im Schuldnerverzeichnis, wird A voraussichtlich in naher Zukunft keinen eigenen Wohnraum anmieten können. A hat Fotos der eingelagerten Gegenstände vorgelegt, auf denen ersichtlich ist, dass die Möbel im Lagerraum von Schimmel befallen sind. Die Möbel haben fast nur noch „Sperrmüllcharakter“. Der zuständige Träger lehnt die weitere Berücksichtigung der Lagerkosten als Aufwendungen der Unterkunft zu Recht ab, da A prognostisch eine neue Wohnung nicht zeitnah anmieten wird und bei möglichem Umzug die eingelagerten Möbel entsorgt werden müssten und ggf. eine neue Erstausrüstung [vgl. 31.1.2 (3)] gewährt werden müsste.



35.1.3.5 (Nutzungsentschädigung nach Ende des Mietverhältnisses)

¹ Statt einer Anerkennung der Miete kommt auch eine zu zahlende Nutzungsentschädigung nach § 546a BGB als Unterkunftsbedarf in Betracht, wenn die Unterkunft nach Beendigung des Mietverhältnisses tatsächlich noch von der leistungsberechtigten Person genutzt wird. ² Für die Dauer der Vorenthaltung kann seitens des Vermieters bzw. der Vermieterin als Entschädigung die zuletzt vereinbarte Miete oder die Miete verlangt werden, die für vergleichbare Sachen ortsüblich ist. ³ Soweit die Nutzungsentschädigung den angemessenen Umfang nicht übersteigt, ist diese als Aufwendung der Unterkunft zu berücksichtigen. ⁴ Hierbei sind auch die jeweiligen Aufwendungen für die Heizung zu berücksichtigen.

35.1.3.6 (Besonderheiten bei Eigenheim/ Eigentumswohnungen)

(1) ¹ Bei einem von der leistungsberechtigten Person selbstgenutzten Eigenheim oder einer selbstgenutzten Eigentumswohnung sind als Unterkunftsbedarf die mit dem Eigentum unmittelbar verbundenen und zu tragenden Kosten als Aufwendungen zu berücksichtigen. ² Anhaltspunkte, welche Aufwendungen hierzu gehören, ergeben sich u. a. aus den Ausgaben, die bei der Berechnung der Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung abzusetzen sind (vgl. § 7 Absatz 2 VO zu § 82 SGB XII). ³ Berücksichtigungsfähig sind u. a.:

- Schuldzinsen eines Finanzierungskredites,
- Grundsteuern,
- einmalig anfallende Lasten (z. B. Kanalanschlussgebühren nach Erneuerung der Anschlusskanäle) oder dauernde Lasten (z. B. Erbbauzins),
- sonstige öffentliche Abgaben,
- Versicherungsbeiträge (z. B. Gebäude- oder Feuerversicherung; nicht jedoch eine Hausratversicherung),
- Wasser- und Abwassergebühren,
- Abfallgebühren,
- Kosten für den Schornsteinfeger.

³ Eigentümer und Eigentümerinnen einer Eigentumswohnung müssen in der Regel ein monatliches Hausgeld an ihre Hausverwaltung zahlen, das verschiedene Aufwendungspositionen umfasst. ⁴ Soweit in dem Hausgeld Aufwendungen für Wohngebäude- bzw. Feuerversicherungen oder sonstigen den Betriebskosten vergleichbare Positionen enthalten sind, handelt es sich ebenfalls um berücksichtigungsfähige Aufwendungen beim Wohneigentum.

(2) ¹ Dagegen sind Tilgungsleistungen, die zur Finanzierung des Eigenheims oder der Eigentumswohnung aufgenommen wurden, grds. keine berücksichtigungsfähigen Aufwendungen für die Unterkunft, da sie nicht der aktuellen Existenzsicherung, sondern der Vermögensbildung dienen. ² Ausnahmen von diesem Grundsatz sind – im Hinblick auf den Schutz des Grundbedürfnisses „Wohnen“ – nur in besonderen Einzelfällen angezeigt, soweit

- es um die Erhaltung von Wohneigentum geht, d. h. bei Nichtübernahme der Tilgungsraten der Verlust des Wohneigentums droht und



- die Finanzierung des Wohneigentums im Zeitpunkt des Bezugs von Grundsicherungsleistungen bereits weitgehend abgeschlossen ist und der Aspekt der privaten Vermögensbildung daher in den Hintergrund tritt sowie
- der Erwerb des Wohneigentums außerhalb des Leistungsbezuges erfolgt ist und
- der Erhalt der Wohnung nicht unwirtschaftlich ist (z. B. aufgrund eines Sanierungsstaus, dessen Beseitigung erhebliche Zusatzinvestitionen erfordert).

³ Die leistungsberechtigte Person muss vor einer Inanspruchnahme staatlicher Leistungen alles unternommen haben, um die Tilgungsverpflichtungen während des Bezugs von Grundsicherungsleistungen auszusetzen oder so niedrig wie möglich (z. B. durch eine Tilgungsstreckung) zu halten. ⁴ Finanzierungskosten einschließlich der Tilgungsleistungen können in diesen Fällen dann bis zu der Höhe anerkannt werden, die auch bei einer angemessenen Mietwohnung als Aufwendungen für die Unterkunft berücksichtigungsfähig wären.

Die Finanzierung weitgehend abgeschlossen angesehen werden, wenn mehr als 80 % der Gesamtdarlehenssumme getilgt wurden.

Beispiel:

Person A (68 Jahre alt) stellt beim zuständigen Träger am 1. Dezember 2021 einen Antrag auf Leistungen der Grundsicherung.

In den Antragsunterlagen gibt diese an, in einer 45 qm großen 2-Zimmer Wohnung zu wohnen und gleichzeitig alleinige Eigentümerin zu sein. Nach Vorlage der Finanzierungsunterlagen zu der Wohnung läuft seit 1. Juli 1987 die Finanzierung und ist am 31. Juli 2023 abgeschlossen. Die monatliche Belastung für das Wohneigentum beträgt 350 Euro. Hierbei entfallen 200 Euro auf die monatlich zu zahlenden Finanzierungskosten an die Hausbank der leistungsberechtigten Person (150 Euro Tilgung, 50 Euro Zinsen), 50 Euro Heizkosten und 50 Euro kalte Betriebskosten. Ein größerer Sanierungsstau besteht nicht, da die Wohnung im Jahr 2010 auf den damals neuesten Stand modernisiert wurde.

Die örtliche Angemessenheitsgrenze (Bruttokaltmiete) beträgt 550 Euro für einen Einpersonenhaushalt. Akuter Wohnraumangel hatte in den letzten Jahren die durchschnittlichen Mieten stark steigen lassen.

Person A hat bei der finanzierenden Bank bereits erfolglos eine Aussetzung der Tilgungszahlungen bzw. Herabsetzung dieser beantragt. Sie besitzt auch nicht genügend Geldmittel oder anderweitiges Vermögen, um die Finanzierung aus eigenen Mitteln weiter zu leisten.

Da eine Nichtanerkennung zum Verlust des Wohnraumes führen würde und aufgrund der Wohnungsknappheit angemessener Wohnraum für Person A nur schwer und nur zu erheblich höheren Mietaufwendungen (im Verhältnis zu den Kosten des Wohneigentums) zu bekommen ist, können in dem vorliegenden Sachverhalt ausnahmsweise auch die Tilgungsleistungen als Bedarf berücksichtigt werden.

(3) ¹ Als Unterkunftsbedarf nicht berücksichtigungsfähig ist ein aufgrund einer Kündigung des Darlehens vom Darlehensgeber bzw. von der Darlehensgeberin geltend gemachter Verzugsschaden. ² Wurde ein Darlehensvertrag gekündigt und anstelle dessen eine ratenweise Zahlungsvereinbarung über die fällige Restschuld sowie fällige Zinsen getroffen, sind diese Ratenzahlungsverpflichtungen nicht in späteren Zahlungsmonaten als unterkunftsbezogener Bedarf anzuerkennen. ³ Sie dienen nicht mehr der Erfüllung von laufenden Verpflichtungen aus dem Darlehensvertrag zum Erwerb von Wohneigentum, sondern der Tilgung von Schulden.



(4) ¹ Für Leibrenten, die als Kaufpreisschuld zur Erhaltung bzw. zum „Erwerb“ von Eigentum gezahlt werden, gelten die gleichen Voraussetzungen wie für die Übernahme von Tilgungsleistungen [vgl. 35.1.3.6 (2)]. ² Eine Übernahme als Aufwendungen der Unterkunft kann nur erfolgen, soweit die Zahlungsverpflichtung bei Beginn des Bezugs von Grundsicherungsleistungen bereits weitgehend abgeschlossen ist. ³ Zur Ermittlung der Zahlungsverpflichtung, bei Leibrentenzahlungen bis zum Lebensende des Leibrentenempfängers bzw. der Leibrentenempfängerin, ist auf die durchschnittliche Lebenserwartung in Deutschland gemäß der aktuellsten [Veröffentlichung des Statistischen Bundesamts](#) abzustellen¹.

(5) ¹ Die Berechnung der als Bedarf anzuerkennenden Unterkunftskosten hat auch bei Eigenheimen/ Eigentumswohnungen monatsweise zu erfolgen. ² Die jeweiligen Bedarfe sind entsprechend ihrer Fälligkeit dem jeweiligen Fälligkeitsmonat zuzuordnen. ³ Die Bildung eines Durchschnittsbetrages bzw. eine gleichmäßige Aufteilung auf die Monate des Bewilligungszeitraums ist nicht möglich. ⁴ Ist dennoch eine monatlich gleichmäßige Aufteilung erfolgt, ist eine „Verrechnung“ von Leistungen der überzahlten Monate mit den Leistungen der unterzahlten Monate ausgeschlossen. ⁵ In diesen Fällen kommt lediglich eine Aufhebung nach den Vorschriften des SGB X in Betracht, sofern die Voraussetzungen vorliegen.

Für die Feststellung der Angemessenheit sind 1/12 der übernahmefähigen jährlichen Ausgaben für das Wohneigentum zugrunde zu legen. Bei eigengenutzten Wohnungen in einem Zwei- oder Mehrfamilienhaus sind nur die Belastungen einzubeziehen, die auf den von den Leistungsberechtigten selbst genutzten Teil entfallen.

35.1.4 (Aufwendungen für Heizung)

(1) ¹ Als Bedarf für Heizung sind sowohl **laufende** (i. d. R. monatlich wiederkehrende) als auch **einmalige** (d. h. unregelmäßige, ggf. nur jährliche) tatsächliche und angemessene **Aufwendungen** nach Absatz 1 Satz 1 für die Beheizung der aktuell bewohnten Unterkunft zu berücksichtigen. ² Für die zeitliche Zuordnung des Bedarfs ist auf den Zeitpunkt abzustellen, in dem diese Aufwendungen zur Zahlung fällig sind; es kommt nicht auf den tatsächlichen Wärmebedarf an (so sind Vorauszahlungen für eine Gasheizung oder auch der Kauf von Heizöl auch außerhalb der Heizperiode als Bedarf anzuerkennen).

(2) ¹ Absatz 5 Satz 1 stellt klar, dass die Bedarfe für Heizung nach Absatz 1 Satz 1 auch die Aufwendungen für zentrale Warmwasserversorgung umfassen (vor diesem Hintergrund werden im Folgenden Bedarfe für zentrale Warmwasserversorgung nicht mehr ausdrücklich erwähnt). ² Eine zentrale Warmwasseraufbereitung ist dadurch gekennzeichnet, dass sie zusammen mit dem Heizkörperkreislauf erfolgt und daher auch in einer Rechnung abgerechnet wird. ³ Sie ist auch bei Unterkünften mit Einzelheizung (z. B. Ölbrenner oder separate Gastherme) ge-

¹ [Periodensterbetafeln für Deutschland](#); Stand August 2024 deutschlandweit gerundet Männer 78 Jahre und Frauen 83 Jahre



geben, sofern über diese nicht nur geheizt, sondern auch Warmwasser erzeugt wird. ⁴ Nicht darunter fallen u. a. Aufwendungen für eine dezentrale Warmwassererzeugung; diese sind nach Maßgabe von § 30 Absatz 7 als Mehrbedarf zu berücksichtigen (vgl. 30.7.0 ff.).

Eine entsprechende gesetzliche Klarstellung ist im SGB II nicht gegeben. Dennoch gelten die Vorgaben aufgrund des Charakters einer zentralen Warmwasseraufbereitung im SGB II gleichermaßen.

35.1.4.1 (Laufende Heizkostenaufwendungen)

(1) ¹ **Laufende Aufwendungen** sind insbesondere solche, die nach vorheriger Einstufung als Vorauszahlung an ein Energieversorgungsunternehmen (bspw. Gasheizung, Fernwärme) oder an Vermieter oder Vermieterinnen (bspw. Zentralheizung) zu zahlen sind. ² Der Bedarf besteht jeweils in dem Monat, in dem ein solcher Abschlag zur Zahlung fällig ist.

Beispiel 1:

Nach Prüfung des Jahresverbrauchs 2021 legt das Energieversorgungsunternehmen für die Monate Januar bis Dezember 2022 monatliche Abschläge als Vorauszahlung in Höhe von 100 Euro für die Gasheizung fest, die jeweils zum 10. des Monats, für den sie erhoben werden, zur Zahlung fällig werden. Diese Abschläge sind aufgrund ihrer Fälligkeit als Bedarf nach Absatz 1 Satz 1 in die Anspruchsprüfung der Monate Januar bis Dezember 2022 einzubeziehen.

Beispiel 2:

Das Energieversorgungsunternehmen legt mit Schreiben vom 20. März 2021 die Abschläge als Vorauszahlung für den Abrechnungszeitraum April 2021 bis März 2022 für die Gasheizung fest. Dabei macht es (zehn) Abschläge für April 2021 bis Januar 2022 in Höhe von 100 Euro geltend, die jeweils zum 10. des Monats, für den sie erhoben werden, zur Zahlung fällig werden. Für die Monate Februar und März 2022 wird kein Abschlag gefordert.

Die geforderten Abschläge sind aufgrund ihrer Fälligkeit als Bedarf nach Absatz 1 Satz 1 in die Anspruchsprüfung der Monate April 2021 bis Januar 2022 einzubeziehen. Ein (durchgängiger) Heizungsbedarf in den Monaten Februar und März 2022 besteht nicht.

(2) ¹ Zu den Heizkosten zählen auch die für den Betrieb einer Heizungspumpe erforderlichen Stromkosten, diese sind separat nachzuweisen. ² Bei Zentralheizungen in Mehrfamilienhäusern sind diese Kosten in der Heizkostenabrechnung gemäß HeizkV enthalten und deshalb nicht gesondert zu berücksichtigen. ³ Sollte für den Heizungsstrom kein separater Zähler bzw. Zwischenzähler existieren, sodass die Stromkosten nicht konkret ausgewiesen werden können, kommt auch eine Schätzung in Betracht. ⁴ Aus verwaltungspraktischen Gründen können unter Berücksichtigung der Rechtsprechung im Wege einer qualifizierten Schätzung 5% der Brennstoffkosten als Bedarf für den Heizungsstrom berücksichtigt werden.

35.1.4.2 (einmaliger Bedarf wegen Heizmittelbevorratung)

(1) ¹ In Haushalten, in denen bspw. mit Kohle, Öl oder Holzpellets geheizt wird, entsteht anders als bspw. bei einer Zentralheizung kein monatlich wiederkehrender Heizbedarf, sondern regelmäßig ein einmaliger Bedarf für Heizung. ² Dieser ist dadurch gekennzeichnet, dass Aufwendungen für solches Heizmaterial i. d. R. einmal jährlich für eine künftige Heizperiode und häufig in selbst genutztem Wohneigentum entstehen. ³ Aufwendungen für eine Heizmittelbevorr-



ration sind in dem Monat als Heizungsbedarf zu berücksichtigen, in dem der Kaufpreis (inklusive etwaiger Anlieferungskosten) oder eine vom Heizmittellieferanten für die Lieferung geforderte Vorauszahlung fällig wird.

Beispiel:

Mit Fälligkeit im Juni wird zu einem Kaufpreis von 1 400 Euro Heizöl gekauft. Dieser Kaufpreis in Höhe von 1 400 Euro ist als Bedarf im Monat seiner Fälligkeit (d. h. im Juni) der Prüfung des Grundsicherungsanspruchs zugrunde zu legen. Er ist somit nicht anteilig als Bedarf in den Monaten der Heizperiode zu berücksichtigen.

(2) ¹ Bei Personen, die im **laufenden** Grundsicherungsbezug stehen, soll der Bedarf für Brennstoffe zur Bevorratung im Hinblick auf den günstigeren Anschaffungspreis nicht erst in der Heizperiode, sondern möglichst in den Sommermonaten gedeckt werden. ² Die leistungsberechtigten Personen sind in dieser Hinsicht zu beraten. ³ Dabei ist zu berücksichtigen, dass es sich bei der Bevorratung mit Heizmaterial um Aufwendungen handelt, die einen künftigen Heizbedarf decken sollen. ⁴ Das bedeutet, dass kein aktueller Bedarf besteht, sofern die leistungsrechtliche Person noch über ausreichende Heizmittel für die kommende Heizperiode verfügt.

(3) Auch bei Personen, die **nicht im laufenden** Grundsicherungsbezug stehen, sind Aufwendungen für eine jährliche Heizmaterialbevorratung ebenso in tatsächlicher und angemessener Höhe als Bedarf für Heizung im Fälligkeitsmonat zu berücksichtigen, wenn nicht zu erwarten ist, dass über die gesamte Heizperiode existenzsichernde Leistungen bezogen werden.

(4) ¹ Wird ein Antrag auf Grundsicherung im Hinblick auf die gekauften Brennstoffe allerdings erst nach dem Fälligkeitsmonat des Kaufpreises gestellt, ist eine Berücksichtigung dieses Bedarfs im Antragsmonat nicht mehr zulässig [vgl. 35.1.3.1 (1)]. ² Nach § 44 Absatz 2 Satz 1 wirkt ein Antrag auf Grundsicherung nur auf den Ersten des Antragsmonats zurück. ³ Grundsicherungsleistungen dürfen nicht für Zeiträume vor Antragstellung erbracht werden (§ 44 Absatz 2 Satz 2).

Beispiel:

Es wird für die kommende Heizperiode Heizöl gekauft. Der Kaufpreis (1 000 Euro) ist im Juni zur Zahlung fällig. Damit ist der Kaufpreis als Bedarf dem Monat Juni zuzuordnen. Sollte ein Antrag auf Grundsicherung im Juli gestellt werden, ist in diesem Monat eine Berücksichtigung dieses Heizölkaufs als Bedarf nach Absatz 4 Satz 1 unzulässig, da die Fälligkeit im Vormonat liegt. Der Antrag wirkt nur auf den 1. Juli zurück.

35.1.5 (Aufwendungen durch Betriebs- und Heizkostennachforderungen)

(1) ¹ Auch rechtlich zulässige Nachforderungen von Betriebs- und Heizkosten, wie sie regelmäßig mit der Jahresrechnung des Vermieters bzw. der Vermieterin oder des Energieversorgungsunternehmens geltend gemacht werden, sind i. S. d. Absatzes 1 Satz 1 vom Träger der Sozialhilfe zu berücksichtigende Bedarfe zur aktuell bewohnten Unterkunft. ² Mietrechtlich zulässig ist eine Betriebskostennachforderung in zeitlicher Hinsicht dann, wenn diese dem Mieter bzw. der Mieterin spätestens bis zum Ablauf des zwölften Monats nach Ende des Abrechnungszeitraums mitgeteilt wird (vgl. § 556 Absatz 3 Satz 2 BGB). ³ Allerdings sind derartige Nachforderungen streng von unterkunftsbezogenen Schulden (vgl. 35.1.5.2) zu trennen.



Erhält der Mieter erst nach diesen 12 Monaten eine Betriebskostenabrechnung, die eine Nachzahlung ausweist, so besteht seitens des Mieters keinerlei Zahlungsverpflichtung. Weist die Abrechnung ein Guthaben aus, so kann der Mieter die Auszahlung verlangen.

(2) ¹ Heizkosten- und Betriebskostennachforderungen können (auch wenn beide Abrechnungen vom Vermieter bzw. von der Vermieterin erstellt werden) ggf. zeitlich auseinanderfallen und nicht im selben Monat zur Zahlung fällig werden. ² In diesem Fall sind die Nachforderungen zu ihrem jeweiligen Fälligkeitszeitpunkt als Bedarf der Anspruchsprüfung zugrunde zu legen.

(3) ¹ Rückzahlungen aus Betriebs- und Heizkostenabrechnungen können Einkünfte i. S. d. §§ 82 ff. sein und sind ggf. als Einkommen der Ermittlung des Anspruchs auf Grundsicherung zugrunde zu legen; § 82 Absatz 1 Satz 5 ist zu beachten. ² Daher ist die Vorlage der Betriebs- und Heizkostenabrechnungen nachzuhalten und ggfls. von der leistungsberechtigten Person anzufordern.

Hat der Leistungsträger die Vorauszahlung in vollem Umfang übernommen, steht ihm das Guthaben zu. Im Falle einer Eigenbeteiligung der/des Leistungsberechtigten an den Heizkosten aus der Regelleistung steht ihr/ihm ein entsprechender Anteil des Guthabens zu.

Sollte bei den Abrechnungen von swb Guthaben einer Leistung (z. B. Gas) mit Nachforderungen einer anderen Leistung (z. B. Strom) verrechnet werden, ist das Heizkostenguthaben dennoch anzurechnen. Die Verrechnung mit der Stromnachzahlung kommt der/dem Leistungsberechtigten wirtschaftlich zugute.

Gleiches gilt, wenn Vermieter die Ergebnisse von Heiz- und Betriebskosten miteinander verrechnen.

SGB II

Aufgrund der Sonderregelung des § 22 Abs. 3 SGB II mindern Rückzahlungen und Guthaben, die den Kosten der Unterkunft zuzuordnen sind, die nach dem Monat der Rückzahlung oder der Gutschrift entstehenden Aufwendungen für Unterkunft und Heizung bis diese vollständig aufgerechnet sind.

35.1.5.1 (Kein gesondertes Antragserfordernis)

(1) ¹ Die Berücksichtigung von Bedarfen aus einer rechtlich zulässigen Betriebs- und/oder Heizkostenabrechnung **erfordert keinen gesonderten Antrag** nach § 44 Absatz 1 Satz 2. ² Ausreichend ist nach der Antragstellung auf Grundsicherung demzufolge die bloße Mitteilung der Betriebs- und/oder Heizkostennachforderung. ³ Das Bestehen dieses Bedarfs ist allerdings im Rahmen der Mitwirkungsobliegenheiten (§ 60 SGB I) durch Vorlage der entsprechenden Abrechnung gegenüber dem Träger der Sozialhilfe nachzuweisen.

Für den Rechtskreis des des Drittes Kapitel SGB XII findet § 18 Anwendung.

Für den Rechtskreis des SGB II findet § 37 Absatz 1 Satz 2 Anwendung.



(2) ¹ Sollte die Übernahme einer Betriebs- und/oder Heizkostennachzahlung von einer Person begehrt werden, die nicht im laufenden Grundsicherungsbezug steht, ist dies kein gesonderter Antrag i. S. d. § 44 Absatz 1 Satz 2, sondern für den Fälligkeitsmonat der Nachzahlung als Antrag auf Grundsicherung nach § 44 Absatz 1 Satz 1 zu werten, in dem die Betriebs- und/oder Heizkostennachforderung den Bedarf nach Absatz 1 Satz 1 erhöht. ² Sollte sich der Antrag nur auf die Nachforderung beschränken, es aber erkennbar sein, dass auch unabhängig von dieser ein Anspruch auf Grundsicherung besteht, ist diese Person dementsprechend vom Träger der Sozialhilfe zu beraten (§ 11).

Für den Rechtskreis des des Drittes Kapitel SGB XII findet § 18 Anwendung.

Für den Rechtskreis des SGB II findet § 37 Anwendung.

35.1.5.2 (Abgrenzung Nachforderungen / Schulden i. S. v. § 36 bzw. § 22 Abs. 8 SGB II

(1) Ergibt sich aus einer Betriebs- und/oder Heizkostenabrechnung eine Nachforderung, weil die Vorauszahlungen infolge höherer tatsächlich entstandener Betriebs- bzw. Heizkosten zu gering bemessen waren, und wurden die geschuldeten Vorauszahlungen von der leistungsnachsuchenden bzw. -berechtigten Person in voller Höhe gezahlt, ist die dadurch entstandene Nachforderung als Bedarf i. S. v. Absatz 1 Satz 1 anzuerkennen und nicht als Schulden i. S. d. § 36 bzw. § 22 Abs. 8 SGB II einzuordnen.

Beispiel:

In der Abrechnungsperiode 2020 waren von der Person C Betriebskostenvorauszahlungen in Höhe von 12 x 100 Euro = 1 200 Euro zu leisten. Diese wurden von ihr in voller Höhe an die Hausverwaltung gezahlt.

Unter Berücksichtigung der tatsächlich auf Person C entfallenden Betriebskosten für 2020 von 1 400 Euro und der Vorauszahlung von 1 200 Euro ergibt sich eine Nachforderung in Höhe von 200 Euro (= 1 400 Euro tatsächliche Betriebskosten abzüglich 1 200 Euro Vorauszahlung).

Diese Nachforderung ist vom Träger der Sozialhilfe in vollem Umfang als Bedarf i. S. v. Absatz 1 Satz 1 zu berücksichtigen.

(2) Soweit der Forderung des Vermieters bzw. der Vermieterin oder des Energieversorgungsunternehmens hingegen geschuldete, jedoch nicht entrichtete Betriebs- bzw. Heizkostenvorauszahlungen zugrundeliegen, handelt es sich insoweit nicht um einen Bedarf nach Absatz 1 Satz 1, sondern um Schulden i. S. d. § 36 bzw. § 22 Abs. 8 SGB II.

Beispiel:

In der Abrechnungsperiode 2020 waren von Person C Betriebskostenvorauszahlungen in Höhe von 12 x 100 Euro = 1 200 Euro zu leisten. Diese wurden von ihr jedoch nur in Höhe von insgesamt 900 Euro an die Hausverwaltung gezahlt.

Unter Berücksichtigung der tatsächlich auf Person C entfallenden Betriebskosten für 2020 von 1 400 Euro und der geleisteten Vorauszahlung von 900 Euro ergibt sich eine offene Forderung der Hausverwaltung in Höhe von 500 Euro (= 1 400 Euro tatsächliche Betriebskosten abzüglich 900 Euro Vorauszahlung).

Im Hinblick auf die eigentlich geschuldete Vorauszahlung (1 200 Euro) sind von der offenen Forderung (500 Euro) 200 Euro als Bedarf i. S. v. Absatz 1 Satz 1 zu berücksichtigen.

Der Anteil der geschuldeten, jedoch nicht entrichteten Vorauszahlung von 300 Euro (= 1 200 Euro eigentliche Vorauszahlung abzgl. 900 Euro tatsächlich gezahlter Vorauszahlung = 300 Euro Differenz) sind kein Bedarf i. S. v. Absatz 1 Satz 1, sondern als Schulden einzuordnen, deren Übernahme nur nach Maßgabe des § 36 bzw. § 22 Abs. 8 SGB II in Betracht kommt.



35.1.5.3 (Zeitliche Zuordnung des Bedarfs)

(1) ¹ Da Absatz 1 Satz 1 nicht zwischen monatlich wiederkehrenden oder einmaligen Unterkunftsbedarfen unterscheidet, gehört eine Betriebs- oder Heizkostennachforderung als einmalig geschuldete Zahlung (zusätzlich zu den laufenden Unterkunfts-kosten) zum Unterkunftsbedarf im **Fälligkeitsmonat**; denn in diesem Monat entsteht hierdurch eine zusätzliche Zahlungsverpflichtung. ² Da eine Betriebs- oder Heizkostennachforderung den Bedarf nach Absatz 1 in dem Monat ihrer Fälligkeit erhöht, ist es grundsätzlich unbeachtlich, dass diese Kosten nicht in diesem Zeitraum entstanden sind. ³ Dadurch erhöhen sich im Monat der Fälligkeit die Bedarfe i. S. v. Absatz 1 Satz 1; sie ist demzufolge **nicht** monatlich rückwirkend auf den Abrechnungszeitraum zu verteilen.

Beispiel:

Eine Nachforderung aus der Betriebskostenabrechnung für den Zeitraum 2020 beträgt 240 Euro und ist im Mai 2021 fällig. Dieser Betrag ist einmalig bedarfserhöhend im Mai 2021 zu berücksichtigen.

⁴ Unerheblich ist es, wann die Nachforderung, sei es auch vor oder nach dem Fälligkeitsmonat, beglichen wird und ob in der abgerechneten Verbrauchsperiode durchgängig Grundsicherung oder andere Existenzsicherungsleistungen (bspw. HLU oder Bürgergeld nach dem SGB II) bezogen wurden; abzustellen ist allein auf die Verhältnisse im Fälligkeitsmonat.

(2) ¹ Diese zeitliche Zuordnung des Bedarfs gilt auch bei Personen, die ihren notwendigen Lebensunterhalt grundsätzlich allein decken können und nur wegen einer Betriebs- oder Heizkostennachforderung hilfebedürftig werden [vgl. 35.1.5.1 (2)]. ² Es ist bei diesem Personenkreis demzufolge möglich, dass allein wegen dieser „*Bedarfsspitze*“ nur für den Fälligkeitsmonat ein Anspruch auf Grundsicherung besteht. ³ Da eine Betriebs- oder Heizkostennachzahlung nicht als einmaliger Bedarf i. S. d. § 31 bzw. § 24 Abs. 3 SGB II einzuordnen und daher § 31 Absatz 2 bzw. § 24 Abs. 3 SGB II nicht anwendbar ist, ist eine Berücksichtigung des Einkommens, das nach dem Entscheidungsmonat erworben wird, unzulässig.

Beispiel:

Person A, die aus ihrem Einkommen ihren notwendigen Lebensunterhalt (monatliche Unterkunfts-kosten in Höhe von 600 Euro) in voller Höhe decken kann (es besteht ein Einkommensüberschuss von 200 Euro), erhält nach Entrichtung aller Vorauszahlungen eine Betriebskostennachforderung in Höhe von 500 Euro.

Durch die (einmalige) Steigerung des Unterkunftsbedarfs von 600 Euro auf 1 100 Euro besteht in dem Monat, in dem die Nachzahlung fällig ist, ein Anspruch auf Grundsicherung in Höhe von 300 Euro. Der Grundsicherungsanspruch in dem Fälligkeitsmonat wirkt sich damit faktisch wie eine teilweise Übernahme der Nachforderung aus.

Bestünde bei Person A dagegen ein monatlicher Einkommensüberschuss in Höhe von 600 Euro, verbliebe im Fälligkeitsmonat unter Berücksichtigung der Betriebskostennachforderung noch immer ein Einkommensüberschuss von 100 Euro. Damit könnte die Nachzahlung aus eigenen Mitteln bestritten werden und es bestünde kein Grundsicherungsanspruch.

(3) Wird ein Antrag auf Grundsicherung im Hinblick auf die Betriebs- und/oder Heizkostennachforderung allerdings erst nach dem Fälligkeitsmonat gestellt, ist eine Berücksichtigung dieses Bedarfs im (späteren) Antragsmonat bzw. in dem sich ergebenden Bewilligungszeitraum nicht mehr zulässig [vgl. 35.1.5 (1)].



Beispiel:

Die Betriebskostennachforderung ist im Monat Juni fällig. Dadurch tritt bei dem Betroffenen einmalig Hilfebedürftigkeit wegen dieser Bedarfsspitze ein. Damit ist diese dem Monat Juni als Bedarf zugrunde zu legen. Sollte der Antrag jedoch nicht im Fälligkeits-, sondern erst im Folgemonat (d. h. im Juli statt im Juni) gestellt werden, ist in diesem Monat (Juli) eine Berücksichtigung dieser Betriebskostennachforderung als Bedarf nach Absatz 1 Satz 1 unzulässig, da die Fälligkeit im Vormonat liegt. Der Antrag wirkt nur auf den Monatsbeginn (hier: 1. Juli) zurück.

35.1.5.4 (Nachforderungen bei einer unangemessenen Unterkunft)

(1) ¹ Wurden in der gesamten Abrechnungsperiode die tatsächlichen und unangemessenen Aufwendungen für eine Unterkunft und/oder für die Heizung nach Absatz 1 Satz 1 in voller Höhe als Bedarf berücksichtigt, ist die Betriebs- und/oder Heizkostennachforderung für diesen Zeitraum im Monat ihrer Fälligkeit in vollem Umfang als Bedarf anzuerkennen. ² Das gilt auch dann, wenn die leistungsberechtigte Person während der Abrechnungsperiode zur Senkung ihrer Unterkunfts- und/oder ihrer Heizkosten aufgefordert wurde und die tatsächlichen Unterkunfts- und/oder Heizkosten nach der Abrechnungsperiode auf das angemessene Maß abgesenkt wurden. ³ Maßgeblich sind in diesem Zusammenhang nicht die rechtlichen Verhältnisse im Zeitpunkt der Fälligkeit der Betriebs- und/oder Heizkostennachforderung, sondern die im Zeitraum der Abrechnungsperiode.

Beispiel:

Der leistungsberechtigten Person A geht mit Fälligkeit im Juni 2021 eine Nachforderung für Betriebskosten für die Abrechnungsperiode 2020 in Höhe von 120 Euro zu. Die Unterkunfts-kosten wurden in 2020 in der tatsächlichen und unangemessenen Höhe als Bedarf nach Absatz 1 Satz 1 anerkannt. A wurde vom Träger der Sozialhilfe am 12. September 2020 zur Senkung ihrer Unterkunfts-kosten aufgefordert. Da A der Aufforderung nicht nachgekommen ist, werden seit April 2021 nur noch die angemessenen Unterkunfts-kosten als Bedarf anerkannt. Weil im Abrechnungszeitraum die Unterkunfts-kosten in ungekürzter Höhe der Grundsicherung zugrunde gelegt wurden und A die Höhe ihrer Unterkunfts-kosten nicht nachträglich beeinflussen kann, ist auch die Betriebskostennachforderung 2020 von 120 Euro in tatsächlicher Höhe als Bedarf anzuerkennen. Dass die Unterkunfts-kosten im Zeitpunkt der Fälligkeit der Nachforderung nur noch in angemessener Höhe als Bedarf berücksichtigt werden, ist für den Abrechnungszeitraum 2020 unbedeutend.

(2) ¹ Wurden während der gesamten Abrechnungsperiode hingegen nur die angemessenen anstelle der tatsächlichen und unangemessenen Unterkunfts- und/oder Heizkosten als Bedarf vom Träger der Sozialhilfe anerkannt, ist eine Berücksichtigung der Betriebs- und/oder Heizkostennachforderung als Bedarf im Fälligkeitsmonat ausgeschlossen. ² Die Anerkennung einer Nachforderung würde einer bereits abgesenkten monatlichen Bedarfsberücksichtigung zuwiderlaufen. ³ Dies gilt nicht für den Anteil, der auf den angemessenen Verbrauch entfällt, wenn die Nachforderung nur auf Heizmittelpreissteigerungen zurückgeht und die monatlichen Abschläge für den Anteil, der auf den unangemessenen Verbrauch entfällt, von der leistungsberechtigten Person in voller Höhe (ggf. aus eigenen Mitteln wie z. B. Schonvermögen oder freibleibendem Einkommen) gezahlt worden sind.

(3) Soweit nur während eines Teils der Abrechnungsperiode die tatsächlichen und unangemessenen Unterkunfts- und/oder Heizkosten vom Träger der Sozialhilfe in voller Höhe als



Bedarf berücksichtigt wurden, ist die Betriebs- oder Heizkostennachforderung in diesem Umfang anteilig als Bedarf berücksichtigungsfähig (Rechenweg: 1/12 der Betriebs- bzw. der Heizkostennachforderung vervielfacht mit der Anzahl der Monate, in denen im Abrechnungszeitraum die tatsächlichen (und unangemessenen) Unterkunftskosten in voller Höhe als Bedarf berücksichtigt wurden = anererkennungsfähige Betriebs- bzw. Heizkostennachforderung).

Beispiel:

Der leistungsberechtigten Person geht mit Fälligkeit im Juni 2021 eine Nachforderung für Betriebskosten für die Abrechnungsperiode 2020 in Höhe von 120 Euro zu.

Infolge einer Kostensenkungsaufforderung vom 14. März 2020 werden seit 1. Oktober 2020 nur noch die angemessenen Unterkunftskosten vom Träger der Sozialhilfe anerkannt.

Für die Monate des Abrechnungszeitraums, in denen die tatsächlichen und unangemessenen Unterkunftskosten als Bedarf voll anerkannt wurden, ist die Betriebskostennachforderung anteilig als Bedarf zu berücksichtigen. Damit ist von der Betriebskostennachforderung ein Zeitraum von neun Monaten anteilig zu berechnen [120 Euro: 12 Monate = 10 Euro/Monat = 10 Euro/Monat x neun Monate (Januar bis September 2020) = 90 Euro der Betriebskostennachforderung sind als Bedarf im Juni 2021 anzuerkennen].

35.1.5.5 (Nachforderungen für eine nicht mehr bewohnte Unterkunft)

(1) Da durch existenzsichernde Leistungen nur der aktuelle räumliche Lebensmittelpunkt gewährleistet werden soll, ist eine Betriebs- oder Heizkostennachforderung für eine nicht mehr bewohnte Unterkunft grundsätzlich nicht als Bedarf nach Absatz 1 Satz 1 anzuerkennen (vgl. 35.1.2.1).

(2) ¹ Das BSG hat hingegen bestätigt, dass **Ausnahmen** jedenfalls dann bestehen, **wenn**

- a. entweder der Umzug in die neue Unterkunft in Erfüllung einer Kostensenkungsaufforderung i. S. v. Absatz 2 Satz 1 erfolgt ist oder
- b. der Träger der Sozialhilfe eine Zusicherung i. S. v. Absatz 2 Satz 6 für den Umzug in die neue Unterkunft erteilt hat (auch ohne das Erfordernis einer Obliegenheit zur Kostensenkung)

und soweit die leistungsberechtigte Person im Zeitpunkt der tatsächlichen Entstehung der Kosten (also während der Abrechnungsperiode) im Leistungsbezug (ggf. auch andere existenzsichernde Leistungen wie bspw. Hilfe zum Lebensunterhalt nach dem Dritten Kapitel oder Bürgergeld nach dem SGB II) stand. ² In diesen beiden Ausnahmefällen ist eine Berücksichtigung einer Betriebs- oder Heizkostennachforderung für eine nicht mehr bewohnte Unterkunft als Bedarf im Fälligkeitsmonat zulässig. ³ Zusätzlich ist erforderlich, dass die Anerkennung der Nachforderung nur insoweit erfolgen darf, als die Unterkunfts- und/oder Heizkosten im Abrechnungszeitraum in tatsächlicher (ggf. auch unangemessener) Höhe voll als Bedarf berücksichtigt wurden [vgl. 35.1.5.1 (1) bzw. 35.1.5.4 (3)]. ⁴ Sollten im gesamten Abrechnungszeitraum anstelle der tatsächlichen nur die angemessenen Unterkunfts- und/oder Heizkosten als Bedarf anerkannt worden sein, ist eine Anerkennung des Bedarfs unzulässig [vgl. 35.1.5.4 (2)]. ⁵ Im Übrigen ist die Abgrenzung zu Schulden zu beachten (vgl. 35.1.5.2).



Beispiel 1:

Person A hat in Erfüllung einer Kostensenkungsaufforderung zum 1. Januar 2022 die Wohnung gewechselt. Infolge des Umzugs ist sie seit diesem Zeitpunkt nicht mehr hilfebedürftig (es besteht ein Einkommensüberschuss in Höhe von 100 Euro). Bis zum Umzug wurden die Unterkunftskosten in voller Höhe als Bedarf anerkannt und der Leistungsberechnung zugrunde gelegt.

Am 15. Februar 2022 legt A dem Träger der Sozialhilfe eine Betriebskostennachforderung für den Zeitraum 1. Januar bis 31. Dezember 2021 für die vorherige Wohnung in Höhe von 250 Euro mit Fälligkeit im März 2022 vor und beantragt deren Übernahme [vgl. 35.1.8.1 (2)]. Die Vorauszahlungen wurden im Abrechnungszeitraum in voller Höhe von A an ihre Vermieterin gezahlt (vgl. 35.1.8.2).

Da A in Erfüllung einer Kostensenkungsaufforderung die Unterkunft gewechselt hat, im gesamten Abrechnungszeitraum Grundsicherung bezogen hat und überdies die Unterkunftskosten in voller Höhe als Bedarf berücksichtigt wurden, ist die Betriebskostennachforderung in Höhe von 250 Euro für die vorherige Unterkunft im März 2022 zusätzlich als Bedarf zu berücksichtigen [vgl. 35.1.8.3 (2)]. In der Folge besteht im März 2022 ein Grundsicherungsanspruch in Höhe von 150 Euro (vgl. 35.1.8.6).

Beispiel 2:

Nach Zusicherung des Trägers der Sozialhilfe ist Person B zum 1. Februar 2022 in eine andere Wohnung gezogen und bezieht unter Berücksichtigung der neuen Unterkunftskosten Grundsicherung in monatlicher Höhe von 200 Euro.

Am 20. Februar 2022 geht ihr für die vorherige Wohnung eine Betriebskostennachforderung für den Zeitraum 1. Januar bis 31. Dezember 2021 mit Fälligkeit im März 2022 in Höhe von 300 Euro zu. B hat vom 1. März 2021 bis 31. Dezember 2021 (= 10 Monate des Abrechnungszeitraums) Grundsicherungsleistungen bezogen. Die Unterkunftskosten waren angemessen und die Vorauszahlungen wurden im Abrechnungszeitraum in voller Höhe von B an ihre Vermieterin gezahlt (vgl. 35.1.8.2).

Durch die Zusicherung zum Wohnungswechsel und den durchgehenden Leistungsbezug im Abrechnungszeitraum ist die Betriebskostennachforderung anteilig in Höhe von 10/12 für die nicht mehr bewohnte Unterkunft als Bedarf nach Absatz 1 Satz 1 im Monat März 2022 zu berücksichtigen, sodass sich der Leistungsanspruch in diesem Monat auf 450 Euro erhöht [vgl. 35.1.8.1 (1), 35.1.8.3].

Eine etwaige Betriebskostennachforderung für den Monat Januar 2022 für die vorherige Wohnung wäre zudem im Jahr 2023 zusätzlich als Bedarf zu berücksichtigen (vgl. 35.1.8.3).

35.1.5.6 (Verfahrensrechtliche Umsetzung von Nachforderungen)

(1) Sofern sich nach Bekanntgabe des Bewilligungsbescheides aus einer Betriebs- und/oder Heizkostennachforderung eine Änderung in den Verhältnissen der leistungsberechtigten Person und hieraus eine Abweichung der bereits bewilligten Leistung ergibt, ist der wirksame Bewilligungsbescheid nach Maßgabe des § 48 SGB X (und unter Beachtung von § 116a) insoweit zugunsten der leistungsberechtigten Person anzupassen und die sodann einmalig erhöhte Grundsicherungsleistung an die leistungsberechtigte Person zu erbringen.

Beispiel:

Person A erhält unter Berücksichtigung ihrer Miete (500 Euro) Grundsicherung. Dem Antrag auf Grundsicherung vom 3. Dezember 2020 wurde mit Bescheid vom 4. Dezember 2020 vom Träger der Sozialhilfe für den Zeitraum Dezember 2020 bis November 2021 in Höhe von monatlich 800 Euro entsprochen.



Am 15. März 2021 legt A dem Träger der Sozialhilfe eine Betriebskostennachforderung in Höhe von 120 Euro für die Abrechnungsperiode 2020 mit einer Fälligkeit im April 2021 vor, woraus sich in dem Monat April 2021 ein höherer Leistungsanspruch ergibt.

Der der Leistung zugrunde liegende Verwaltungsakt vom 4. Dezember 2020 ist wegen einer leistungserheblichen Änderung in den Verhältnissen von A teilweise, mit Wirkung für den April 2021, gemäß § 48 SGB X aufzuheben und für diesen Zeitraum eine Grundsicherung in Höhe von 920 Euro zu erbringen. Im Übrigen (d. h. für die Monate Dezember 2020 bis März 2021 und Mai 2021 bis November 2021) verbleibt es bei der Bewilligungsentscheidung vom 4. Dezember 2020.

Für den Rechtskreis des SGB II ist § 40 zu beachten.

(2) Sollte sich aus der Betriebs- und/oder Heizkostennachforderung nur für einen Monat ein Anspruch auf Grundsicherung ergeben [vgl. 35.1.5.3 (2)] und der Antrag nicht ausdrücklich auf diesen Monat von der leistungsnachsuchenden Person beschränkt worden sein, ist dieser im Übrigen für die Dauer des Bewilligungszeitraums (§ 44 Absatz 3 Satz 1) abzulehnen.

Für den Rechtskreis des SGB II findet § 41 Absatz 3 Anwendung.

35.1.6 (Karenzzeit)

(1) ¹ Absatz 1 Satz 2 bzw. § 22 Abs. 1 Satz 2 SGB II normiert eine einjährige Karenzzeit bezüglich der Berücksichtigung von Unterkunftskosten. ² Die Karenzzeit findet keine Anwendung bei Personen, deren Bedarfe für die Unterkunft sich nach § 42a Absatz 3 oder nach § 42a Absatz 5 bis 7 SGB XII bemessen. ³ Während der Karenzzeit sind die tatsächlichen Aufwendungen für Unterkunft in voller Höhe als Bedarf bei der Berechnung der Leistungen zu berücksichtigen, auch wenn sie unangemessen sind. ⁴ Die Karenzzeit beginnt ab dem Ersten des Monats, für den erstmals Leistungen nach dem SGB XII bezogen werden. ⁵ Die Regelungen für die Karenzzeit in Absatz 1 Satz 2 bis 6 bzw. § 22 Abs. 1 Satz 2 bis 5 SGB II normieren keine Durchbrechung des Individualitätsprinzips. ⁶ Daher können die Karenzzeiten der einzelnen Haushaltsmitglieder zu unterschiedlichen Zeitpunkten enden, zum Beispiel bei Zuzug oder Geburt.

(2) Bei Leistungsberechtigten, die in den letzten zwei Jahren vor Eintritt in den Leistungsbezug nach dem Dritten oder Vierten Kapitel SGB XII Leistungen nach dem SGB II bezogen haben, erfolgt die Anrechnung der bereits im SGB II in Anspruch genommenen Karenzzeit, mit der Folge, dass nur noch eine verkürzte Karenzzeit gilt (Absatz 1 Satz 6).

Beispiel:

Person A werden erstmals ab 1. März 2023 Leistungen der Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung bewilligt. Bis zum 31. Dezember 2022 konnte A seinen Lebensunterhalt aus seinem Einkommen decken. In der Zeit vom 1. Januar 2023 bis zum 28. Februar 2023 hat er Leistungen nach dem SGB II erhalten. Die bereits im SGB II in Anspruch genommene Karenzzeit von zwei Monaten wird auf die Karenzzeit im SGB XII angerechnet, so dass die Karenzzeit für A nur noch zehn Monate statt zwölf Monate beträgt.

(3) ¹ Wird der Leistungsbezug während der Karenzzeit für mindestens einen Monat unterbrochen, verlängert sich die Karenzzeit um die vollen Monate der Leistungsunterbrechung.



Beispiel

Person B werden ab dem 1. Januar 2023 erstmals Leistungen der Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung bewilligt. Bereits im Rahmen der Antragstellung hat B mitgeteilt, dass er am 31. März 2023 ins Ausland reisen wird, um vom 1. April 2023 bis zum 30. April 2023 seine dort lebende Tochter zu besuchen. Im Hinblick auf § 41a wird der Auslandsaufenthalt bereits im Rahmen des ersten Bewilligungsbescheids berücksichtigt und es werden für April nur anteilig Leistungen für den Zeitraum 1. April bis 28. April 2023 und nicht für den Restmonat gewährt. Da der Leistungsbezug von B kürzer als einen vollen Monat unterbrochen ist, verlängert sich die Karenzzeit nicht.

² Ist die leistungsberechtigte Person mindestens drei Jahre lang nicht im Leistungsbezug nach dem Dritten oder Vierten Kapitel SGB XII oder nach dem SGB II gewesen, beginnt eine neue Karenzzeit von einem Jahr (Absatz 1 Satz 5).

35.1.7 (Angemessenheit der Aufwendungen für die Unterkunft)

35.1.7.1 (Allgemeines)

(1) ¹ Bei der Bestimmung der Angemessenheit ist im Rahmen einer Einzelfallprüfung auf die abstrakte und konkrete Angemessenheit der Unterkunftsaufwendungen abzustellen. ² Der Begriff der Angemessenheit ist ein unbestimmter Rechtsbegriff und als solcher voll gerichtlich überprüfbar. ³ Die Angemessenheitsprüfung hat dabei getrennt von der Prüfung der Angemessenheit der Heizkosten zu erfolgen (anders bei Festlegung einer Gesamtangemessenheitsgrenze, vgl. 35.7.0).

(2) ¹ In einem ersten Schritt sind die abstrakt angemessenen Aufwendungen für die Unterkunft zu ermitteln. ² Diese bestimmen sich im Regelfall entsprechend 35.1.7.2. ³ Sie können jedoch auch durch Pauschalen oder Satzung des Trägers bestimmt werden. ⁴ In einem zweiten Schritt ist die konkrete Angemessenheit der Aufwendungen für die Unterkunft festzustellen (vgl. 35.1.7.3). ⁵ Anders als im ersten Prüfungsschritt sind hier die individuellen Bedarfe zu berücksichtigen, die etwa darin bestehen können, dass Pflegebedürftige oder Menschen mit Behinderungen eine größere Wohnfläche oder eine barrierefreie Wohnung benötigen. ⁶ Auch wenn die Aufwendungen für die Unterkunft abstrakt unangemessen sind, können sie im Einzelfall aufgrund individueller Umstände konkret und damit auch im Ergebnis angemessen sein.

(3) ¹ Die Angemessenheitskriterien des Absatzes 2 gelten sowohl für die Bestimmung der angemessenen Aufwendungen für Mietwohnungen als auch für die Nutzung von Wohneigentum. ² Hingegen finden die Kriterien des § 90 Absatz 2 Nummer 8 für Haus- oder Wohnungseigentum bei der Bestimmung der Angemessenheit der Aufwendungen für die Unterkunft keine Anwendung. ³ Sie sind lediglich im Rahmen der Bedürftigkeitsprüfung relevant.

35.1.7.2 (abstrakte Angemessenheit)

¹ Die Angemessenheit der Aufwendungen ermittelt sich nach der von der Rechtsprechung für das SGB II entwickelten Produkttheorie, welche auch im SGB XII Anwendung findet. ² Danach ist die Angemessenheit der Unterkunftskosten über die Gesamtkosten zu definieren. ³ Die Gesamtkosten wiederum sind das (rechnerische) Produkt aus der abstrakt angemessenen



Wohnfläche (Wohnungsgröße) und der nach den örtlichen Verhältnissen abstrakt noch angemessenen Quadratmetermiete für Wohnraum mit einfachem Wohnstandard. ⁴ D. h., dass nicht beide Faktoren (Wohnungsgröße und der Quadratmeterpreis) jeweils für sich betrachtet angemessen sein müssen, sondern das Produkt aus Wohnfläche und Quadratmeterpreis (Nettokaltmiete pro Quadratmeter inklusive kalte Betriebskosten = Bruttokaltmiete) eine insgesamt angemessene Wohnungsmiete ergeben muss.

Die Bestimmung der angemessenen Wohnungsgröße erfolgte auf Grundlage der anerkannten Wohnungsgrößen für Wohnberechtigte im sozialen Wohnungsbau

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

Hinweise zur Erteilung eines Wohnberechtigungsscheines

- Für Alleinerziehende mit Kind (2-Personen-Haushalt) wird eine Wohnungsgröße von 70 qm als angemessen anerkannt.
- Zur Berücksichtigung besonderer persönlicher oder beruflicher Bedürfnisse der Wohnungssuchenden kann bei der Erteilung des Wohnberechtigungsscheines auf Antrag ein zusätzlicher Raum oder eine zusätzliche Wohnfläche von 10 m² zugewilligt werden. Das wird in der Regel ohne ein ärztliches Attest gemacht, wenn eine Schwerbehinderung mit einem GdB von mindestens 80 v.H. nachgewiesen wird, da davon ausgegangen wird, dass dann auch eine körperliche Behinderung vorliegt, die zusätzliche Hilfsmittel (z.B. Rollstuhl) erfordert.
- Die Mieter dürfen mit ihrem Wohnberechtigungsschein auch Wohnungen beziehen, die um bis zu 5 m² größer sind als die jeweiligen Wohnflächengrenzen. Eine Einzelperson dürfte also auch in eine Wohnung einziehen, die z.B. 55 m² groß ist.
- Außerdem gilt für Haushalte mit zwei oder mehr Personen, dass grundsätzlich die Wohnfläche als Grenze gilt aber alternativ auch die Anzahl der Zimmer. So könnten z. B. 3 Personen auch in eine 3 - Zimmer-Wohnung einziehen, die 82 m² groß ist. Das kommt selten vor, da beim Bau der Wohnung grundsätzlich darauf geachtet wird, dass die Wohnflächengrenzen eingehalten werden. Bei geförderten Mietreihenhäusern kann dieser Fall eintreten, da diese in der Regel größere Wohnflächen haben als Wohnungen im Geschosswohnungsbau.

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.

Grundsätzlich können Kosten für die Unterkunft als angemessen anerkannt werden, wenn die Bruttokaltmiete (inkl. Nebenkosten einschl. Wasser- und Entwässerungsgebühren, ohne Heizung) die maßgeblichen Richtwerte nicht übersteigt.

Werden Kosten für Wasser/Entwässerung/Müllgebühren gesondert mit dem dafür zuständigen Unternehmen abgerechnet, sind sie in tatsächlicher Höhe zu übernehmen, solange die Bruttokaltmiete insgesamt angemessen und noch keine Absenkung erfolgt ist.



Die Höchstwerte für Wasser/Entwässerung Abwasser und für die Müllgebühren werden in der tabellarischen Übersicht gesondert bekanntgegeben und dienen als Anhaltspunkt für die Entscheidung bei einer Neuanmietung.

Die nachfolgenden Richtwerte für angemessenen Wohnraum in der Stadtgemeinde Bremen wurden auf der Basis einer Wohnungsmarktanalyse des InWIS ermittelt. Die vom Bundessozialgericht aufgezeigten Anforderungen zur Ermittlung eines sog. schlüssigen Konzepts wurden berücksichtigt:

1 Personenhaushalt	539 EUR
Haushalt mit 2 Personen	563 EUR
Haushalt mit 3 Personen	696 EUR
Haushalt mit 4 Personen	791 EUR
Haushalt mit 5 Personen	974 EUR
Haushalt mit 6 Personen	1.182 EUR
Jedes weitere Haushaltsmitglied zuzüglich	108 EUR.

35.1.7.3 (konkrete Angemessenheit)

(1) ¹ Die konkrete Angemessenheit unterscheidet sich von der abstrakten Angemessenheit dadurch, dass die personenbezogenen Umstände des Einzelfalls berücksichtigt werden. ² Diese Umstände ergeben sich aus den besonderen Lebensumständen jedes und jeder Einzelnen und sind gerade beim Personenkreis des SGB XII konkret bei den mietpreisbildenden Faktoren zu berücksichtigen.

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

(2) ¹ Berücksichtigungsfähige Umstände des Einzelfalls für eine Überschreitung der festgelegten Angemessenheitsgrenze müssen sich tatsächlich auf den erforderlichen Unterkuftsbedarf einer Person auswirken. ² Dieses können unter anderem Faktoren wie Krankheit, Behinderung, Pflegebedürftigkeit, Alter, schulpflichtige Kinder und Alleinerziehung sein.

Beispiel:

Personen mit Gehbehinderung, die auf die Nutzung eines Rollstuhls angewiesen sind, haben regelmäßig einen erhöhten bzw. besonderen Raumbedarf (u. a. größere Durchgänge in Badezimmer, Küche und Flur, damit diese auch für diese Personengruppe „befahrbar“ bleiben). Hier gleicht ein Abweichen der Wohnungsgröße in einem angemessenen Maß (ggf. Wohnungsgröße eines Zweipersonenhaushaltes für eine Person) die Einschränkungen der Personengruppe in Bezug auf die Nutzbarkeit der Wohnung aus. Die Mehrkosten der Unterkunft sind als Bedarf anzuerkennen.

Sofern nur die Aufwendungen für die Unterkunft auf dem Stand eines Zweipersonenhaushaltes liegen, jedoch die Wohnungsgröße und der Wohnungszuschnitt dem erhöhten bzw. besonderen Raumbedürfnis nicht Rechnung tragen, ist eine Berücksichtigung der Aufwendungen als Unterkuftsbedarf im Rahmen der konkreten Angemessenheit nicht angezeigt.



³ Das Vorliegen solcher besonderen Umstände des Einzelfalles, die im Rahmen der konkreten Angemessenheit zu berücksichtigen sind, ist durch die leistungsberechtigte Person nachzuweisen. ⁴ Krankheitsbedingte Unterkunftsmehrbedarfe sind durch ärztliches Attest, das eine medizinische Begründung enthalten muss, nachzuweisen. ⁵ Umstände, die zur Übernahme höherer Unterkunftskosten geführt haben, sind aktenkundig zu machen.

Ermittlung der konkreten Angemessenheit

Die Richtwerte bestimmen Höchstgrenzen für Einzelfälle, in denen keine besonderen Gründe ein Überschreiten der Grenzen rechtfertigen.

Den Betroffenen ist zunächst ein Informationsschreiben auszuhändigen oder zuzusenden, in dem das Verfahren bei unangemessen hohen Unterkunftskosten erläutert wird.

SGB XII: siehe V107

SGB II: siehe BK-Vorlagen Überschreitung Richtwerte Miete und Wohneigentum

Sollten Gründe vorgetragen werden, die der zuständigen Dienststelle bis dahin nicht bekannt waren, sind diese im Weiteren einzelfallbezogen zu prüfen (§ 20 ff. SGB X)

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

Schwangerschaft/Umgangsrecht

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 Haushaltsmitglied.

Wird das Umgangsrecht für mehr als ein Kind ausgeübt, so folgt daraus nicht automatisch, dass der Richtwert um die Zahl der Kinder erhöht wird. Vielmehr handelt es sich um eine Entscheidung im Einzelfall.



Pflegebedürftigkeit/Behinderung

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.

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.

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.

Unterstellmöglichkeiten für Rollator, Rollstuhl oder E-Rollstuhl

Die immer höheren Anforderungen aus der Verkehrssicherungspflicht lassen das Abstellen von Gegenständen im Hausflur nur noch bedingt zu. Aus diesem Grund sind bei Bedarf Aufwendungen für die Unterstellung von Rollatoren, Rollstühlen oder E-Rollstühlen anzuerkennen, wenn diese medizinisch notwendig sind – also vom Arzt verordnet und von einer Krankenkasse bewilligt worden sind.

Diese Aufwendungen dürfen über der Angemessenheitsgrenze liegen. Zuschüsse der zuständigen Krankenkasse für den Stromverbrauch eines E-Rollstuhles sind zu berücksichtigen.

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.

Für die Anmietung von Wohnungen des sozialen Wohnungsbaus ist ein Wohnberechtigungsschein erforderlich, der dem Vermieter vorzulegen ist. Der Wohnberechtigungsschein ist für Transferleistungsempfänger/innen kostenlos.

Mustermietverträge für geförderte Wohnungen gibt es nicht. Alle Mietverträge sollten einen entsprechenden Hinweis enthalten, dass es sich um mietpreisgebundene Wohnungen handelt und der Mieter sich auf die Einhaltung der Mietpreisbindung berufen kann.

Bis 2001 erfolgte die Förderung über einkommensabhängige Aufwendungszuschüsse. Die Darstellung im Mietvertrag erfolgt i.d.R. so, dass sich die Grundmiete um den jeweiligen Aufwendungszuschuss verringert und dann erst die Betriebskosten aufgeführt werden.

Die Eigenschaft als Sozialwohnung lässt sich evtl. auch an den Begriffen Kostenmiete oder Fördermiete im Mietvertrag erkennen.

Im Zweifel ist eine Bestätigung des Vermieters vorzulegen.

Wenn ein Familienmitglied aus der Wohnung auszieht, kann die oben aufgeführte Regelung nicht mehr uneingeschränkt fortgelten. Denn die Anerkennung der höheren Miete ist eng verknüpft mit



der besonderen Situation von Transferleistungsempfänger/innen am Wohnungsmarkt. In diesen Fällen ist regulär nach Nr. 7 dieser Arbeitshilfe zu verfahren.

Hinweis:

In den Fällen, in denen ein Kind wegen ausreichenden Einkommens unter Berücksichtigung des tatsächlichen kopfteiligen Mietanteiles aus der 2-Personen-Bedarfsgemeinschaft herausfällt, bemisst sich die Angemessenheit des kopfteiligen Mietanteiles der im Leistungsbezug verbleibenden Person an dem Richtwert für eine Einzelperson.

35.1.8 (Angemessenheit der Aufwendungen für Heizung)

(1) ¹ Die Aufwendungen für Heizung sind in tatsächlicher Höhe als Bedarf zu berücksichtigen, soweit sie **angemessen** sind. ² Eklatant kostspieliges oder unwirtschaftliches Heizen ist nicht durch die Grundsicherung aufzufangen. ³ Die tatsächlich anfallenden Kosten sind als angemessen anzusehen, soweit sie nicht einen Grenzwert überschreiten, der auf ein unangemessenes Heizverhalten hindeutet.

(2) ¹ Anhaltspunkte für unangemessen hohe Heizkosten ergeben sich, wenn die tatsächlichen Aufwendungen der leistungsberechtigten Person die durchschnittlich aufgewendeten Kosten aller Verbrauchenden für eine Wohnung der den abstrakten Angemessenheitskriterien entsprechenden Größe erheblich überschreiten. ² Zu diesem Abgleich können entweder der zum Zeitpunkt der behördlichen Entscheidung aktuelle jeweilige ortsbezogene **Kommunale Heizspiegel** oder ersatzweise der **Bundesweite Heizspiegel**² herangezogen werden. ³ Der Bundesweite Heizspiegel weist in einer tabellarischen Darstellung Grenzwerte zum Verbrauch (Kilowattstunde je Quadratmeter) bzw. zu den Heizkosten (Kosten je Quadratmeter) im Hinblick auf die einzelnen Energieträger / Heizsysteme und unter Berücksichtigung der Gesamtwohnfläche des Gebäudes aus, die Rückschlüsse zu angemessenen Heizkosten ermöglichen. ⁴ Der Grenzwert, der auf ein unangemessenes Heizverhalten hindeutet, errechnet sich entsprechend dem jeweiligen Energieträger und der Größe der Wohnanlage aus dem Produkt des Vergleichswertes für „zu hohe Heizkosten“ bzw. „zu hoher Verbrauch“ und der abstrakt angemessenen Wohnfläche (nicht jedoch aus der Wohnfläche der konkret innegehabten Unterkunft). ⁵ Sind Warmwasserkosten nicht in den Heizkosten enthalten, sind entsprechende Abzüge vorzunehmen (Erdgas, Heizöl, Fernwärme und Holzpellets 24 kWh, Wärmepumpe 9,6 kWh).

Abstrakt angemessene Wohnfläche

Die abstrakt angemessene Wohnfläche (s. nachstehende Tabelle) ist für Wohnungen mit kleinerer als auch mit größerer tatsächlicher Wohnfläche gleichermaßen zu berücksichtigen.

Zahl der im Familienhaushalt lebenden Personen	Wohnfläche
Alleinstehende	bis zu 50 m ²
zwei Personen	bis zu 60 m ²
Alleinerziehende/r mit Kind	bis zu 70 m ²
drei Personen	bis zu 75 m ²
vier Personen	bis zu 85 m ²

² [Heizspiegel für Deutschland | Heizspiegel](#), vgl. dort die Links für die einzelnen Jahre.



Für jeden weiteren zum Familienhaushalt rechnenden Angehörigen erhöht sich die angemessene Wohnfläche um bis zu 10 m².

Die Ermittlung der angemessenen Heizkosten erfolgt allein auf Basis der Werte „zu hoher Verbrauch“

Es gibt keine rechtliche Grundlage, die in der Vorauszahlung enthaltenen Einzelbeträge im Mietvertrag zu hinterlegen. Die enthaltenen Betriebskosten, zu denen nach der Betriebskostenverordnung auch Heizkosten gehören sind (abschließend) im Mietvertrag zu benennen unter Angabe der Art der Abrechnung (Wohnfläche; Verbrauch etc)

Fehlen Angaben zu Vorauszahlungen für die Heizkosten, ist bis zur ersten Abrechnung ein Wert für Heizkosten in Höhe des im jeweils aktuellen Betriebskostenspiegels als Heizkostenvorauszahlung anzunehmen (Betriebskostenspiegel 2024 1,07 €)). In den Folgejahren sind jeweils 1/12 der tatsächlichen Kosten als Vorauszahlung zu berücksichtigen.

Eine Prüfung der Angemessenheit kann erst erfolgen, wenn ein konkreter Verbrauch über einen vollen Abrechnungszeitraum vorliegt.

Bei Neufällen anhand der letzten Verbrauchsabrechnung.

Bei Bestandsfällen jeweils anhand der aktuellen Verbrauchsabrechnung.

Bei Neuanmietung anhand der ersten Verbrauchsabrechnung

Grundlagen für die Ermittlung der angemessenen Kosten sind die Angaben in der jeweiligen Abrechnung. Anhand der Gesamtkosten und des Gesamtverbrauches in der jeweiligen Abrechnung ist der Preis pro kWh zu berechnen. In die Berechnung des Preises pro kWh sind neben den Brennstoffpreisen sämtliche Kosten der Heizungsanlage (z. B. Betriebsstrom) einzubeziehen. (Gesamtkosten geteilt durch Gesamtverbrauch = Preis pro kWh)

Die grundsätzlich nicht für ein Kalender- oder Zeitjahr vorgenommenen Jahresabrechnungen durch swb werden aus Vereinfachungsgründen auf ein Jahr berechnet.

Liegt z. B. eine Abrechnung vom 25.01.24 für die Zeit vom 12.01.2023 bis 19.01.2024 vor, kann davon ausgegangen werden, dass dieser Abrechnung die Abschläge 2/23 bis 1/24 zugrunde liegen. Die Abrechnung ist somit für diesen 12-Monats-Zeitraum vorzunehmen.

Der Heizspiegel stellt bei dem Verbrauch auf kWh je qm ab. Sollte der vorliegende Wert nicht in kWh dargestellt werden, gilt folgende Umrechnung:

1 Liter Heizöl bzw. 1 m³ Gas entspricht 10 kWh

1 Liter Flüssiggas entspricht 6,57 kWh

Wird die Wohnung während eines laufenden Abrechnungszeitraumes gewechselt, erfolgt die Heizkostenabrechnung für dieses Teiljahr nach Anteilen pro Monat.

Januar	17 %	April	8 %	Juli	1,35 %	Oktober	8 %
Februar	15 %	Mai	4 %	August	1,35 %	November	12 %
März	13 %	Juni	1,3 %	September	3 %	Dezember	16 %



Für die Berechnungen angemessener Heizkosten sind ausschließlich die nachstehenden Vor-
drucke autorisiert.

Ablaufplan – Berechnungshilfe angemessener Heizkosten

SGB XII - V105.

SGB II – Jobcenterablage 7.8.4 HK Zeitjahr mit WW, HK Zeitjahr ohne WW, HK Kalenderjahr
mit WW, HK Kalenderjahr ohne WW, HK Zeitjahr im lfd. Kalenderjahr mit WW und HK Zeitjahr
im lfd. Kalenderjahr ohne WW

Alternativ kann die Berechnungshilfe HK_BK.xlsx verwendet werden, die monatlich aktualisiert
gesondert zur Verfügung gestellt wird.

Bescheid Formulierungshilfen

SGB XII - V106

SGB II - Jobcenterablage 7.8.2 Formulierungshilfe Bescheid BK/HK und Formulierungshilfe Be-
scheid HK

Enthalten die Vorausleistungen für das Folgejahr neben den tatsächlich entstandenen Kosten
noch (prozentuale) Aufschläge aufgrund von erwarteten Preissteigerungen für das Folgejahr,
sind diese Aufschläge auch auf die angemessenen Heizkosten zu gewähren, weil die Leis-
tungsberechtigten hierauf keinen Einfluss haben.

(3) Folgende Hinweise sind beim Umgang mit dem Bundesweiten Heizspiegel zu beach-
ten:

- Umgang mit kleinem Wohnraum oder einer Etagenheizung

Auf das Segment „100 bis 250 qm“ ist auch dann zurückzugreifen, wenn die Gesamtwohnflä-
che der von der leistungsberechtigten Person bewohnten Unterkunft kleiner als 100 qm ist
oder es sich um eine Wohnung handelt, die mit einer Etagenheizung beheizt wird.

Beispiel:

Person A lebt in einer Wohnung von 40 qm und hat im Jahr 2021 einen Jahresverbrauch laut Jahres-
abrechnung für ihre Gasheizung von 6 500 kWh. Die örtlich abstrakt angemessene Wohnfläche für
einen Einpersonenhaushalt beträgt 50 qm. Unter Berücksichtigung der abstrakten Wohnfläche ergibt
sich ein Verbrauch von 130 kWh/qm (6 500 kWh : 50 qm = 130 kWh/qm). Der Verbrauch unterschreit
den Grenzwert für das Abrechnungsjahr 2021 und ist somit als angemessen einzustufen.

- Umgang mit nicht im Heizspiegel erfassten Heizungsformen

Sofern im Einzelfall Heizungsarten vorliegen, die nicht vom Heizspiegel erfasst sind (bspw.
Festbrennstoffe, Elektroheizung), ist es hilfsweise zulässig, den jeweils kostenaufwändigsten
Energieträger des Heizspiegels in Euro pro m² bzw. mit dem höchsten Energieverbrauch in
kWh pro m² vergleichend zugrunde zu legen.

- Umgang mit Nichtfeststellbarkeit des individuellen Verbrauchs

Bei Wohnungen in Mehrfamilienhäusern, die hingegen mit einer Zentralheizung beheizt wer-
den und in denen die Messung des individuellen Verbrauchs nach Wohneinheiten nicht mög-
lich ist, kann zur Festlegung der Grenzwerte auf die beheizte Wohnfläche des Gesamtge-
bäudes zurückgegriffen werden, die sich aus der Heizkostenabrechnung ergibt. Die zu be-
rückichtigenden Grenzwerte sind sodann auf den Einzelfall zu übertragen.



Beispiel:

Person B lebt in einem Mehrfamilienhaus mit Fernwärme, in dem der individuelle Verbrauch nicht messbar ist. Aus der Jahresabrechnung ergibt sich zu einer beheizten Gesamtwohnfläche von 500 qm ein Verbrauch von 50 000 kWh, was einem Verbrauch von 100 kWh / qm entspricht. Dieser Verbrauch unterschreitet den Grenzwert und ist somit als angemessen einzustufen.

Zu beachten ist, dass bei fehlender individueller Verbrauchsermittlung die Mietpartei bei Vorliegen der Voraussetzungen des § 12 HeizKVO berechtigt ist, den Abrechnungsbetrag um 15 % zu kürzen.

(4) ¹ Für die Prüfung der Angemessenheit der Heizkosten während der Karenzzeit gelten folgende Besonderheiten: ² Es ist stets auf die tatsächlich bewohnte Wohnfläche abzustellen, solange diese größer als die abstrakt angemessene Wohnfläche ist. ³ Ist die bewohnte Unterkunft dagegen kleiner als die abstrakt angemessene Wohnfläche, ist wie außerhalb der Karenzzeit die abstrakt angemessene Wohnfläche maßgeblich. ⁴ Hintergrund ist, dass unangemessene Unterkunftsaufwendungen oft auch gerade bei Unterkünften vorliegen, die größer als die abstrakt angemessene Wohnfläche sind. ⁵ Andererseits würde ein Abstellen auf die tatsächlich bewohnte Wohnfläche, Leistungsberechtigte in Unterkünften, die kleiner als die abstrakt angemessene Wohnfläche sind, benachteiligen.

(5) ¹ Überschreiten die Heizkosten im zu prüfenden Einzelfall die Grenzwerte zu Verbrauch bzw. Kosten den Bereich „zu hoch“ aus dem jeweils aktuell zu berücksichtigenden Heizspiegel nicht, kann ohne Weiteres von der Angemessenheit der Heizkosten ausgegangen werden. ² Werden jedoch die Grenzwerte zu „zu hohen“ Kosten bzw. „zu hohen“ Verbrauchs überschritten, ist dies ein Indiz für ein unwirtschaftliches Heizverhalten und erfordert vom Träger der Sozialhilfe eine weitere Sachverhaltsklärung unter Berücksichtigung der **objektiven und subjektiven Besonderheiten des Einzelfalls**. ³ In diesem Rahmen obliegt es der leistungsberechtigten Person, Gründe vorzubringen, dass ihre tatsächlichen Aufwendungen dennoch als angemessen anzusehen sind.

(6) ¹ Als **objektive** Faktoren sind u. a. zu berücksichtigen, in welchem Zustand und in welcher Lage sich die beheizte Unterkunft befindet (Alter des Hauses, Geschosshöhe, Lage der Wohnung im Haus, Wärmeisolierung, Zustand der Heizung, etc.). ² Zudem sind die Wetterverhältnisse zu beachten, die sich in einem Heizverhalten spiegeln. ³ Zu bedenken ist ebenso, dass die Entwicklung von Energiepreisen nicht von der leistungsberechtigten Person beeinflusst werden kann. ⁴ Wurden bislang die Heizkosten in voller Höhe als angemessener Bedarf anerkannt und bleibt der Verbrauch im Wesentlichen unverändert bzw. liegt unterhalb der Nichtprüfungsgrenze nach kWh, dann sind allein wegen **allgemein** gestiegener Preise erhöhte Heizkosten ebenfalls in voller Höhe als Bedarf anzuerkennen.

So könnte der Durchschnittsverbrauch eines Hauses über dem Grenzwert ein Indiz für eine besonders schlechte Energetik des Hauses sein. Die Übernahme der individuellen Heizkosten bis zu diesem Durchschnitt, in dem bereits der individuell hohe Verbrauch enthalten ist, könnte gerechtfertigt sein.



(7) ¹ In **subjektiver** Hinsicht ist u. a. zu berücksichtigen, dass Personen wegen Alters oder aus gesundheitlicher Einschränkung einen erhöhten Heizbedarf haben können, insbesondere weil sie häufig eine erheblich größere Zeitspanne in ihrem Haushalt verweilen als dies durchschnittlich der Fall ist. ² Letzteres ist ebenso denkbar, wenn aus anderen persönlichen Gründen der Wohnraum wenig bis gar nicht verlassen wird. ³ Aber auch im Haushalt lebende Kleinkinder können einen erhöhten Heizungsverbrauch im Einzelfall erfordern. ⁴ Eine pauschale Berücksichtigung dieser Faktoren ist jedoch unzulässig.

Zu Absatz 2: Achtung: Nur für den Rechtskreis des SGB XII

35.2.0 (Regelungsziel)

¹ Absatz 2 enthält die Informationspflicht über die zum 1. Januar 2023 eingeführte Karenzzeit. ² Ziel ist die frühzeitige Information der neu in den Leistungsbezug fallenden Personen, damit diese sich auf die Veränderungen einstellen und entscheiden können, ob die Mietwohnung oder das selbst bewohnte Wohneigentum auf lange Sicht beibehalten werden kann.

35.2.1 (Informationspflicht über die Karenzzeit)

(1) ¹ Trotz Karenzzeit hat der Träger der Sozialhilfe nach Absatz 2 zu Beginn der Karenzzeit die Angemessenheit der Bedarfe für Unterkunft und Heizung zu prüfen. ² Sind die Aufwendungen unangemessen hoch, ist die leistungsberechtigte Person über die Höhe der für sie angemessenen Bedarfe für Unterkunft und Heizung, die Dauer der Karenzzeit sowie über das Verfahren nach Ablauf der Karenzzeit (Kostensenkungsverfahren) zu informieren. ³ Erst zum Ende der Karenzzeit sind die tatsächlichen Aufwendungen für die Unterkunft abschließend und rechtsverbindlich auf ihre Angemessenheit mit der möglichen Folge eines Kostensenkungsverfahrens zu überprüfen.

(2) ¹ Es handelt sich um eine reine Information mit Schutz- und Warnfunktion zum Auskunftszeitpunkt ohne unmittelbare Rechtsfolge und nicht um eine vorweggenommene Kostensenkungsaufforderung. ² Der Erhalt der Information ist nicht Voraussetzung für den Beginn oder die Dauer der Karenzzeit nach Absatz 1 Satz 2 bis 6. ³ Falls die in der Information mitgeteilte Höhe der angemessenen Bedarfe für Unterkunft und Heizung nicht korrekt war oder während der Dauer der Karenzzeit sich die für die leistungsberechtigte Person maßgebliche Angemessenheitsgrenze verändert und daher die mitgeteilte Höhe nicht mehr zutreffend ist, ist dies unschädlich.

(3) ¹ Hat der Träger der Sozialhilfe eine Gesamtangemessenheitsgrenze festgelegt, muss die Information diese Gesamtangemessenheitsgrenze ausweisen. ² In diesen Fällen ist während der Karenzzeit kein isoliertes Kostensenkungsverfahren bezüglich der Heizungs aufwendungen möglich, da die Angemessenheit der Aufwendungen nur einmal geprüft werden kann. ³ Hat der Träger der Sozialhilfe hingegen keine Gesamtangemessenheitsgrenze festgelegt, ist natürlich auch während der Karenzzeit die Einleitung eines Kostensenkungsverfahrens bezogen auf die Heizungs aufwendungen zu prüfen, wenn diese unangemessen hoch sind.



Zu Absatz 3:

35.3.0 (Regelungsinhalt)

Absatz 3 enthält die Regelungen zum Umgang mit unangemessenen Unterkunfts- und Heizungsaufwendungen (sog. Kostensenkungsverfahren) außerhalb der Karenzzeit.

Für den Rechtskreis des SGB II enthält § 22 Abs. 1 die entsprechenden Regelungen

35.3.1 (Kostensenkungsverfahren)

(1) ¹ Übersteigen die Aufwendungen für Unterkunft und Heizung den der Besonderheit des Einzelfalles angemessenen Umfang, ist vom Träger der Sozialhilfe zu prüfen, ob der leistungsberechtigten Person die Senkung ihrer Aufwendungen auf das angemessene Maß möglich und zumutbar ist (Kostensenkungsverfahren). ² Ziel des Kostensenkungsverfahrens ist es, auf die leistungsberechtigte Person so einzuwirken, dass sich die nach Absatz 1 Satz 1 zu berücksichtigenden Bedarfe in einen angemessenen Bereich entwickeln. ³ Eine Senkung der Aufwendungen wird insbesondere durch Untervermietung oder ein geändertes Heizverhalten, aber auch durch den Wechsel der Unterkunft ermöglicht.

(2) ¹ Grundsätzlich ist die Angemessenheit der Unterkunftsaufwendungen getrennt von der Angemessenheit der Heizungsaufwendungen zu prüfen, es sei denn, eine Gesamtangemessenheitsgrenze (vgl. 35.7) ist festgelegt worden. ² Ergibt die Prüfung, dass nur die Unterkunftsaufwendungen unangemessen sind, bspw. wenn zwar die Höhe der Bruttokaltmiete unangemessen, jedoch die Höhe der Aufwendungen für Heizung, z. B. aufgrund sparsamen Verbrauchsverhaltens, nicht zu beanstanden ist, ist die Kostensenkungsaufforderung allein auf die unangemessenen Unterkunftsaufwendungen zu beschränken. ³ In diesem Fall sind die Heizungsaufwendungen nicht von dieser Kostensenkungsaufforderung betroffen.

35.3.2 (Regelfrist zur Berücksichtigung unangemessener Unterkunfts- und Heizungsaufwendungen)

(1) ¹ Aufwendungen für die Unterkunft können bei Auszug oder Tod eines Haushaltsangehörigen oder durch Mietpreiserhöhungen zum Zeitpunkt der Fälligkeit der höheren Miete und einer dadurch verursachten Überschreitung der abstrakten und konkreten Angemessenheit unangemessen werden. ² Denkbar ist aber auch eine Senkung der Angemessenheitsgrenze bei ausreichend verfügbarem Wohnraum im Einzugsgebiet, wodurch es ohne Änderung der tatsächlichen Aufwendungen zur Unangemessenheit der Aufwendungen für die Unterkunft kommen kann. ³ Bei Staffel- oder Indexmietverträgen werden die Aufwendungen für die Unterkunft erst mit dem Eintritt der die Angemessenheitsgrenze übersteigenden Mieterhöhung unangemessen. ⁴ Erst ab dann kann ein Kostensenkungsverfahren betrieben werden.

Beispiel:

Person A hat einen Staffelmietvertrag abgeschlossen und steht im laufenden Leistungsbezug. Zunächst sind die Aufwendungen für die Unterkunft angemessen. Ab dem 1. September 2019



werden sie durch Erhöhung der Staffelmiete um 50 Euro unangemessen. Die Aufforderung zur Kostensenkung kann erst ab dem 1. September 2019 erfolgen.

(2) ¹ Übersteigen die Aufwendungen für die Unterkunft unter Berücksichtigung der Besonderheit des Einzelfalls den angemessenen Umfang, sind sie nach Ablauf der Karenzzeit so lange als Bedarf anzuerkennen, wie es der leistungsberechtigten Person nicht möglich oder zumutbar ist, durch Wohnungswechsel, durch Untervermietung oder auf andere Weise die Aufwendungen auf ein angemessenes Maß zu senken. ² Liegen unter Berücksichtigung der Besonderheiten des Einzelfalls unangemessene Heizungsaufwendungen vor, sind diese so lange als Bedarf zu berücksichtigen, bis die leistungsberechtigte Person nach vorheriger Aufforderung zur Kostensenkung und Beratung durch den Träger der Sozialhilfe die Möglichkeit hatte, die Heizungsaufwendungen auf ein angemessenes Maß zu senken. ³ Die Berücksichtigung der Aufwendungen für die Unterkunft und Heizung, welche über dem angemessenen Maß liegen, erfolgt i. d. R. längstens für sechs Monate (Absatz 3 Satz 2 bzw. § 22 Abs. 1 Satz 7 SGB II).

(3) ¹ Die Frist beginnt mit der Aufforderung zur Kostensenkung, nachdem die individuelle Angemessenheit nach Anhörung der Betroffenen festgestellt wurde und die tatsächlichen Aufwendungen den individuell festgestellten angemessenen Umfang übersteigen (vgl. 35.1.7.3). ² Die Verkürzung der Sechsmonatsfrist kann nur in begründeten Fällen erfolgen. ³ Wenn der Sozialhilfeträger die Sechsmonatsfrist verkürzen will, hat er eine konkrete Unterkunft aufzuzeigen, welche bedarfsgerecht, angemessen, verfügbar und für die leistungsberechtigte Person zugänglich ist. ⁴ Ist es der leistungsberechtigten Person auch für einen über die Regelfrist von sechs Monaten hinausgehenden Zeitraum nachweislich nicht möglich, eine nach den Vorgaben des Sozialhilfeträgers abstrakt oder konkret angemessene Unterkunft anzumieten, hat die Anerkennung der tatsächlichen Aufwendungen für die aktuell bewohnte Unterkunft im Einzelfall auch über die Regelhöchstfrist hinaus zu erfolgen. ⁵ Ein Abweichen von der Regelfrist erfolgt jedoch nicht bereits daraus, dass der Mietvertrag über einen längeren Zeitraum abgeschlossen wurde. ⁶ Sofern durch Einzug eines Mitbewohners oder einer Mitbewohnerin in die Wohnung die Aufwendungen für die Unterkunft angemessen werden, ist das Kostensenkungsverfahren hinfällig. ⁷ Sowohl in den Fällen der Über- als auch der Unterschreitung der Sechsmonatsfrist ist zur Dokumentation eine Begründung in die Akte aufzunehmen.

35.3.3 (Kostensenkungsverfahren bei unangemessen hohen Heizkosten)

(1) ¹ Eine Kostensenkung durch Energieeinsparung kann regelmäßig nur bei Selbstversorgung mit Heizmaterial und Kostenanfall im Zeitpunkt des Erwerbs neuen Heizmaterials (bspw. beim Kauf von Heizöl) unmittelbar gesteuert werden. ² Bei Abschlagszahlungen, die an das Ergebnis jährlicher Abrechnungen gekoppelt sind, können erfolgreich durchgeführte Kostensenkungen erst nach Ablauf der Abrechnungsperiode und erfolgter Abrechnung wirksam werden. ³ Somit kann es angezeigt sein, einen längeren Zeitraum als die Regelfrist zur Änderung des Verbrauchsverhaltens zuzubilligen.

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. Grundsätzlich soll eine Energieberatung zur Senkung des Verbrauchs auf ein angemessenes Maß erfolgen.

Bei erstmaliger Feststellung unangemessen hoher Heizkosten ist der/die Leistungsberechtigte darüber zu informieren. Weiter ist der/dem Leistungsberechtigten Gelegenheit zu geben, die Kosten auf ein angemessenes Maß zu senken.

Das bedeutet, dass die Nachzahlung aus der Abrechnung, mit der festgestellt wird, dass die Kosten unangemessen hoch sind, einmalig anzuerkennen ist.

In Fällen, in denen bereits aus der Abrechnung zu erkennen ist, dass die Heizkosten mehr als unangemessen sind (z.B. 5.000 € Nachzahlung für 5 Monate und künftig 800 € mtl. Abschlag) und somit berechtigte Zweifel an der Rechtmäßigkeit der Forderung bestehen, ist vor einer abschließenden Entscheidung mit einer Kostenzusage an einen Mieterverein (Deutscher Mieterbund, Bremer Mieterverein e.V., Bremer Mieterschutzbund e.V., Verein Mieter helfen Mietern Bremen e.V.) zu verweisen.

Aufnahmegebühren und Vereinsbeiträge sind in diesen Einzelfällen für die Dauer der Klärung der Angelegenheit als Annexleistungen nach § 22 Abs. 1 SGB II bzw. § 35 Abs. 1 SGB XII zu übernehmen.

Dem/Der Leistungsberechtigten ist eine Zwischenmitteilung über die andauernde Prüfung zu erteilen. Diese kann dem Vermieter vorgelegt werden.

Stellt der Mieterverein keine Unstimmigkeiten in der Abrechnung fest, ist wie beschrieben vorzugehen. Andernfalls ist entsprechend der Feststellungen des Mietervereins vorzugehen. So können z. B. unstrittige oder angemessene Kosten gezahlt werden, während der Mieterverein versucht, die streitigen Kosten außergerichtlich zu klären.

Seitens swb/des Vermieters/der Vermieterin werden Vorauszahlungen im lfd. Abrechnungszeitraum in der Regel nicht gesenkt. Somit können erst nach Prüfung der nächsten Abrechnung bei weiterhin unangemessenen Heizkosten für die Zukunft nur noch angemessene Heizkosten anerkannt werden, es sei denn, der Betroffene weist nach, dass seine Heizkosten als angemessen anzuerkennen sind.

(2) ¹ Zu beachten ist, dass Heizkosten als eigener Bedarf i. S. v. Absatz 1 Satz 1 ggf. nicht von einer Kostensenkungsaufforderung bezüglich der Unterkunftskosten betroffen sind [vgl. 35.3.1 (2)]. ² Die unterschiedlichen Prüfmaßstäbe für die Angemessenheit der Heizkosten [vgl. 35.1.8 (4)] können zur Folge haben, dass bezogen auf die Heizkosten zwei Kostensenkungsverfahren durchzuführen sind: Zu Beginn der Karenzzeit für die Unterkunft als auch nach Ablauf der Karenzzeit für die Unterkunft.

Sind die Aufwendungen für die Heizung nur während der Karenzzeit angemessen, weil die tatsächliche Wohnfläche für die Prüfung der Angemessenheit zugrunde gelegt wird, ist die leistungsberechtigte Person über die Höhe der für sie angemessenen Bedarfe für die Heizung nach Ablauf der Karenzzeit unter Berücksichtigung der abstrakt angemessenen Wohnfläche zu informieren. Sind die Aufwendungen für die Heizung jedoch bereits während der Karenzzeit unangemessen, ist ein Kostensenkungsverfahren einzuleiten und über die angemessenen Bedarfe für die Heizung nach Ablauf der Karenzzeit unter Berücksichtigung der abstrakt angemessenen Wohnfläche zu informieren. Nach Ablauf der Karenzzeit ist ein zweites Kostensenkungsverfahren einzuleiten



35.3.4 (Absehen von Kostensenkungsmaßnahmen)

(1) ¹ Von Kostensenkungsmaßnahmen ist abzusehen, wenn der leistungsberechtigten Person die Senkung ihrer Aufwendungen für die Unterkunft aus tatsächlichen oder rechtlichen Gründen unmöglich ist. ² Tatsächlich unmöglich ist eine Kostensenkung z. B. dann, wenn keine geeignete Alternativwohnung zur Verfügung steht, die die abstrakten und konkreten Angemessenheitskriterien erfüllt. ³ Eine praktisch sehr relevante Kostensenkungsmöglichkeit stellt die Vermietung (bei Wohneigentum), ansonsten die Untervermietung, dar. ⁴ Eine (rechtliche) Unmöglichkeit der Kostensenkung kann daher z. B. dann vorliegen, wenn der Mietvertrag keine Untervermietung erlaubt, kein Anspruch auf Gestattung der Untervermietung gegen den Vermieter wegen besonderen Interesses des Mieters gemäß § 553 Absatz 1 Satz 1 BGB gegeben ist und andere Möglichkeiten der Kostensenkung ebenfalls nicht bestehen.

(2) ¹ Von Kostensenkungsmaßnahmen ist ebenso abzusehen, wenn der leistungsberechtigten Person die Vermietung/Untervermietung, ein Umzug und eine anderweitige Reduzierung der Aufwendungen unzumutbar ist. ² Solange noch bei einer Person der Haushaltsgemeinschaft die Karenzzeit läuft, ist die Senkung der Aufwendungen für andere Haushaltsmitglieder unzumutbar. ³ In Bezug auf die Kostensenkung mittels Umzug ist zu prüfen, ob die betroffene Person durch einen Umzug unverhältnismäßig in ihren Grundrechten eingeschränkt wird oder in dem Umzug eine besondere Härte besteht. ⁴ Neben gesundheitlichen Gründen können auch die besonderen Belange von Kindern (Schulbesuch, gewohntes Umfeld, Umgangsrecht eines Elternteils) oder die eigene soziokulturelle Situation (langjährig – mindestens 10 Jahre - dort wohnhaft, stabiles Umfeld) und eigene Verpflichtungen (z. B. Pflege einer nahen angehörigen Person) ggf. den Umzugsradius einschränken oder im Einzelfall eine besondere Härte darstellen. ⁵ Dies kann insbesondere bei folgenden Personengruppen der Fall sein:

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.

- Menschen in Pflegewohngemeinschaften, bei Behinderung oder Krankheit,

Sind Leistungsberechtigte langfristig in erheblichem Umfang erkrankt oder liegt eine erhebliche 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.

- Menschen, die in ihrer Mobilität eingeschränkt und auf eine barrierefreie Unterkunft angewiesen sind,

- Alleinerziehende, die auf eine bestimmte Betreuungsstruktur zur Erziehung des Kindes angewiesen sind,



- Menschen mit einer Krankheit, bei denen der Behandlungserfolg eine nur im bisherigen, nicht aber in einem anderen in Frage kommenden Wohnumfeld vorhandene fachärztliche Struktur voraussetzt (was sich insbesondere auf deren Erreichbarkeit beziehungsweise Zugänglichkeit bezieht).
- 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.

(3) ¹ In die Abwägung, ob ein Umzug im Alter zumutbar ist, sind unter anderem das konkrete Alter und der Gesundheitszustand einer Person zu berücksichtigen. ² Mit höherem Alter ist von einer abnehmenden Anpassungsfähigkeit, einer höheren Anfälligkeit für Erkrankungen und einer höheren Bedeutung des sozialen Nahumfelds auszugehen. ³ Der Verweis auf die Möglichkeit zum Pendeln ist nur insoweit zulässig, als die leistungsberechtigte Person dies mit geringem finanziellen Aufwand (ggf. Sozialticket für den öffentlichen Nahverkehr) leisten kann und die tatsächliche gesundheitliche wie auch geistige Leistungsfähigkeit dies zulassen.

Beispiel:

Die 82jährige leistungsberechtigte Person G wohnt seit über 27 Jahren in einer kleinen Gemeinde. Die angemessenen Wohnkosten werden durch die Mieterhöhung zum 1. Juli 2021 überschritten (einem Umzug stünden keine Wirtschaftlichkeitsgesichtspunkte entgegen). Eine Untervermietung ist nicht gestattet oder z. B. wegen der Anzahl der Räume nicht zumutbar und geeigneter Wohnraum ist in dieser Gemeinde und deren unmittelbarer Umgebung knapp. G ist Mitglied im örtlichen Seniorenkreis und nimmt aktiv am Vereinsleben der Gemeinde teil. Eine Aufforderung zum Umzug durch das Kostensenkungsverfahren ist für G unzumutbar, da diese lange in der kleinen Gemeinde wohnt und ihre daraus resultierende soziale Integration stark ist. Der Verweis auf die Möglichkeit zum Pendeln ist aufgrund des Alters unzumutbar.

(4) Soweit Umstände, die nach den Absätzen 1 bis 3 ein Absehen von Kostensenkungsmaßnahmen begründen, nach Aktenlage nicht mit hinreichender Sicherheit feststehen, sind sie im Verfahren nach 35.3.4 zu ermitteln.

(5) ¹ Nach Absatz 3 Satz 4 bzw. § 22 Abs. 1 Satz 9 SGB II ist bei Versterben eines Haushaltsmitglieds für eine Zeit lang von Kostensenkungsmaßnahmen abzusehen. ² Voraussetzung ist, dass die Aufwendungen für die bewohnte Unterkunft bis zum Tod des Haushaltsmitglieds angemessen waren und die Wohnung weiterhin bewohnt wird. ³ Folge: Den übrigen Haushaltsmitgliedern ist die Senkung der Aufwendungen für diese Wohnung für die Dauer von mindestens zwölf Monaten nach dem Sterbemonat nicht zumutbar. ⁴ Hierdurch trägt das Gesetz der besonderen Lebenssituation bei Versterben eines Haushaltsmitglieds Rechnung. ⁵ Im Einzelfall kann auch ein Absehen von Kostensenkungsmaßnahmen über den zwölften Monat hinaus angezeigt sein.

35.3.5 (Unwirtschaftlichkeit eines Umzuges)

¹ Nach Absatz 3 Satz 3 bzw. § 22 Abs. 1 Satz 10 SGB II muss eine Absenkung der nach Absatz 1 Satz 1 unangemessenen Aufwendungen nicht gefordert werden, wenn die Absenkung



unter Berücksichtigung der bei einem Wohnungswechsel zu erbringenden Leistungen unwirtschaftlich wäre. ² Dabei wird das Einsparpotenzial durch geringere zu berücksichtigende Aufwendungen für die Unterkunft inklusive Heizkosten mit den entstehenden Umzugs- und Begleitkosten (z. B. Leistungen für einen Umzugswagen oder die Verpflegung von Helfern) verglichen. ³ Dieses Vorgehen entspricht auch den allgemeinen Haushaltsgrundsätzen der Sparsamkeit und Wirtschaftlichkeit. ⁴ Kommt bei unangemessenen Heizkosten nur ein Wohnungswechsel als Kostensenkungsmaßnahme in Betracht, ist der Wohnungswechsel nur dann zu fordern, wenn in einer alternativ zu beziehenden Wohnung insgesamt keine höheren Aufwendungen für Unterkunft und Heizung anfallen. ⁵ Die Prüfung der Unwirtschaftlichkeit eines Umzugs erfolgt anhand einer Prognoseentscheidung des zuständigen Trägers der Sozialhilfe unter Berücksichtigung der Umstände des Einzelfalls. ⁶ Gerade bei älteren Personen ist abzuwägen, ob die zu erwartenden Umzugs- und Begleitkosten (im Regelfall durch Fachfirmen) durch die geringeren zu berücksichtigenden Aufwendungen für die Unterkunft ausgeglichen werden könnten. ⁷ Dabei ist auch die durchschnittliche Lebenserwartung in Deutschland gemäß der aktuellsten [Veröffentlichung des statistischen Bundesamts](#) miteinzubeziehen. ⁸ Ist konkret absehbar, dass die leistungsberechtigte Person die zu teure Wohnung aufgeben und in ein betreutes Wohnen oder eine Senioreneinrichtung ziehen wird, kann ein zuvor veranlasster Umzug in eine kostengünstigere Wohnung bereits allein im Verhältnis zu den Umzugskosten unwirtschaftlich sein.

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

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

Diese berechneten Kosten sind für den [Personenkreis des Dritten Kapitels SGB XII und des SGB II](#) der Summe der Überschreitsbeiträge von 3 Jahren gegenüber zu stellen, es sei denn ein vorheriger Wegfall der Leistungspflicht ist konkret absehbar.

Hinweis zu Wohngemeinschaften

Sind die Kosten der Unterkunft in Fällen von Wohngemeinschaften (ein gemeinsamer Vertrag für alle Mitglieder der WG) für den jeweiligen Leistungsempfänger unangemessen und ist beabsichtigt ein Senkungsverfahren einzuleiten, sollte berücksichtigt werden, dass keine Verpflichtung besteht in einer Wohngemeinschaft zu leben und die Anmietung von Einzelwohnungen mit bis zu 539 € pro Leistungsberechtigten deutlich teurer werden könnte.

Die Wirtschaftlichkeitsberechnung ist in der Akte nachvollziehbar zu dokumentieren.



Beispiel 1:

Der leistungsberechtigte N (männlich, 77 Jahre alt) wohnt im Landkreis A. Die angemessenen Wohnkosten werden durch die Mieterhöhung zum 1. Juli 2022 monatlich um 7 Euro überschritten. N hat keine Familie oder Freunde, welche beim Umzug helfen könnten. Auch ist N allein nicht in der Lage, den Umzug zu bewältigen.

Nach ersten Recherchen bei örtlichen Anbietern und Vergleichsportalen im Internet würden für die Durchführung des Umzugs zwischen 3 000 und 5 000 Euro Umzugskosten anfallen. Die durchschnittliche Lebenserwartung beträgt in Deutschland bei Männern gerundet 79 und bei Frauen 83 Jahre. In Relation zu den zu erwartenden Ausgaben (mindestens 3 000 Euro Umzugskosten) fallen die zu erwartenden Einsparungen durch die geringeren Aufwendungen für die Unterkunft (von der Angemessenheitsgrenze und der allgemeinen Lebenserwartung ausgehend ca. 24 Monate x 7 Euro = 168 Euro) nicht ins Gewicht. Der Umzug ist unwirtschaftlich.

Beispiel 2:

Die leistungsberechtigte Person O (44 Jahre) lebt in einer Wohnung, für die eine Bruttokaltmiete anfällt, die die Angemessenheitsgrenze um 10 Euro monatlich überschreitet. Die monatlichen Heizkosten liegen jedoch um 10 Euro oder mehr unterhalb der angemessenen Kosten für die Heizung. Durch einen Umzug ergibt sich kein Einsparpotenzial. Ein Umzug ist daher nicht wirtschaftlich. Eine Kostensenkungsverfahren ist folglich nicht einzuleiten.

35.3.6 (Verfahren)

(1) ¹ Die Kostensenkungsaufforderung muss die leistungsberechtigte Person über die unangemessenen Aufwendungen für die Unterkunft und/oder Heizung aufklären und sie warnen, dass der Anteil der Kosten der Unterkunft und/oder Heizung, welcher unangemessen ist, regelmäßig nur noch bis zu einem bestimmten Zeitpunkt (maximale Berücksichtigungszeit vgl. 35.3.2) berücksichtigt wird. ² Zugleich muss sie die angemessene Höhe der Unterkunfts aufwendungen (Bruttokaltmiete) bzw. der Aufwendungen für Heizung benennen. ³ Sind allein die Aufwendungen für Heizung unangemessen hoch, weswegen sich die Kostensenkungsaufforderung nur auf diese bezieht, und gilt keine Gesamtangemessenheitsgrenze, müssen nur die angemessenen Aufwendungen für Heizung angegeben werden. ⁴ Der Sozialhilfeträger ist jedoch nicht verpflichtet, der leistungsberechtigten Person konkrete Vorschläge zum Senken der unangemessenen Aufwendungen zu unterbreiten und vor allem ist es nicht dessen Aufgabe, angemessenen Wohnraum zu vermitteln. ⁵ Zwar unterliegt er den allgemeinen Beratungspflichten (vgl. § 11). ⁶ Neben der Auskunft über allgemeine Kostensenkungsmöglichkeiten (z. B. Untervermietung) ist der Verweis z. B. auf mögliche Beratungsstellen für Wohnungssuchende, auf Angebote von Wohnungsgenossenschaften vor Ort oder kommunale Wohnungsbaugesellschaften sowie auf Inserate in Zeitungen (Tages- und Gratiszeitungen) und im Internet ausreichend. ⁷ Auf die Verpflichtung zum Nachweis von ausreichenden Bemühungen zur Kostensenkung (systematisch und nachvollziehbar dokumentiert), ist hinzuweisen.

Weitere 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.

Den Leistungsberechtigten muss klar sein, in welchem Umfang, in welcher Form und zu welchem Zeitpunkt die Nachweise über die Bemühungen erbracht werden müssen. Dies kann beispielsweise in einem persönlichen Gespräch mit den betroffenen Leistungsberechtigten erfolgen.

Beispiel:

Person A (67 Jahre alt) wohnt in X. Die angemessenen Wohnkosten werden durch eine Mieterhöhung zum 1. Mai 2022 um 37 Euro überschritten. A erscheint am 10. Februar 2022 persönlich beim Träger der Sozialhilfe, um das Mieterhöhungsschreiben abzugeben. Im Rahmen des ausführlichen persönlichen Gesprächs weist der Träger der Sozialhilfe darauf hin, dass die Wohnung ab 1. Mai 2022 um 37 Euro die angemessenen Kosten übersteigt und dieser unangemessene Kostenanteil nur noch bis zum 31. Oktober 2022 berücksichtigt werden kann. A werden Möglichkeiten zur Kostensenkung erläutert. Es ist weder ersichtlich noch nachgewiesen, dass A eine Kostensenkung nicht zuzumuten oder nicht möglich ist. Der Inhalt des Gesprächs wird in einer Niederschrift festgehalten und von allen Gesprächsteilnehmenden unterschrieben. A ist eine Ausfertigung dieser Niederschrift auszuhändigen.

⁸ Die Kostensenkungsaufforderung ist eine Information mit Aufklärungs- und Warnfunktion. ⁹ Die Information hat schriftlich zu erfolgen. ¹⁰ Über eine persönliche Beratung ist eine Niederschrift zu fertigen und von allen Gesprächsteilnehmern zu unterschreiben. Eine Ausfertigung ist in die Verwaltungsakte aufzunehmen und eine weitere auszuhändigen. ¹¹ Bei der Kostensenkungsaufforderung handelt es sich, weil nur „Vorbereitungshandlung“, nicht um einen Verwaltungsakt im Sinne des § 31 SGB X. ¹² Inhaltlich muss eine Kostensenkungsaufforderung so formuliert sein, dass sie der leistungsberechtigten Person Klarheit über die aus Sicht des Trägers der Sozialhilfe angemessenen Aufwendungen für Unterkunft und/oder Heizung verschafft und einen Hinweis auf die möglichen Folgen mangelnder Kostensenkung enthält.

(2) ¹ Eine konkrete, direkte Rechtsfolge ergibt sich aus der Kostensenkungsaufforderung nicht. ² Sofern die leistungsberechtigte Person innerhalb der gesetzten Frist auf andere Weise (Untervermietung, Einzug weiterer Personen, etc.) die Kosten auf ein angemessenes Maß reduziert, ist die Kostensenkungsaufforderung erledigt. ³ Sollte die leistungsberechtigte Person einen Umzug in eine andere, angemessene Unterkunft beabsichtigen, ist der Träger der Sozialhilfe von diesem Umzugsgesuch (neue Miethöhe) in Kenntnis zu setzen und bei Bedarf dessen Zustimmung (z. B. für eine Mietkaution, Umzugs- oder Wohnungsbeschaffungskosten) einzuholen. ⁴ Die Zustimmung ist im Regelfall zu erteilen (vgl. 35a.2.4.1). ⁵ Sofern nach Fristende die Aufwendungen der Unterkunft weiterhin unangemessen sind und keine Unmöglichkeit oder Unzumutbarkeit der Kostensenkung besteht, sind nur noch die angemessenen Aufwendungen der Unterkunft bzw. der Heizung zu berücksichtigen. ⁶ Die Aufhebung eines rechtmäßigen Dauerwaltungsaktes während eines laufenden Bewilligungszeitraums ist nur möglich, wenn eine wesentliche Änderung der tatsächlichen oder rechtlichen Verhältnisse eintritt. ⁷ Daher ist bei laufenden Kostensenkungsverfahren der zukünftige Bewilligungszeitraum so anzupassen, dass dieser mit dem Fristablauf endet.



Beispiel:

Person O bleibt nach Trennung von ihrem Lebensgefährten allein in der bisherigen Wohnung wohnen, deren monatliche Kosten nun die angemessene Bruttokaltmiete für einen Einpersonenhaushalt im Landkreis L um 120 Euro übersteigen. Mit Schreiben vom 6. Januar 2023 wird O vom Träger der Sozialhilfe zur Kostensenkung aufgefordert und eine Frist bis zum 30. Juni 2023 gesetzt. Der laufende Bewilligungszeitraum endet zum 31. Januar 2023. Der nächste Bewilligungszeitraum ist entsprechend der gesetzten Frist zur Kostensenkung festzulegen und bei Vorliegen der übrigen Voraussetzungen Leistungen der Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung für den Zeitraum 1. Februar 2023 bis 30. Juni 2023 zu bewilligen.

Kein weiteres Senkungsverfahren nach Wechsel des Leistungssystems

Die Gewährung abgesenkter Kosten der Unterkunft auf das angemessene Maß wirkt bei Übergang vom Leistungssystem des SGB II in das SGB XII und umgekehrt fort.

Zu Absatz 4:

35.4 (Festsetzung einer Pauschale für den Unterkuftsbedarf)

Auf Ausführungen wird im Einvernehmen mit den Ländern verzichtet.

Die Festsetzung einer Pauschale für den Unterkuftsbedarf ist seitens der Senatorin für Arbeit, Soziales, Jugend und Integration aktuell nicht vorgesehen.

Zu Absatz 5:

35.5 (Festsetzung einer Pauschale für die Bedarfe für Heizung)

Auf Ausführungen wird im Einvernehmen mit den Ländern verzichtet und im Übrigen auf 35.1.4 (2) verwiesen.

Die Festsetzung einer Pauschale für die Bedarfe für Heizung ist seitens der Senatorin für Arbeit, Soziales, Jugend und Integration aktuell nicht vorgesehen.

Zu Absatz 6:

35.6 (Verweise auf im § 42a geregelte spezielle Unterkuftsformen)

¹ Absatz 6 findet auf Leistungsberechtigte nach dem Vierten Kapitel keine Anwendung, da § 42a für diese unmittelbar zur Anwendung kommt. ² Der Absatz verweist lediglich für die Hilfe zum Lebensunterhalt auf die Regelungen im § 42a Absatz 5 und 6 für Personen, die in einer besonderen Wohnform leben, bzw. auf Absatz 7 für Personen, die in sonstigen Unterkünften leben.

Die Regelungen sind im SGB II sind für den Personenkreis in Besonderen Wohnformen entsprechend (§ 7 Abs. 4 Nr. 2) und für den Personenkreis in besonderen Wohnformen analog anzuwenden.



Zu Absatz 7:

35.7.0 (Regelungsziel):

Absatz 7 räumt dem Träger der Sozialhilfe die Möglichkeit ein, für die Beurteilung der Angemessenheit der Aufwendungen für Unterkunft und Heizung eine Gesamtangemessenheitsgrenze festzulegen.

Die Festsetzung einer Gesamtangemessenheitsgrenze für die Aufwendungen für Unterkunft und Heizung ist seitens der Senatorin für Arbeit, Soziales, Jugend und Integration aktuell nicht vorgesehen.

35.7.1 (Ermittlung der Gesamtangemessenheitsgrenze):

¹ Eine Gesamtangemessenheitsgrenze besteht aus der Summe der „angemessenen Aufwendungen für die Unterkunft“ und den „angemessenen Aufwendungen für die Heizung“. ² Die angemessenen Aufwendungen für die Unterkunft sind auch bei Bildung einer Gesamtangemessenheitsgrenze nach der vom BSG entwickelten Produkttheorie (vgl. 35.1.7.2) zu ermitteln. ³ Absatz 7 Satz 2 ermöglicht für die Ermittlung der angemessenen Heizungsaufwendungen die Heranziehung der Grenzwerte, wie sie bei einer getrennten Prüfung der Aufwendungen für Unterkunft und Heizung angewandt werden (vgl. 35.1.8).

35.7.2 (Folgen der Gesamtangemessenheitsgrenze):

¹ Übersteigen die tatsächlichen Aufwendungen die festgelegte Gesamtangemessenheitsgrenze, kommen nach Absatz 7 Satz 3 jedoch das Kostensenkungsverfahren des Absatzes 3 und die Regelung des § 35a Absatz 2 Satz 2 zur Anwendung. ² Wurde eine Gesamtangemessenheitsgrenze festgelegt, hat dies auch Auswirkungen auf die Karenzzeit und die Informationspflicht zu Beginn der Karenzzeit. ³ In der Information nach Absatz 2 ist bei Festlegung einer Gesamtangemessenheitsgrenze zwingend diese anzugeben. ⁴ Zudem ist während der Karenzzeit in diesen Fällen kein isoliertes Kostensenkungsverfahren bezüglich der Heizungsaufwendungen möglich, da die Angemessenheit der Aufwendungen für Unterkunft und Heizung nur gemeinsam geprüft werden kann.

Zu Absatz 8:

35.8 (Anwendbarkeit von § 22 Absatz 11 und 12 SGB II)

¹ Absatz 8 erklärt § 22 Absatz 11 und 12 des SGB II für entsprechend anwendbar. ² § 22 Absatz 11 SGB II enthält Erhebungs-, Verarbeitungs- und Übermittlungsbefugnisse bezüglich der in Artikel 238 § 2 Absatz 2 Nummer 1 Buchstabe a, d und e des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch genannten Daten, soweit dies für die Erstellung von Übersichten über die Angemessenheit von Aufwendungen für eine Unterkunft nach § 22 Absatz 1 Satz 1 SGB II erforderlich ist. ³ Es handelt sich um Daten über den Beginn des Mietverhältnisses, die Art der Miete und Miethöhe sowie Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage des vermieteten



Wohnraums einschließlich seiner energetischen Ausstattung und Beschaffenheit. ⁴ § 22 Absatz 12 SGB II bestimmt die Löschung der Daten nach Absatz 11 Satz 1 und 3, sobald diese für die in Absatz 11 genannten Zwecke nicht mehr erforderlich sind. ⁵ Diese Regelungen sollen die Träger der Sozialhilfe bei der Erstellung ihres sogenannten schlüssigen Konzeptes (Festlegung ihrer abstrakten Angemessenheitsgrenzen) unterstützen und eine gesonderte Erhebung der Daten von den Bürgerinnen und Bürgern allein für das schlüssige Konzept vermeiden.

* * *

Anlage 4

Richtwerte für die Kosten der Unterkunft bisher und neu

In Euro	Richtwerte bisher	Richtwerte neu
1 PHH	537 €	539 €
2 PHH	560 €	563 €
3 PHH	696 €	696 €
4 PHH	789 €	791 €
5 PHH	973 €	974 €
6 PHH	1.074 €	1.182 €
jede weitere Person	+101 €	+108 €