

**Vorlage
für die Sitzung der städtischen Deputation
für Soziales, Kinder und Jugend
am 31.10.2013**

Neue Richtwerte für die Kosten der Unterkunft nach § 22 SGB II und § 35 SGB XII; Verwaltungsanweisung für Bedarfe für Unterkunft und Heizung und zur Sicherung der Unterkunft (§ 22 SGB II, §§ 35, 36 SGB XII und AsylbLG, soweit es um Wohnraum außerhalb der ZAST und der Gemeinschaftsunterkünfte geht)

A. Problem

1. Neue Richtwerte für die Kosten der Unterkunft:

Bedarfe für Unterkunft werden nach § 22 Abs. 1 SGB II und § 35 Abs. 1 und 2 SGB XII in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen anerkannt, soweit diese angemessen sind. Hiernach sind Hilfebedürftige in die Lage zu versetzen, ihr elementares Grundbedürfnis „Wohnen“ zu grundsicherungsrechtlich angemessenen Bedingungen zu befriedigen. Der Lebensmittelpunkt soll geschützt und die festgestellte angemessene Referenzmiete so gewählt werden, dass es dem Hilfebedürftigen möglich ist, im konkreten Vergleichsraum eine angemessene Wohnung anzumieten. Entsprechendes gilt für Leistungsberichtigte nach dem AsylbLG.

Die Ermittlung der Mietobergrenze (nachfolgend Richtwert) ist nach der Rechtsprechung des Bundessozialgerichts (BSG) nicht in das Belieben der Verwaltung gestellt. Vielmehr sind weitere Konkretisierungen erforderlich, die schon auf Grund des allgemeinen Gleichheitssatzes nach einheitlichen Kriterien erfolgen müssen. Zudem fordert das Rechtsstaatsprinzip die Verlässlichkeit und Vorhersehbarkeit der Begrenzung. Daraus folgert das BSG, dass der Richtwert auf der Basis eines sog. schlüssigen Konzepts zu ermitteln ist. Eine geeignete Datenbasis könne hierfür ein Mietspiegel sein. Dabei stellt das BSG klar, dass Kosten der Unterkunft (KdU) nicht in jeder beliebigen Höhe übernommen werden können, sondern die anzuerkennenden KdU der Höhe nach beschränkt sind.

Die Angemessenheitsgrenzen müssen nach der Rechtsprechung des BSG mit folgenden Arbeitsschritten ermittelt werden (schlüssiges Konzept):

1. Bestimmung einer angemessenen Wohnungsgröße,

2. Abgrenzung des relevanten örtlichen Wohnungsmarktes (Vergleichsraum),
3. Ableitung einer abstrakten Referenzmiete (Richtwert) und
4. Prüfung der konkreten Verfügbarkeit.

Liegt ein sog. schlüssiges Konzept nicht vor, räumt das BSG den Rückgriff auf die Tabellenwerte des Wohngeldgesetzes ein. Der Grundsicherungsträger hat jedoch dafür zu sorgen, zu belastbaren lokalen Erkenntnissen zu kommen. Hierfür muss er nicht nur ein Konzept haben, mit dem er die Referenzmiete bestimmt, sondern dieses Konzept muss zudem einer gerichtlichen Überprüfung standhalten, also schlüssig sein.

Ein Mietspiegel, der als geeignete Datenbasis für rechtssichere Richtwerte herangezogen werden könnte, liegt für Bremen nicht vor. Daher hat die Senatorin für Soziales, Kinder, Jugend und Frauen bereits 2010 das Hamburger Institut „Analyse und Konzepte“ mit der Erarbeitung eines sog. schlüssigen Konzepts für die Stadt Bremen beauftragt. Die Ergebnisse dieser Mietenstrukturanalyse liegen seit Ende 2010 vor. Aus Sicht der Senatorin für Soziales, Kinder, Jugend und Frauen war dieser Bericht methodisch jedoch nicht überzeugend. Die Ergebnisse konnten insbesondere deshalb nicht verwendet werden, weil die Datenauswertung nur nach jeweiligen Gebietstypen, nicht aber über den gesamten Vergleichsraum Bremen erfolgt ist. Auch waren die Ergebnisse insgesamt nicht schlüssig im Hinblick auf auskömmliche und konkrete Angebotsmieten. Wegen der berechtigten Zweifel an der Rechtswirksamkeit der Ergebnisse wurde der Bericht nicht verwendet. Ende 2011 hat „Analyse und Konzepte“ zwar weitere Berechnungen vorgenommen und den Bericht dahingehend überarbeitet, dass nunmehr Daten bezogen auf den gesamten Vergleichsraum Bremen gerechnet worden sind. Wegen der seit 2010 im Raume stehenden vielen positiven Signale für die Erstellung eines Mietspiegels für die Stadt Bremen hatte sich die Senatorin für Soziales, Kinder, Jugend und Frauen jedoch dazu entschieden, die Erarbeitung eines Mietspiegels abzuwarten und nicht auf die weiteren Berechnungen von „Analyse und Konzepte“ zurück zu greifen. Zur Erarbeitung eines solchen Mietspiegels ist es bis heute aber noch nicht gekommen.

Das Fehlen eines sog. schlüssigen Konzepts für die Stadt Bremen führt in vielen Fällen zu Rechtsstreitigkeiten beim Sozialgericht Bremen und dem Landessozialgericht Niedersachsen-Bremen. Die Gerichte bemängeln, dass Bremen „überhaupt keine Ermittlungen vorgenommen und den Versuch der Erstellung eines schlüssigen Konzepts unternommen habe“. Vor diesem Hintergrund erkennen die Gerichte nicht einmal mehr die Tabellenwerte nach dem Wohngeldgesetz als angemessene Richtwerte für die KdU an, sondern vertreten die Auffassung, dass im Falle eines fehlenden schlüssigen Konzepts die tatsächlichen Unterkunftskosten als angemessen anzuerkennen sind. Das führt zu einer spürbaren Rechtsunsicherheit im Kontakt zwischen Hilfesuchenden/-bedürftigen und Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Sozialbehörden und wirkt sich auch auf die Gesamtausgaben für die Kosten der Unterkunft und Heizung ausgabensteigernd aus.

2. Neue Verwaltungsanweisung:

Die Senatorin für Soziales, Kinder, Jugend und Frauen hat die Festsetzung der neuen Richtwerte zum Anlass genommen, die Verwaltungsanweisung für die Kosten der Unterkunft und Heizung und zur Sicherung der Unterkunft grundlegend zu überarbeiten. Künftig gibt es eine gemeinsame Verwaltungsanweisung für die Rechtskreise SGB II, SGB XII und AsylbLG. Dies stellt eine Gleichbehandlung aller Leistungsberechtigten sicher.

B. Lösung

Zu 1.:

Das Sozialressort hat durch das Institut „Analyse und Konzepte“ eine Fortschreibung der in 2010 erhobenen und in 2011 über den gesamten Vergleichsraum der Stadt Bremen dargestellten Daten prüfen lassen. Dies war gegenüber einem weiteren neuen Gutachten eine fachlich gute und auch erheblich kostengünstige Alternative.

Da eine entsprechende Darstellung möglich ist, wurde „Analyse und Konzepte“ mit der Fortschreibung dieser Wohnungsmarktdaten auf Grundlage des Verbraucherpreisindex (VPI)-Wohnpreisermittlung-Bremen beauftragt. Ebenso wurden die Angebotsmieten über einen Zeitraum von sechs Monaten (März bis September Halbjahr 2013) erhoben.

Das Institut „Analyse und Konzepte“ hat der Senatorin für Soziales, Kinder, Jugend und Frauen hat einen entsprechenden Bericht zur Mietwerterhebung mit Indexfortschreibung 2013 vorgelegt (siehe Anlage). Die im Bericht dargestellten Ableitungen entsprechen den Vorgaben des BSG. Da ein qualifizierter Mietspiegel nicht zur Verfügung steht, hat „Analyse und Konzepte“ eigene Datenerhebungen vorgenommen. Es wurden Mietdaten aus dem Gesamtwohnungsbestand erhoben (einfacher, mittlerer und gehobener Standard). Dabei wurden für die Datenerhebung neben den tatsächlich am Markt angebotenen Wohnungen (Angebotsmieten) auch Daten von bereits vermieteten Wohnungen (Bestandsmieten) erfasst.

Die Erhebung der Bestandsmieten erfolgte zum Stichtag 01.03.2010. Die Ermittlung der Mietwerte erfolgte analog zu qualifizierten Mietspiegeln nach § 558d BGB nach "... anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen".

Insgesamt wurden die Daten von 44.807 Wohnungen erhoben, was einem Anteil von ca. 28% des relevanten Mietwohnbestandes entspricht. Mit berücksichtigt wurden hierbei auch preisgebundene Wohnungen (sog. sozialer Wohnungsbau).

Die Angebotsmieten wurden für die Wohnungen für Haushalte mit einem Alleinstehenden, sowie für Haushalte mit jeweils 2, 3, 4 und 5 Personen und größere Haushalte erfasst. Hierin einbezogen sind auch Mietangebote der Wohnungsbaugesellschaften. Erhebungszeitraum war hier 01.03.2013 bis 30.09.2013

Alle Daten wurden auf Basis der Nettokaltmiete erhoben, mithin liegt ihnen derselbe und somit ein vergleichbarer Mietbegriff zugrunde. Darüber hinaus wurden die durch-

schnittlichen kalten Nebenkosten (Betriebskosten) ermittelt. Die Berechnung erfolgte auf Basis der Vorauszahlungen. Da kalte Nebenkosten im Gegensatz zu warmen Nebenkosten (hier sind Heizkosten eingeschlossen) für Vermieter vergleichsweise gut planbar sind, sind die Berechnungen der kalten Nebenkosten, nicht zuletzt vor dem Hintergrund der großen Anzahl der Erhebungen, belastbar und hinreichend repräsentativ.

Die vom BSG im Weiteren unter A- genannten Vorgaben zur Wohnungsgröße als auch der einheitliche örtliche Vergleichsbereich (Vergleichsraum) wurden rechtssicher abgeleitet.

Mit der Erhebung der Mieten über den gesamten Wohnungsmarkt wurde bereits eine von zwei Voraussetzungen zur Bestimmung einer angemessenen Referenzmiete erfüllt. Nach gefestigter Rechtsprechung des BSG ist bei der Festlegung der Mietobergrenze ein einfacher, im unteren Marktsegment liegender Standard zu Grunde zu legen. Die Wohnung muss hinsichtlich ihrer Ausstattung, Lage und Bausubstanz einen einfachen Standard erfüllen. Dabei kommt ein Abstellen auf Baualtersklassen in der Regel nicht in Betracht, da hieraus nicht auf den Standard von Wohnungen geschlossen werden kann. Schließlich kommt es nach dem Zweck des § 22 Abs. 1 SGB II bzw. der entsprechenden Vorschriften im SGB XII und im AsylbLG nicht darauf an, ob jemand in einem alten oder neuen Haus wohnt. Da sich der Standard einer Wohnung in der Regel über den Mietpreis abbildet (eine einfache Wohnung ist eine günstige Wohnung), entfällt mit der Bildung einer geeigneten Grundgesamtheit (hier der gesamte Markt) die Notwendigkeit, (willkürlich) ausgewählte Wohnwertmerkmale als Maßstab für das einfache Segment abzubilden.

Letztlich ist sodann in einem zweiten Schritt eine Kappungsgrenze zu bestimmen, also eine Grenze, die innerhalb des Auswertungsdatensatzes das einfache Segment abgrenzt. Eine solche Grenze muss sich nach Auffassung des BSG mindestens daran orientieren, was sich Menschen, die ihren Lebensunterhalt durch Einkommen selbst verdienen, in einem vergleichbaren Wohnumfeld leisten können und wollen.

Zur Festlegung einer solchen Kappungsgrenze hat „Analyse und Konzepte“ Informationen zu Umfang und Struktur der Transferleistungshaushalte (einschl. Haushalte des Rechtskreises AsylbLG) herangezogen, um eine Quantifizierung des für diese Gruppen benötigten Wohnraums vornehmen zu können. Aus dem Verhältnis zwischen den Wohnungen und den Haushalten konnte eine erste Größenordnung für die Bestimmung einer Grenze abgeleitet werden. Weiter wurde berücksichtigt, dass die KdU-Empfänger/-innen in Konkurrenz mit Berechtigten nach dem SGB III, Wohngeldempfänger/-innen, Studenten/-innen und weiteren Niedriglohnempfängern/-innen stehen, die keine Transferleistungen beziehen. Diese Gruppe muss entsprechend mit berücksichtigt werden, wenn es um die jeweilige Abgrenzung des preiswerten, angemessenen Marktsegments geht. Es ist daher nicht ausreichend, einen Grenzwert nur entsprechend des Anteils der Transferleistungshaushalte am Wohnungsmarkt auszuweisen.

Nach Auffassung von „Analyse und Konzepte“ sind die Richtwerte auf Basis einer Kappungsgrenze des 50% Perzentils der Bestandsmieten festzulegen. Das 50%-Perzentil

entspricht dem Median, halbiert die Verteilung also in zwei genau gleiche Hälften. Das 50%-Perzentil bei den Bestandswohnungen sagt also aus, dass bei diesem Wert jede zweite Mietwohnung (=die Hälfte der Wohnungen) in Bremen preislich auch für Transferleistungsempfänger/-innen in Frage kommt. Bezogen auf die tatsächlichen Angebotsmieten (deren Niveau höher ist als das der Bestandsmieten) können danach und nach Abhängigkeit der Haushaltsgröße zwischen 17% und 49% der angebotenen Wohnungen von Transferleistungsempfänger/-innen angemietet werden.

Nach Auffassung der Senatorin für Soziales, Kinder, Jugend und Frauen ist dies allerdings noch keine hinreichende Größenordnung. Vielmehr ist über einen an der Bedarfsdeckung orientierten Zugang sicherzustellen, dass hinreichend angemessener freier Wohnraum verfügbar ist. Zwar erfolgt nach den unter A- genannten Vorgaben des BSG in einem 4. Schritt die Prüfung der konkreten Verfügbarkeit. Nach Ansicht des Sozialressorts sind die Richtwerte aber bereits auf der abstrakten Ebene so festzulegen, dass die entsprechenden Wohnungen in ausreichender Häufigkeit am Markt verfügbar sind. Dies können nicht nur die Bestandsmieten sein, sondern sachlogisch muss es sich bei der tatsächlichen Anmietbarkeit um Angebotsmieten handeln.

Eine ausreichende Häufigkeit am Markt verfügbarer Wohnungen liegt nach Auffassung der Senatorin für Soziales, Kinder, Jugend und Frauen dann vor, wenn auf Basis des 50% Perzentils der am Wohnungsmarkt angebotenen Wohnungen eine Wohnung auch mit großer Wahrscheinlichkeit angemietet werden kann. Angesichts des knappen Marktes ist dies eine notwendige, vernünftige und vermittelbare Größenordnung. Dieser unmittelbare Einfluss der Angebotsmieten auf die abstrakt angemessenen Richtwerte führt nach Berechnungen von „Analyse und Konzepte“ zu folgenden Beträgen:

Abstrakt angemessene Obergrenzen für die Kosten der Unterkunft nach SGB II und XII:

| | m ² | Netto m ² | Betriebskosten m ² | Bruttokaltmiete auf volle EUR aufgerundet |
|--|----------------|----------------------|----------------------------------|--|
| Haushalt mit einem Alleinstehende | 50 | 6,27 € | 1,26 € | 377 € |
| Haushalt mit zwei Familienmitgliedern | 60 | 5,98 € | 1,14 € | 428 € |
| Haushalt mit drei Familienmitgliedern | 75 | 5,62 € | 1,13 € | 507 € |
| Haushalt mit vier Familienmitgliedern | 85 | 6,10 € | 1,19 € | 620 € |
| Haushalt mit fünf Familienmitgliedern | 95 | 6,78 € | 1,12 € | 751 € |
| Jede weitere Per- son | 10 | 6,78 € | 1,12 € | 79 € |

Für Haushalte mit zwei und drei Familienmitgliedern liegen diese empirisch erhobenen Richtwerte mit 7 € bzw. 10 € knapp unterhalb den aktuell zu Grunde liegenden Wohn-

geldwerten. Bei Alleinstehenden und für Haushalte mit 4 und 5 Personen und größer deutlich über den Wohngeldwerten.

Für Leistungsberechtigte, die bereits vor dem Inkrafttreten der neuen Verwaltungsanweisung Leistungen für eine Unterkunft beziehen, die nach den bis zu diesem Zeitpunkt geltenden Maßstäben angemessen sind, wird Bestandsschutz gewährt.

Zur Vermeidung von Segregation und zur Erreichung des Ziels der sozialverträglichen Mischung der Stadtteilbewohner/-innen sind Wohnlagenzuschläge vorgesehen: Für die Stadtteile Mitte, Findorff und Horn-Lehe: Richtwert plus 10% und für die Stadtteile Östliche Vorstadt, Schwachhausen, Oberneuland und Borgfeld: Richtwert plus 20%.

Zu 2.:

Die Verwaltungsanweisung wurde grundlegend überarbeitet; die Anforderungen aus der Rechtsprechung wurden dabei berücksichtigt. Sie sieht künftig gemeinsame Regelungen für die Rechtskreise SGB II, SGB XII und AsylbLG vor, was eine Gleichbehandlung aller Leistungsberechtigten sicherstellt. Die Überarbeitung erfolgte in enger Abstimmung mit dem Jobcenter und dem Amt für Soziale Dienste und bezieht die Erfahrungen der Praxis systematisch ein.

Wesentliche inhaltliche Änderungen im Vergleich zu den Bestimmungen der bisher geltenden Regelungen sind:

- Neubauten im sozialen Wohnungsbau sind jetzt durchweg auch für Transferleistungsempfänger/-innen anmietbar (Nr. 5.4 der Weisung).
- Es wurden Regelungen aufgenommen, die die Übernahme von Unterkunftskosten für Leistungsberechtigte, die bei Verwandten wohnen, nunmehr zweifelsfrei regeln (Nr. 5.6 der Weisung).
- Für Hilfebedürftige, die bislang in stationären Einrichtungen oder Gemeinschafts- oder Notunterkünften leben, können bei Neuansmietungen auch Mieten anerkannt werden, die über den Richtwerten liegen (Nr. 5.7 der Weisung).
- Tilgungsleistungen bei selbstbewohnten Eigenheimen oder Eigentumswohnungen sind als Zuschuss zu übernehmen, soweit sie zusammen mit den Schuldzinsen und Hauslasten die Richtwerte nicht übersteigen. Tilgungsleistungen, die über den Richtwert hinausgehen, sollen als Darlehen erbracht werden (Nr. 6 der Weisung).
- Mietpreissteigerungen wegen energetischer Sanierung und Modernisierung während des Bestandes eines Mietverhältnisses, die nach den Vorschriften des Mietrechts zulässig sind, werden künftig in voller Höhe und auf Dauer akzeptiert (Nr. 7 C 4 der Weisung).
- Neu aufgenommen wurde eine Regelung für die Übernahme von Unterkunfts-, Entrümpelungs- und Renovierungskosten bei der Aufgabe einer Wohnung wegen des Übergangs in eine stationäre Einrichtung (Nr. 9.3 der Weisung).

- Schwangere haben bereits ab der 12. Schwangerschaftswoche einen Anspruch auf eine angemessen große Wohnung, wenn die bisherige Wohnung zu klein ist. Zwar war dies auch schon nach den bisherigen Regelungen nicht ausgeschlossen. Die neuen Regelungen stellen dies aber noch deutlicher heraus (Nr. 5. 2 und Nr. 9.1 der Weisung).

Des Weiteren enthält die Verwaltungsanweisung unter Nr. 7 eindeutige verfahrenslenkende Vorgaben, mit denen die Handhabung der Einzelfallprüfung bei einer Überschreitung des Richtwertes erheblich erleichtert wird.

C. Alternativen

Keine.

D. Finanzielle / Personalwirtschaftliche Auswirkungen / Gender Prüfung

Genauere Berechnungen zu den Kostenwirkungen sind nicht möglich. Schätzungen zu den Kostenwirkungen könnten vielmehr nur unter sehr weit reichenden Vorbehalten angestellt werden.

Die Neugestaltung der Richtwerte (Mietobergrenze) hat grundsätzlich Kostenfolgen in zweierlei Hinsicht:

- Es ist durch die Erhöhung der Grenzen zu erwarten, dass Vermieter ihre Mieten auch bei einigen Leistungsempfängern erhöhen, die derzeit die Angemessenheitsgrenzen nicht überschreiten. Außerdem können künftig Leistungsempfänger, die umziehen, eine teurere Wohnung anmieten, neu in den Leistungsbezug kommende Haushalte können in teureren Wohnungen als bisher verbleiben. Dieser Effekt wird jedoch nicht sofort, sondern zeitverzögert und nur in einem Teil des Wohnungsmarktes erfolgen.
- Mit der Neufestlegung der Richtwerte (Mietobergrenze) werden sozialgerichtliche und verwaltungsrechtliche Streitigkeiten in nicht unerheblichem Umfang vermieden, die häufig zu Gunsten der Kläger ausgingen.

Eine Quantifizierung der finanziellen Ausgaben ist vor diesem Hintergrund derzeit nicht möglich.

Personalwirtschaftliche Auswirkungen gibt es nicht. Die Gender-Aspekte wurden geprüft. Frauen und Männer sind in gleicher Weise berücksichtigt, so dass keine besonderen geschlechterspezifischen Auswirkungen zu erwarten sind.

E. Beteiligung / Abstimmung

Die Verwaltungsanweisung ist mit dem Jobcenter und dem Amt für Soziale Dienste abgestimmt.

F. Beschlussvorschlag

1. Die städtische Deputation für Soziales, Kinder und Jugend nimmt die Vorlage der Senatorin für Soziales, Kinder, Jugend und Frauen vom 16.10.2013 zur Kenntnis.
2. Die städtische Deputation für Soziales, Kinder und Jugend stimmt der Neugestaltung der Richtwerte für die Kosten der Unterkunft nach § 22 SGB II und § 35 SGB XII zu.

Anlage

1. Bisherige Richtwerte für die Kosten der Unterkunft nach § 22 SGB II und § 35 SGB XII
2. Bericht Analyse und Konzepte, Oktober 2013
3. Verwaltungsanweisung für Bedarfe für Unterkunft, Heizung und zur Sicherung der Wohnung (§ 22 SGB II, §§ 35,36 SGB XII und AsylbLG, soweit es um Wohnraum außerhalb der ZAST und der Gemeinschaftsunterkünfte geht)

Anlage 1

Derzeitige Richtwerte für die Kosten der Unterkunft nach § 22 SGB II und § 35 SGB XII.

Es gelten die Werte im Fettdruck:

| Haushalt mit | Für Wohnraum der bezugsfertig geworden ist bis zum 31.12.1965 | | | Für Wohnraum der bezugsfertig geworden ist ab dem 01.01.1966 | | |
|---|--|-------------------|-------------------|---|-------------------|-------------------|
| | | 10% | 20% | | 10% | 20% |
| Stadt- Ortsteilzu- schläge | | | | | | |
| | Euro | | | | | |
| einem Alleinstehenden nach WoGG | 300 358 | 330 358 | 360 358 | 320 358 | 352 358 | 384 358 |
| zwei Familienmitgliedern nach WoGG | 360 435 | 396 435 | 432 435 | 380 435 | 418 435 | 456 435 |
| drei Familienmitgliedern nach WoGG | 410 517 | 451 517 | 492 517 | 440 517 | 484 517 | 528 517 |
| vier Familienmitgliedern nach WoGG | 475 600 | 523 600 | 570 600 | 505 600 | 556 600 | 606 600 |
| fünf Familienmitgliedern nach WoGG | 540 688 | 594 688 | 648 688 | 580 688 | 638 688 | 696 688 |
| sechs Familienmitgliedern nach WoGG | 610 771 | 671 771 | 732 771 | 650 771 | 715 771 | 780 771 |
| sieben Familienmitgliedern nach WoGG | 680 854 | 748 854 | 816 854 | 720 854 | 792 854 | 864 854 |

Freie Hansestadt Bremen
Die Senatorin für Soziales, Kinder, Jugend und Frauen

Mietwerterhebung Indexfortschreibung 2013

Bericht

Hamburg, Oktober 2013

Ansprechpartner:
Matthias Klupp
Jörg Koopmann

ANALYSE & KONZEPTE
Beratungsgesellschaft für Wohnen,
Immobilien, Stadtentwicklung mbH
Gasstr. 10, 22761 Hamburg

Tel. 040/485 00 98-0
Fax 040/485 00 98-98
E-Mail info@analyse-konzepte.de

Inhaltsverzeichnis

| | | |
|----------|---|-----------|
| 1 | KdU-Richtwerte 2013 | 2 |
| 2 | Indexfortschreibung des schlüssigen Konzepts 2010 | 3 |
| 3 | Indexfortschreibung | 4 |
| 4 | Berechnung der Indexentwicklung..... | 5 |
| 5 | Ableitung von Angemessenheitsgrenzen unter Berücksichtigung aktueller Angebotsmieten | 11 |

Tabellenverzeichnis

| | | |
|---------|---|----|
| Tab. 1 | Verbraucherpreisindex Deutschland Entwicklung des VPI von März 2010 bis August 2013 | 6 |
| Tab. 2 | Spezialindizes des Verbraucherpreisindexes für Deutschland Entwicklung der Mieten von März 2010 bis August 2013..... | 6 |
| Tab. 3 | Spezialindizes des Verbraucherpreisindexes für die Stadt Bremen Entwicklung der Mieten März 2010 bis August 2013 | 7 |
| Tab. 4 | Verbraucherpreisindex (Mietentwicklung) für die Stadt Bremen Entwicklung der Mieten März 2010 bis August 2013 | 7 |
| Tab. 5 | Umfang der Angebotsmietenerhebung Bremen 2013 | 8 |
| Tab. 6 | Stadt Bremen Bestandsmieten | 9 |
| Tab. 7 | Bestandsmieten: Indexfortschreibung (max. BKM) | 10 |
| Tab. 8 | Maximale Miethöhe zu der 50% der Angebotsmieten angemietet werden können | 12 |
| Tab. 9 | Standardquadratmeterpreis (Brutto-Kaltniete) unter Berücksichtigung der Anmietbarkeit von 50 % des Angebotes | 13 |
| Tab. 10 | Anteil der Angebotsmieten die zum 50 %-Perzentil der Bestandsmieten angemietet werden können (Brutto-Kaltniete) | 14 |

1 KdU-Richtwerte 2013

Im Jahr 2010 erstellte Analyse & Konzepte im Auftrag der Stadt Bremen eine Mietstrukturanalyse zur Bestimmung von Richtwerten für die Kosten der Unterkunft von Empfängern/-innen von Leistungen nach SGB II. Basierend auf den für dieses Gutachten erhobenen Mietdaten wurden die vorliegenden Tabellenwerte berechnet.

Zum Stichtag 01.03.2010 wurden bei den größeren Bremer Wohnungsunternehmen und Wohnungsverwaltern Mietdaten abgefragt. Zusätzlich wurden weitere 4.000 zufällig ausgewählte Mieterhaushalte im Rahmen der Datenerhebung angeschrieben. Insgesamt konnten rund 45.000 Mietwerte ermittelt werden, was rd. 28 % des relevanten Mietwohnungsbestandes in Bremen entspricht und damit eine statistisch tragfähige Datenbasis darstellt.

Die Definition der Wohnungsgrößenklassen orientierte sich an der vom Auftraggeber und der Rechtsprechung vorgegebenen maximal möglichen Wohnfläche¹, die jeweils in Abhängigkeit zu der Haushaltsgröße steht. Folgende Tabellenfelder wurden bestimmt:

- ≤ 50 m²
- > 50 bis 60 m²
- > 60 bis 75 m²
- > 75 bis 85 m²
- > 85 m² und mehr

Für jedes weitere Haushaltsmitglied erhöht sich die Wohnungsgröße um weitere 10 m².

Im Gegensatz zum ursprünglich erstellten Mietgutachten beziehen sich die unten aufgeführten Werte auf den gesamten erhobenen Datensatz, differenzieren also nicht nach einer räumlichen Untergliederung des Stadtgebietes. Dieses Verfahren wurde gewählt, da die im Vergleich zu Bremen wesentlich größeren Städte Berlin und München von den zuständigen Sozialgerichten ebenfalls als einheitliche Wohnungsmärkte bewertet werden.

Vor den weiteren Auswertungen der netto-kalt Quadratmetermieten wurde für jedes Tabellenfeld eine Extremwertkappung vorgenommen. Bei Extremwerten handelt es sich um Mietwerte, die sich deutlich von anderen Werten eines Tabellenfeldes unterscheiden und deshalb nicht in die Auswertungen einbezogen werden sollen ("Ausreißer").

¹ Die maximale Wohnfläche wird zur Berechnung des Produkts aus der Brutto-Kaltmiete * Wohnfläche benötigt. Sofern das sich ergebende Produkt unterhalb des Richtwertes liegt, können auch größere Wohnungen durch die Bedarfsgemeinschaft angemietet werden. Dabei müssen jedoch die möglicherweise aufgrund einer größeren Wohnung entstehenden höheren Heizkosten durch den Leistungsträger mit übernommen werden. Bei kleineren Wohnungen kann entsprechend der kleineren Wohnfläche auch ein höherer Quadratmeterpreis akzeptiert werden.

Für die Frage, wann es sich bei einem Mietwert um einen Extremwert handelt, gibt es keine allgemeingültige Antwort bzw. Definition. In den aktuellen Hinweisen der Bundesregierung zur Erstellung von Mietspiegeln wird folgende Anforderung an eine Extremwertkappung gestellt:

*"Beim qualifizierten Mietspiegel ist auf eine statistisch fundierte Eliminierung von Ausreißern zu achten. Die Eliminierung darf nicht auf Basis willkürlicher Festlegungen, z. B. durch den Arbeitskreis Mietspiegel, erfolgen."*²

Neben den bereits bei der Befragung verwendeten Filterfragen, die außergewöhnliche Mietverhältnisse identifizieren sollen, setzt Analyse & Konzepte diesen Anspruch mit Hilfe eines Intervalls zur Extremwertbereinigung um.

Bei allen Mietwerterhebungen werden standardmäßig alle Werte aussortiert, die außerhalb des Bereichs um den Mittelwert herum liegen, der durch die um den Faktor 1,96 multiplizierte Standardabweichung definiert ist. Dieses Vorgehen wurde in Anlehnung an die Verteilungsverhältnisse einer Normalverteilung gewählt, bei der sich in diesem Intervall 95 % aller Fälle befinden. Diese Vorgehensweise bedeutet eine Extremwertkappung in Abhängigkeit der Verteilung der Erhebungsdaten. Werte außerhalb des Bereiches des 1,96-fachen der Standardabweichung werden in der Statistik als "Ausreißer" (Extremwerte) behandelt.

Beispiel: arithmetischer Mittelwert aus allen relevanten Mietwerten: 5,08 €/m², die Standardabweichung als durchschnittliche, mittlere Abweichung aller Werte vom Mittelwert beträgt 0,79 €.

$$5,08 - (1,96 \times 0,79) = 3,53.$$

$$5,08 + (1,96 \times 0,79) = 6,62.$$

Alle Werte zwischen 3,53 und 6,62 €/m² bilden die Grundlage der weiteren Berechnungen. Werte außerhalb dieses Intervalls (740 von ursprünglich 10.419) werden als statistische Ausreißer betrachtet.

2 Indexfortschreibung des schlüssigen Konzepts 2010

Um weiterhin eine ausreichende Versorgung der Bedarfsgemeinschaften mit Wohnraum in der Stadt Bremen zu gewährleisten, müssen die bestehenden Richtwerte für die Kosten der Unterkunft regelmäßig überprüft und der Marktentwicklung angepasst werden.

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

Sowohl bei der Frage nach sinnvollen zeitlichen Abständen als auch der nach einer angemessenen Methode, erscheint eine Orientierung an der Vorgehensweise sinnvoll, wie sie für die Aktualisierung von qualifizierten Mietspiegeln gesetzlich vorgeschrieben ist (vgl. § 558 d BGB). Qualifizierte Mietspiegel sind im Abstand von zwei Jahren der Marktentwicklung anzupassen. Hierfür stehen zwei

² Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen: Hinweise zur Erstellung von Mietspiegeln. Berlin 2002, S. 42.

gleichberechtigte Verfahren zur Verfügung. Dies kann durch eine Fortschreibung (Aktualisierung der vorhandenen Mietdaten durch eine Neuerhebung bei den Vermietern) oder durch eine Fortschreibung auf Basis der Entwicklung der Lebenshaltungskosten (Indexfortschreibung) erfolgen.

Im Rahmen der Novellierung des Sozialgesetzbuches (SGB) wurde für die neu geschaffene Option der Regelung der KdU-Kosten im Rahmen von Satzungen ebenfalls ein zeitlicher Überprüfungsabstand von zwei Jahren vorgegeben.³

Es sind daher die angemessenen Mietwerte auf Basis eines "Schlüssigen Konzepts" ebenfalls nach zwei Jahren zu aktualisieren. Als Methode für die hier vorgelegte Aktualisierung der Mietwerte wurde eine Indexfortschreibung analog der Fortschreibung für qualifizierte Mietspiegel angewandt.

Die Grundlage für die prozentualen Berechnungen (Fortschreibungen) dieser Auswertung bilden die Ergebnisse der Datenerhebungen, die im Rahmen der Mietwerterhebung 2010 von Analyse & Konzepte für die Erarbeitung einer Mietenstrukturanalyse zur Ermittlung von KdU-Angemessenheitsgrenzen erhoben wurden.

3 Indexfortschreibung

Die Fortschreibung mit Hilfe eines Indexes im Sinne des Bürgerlichen Gesetzbuches bedeutet, dass keine Neuerhebung von Mieten stattfindet, sondern die im Rahmen einer Ersterhebung zuvor ermittelten Mieten einmalig für einen Zeitraum von zwei Jahren mittels eines Indexes fortgeschrieben werden können.

Für qualifizierte Mietspiegel ist für eine Fortschreibung der Mietspiegelwerte der "Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland" durch das BGB vorgeschrieben. Dieser vom Statistischen Bundesamt ermittelte Index wird seit 2003 als Verbraucherpreisindex für Deutschland (VPI) veröffentlicht. Dieser Index spiegelt die Preisentwicklung eines Warenkorbtes mit unterschiedlichen Gütergruppen wider, der nicht nur die Entwicklung der Wohnkosten berücksichtigt, sondern die Entwicklung der allgemeinen Lebenshaltungskosten.

Aktuell wird die Entwicklung der Lebenshaltungskosten stark von der Entwicklung der Energiekosten beeinflusst. Da die Heizenergiekosten im Rahmen der KdU-Regelungen gesondert berücksichtigt werden, führt eine Fortschreibung auf Basis des VPI dazu, dass die Heizenergiekosten sowohl bei den warmen Betriebskosten (Heizkosten) als auch bei der Netto-Kaltniete berücksichtigt würden. Die Energiekosten würden somit sowohl zu einer Preissteigerung bei den Netto-Kaltnieten als auch bei den Heizkosten führen.

Analyse & Konzepte empfiehlt für die einmalig mögliche Fortschreibung der KdU-Werte auf Basis eines schlüssigen Konzepts daher nicht den Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland zu verwenden, sondern einen Index, der nur die Entwicklung der Mietkosten berücksichtigt. Dieser stand auch für kleinere Teilräume, wie z. B. Bundesländer, zur Verfügung,

³ Vgl. SGB § 22c Absatz 2

um regionale Mietpreisentwicklungen besser berücksichtigen zu können. Aufgrund des Umstandes, dass Bremen einen eigenen Stadtstaat darstellt, bestand bis Ende 2012 für die Stadt Bremen darüber hinaus die optimale Sondersituation, dass für die Stadt separate Indexwerte von der Statistik ausgewiesen wurden. Bremerhaven konnte dadurch bei der Ermittlung der Indexwerte unberücksichtigt bleiben.

Daher konnte für die Fortschreibung der Mietwerte für die Stadt Bremen in einem ersten Schritt ein Index genutzt werden, der die Entwicklung der Mietkosten speziell für die Stadt Bremen wiedergibt. Dieser Index wurde monatlich berechnet und war ein Spezialindex des VPI. Zusätzlich wurden zum Vergleich der Mietpreisentwicklung die Spezialindizes auf Bundesebene und der VPI insgesamt herangezogen.

Aus Sicht von Analyse & Konzepte stellt die Fortschreibung der Mietenentwicklung auf Basis dieses Spezialindex eine angemessene Methode dar, um Verzerrungen der Mietpreisentwicklungen durch die Berücksichtigung der Preisentwicklung von anderen Gütergruppen, die ebenfalls bei der Berechnung des VPI Berücksichtigung finden, zu vermeiden.

Die Aktualisierung für die Mietpreisentwicklung erfolgt getrennt von der Preisentwicklung der kalten Betriebskosten (Wohnungsnebenkosten). Die Ergebnisse können zu einer Brutto-Kaltmiete zusammengefasst werden.

4 Berechnung der Indexentwicklung

Um aktuelle Entwicklungen einbeziehen zu können, hat das statistische Landesamt Bremen aus den seit Januar 2013 nur noch auf Länderebene ausgewiesenen VPI-Werten eine Sonderauswertung zu den Veränderungsraten durchgeführt. Die hier ausgewiesene Fortschreibung der Mietenentwicklung bzw. die Preisentwicklung eines Zeitraumes wird entsprechend der Indexwerte, die vom Statistischen Landesamt Bremen im Rahmen dieser Sonderauswertung zur Verfügung gestellt wurden, berechnet.

Die Indizes werden monatlich durch die Statistikämter der Bundesländer bzw. das Statistische Bundesamt veröffentlicht. Diese kurzen Betrachtungszeiträume bieten den Vorteil, jeglichen Zeitraum berechnen zu können.

Um eine höchstmögliche Aktualität der Entwicklung der Mieten darstellen zu können, werden im Folgenden die aktuellsten verfügbaren Werte berücksichtigt.

Die Mietpreisentwicklung wird für den Zeitraum März 2010 (Stichtag der von Analyse & Konzepte durchgeführten Mietwerterhebung für die Stadt Bremen) bis August 2013 berechnet.

| Tab. 1 Verbraucherpreisindex Deutschland Entwicklung des VPI von März 2010 bis August 2013 | | | | |
|---|-----------|-------------|------------------------------|----------------------------|
| | März 2010 | August 2013 | Veränderung 03/10 - 08/13 | Multiplikations- faktor |
| Gesamtindex | 99,9 | 106,1 | 6,21 % | 1,0621 |
| Quelle: Statistisches Bundesamt: Verbraucherpreisindex für Deutschland (Basis 2010 = 100), Stand: März 2010 bzw. August 2013 | | | | ANALYSE & KONZEPTE |

Wie bereits dargestellt, wird der Gesamtindex über verschiedene Warengruppen berechnet. Die Entwicklung des Gesamtindex wird stark von der hohen Gewichtung der Energiekosten beeinflusst. Analyse & Konzepte empfiehlt daher die Nutzung eines Teilindex, der nur die Entwicklung der Mieten und der Mietnebenkosten berücksichtigt. Die Energiekosten und deren Entwicklungen können im Mietwohnungsbereich getrennt berücksichtigt werden, zumal die Übernahme der Energiekosten gesondert geregelt wird.

Die Entwicklung der Mietkosten (Netto-Kaltmiete und Betriebskosten) auf Grundlage der Teilindize ist nachfolgend für Deutschland insgesamt dargestellt.

| Tab. 2 Spezialindizes des Verbraucherpreisindex für Deutschland Entwicklung der Mieten von März 2010 bis August 2013 | | | | |
|---|-----------|-------------|------------------------------|----------------------------|
| | März 2010 | August 2013 | Veränderung 03/10 - 08/13 | Multiplikations- faktor |
| Wohnungsmieten ohne Nebenkosten | 99,7 | 104,0 | 4,31 % | 1,0431 |
| Kalte Betriebskosten | 99,8 | 103,6 | 3,81 % | 1,0381 |
| Quelle: Statistisches Bundesamt: Verbraucherpreisindex für Deutschland (Basis 2010 = 100), Stand: März 2010 bzw. August 2013 | | | | ANALYSE & KONZEPTE |

Analyse & Konzepte hat die Entwicklung auf Bundesebene der Entwicklung in der Stadt Bremen gegenübergestellt. Der gesamtdeutsche Index unterscheidet sich dabei wesentlich von der Entwicklung der Mieten in der Stadt Bremen.

Diese Entwicklung ist insofern nicht weiter überraschend, da die Entwicklung des bundesdeutschen Indexes durch die Zusammenfassung von Spitzenregionen und eher schwächeren Regionen nivelliert wird. Eine derartige Analyse wird weder den Regionen mit einer starken Wohnungsnachfrage noch Regionen mit einer schwachen Wohnungsnachfrage gerecht. Während die Entwicklung in den starken Wohnungsmärkten, hier aufgrund des zu geringen Durchschnittswerts des Index, Mietpreissteigerungen nicht marktkonform nachvollziehen kann, wird die Wohnungsmarktentwicklung in den schwächeren Bereichen, aufgrund des hier zu hohen Index-Durchschnitts, überschätzt. Die Mietpreise erfahren eine zu hohe Steigerung, die ebenfalls nicht der Wohnungsmarktrealität ent-

spricht. Ein Gesamtindex gleicht immer die Entwicklungen zwischen starken und geringen Veränderungen aus.

Für die Stadt Bremen bedeutet der Unterschied zwischen den bundesweiten und den auf das Stadtgebiet Bremens (ohne Bremerhaven) bezogenen Indexwerten, dass die Indexwerte mehr als die doppelte Steigerung bei der Netto-Kaltniete aufweisen. Auch bei der Entwicklung der kalten Betriebskosten bestehen große Unterschiede zwischen der Bremer und der gesamtdeutschen Kostenentwicklung. So sind diese in Bremen geringfügig gesunken, während in Gesamtdeutschland fast die gleiche prozentuale Steigerung wie die der Netto-Kaltniete ausweisen.

| Tab. 3 Spezialindizes des Verbraucherpreisindex für die Stadt Bremen Entwicklung der Mieten März 2010 bis August 2013 | | |
|--|------------------------------|-----------------------|
| | Veränderung 03/10 - 08/13 | Multiplikationsfaktor |
| Wohnungsmieten ohne Nebenkosten | 9,1 % | 1,091 |
| Kalte Betriebskosten | - 0,7 % | 0,993 |
| Quelle: Statistisches Landesamt Bremen: Verbraucherpreisindex für Bremen (Basis 2010 = 100), Stand: August 2013 | | ANALYSE & KONZEPTE |

Die Fortschreibung der Richtwerte des Schlüssigen Konzepts erfolgt durch die Indexentwicklung vom 01.03.2010 bis 01.08.2013 jeweils getrennt für die Mieten und Wohnungsnebenkosten. Die Addition dieser Werte ergibt die aktualisierte Brutto-Kaltniete.

Neben der nach Netto-Kaltniete und den kalten Betriebskosten getrennten Darstellung der Miete wird in der Statistik ein Gesamtwert für die Bremer Mietentwicklung ausgewiesen.

| Tab. 4 Verbraucherpreisindex (Mietentwicklung) für die Stadt Bremen Entwicklung der Mieten März 2010 bis August 2013 | | |
|---|------------------------------|-----------------------|
| | Veränderung 03/10 - 08/13 | Multiplikationsfaktor |
| Gesamtmietenentwicklung | 7,9 % | 1,079 |
| Quelle: Statistisches Landesamt Bremen: Verbraucherpreisindex für Bremen (Basis 2010 = 100), Stand: August 2013 | | ANALYSE & KONZEPTE |

Unter Berücksichtigung des aktuellen Anteils von Bedarfsgemeinschaften und der Höhe des gegenwärtig als angemessen betrachteten Mietniveaus kann zur Sicherstellung der Versorgungssicherheit der Bedarfsgemeinschaften ein größeres Wohnungsmarktvolumen zur Verfügung gestellt werden. Dazu wird in den Berechnungen ein hoher Sicherheitsaufschlag einbezogen, der über das notwendige Mindestvolumen hinausgeht. Dabei wird berücksichtigt, dass ein geringerer Sicherheitsaufschlag zu einer Erhöhung der Einzelfallprüfungen führen würde. Weiterhin wird dadurch einbezogen, dass eine aus der möglichen Reduzierung der Angemessenheitsgrenzen zusätzlich entstehende Wohnungsmarktnachfrage letztendlich nicht mit den ermittelten abstrakten Angemessen-

heitsgrenzen zu decken ist. Daher ist es möglich, zur maximalen Abgrenzung des unteren Wohnungsmarktsegmentes das 50 % Perzentil zu verwenden.

Darüber hinaus wurde geprüft, zu welcher Miethöhe (Brutto-Kaltmiete) die Hälfte des jeweiligen Wohnungsangebotes innerhalb des Betrachtungszeitraumes der Angebotsmieten (März bis September 2013) angemietet werden kann.

| Tab. 5 Umfang der Angebotsmietenerhebung Bremen 2013 | | | | | |
|---|--|--|--|--|--|
| | 1 Person (bis 50 m²) | 2 Personen (> 50 bis 60 m²) | 3 Personen (> 60 bis 75 m²) | 4 Personen (> 75 bis 85 m²) | 5 Personen (> 85 m² bis 95 m²) |
| Angebotsmieten | 456 | 480 | 755 | 350 | 201 |
| Quelle: IDN Datenbank März bis September 2013 | | | | | ANALYSE & KONZEPTE |

Mietwerttabelle, 50 %-Perzentil Brutto-Kaltmiete

| Tab. 6 Stadt Bremen Bestandsmieten | | | | | | | |
|---|-------------------|----------------------|---|---|--------------------------------------|-------------------------------|------------------------------|
| Größe in m ² | Personen- zahl | Anzahl der Mieten | Netto-Kaltmiete in €/m ² (50 %- Perzentil) | Kalte Betriebs- kosten in €/m ² (Durchschnitt) | Brutto-Kaltmiete in €/m ² | max. Brutto-Kaltmiete in € | |
| | | | | | | nach Index- fortschreibung | vor Indexfort- schreibung |
| bis 50 | 1 | 9.688 | 5,66 (5,19) | 1,26 (1,27) | 6,92 (6,46) | 346,00 | 323,00 |
| > 50 ≤ 60 | 2 | 11.691 | 5,46 (5,00) | 1,14 (1,15) | 6,60 (6,15) | 396,00 | 369,00 |
| > 60 ≤ 75 | 3 | 15.796 | 5,46 (5,00) | 1,13 (1,14) | 6,59 (6,14) | 494,25 | 460,50 |
| > 75 ≤ 85 | 4 | 3.866 | 5,11 (4,68) | 1,19 (1,20) | 6,30 (5,88) | 535,50 | 499,80 |
| größer als 85 | 5 | 1.834 | 5,08 (4,66) | 1,12 (1,13) | 6,20 (5,79) | 589,00 | 550,05 |

* bezogen auf 95 m²
 Werte in Klammern () vor Indexfortschreibung,
 Quelle: Indexfortschreibung Stadt Bremen 2013

| Tab. 7 Bestandsmieten: Indexfortschreibung (max. BKM) | | | | | | | | | | | | | | | |
|--|--|---------------------------|--|--|---------------------------|--|--|---------------------------|--|--|---------------------------|--|---|---------------------------|--|
| | 1 Person (bis 50 m²) | | | 2 Personen (> 50 bis 60 m²) | | | 3 Personen (> 60 bis 75 m²) | | | 4 Personen (> 75 bis 85 m²) | | | 5 Personen (> 85 m²) | | |
| | Neuer Richtwert | Richtwert 2010 | Verwal- tungs- anweisung* | Neuer Richtwert | Richtwert 2010 | Verwal- tungs- anweisung* | Neuer Richtwert | Richtwert 2010 | Verwal- tungs- anweisung* | Neuer Richtwert | Richtwert 2010 | Verwal- tungs- anweisung* | Neuer Richtwert | Richtwert 2010 | Verwal- tungs- anweisung* |
| Stadt Bremen 50 %-Perzentil | 346,00 | 323,00 | 358,00 | 396,00 | 369,00 | 435,00 | 494,25 | 460,50 | 517,00 | 535,50 | 499,80 | 600,00 | 589,00 | 550,05 | 688,00 |

* Verwaltungsanweisung vor der Fortfortschreibung
Indexfortschreibung Stadt Bremen 2013

5 Ableitung von Angemessenheitsgrenzen unter Berücksichtigung aktueller Angebotsmieten

Neben der Ableitung der Angemessenheitsgrenzen auf Basis der Erhebung 2010 unter Berücksichtigung der verschiedenen Indizes wurde weiterhin geprüft, wie hoch das Produkt (Brutto-Kaltmiete je m², multipliziert mit der maximalen angemessenen Wohnfläche) jeweils sein müsste, um bezogen auf die jeweilige Wohnungsgröße die Hälfte des aktuellen Wohnungsangebotes (leerstehende Wohnungen) jeweils anmieten zu können.

Eine solchermaßen definierte Angemessenheitsgrenze auf der Grundlage der Angebotsmieten liegt in Bremen (wie fast überall in der Republik) immer höher als die fortgeschriebenen Werte des 50 %-Perzentils der Bestandsmieten. In der Regel liegen Angebotsmieten auf normalen und angespannten Wohnungsmärkten immer über dem Niveau von Bestandsmieten, die sich z. T. aus längerfristig und ggf. unveränderten Mieten zusammensetzen. Dies bedeutet, dass immer deutlich mehr als die Hälfte der Bestandsmieten aller abgeschlossenen Mietverträge bei einem so ermittelten Richtwert als angemessen gelten würden.

Bei einer Gesamtbetrachtung der absoluten Brutto-Kaltmiete (inkl. der errechneten durchschnittlichen kalten Betriebskosten in Abhängigkeit der realen Wohnungsgröße) liegen 50 % der erhobenen Angebote unterhalb von 376,66 € für 1-Personen Bedarfsgemeinschaften, für 2 Personen-Bedarfsgemeinschaften unterhalb 427,16 €, für 3-Personen-Bedarfsgemeinschaften unter 505,92 €, für 4-Personen-Bedarfsgemeinschaften unterhalb 619,92 € und für Bedarfsgemeinschaften mit 5 Personen unterhalb von 750,60 € (s. Tabelle 9).

Diese Werte liegen deutlich über den per Index fortgeschriebenen 50 % Angemessenheitsgrenzen aus den Bestandsmieten. Diese liegen für die 1-Personen-Bedarfsgemeinschafts bei 346,00 € und somit um 36,66 € niedriger. Für 346,00 € wären 36 % der Angebotsmieten unter Berücksichtigung der Produkttheorie angemessen (vgl. Tab.10).

| Tab. 8 Maximale Miethöhe zu der 50% der Angebotsmieten angemietet werden können (Brutto-Kaltmiete) | | | | | | | | | | |
|---|--|---|--|---|--|---|--|---|--|---|
| | 1 Person (bis 50 m²) | | 2 Personen (> 50 bis 60 m²) | | 3 Personen (> 60 bis 75 m²) | | 4 Personen (> 75 bis 85 m²) | | 5 Personen (> 85 m² bis 95 m²) | |
| | Angemes- senheits- grenze | Perzentil Angebots- mieten | Angemes- senheits- grenze | Perzentil Angebots- mieten | Angemes- senheits- grenze | Perzentil Angebots- mieten | Angemes- senheits- grenze | Perzentil Angebots- mieten | Angemes- senheits- grenze | Perzentil Angebots- mieten |
| Stadt Bremen | 376,66 € | 50% | 427,16 € | 50% | 505,92 € | 50% | 619,92 € | 50% | 750,60 € | 50% |

Indexfortschreibung Stadt Bremen 2013

Die Werte der Tabelle 8 wurden ermittelt, indem alle tatsächlich erhobenen Angebotsmieten in ihrer absoluten Höhe aufsteigend sortiert worden sind. Hätte man beispielsweise 200 Werte erhoben, dann ist das 50 %-Perzentil dieser 200 dem Betrag nach aufsteigend sortiert Werte genau der 100. Wert. Die Hälfte aller tatsächlich erhobenen Angebotsmieten liegt somit unterhalb des Wertes des 50 %-Perzentils. Für die Wohnungen bis 50 m² heißt das, dass 50 % der erhobenen Mieten günstiger sind als 376,66 €.

| Tab. 9 Standardquadratmeterpreis (Brutto-Kaltniete) unter Berücksichtigung der Anmietbarkeit von 50 % des Angebotes (gerundete Werte) | | | | | |
|--|--|--|--|--|--|
| | 1 Person (bis 50 m²) | 2 Personen (> 50 bis 60 m²) | 3 Personen (> 60 bis 75 m²) | 4 Personen (> 75 bis 85 m²) | 5 Personen (> 85 m² bis 95 m²) |
| Stadt Bremen | 7,53 € | 7,12 € | 6,75 € | 7,29 € | 7,90 € |
| Indexfortschreibung Stadt Bremen 2013 | | | | | ANALYSE & KONZEPTE |

In der Tabelle 9 ist die Standardquadratmetermiete dargestellt, die sich aus der Division der in Tabelle 8 dargestellten Werte durch die maximale Wohnfläche in Abhängigkeit der Haushaltsgröße ergibt.

Da bei der Ermittlung von Angebotsmieten nur eine Netto-Kaltniete zuverlässig bestimmt werden kann, basieren die Berechnungen zu den Brutto-Kaltnieten der Angebote auf den tatsächlich erhobenen Angebotsmieten (Netto-Kaltnieten), zzgl. der durchschnittlichen kalten Betriebskosten aus der Bestandsmietenerhebung (je nach tatsächlicher Wohnungsgröße des erhobenen Angebots).

| Tab. 10 Anteil der Angebotsmieten die zum 50 %-Perzentil der Bestandsmieten angemietet werden können (Brutto-Kaltmiete) | | | | | | | | | | |
|--|--|---|--|---|--|---|--|---|--|---|
| | 1 Person (bis 50 m²) | | 2 Personen (> 50 bis 60 m²) | | 3 Personen (> 60 bis 75 m²) | | 4 Personen (> 75 bis 85 m²) | | 5 Personen (> 85 m² bis 95 m²) | |
| | Angemes- senheits- grenze | Perzentil Angebots- mieten | Angemes- senheits- grenze | Perzentil Angebots- mieten | Angemes- senheits- grenze | Perzentil Angebots- mieten | Angemes- senheits- grenze | Perzentil Angebots- mieten | Angemes- senheits- grenze | Perzentil Angebots- mieten |
| Stadt Bremen | 346,00 | 36 % | 396,00 | 37 % | 494,25 | 49 % | 535,50 | 28 % | 589,00 | 17 % |

Indexfortschreibung Stadt Bremen 2013

| Auswertung Bestandsmieten (inkl. Neuvertragsmieten) nach Stadtteilen und ausgewählten Ortsteilen* | | | | | | | | | | | | | | | |
|--|---|------------------------------|------------------|---|------------------------------|------------------|---|------------------------------|------------------|---|------------------------------|------------------|---|------------------------------|------------------|
| Indexfortschreibung 2013 | | | | | | | | | | | | | | | |
| Stadtteil/Ortsteil | Wohnungsgrößenklassen | | | | | | | | | | | | | | |
| | <= 50 m ² | | | 50,01 bis 60 m ² | | | 60,01 bis 75 m ² | | | 75,01 bis 85 m ² | | | > 85 m ² | | |
| | Median Netto-Kaltmiete (in €/m ²) | max. Brutto-Kaltmiete (in €) | Anzahl Mietwerte | Median Netto-Kaltmiete (in €/m ²) | max. Brutto-Kaltmiete (in €) | Anzahl Mietwerte | Median Netto-Kaltmiete (in €/m ²) | max. Brutto-Kaltmiete (in €) | Anzahl Mietwerte | Median Netto-Kaltmiete (in €/m ²) | max. Brutto-Kaltmiete (in €) | Anzahl Mietwerte | Median Netto-Kaltmiete (in €/m ²) | max. Brutto-Kaltmiete (in €) | Anzahl Mietwerte |
| Blumenthal | 5,66 | 346,24 | 649 | 5,66 | 408,29 | 1021 | 5,40 | 489,38 | 924 | 4,53 | 486,34 | 174 | 5,66 | 644,55 | 57 |
| Borgfeld (Ortsteil) | | | 0 | - | - | 0 | - | - | 2 | - | - | 0 | - | - | 0 |
| Burglesum | 4,98 | 311,97 | 97 | 4,55 | 341,48 | 398 | 4,39 | 413,89 | 714 | 4,39 | 474,50 | 152 | 4,36 | 520,50 | 41 |
| Findorff | 6,25 | 375,45 | 150 | 5,80 | 416,32 | 113 | 5,94 | 530,38 | 81 | 5,24 | 546,64 | 95 | 5,76 | 653,26 | 24 |
| Grolland (Ortsteil) | 4,96 | 311,17 | 112 | 4,32 | 327,83 | 15 | 4,96 | 457,01 | 48 | - | - | 2 | - | - | 0 |
| Gröpelingen | 4,57 | 291,74 | 1227 | 5,02 | 369,64 | 764 | 5,20 | 474,79 | 755 | 6,16 | 624,94 | 143 | 5,61 | 639,39 | 108 |
| Hemelingen | 5,62 | 344,08 | 514 | 5,29 | 386,08 | 324 | 5,62 | 506,10 | 558 | 5,29 | 550,56 | 37 | 6,37 | 711,79 | 59 |
| Horn-Lehe | 6,41 | 383,57 | 123 | 6,13 | 436,12 | 142 | 5,87 | 524,98 | 430 | 6,91 | 688,86 | 158 | 6,87 | 759,08 | 108 |
| Huchting (ohne Grolland) | 4,13 | 269,59 | 89 | 5,24 | 383,03 | 134 | 5,43 | 491,80 | 386 | 5,36 | 557,00 | 69 | 4,76 | 558,90 | 39 |
| Mitte | 6,15 | 370,64 | 61 | 5,93 | 424,48 | 105 | 5,87 | 524,98 | 86 | 5,87 | 600,08 | 52 | 5,56 | 635,07 | 23 |
| Neustadt | 5,57 | 341,38 | 468 | 5,56 | 402,22 | 287 | 5,29 | 481,29 | 220 | 4,79 | 508,72 | 58 | - | - | 4 |
| Oberneuland (Ortsteil) | 5,07 | 316,38 | 125 | 5,17 | 378,77 | 21 | 7,17 | 622,38 | 21 | - | - | 11 | - | - | 5 |
| Obervieland | 4,91 | 308,49 | 824 | 4,74 | 352,78 | 1013 | 5,13 | 469,14 | 1171 | 4,54 | 487,30 | 406 | 4,79 | 561,52 | 216 |
| Osterholz (Ortsteil) | 4,90 | 307,78 | 39 | - | - | 0 | 4,90 | 451,91 | 39 | 4,50 | 483,29 | 26 | - | - | 0 |
| Osterholz (Stadtteil) (ohne Ortsteil Osterholz) | 5,43 | 334,37 | 833 | 4,98 | 367,42 | 693 | 5,06 | 464,28 | 1983 | 4,71 | 501,28 | 674 | 4,73 | 555,69 | 365 |
| Östliche Vorstadt | 6,73 | 399,38 | 115 | 6,37 | 450,35 | 24 | 6,13 | 544,55 | 85 | 8,37 | 812,36 | 45 | 7,61 | 829,39 | 51 |
| Schwachhausen | 6,62 | 394,01 | 70 | 7,39 | 511,93 | 85 | 7,14 | 620,10 | 131 | 6,95 | 691,96 | 66 | 7,27 | 796,69 | 48 |
| Vahr | 5,70 | 347,98 | 2918 | 5,46 | 395,98 | 5724 | 5,57 | 502,32 | 7098 | 5,09 | 534,04 | 1296 | 5,02 | 583,32 | 481 |
| Veogesack | 5,66 | 346,24 | 755 | 5,66 | 408,29 | 973 | 5,07 | 465,33 | 1045 | 5,34 | 555,14 | 442 | 5,42 | 621,04 | 145 |
| Walle | 5,43 | 334,51 | 42 | 5,30 | 386,27 | 54 | - | - | 11 | 5,18 | 541,38 | 18 | - | - | 7 |
| Woltmershausen | 5,66 | 346,24 | 42 | 5,66 | 408,29 | 24 | 5,07 | 465,33 | 58 | 5,34 | 555,14 | 19 | 5,42 | 621,04 | 42 |
| Durchschnittliche kalte Betriebskosten (in €/m²) | 1,26 | | | 1,14 | | | 1,13 | | | 1,19 | | | 1,12 | | |

* Für Felder mit weniger als 15 Mietwerten werden keine Mittelwerte/Maximalmieten ausgewiesen;
Entwicklung VPI März 2010 bis September 2013 Stadt Bremen; Subindex Entwicklung Mieten und kalte Betriebskosten
Quelle: Basis für die Fortschreibung Mietwerterhe



ENTWURF

Stand: 14. Oktober 2013

Verwaltungsanweisung

- Bedarfe für Unterkunft und Heizung und zur Sicherung der Unterkunft -

**(§ 22 SGB II, §§ 35, 36 SGB XII und AsylbLG, soweit es um Wohnraum außerhalb
der ZASt und der Gemeinschaftsunterkünfte geht)**

Inhaltsverzeichnis:

1. Zielsetzung
2. Träger der Leistungen für Unterkunft und Heizung
3. Unterkunft
4. Kostenübernahme in Höhe der tatsächlichen Unterkunfts-kosten
5. Angemessenheit von Unterkunfts-kosten bei Mietwohnungen
 - 5.1. Wohnungsgröße
 - 5.2. Richtwerte
 - 5.3. Sozialer Wohnungsbau
 - 5.4. Wohngemeinschaften und zimmerweise Vermietung
 - 5.5. Untermietverträge
 - 5.6. Unterkunft bei Verwandten
 - 5.7. Anmietung von Wohnraum
6. Angemessenheit von Unterkunfts-kosten bei Eigenheimen und Eigentumswohnungen
7. Verfahren bei Überschreitung der Richtwerte
8. Vorgehen gegen überhöhte Mieten und Ausstattungsmängel
9. Wohnungswechsel während des Hilfebezuges
 - 9.1. Erforderlichkeit eines Umzugs
 - 9.2. Anmietung von Wohnraum ohne Zusicherung
 - 9.3. Umzug bzw. Übergang in eine stationäre Einrichtung
 - 9.4. Wohnraumbeschaffungskosten und Umzugskosten
 - 9.5. Mietkautionen
10. Angemessene Leistungen für Heizung und Warmwasseraufbereitung
11. Zahlungen an den Vermieter und andere Zahlungsempfänger
12. Übernahme von Schulden zur Sicherung der Unterkunft oder zur Behebung einer vergleichbaren Notlage
13. Kosten für Schönheitsreparaturen
14. Inkrafttreten

1. Zielsetzung

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

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

2. Träger der Leistungen für Unterkunft und Heizung

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

3. Unterkunft

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

4. Kostenübernahme in Höhe der tatsächlichen Unterkunfts-kosten

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

5. Angemessenheit von Unterkunfts-kosten bei Mietwohnungen

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

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

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

Die nachfolgenden Richtwerte wurden auf der Basis einer Wohnungsmarktanalyse des Instituts Analyse und Konzepte ermittelt. Die vom Bundessozialgericht aufgezeigten

Anforderungen zur Ermittlung eines sog. schlüssigen Konzepts wurden vollumfänglich berücksichtigt.

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

5.1 Wohnungsgröße

Die Bestimmung der angemessenen Wohnungsgröße erfolgte auf Grundlage der anerkannten Wohnungsgrößen für Wohnberechtigte im sozialen Wohnungsbau in Verbindung mit dem Bremischen Wohnungsbindungsgesetz - (BremWoBindG) vom 18. November 2008 (Brem. GBl. S. 391).

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

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

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

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

5.2 Richtwerte

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

| | |
|-------------------------|---------|
| 1 Personenhaushalt | 377 EUR |
| Haushalt mit 2 Personen | 428 EUR |
| Haushalt mit 3 Personen | 507 EUR |
| Haushalt mit 4 Personen | 620 EUR |
| Haushalt mit 5 Personen | 751 EUR |
| Haushalt mit 6 Personen | 830 EUR |
| Haushalt mit 7 Personen | 909 EUR |

Jedes weitere Haushaltsmitglied zuzüglich 79 EUR.

Für einzelne Stadtteile sind Wohnlagenzuschläge zu gewähren. Für die Stadtteile Mitte, Findorff und Horn-Lehe: Richtwert plus 10% und für die Stadtteile Östliche Vorstadt, Schwachhausen, Oberneuland und Borgfeld: Richtwert plus 20% (näheres siehe unter Nr. 7. C 5. dieser Weisung).

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

5.3 Sozialer Wohnungsbau

Auch für Wohnungen des sozialen Wohnungsbaus können grundsätzlich nur angemessene Unterkunftskosten im dargestellten Rahmen anerkannt werden. Es besteht kein genereller Anspruch auf Anerkennung der tatsächlichen Mieten in Wohnungen des sozialen Wohnungsbaus, wenn diese den Richtwert überschreiten. Um jedoch den Zugang zu den Neubauten des sozialen Wohnungsbaus nicht zu verschließen, können daher in Ausnahmefällen auch die die Richtwerte übersteigenden Unterkunftskosten als angemessen anerkannt werden. Bei der Ausübung des Ermessens sind in diesem Fall insbesondere die Dringlichkeit der Anmietung, das aktuelle Angebot auf dem Wohnungsmarkt, die Verkehrsanbindung sowie die örtlichen Einschränkungen von schulpflichtigen Kindern oder vergleichbare Tatbestände angemessen zu berücksichtigen.

5.4 Wohngemeinschaften und zimmerweise Vermietung

Für Mitglieder einer Wohngemeinschaft sowie bei zimmerweiser Vermietung gelten grundsätzlich die Maßstäbe des Einzelwohnens. Bei der Beurteilung der Angemessenheit der Mietkosten gelten mithin die für 1-Personen-Haushalte anerkannten Richtwerte. Für das einzelne Mitglied soll der kopfteilige Mietanteil oder der Anteil, welcher der von ihm bewohnten Wohnfläche entspricht, zugrunde gelegt werden. Liegt eine vertragliche Vereinbarung über die vom Einzelnen zu tragenden Unterkunftskosten vor, so ist diese der Entscheidung zugrunde zu legen.

In diesem Zusammenhang ist zu beachten, dass die Anerkennung der Mieten bei Wohngemeinschaften sowie zimmerweiser Vermietung nicht dazu führt, dass Vermieter hieraus ihren übermäßigen Profit ziehen und die Gesamtmiete der Wohnung bzw. des Mietobjektes einen für den Stadtteil angemessenen Rahmen erheblich übersteigt. Ist dies der Fall, so ist zu prüfen, ob es sich um eine Ordnungswidrigkeit oder Mietwucher handelt (siehe hierzu Ziffer 8). Für in Wohngemeinschaften wohnende Bedarfsgemeinschaften gelten die für die Haushalte üblichen Richtwerte.

5.5 Untermietverträge

Die Regelungen für Wohngemeinschaften (Nr. 5.4) gelten entsprechend. Bei Untermietverträgen zwischen Verwandten siehe auch Nr. 5.6.

5.6 Unterkunft bei Verwandten

Leistungsberechtigte, die in einer Haushaltsgemeinschaft mit Verwandten und Verschwägerten leben, haben grundsätzlich Anspruch auf tatsächlich anfallende angemessene Kosten für Unterkunft und Heizung in Höhe des Anteiles, der nach der Zahl der zur Haushaltsgemeinschaft zählenden Personen auf sie entfällt (Kopfteilmethode), sofern alle Mitglieder der Hausgemeinschaft hilfebedürftig sind.

Leistungsberechtigte, die in einer Haushaltsgemeinschaft mit nichthilfebedürftigen Verwandten und Verschwägerten leben, haben einen Anspruch auf tatsächlich anfallende angemessene Kosten für Unterkunft und Heizung nur dann, wenn sie rechtswirksam

zur Zahlung einer Miete verpflichtet sind (Vertrag). Zu beachten ist aber, 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.

Ist die Wirksamkeit des Untermietvertrages/Mietvertrages gegeben, können die angemessenen Aufwendungen für Unterkunft und Heizung anerkannt werden. Dabei müssen die Kosten in einem angemessenen Verhältnis zu den Gesamtaufwendungen für das Haus oder die Wohnung stehen. Die Beweislast für das Entstehen von Aufwendungen liegt bei den Leistungsberechtigten.

Eine Untervermietung bzw. eine Vermietung zwischen Verwandten in gerader Linie (Großeltern, Eltern, Kinder, Enkelkinder) ist im Regelfall nur dann anzuerkennen, wenn der/die Leistungsempfänger/in vor Leistungsbeginn über regelmäßig wiederkehrendes Einkommen in ausreichender Höhe verfügte, mit dem er/sie seinen Lebensunterhalt einschließlich der Untermiete/Miete bezahlen konnte und der Vertrag in dieser Zeit geschlossen wurde. Wird ein solcher Vertrag erst nach Eintritt der Hilfebedürftigkeit geschlossen, ist grundsätzlich davon auszugehen, dass mangels Bindungswillens (§§ 117 Abs. 1, 133 BGB) ein Vertrag nichtwirksam geschlossen worden ist und der/die Leistungsberechtigte keinen ernsthaften Forderungen ausgesetzt ist.

5.7 Anmietung von Wohnraum

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

Dies gilt z. B. bei einer Anmietung von Wohnraum

- durch Personen, die bislang in stationären Einrichtungen wohnen (z. B. junge Menschen in stationären Maßnahmen der Hilfen zur Erziehung oder Personen in stationären Einrichtungen der Pflege/Eingliederungshilfe - sog. Ambulantisierung),
- durch Flüchtlinge in der ZAST und in Gemeinschaftsunterkünften,
- durch Inhaftierte vor der Entlassung,
- durch obdachlose Menschen und Personen, die in Notunterkünften leben,

6. Angemessenheit von Unterkunftskosten bei selbstbewohnten Eigenheimen und Eigentumswohnungen

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

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

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

7. Verfahren bei Überschreitung der Richtwerte

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

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

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

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

Zu C. bis G im Einzelnen:

C. Prüfung des Ermessens im Einzelfall

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

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

Bei behindertengerechten Wohnungen (barrierefreie und der individuellen Behinderung entsprechende Wohnungen) für Rollstuhlbenutzer oder Rollstuhlbenutzerinnen, ist die Angemessenheit darüber hinaus stets individuell zu be-

stimmen. Dabei sind neben den Richtwerten auch die Dringlichkeit der Anmietung, das aktuelle Angebot auf dem Wohnungsmarkt, die Verkehrsanbindung, die örtliche Einschränkung von schulpflichtigen Kindern oder vergleichbare Tatbestände angemessen zu berücksichtigen.

3. Für Personengruppen, die am Wohnungsmarkt besondere Akzeptanzprobleme haben (z.B., drogenabhängige Menschen, ehemals Inhaftierte, Flüchtlinge, Wohnungsnotstandsfälle), können Kosten übernommen werden, die 10% über dem maßgeblichen Richtwert liegen. Auch darüber hinaus sind Kosten übernahmefähig, wenn dadurch kostenintensive Unterbringungsformen (wie z.B. Übergangswohnheime) vermieden werden können.
4. Mietpreissteigerungen wegen energetischer Sanierung und Modernisierung während des Bestandes eines Mietverhältnisses, die nach den Vorschriften des Mietrechts zulässig sind, sind zu akzeptieren. Dies ist damit zu begründen, dass eine Einsparung im Bereich des Energieverbrauches (Heizkosten) zu erwarten ist. Mietrechtlich zulässig ist folgendes: Das Recht der Mieterhöhung steht dem Vermieter zu; er darf 11 vom Hundert der Modernisierungskosten auf die Jahresmiete umlegen (§ 559 BGB).
5. Für einzelne Stadtteile sind Wohnlagenzuschläge zu gewähren. Für die Stadtteile Mitte, Findorff, Horn-Lehe: Richtwert plus 10% und für die Stadtteile Östliche Vorstadt, Schwachhausen, Oberneuland und Borgfeld: Richtwert plus 20%. Diese Regelung berücksichtigt das Ziel einer gemischten Struktur der Wohnbevölkerung.

D. Ausschöpfung von Selbsthilfemöglichkeiten

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

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

E. Zumutbarkeit eines Wohnungswechsels

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

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

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

b. Pflege von Angehörigen

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

c. Wesentliche soziale Bezüge in der Umgebung

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

d. Lange Wohndauer

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

e. Kranke und schwerbehinderte Menschen

Sind Leistungsberechtigte langfristig in erheblichem Umfang erkrankt oder liegt eine Schwerbehinderung vor, kann ein Umzug unzumutbar sein. Das ist insbesondere dann anzunehmen, wenn im Schwerbehindertenausweis ein Merkzeichen eingetragen ist. Zudem kann ein Gutachten des Gesundheitsamtes/des ärztlichen Dienstes der Bundesagentur für Arbeit (Rechtskreis SGB II) herangezogen werden.

f. Alleinerziehende mit einem oder mehreren Kind/ern

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

g. Schwangerschaft

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

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

F. Wirtschaftlichkeitsprüfung

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

In allen anderen Fällen ist eine konkrete Berechnung vorzunehmen, in der insbesondere folgende Kosten (Aufzählung nicht abschließend) einbezogen werden:

- Umzugskosten
- Mietkaution
- Wohnungsbeschaffungskosten
- Genossenschaftsbeiträge
- Erforderliche Neuanschaffungen, die im Rahmen des § 23 Abs. 3 Nr. 1 SGB II oder § 31 Abs. 1 Nr. 1 SGB XII übernommen werden
- Einzugsrenovierungen (einschl. möglicher Bodenbeläge)
- Umbau der Wohnung (z. B. erforderlicher barrierefreier Wohnraum)
- Unvermeidbare doppelte Mieten

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

G. Kostensenkungsverfahren

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

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

Beispiel:

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

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

Geeignete Nachweise für entsprechende Bemühungen sind insbesondere:

- die Beantragung eines sog. Berechtigungsscheines (B-Schein) beim Senator für Umwelt, Bau und Verkehr, Referat Wohnungswesen, Contrescarpe 73, 28195 Bremen oder beim Bürger Service Center.
- Bestätigungen der verschiedenen Wohnungsbaugesellschaften, dass Leistungsberechtigte dort zur Suche einer angemessenen Wohnung vorgesprochen haben. Es ist darauf hinzuweisen, dass nicht alle Wohnungsbaugesell-

schaften sog. Wartelisten führen und die Leistungsberechtigten sich dort ggf. monatlich melden müssen.

- eine Dokumentation von Bemühungen, bei privaten Vermietern angemessenen Wohnraum zu finden. Die Anzahl der zu erbringenden Nachweise ist einzelfallbezogen zu entscheiden und steht im pflichtgemäßen Ermessen der zuständigen Dienststelle.

8. Vorgehen gegen überhöhte Mieten und Ausstattungsmängel

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

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

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

9. Wohnungswechsel während des Leistungsbezuges

Leistungsberechtigte sollen vor Abschluss eines Vertrages über eine neue Unterkunft den zuständigen Träger in Kenntnis setzen und die Zusicherung des Trägers zu den Aufwendungen für die neue Unterkunft einzuholen.

Grundsätzlich sind die zuständigen Dienststellen zur Zusicherung nur verpflichtet, wenn der Umzug erforderlich ist und die Aufwendungen für die neue Unterkunft angemessen sind. Ist vom Leistungsberechtigten ein Umzug in eine Unterkunft außerhalb Bremens geplant, ist im Sinne von § 22 Absatz 4 SGB II der für den Ort der neuen Unterkunft örtlich zuständige Träger zu beteiligen. Leistungsberechtigte nach dem SGB XII sollten darauf hingewiesen werden, dass bei dem für den Ort der neuen Unterkunft zuständigen Träger eine entsprechende Zustimmung zur Miethöhe eingeholt wird.

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

Gemäß § 22 Absatz 5 SGB II werden Leistungen für Unterkunft und Heizung für Personen, die das 25. Lebensjahr noch nicht vollendet haben, für die Zeit nach einem Umzug bis zur Vollendung des 25. Lebensjahres nur erbracht, wenn das Jobcenter dies vor Abschluss des Vertrags für die Unterkunft zugesichert hat. Dies gilt auch für Personen, die bereits eine Erstausbildung abgeschlossen haben.

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

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

9.1 Erforderlichkeit eines Umzugs

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

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

Hinsichtlich der Wohnungsgröße kann ein Umzug als erforderlich gelten bei der Unterschreitung der folgenden Untergrenzen:

| Angemessene Wohnungsgröße – Mindestwerte (in qm) | | | | | | |
|--|----|----|----|----|----|-------------------|
| Anzahl der Personen | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | je weitere Person |
| Wohnungsgröße mindestens | 25 | 50 | 60 | 75 | 85 | +10 |

9.2 Anmietung von Wohnraum ohne Zusicherung

Erhöhen sich nach einem nicht erforderlichen Umzug die angemessenen Aufwendungen für Unterkunft und Heizung, besteht kein Anspruch auf Übernahme der vollen Unterkunfts-kosten.

Ist die Erforderlichkeit eines Umzugs nicht gegeben, ist die Übernahme umzugsbedingter Kosten abzulehnen.

9.3 Umzug bzw. Übergang in eine stationäre Einrichtung

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

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

Beispiele:

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

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

Ist die Einsetzung einer Betreuerin/eines Betreuers notwendig, ist die Miete so lange übernahmefähig, bis es dem/der Betreuer/in möglich ist, zu kündigen. Dies kann ggf.

auch länger als 3 Monate sein, denn die Bestellung einer Betreuerin/eines Betreuers kann einige Zeit in Anspruch nehmen. Fallen beim Übergang in eine stationäre Einrichtung Kosten für Entrümpelung (b) oder Auszugsrenovierung (c) an, sind diese grundsätzlich übernahmefähig. Zuständig für die Erbringung der genannten Leistungen (a bis c) ist der Fachdienst stationäre Leistungen des Amtes für Soziale Dienste.

9.4 Wohnraumbeschaffungskosten und Umzugskosten

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

9.5 Mietkautionen

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

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

10. Angemessene Leistungen für Heizung und Warmwasseraufbereitung

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

Zu den Heizkosten gehören sowohl laufende als auch einmalige Kosten.

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

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

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

Dieser Grenzwert ist das Produkt aus

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

und

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

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

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

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

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

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

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

11. Zahlungen an den Vermieter und andere Zahlungsempfänger

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

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

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

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

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

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

Antragsteller mit entsprechenden Anliegen können zur Beratung an die Zentrale Fachstelle Wohnen (ZFW) zu verwiesen werden.

13. Kosten für Schönheitsreparaturen

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

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

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

Materialkosten sind im angemessenen Umfang zu übernehmen.

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

14. Inkrafttreten

Diese Verwaltungsanweisung tritt zum 01. 01 2014 in Kraft.

Für Leistungsberechtigte, die bereits vor dem Inkrafttreten dieser Verwaltungsanweisung Leistungen für eine Unterkunft beziehen, die nach den bis zu diesem Zeitpunkt geltenden Maßstäben angemessen sind, wird Bestandsschutz gewährt.

Sofern früher bereits eine Herabsetzung auf die angemessenen Kosten der Unterkunft geregelt wurde und seither lediglich die angemessenen Unterkunftskosten in die Hilfeberechnung eingestellt werden, ist zu überprüfen, ob sich die aktuell gültigen Angemessenheitswerte ggf. erhöht haben. In diesem Fall ist ab dem Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Verwaltungsanweisung der neue Richtwert maßgebend.