

10.02.2017

Herr Gulau

4617

Vorlage für die Sitzung des Senats am 14.02.2017

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

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 werden übernommen, soweit sie angemessen sind. Hierzu hat das Bundessozialgericht entschieden, dass die angemessenen Kosten für Unterkunft nach den örtlichen Verhältnissen bestimmt werden müssen. Nachdem die Richtwerte zuletzt zum 01.01.2014 neu bestimmt wurden, soll nunmehr eine Aktualisierung erfolgen.

Um das aktuelle Mietenniveau in der Stadt Bremen zu ermitteln, hat das Sozialressort die Erstellung eines Gutachtens in Auftrag gegeben. Die Datenerhebung erfolgte durch das Statistische Landesamt Bremen. Mit der Erstellung des Gutachtens auf Basis der Auswertung anonymisierter Erhebungsdaten wurde die F+B Forschung und Beratung für Wohnen, Immobilien und Umwelt GmbH („F+B“) beauftragt.

Die Ergebnisse des „Fachgutachtens zur Ermittlung von angemessenen Kosten der Unterkunft nach SGB II und XII für die Stadt Bremen“ liegen nunmehr vor.

B. Lösung

Das Institut „F+B“ hat im Auftrag der Senatorin für Soziales, Jugend, Frauen, Integration und Sport ein „Fachgutachten zur Ermittlung von angemessenen Kosten der Unterkunft nach SGB II und XII für die Stadt Bremen“, erstellt (siehe Anlage 1). Die im Gutachten dargestellten Ableitungen entsprechen den Vorgaben des Bundessozialgerichts. Da ein qualifizierter Mietspiegel für die Stadt Bremen nicht zur Verfügung steht, wurden eigene Datenerhebungen vorgenommen. Es wurden Mietdaten von institutionellen und privaten Eigentümern berücksichtigt, die flächendeckend in der Stadt Bremen aus dem Gesamtmietwohnungsbestand erhoben wurden (Bestandswohnungen mit einfachem, mittlerem und gehobenem Standard).

Die Erhebung der Bestandsmieten erfolgte zum Stichtag 01.03.2016 und analog zur Erstellung von qualifizierten Mietspiegeln nach § 558d BGB nach „anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen“.

Insgesamt wurden die Daten von rund 56.300 Bestandswohnungen in das Gutachten einbezogen, was einem Anteil von rund 34% des relevanten Mietwohnbestandes entspricht. Mit

berücksichtigt wurden hierbei auch preisgebundene Wohnungen des öffentlich geförderten Wohnungsbaus.

Alle Daten wurden auf Basis der Nettokaltmiete erhoben. Darüber hinaus wurden die durchschnittlichen kalten Nebenkosten (kalte Betriebskosten) ermittelt.

Zur Berücksichtigung der aktuellen Marktdynamik im Mietwohnungsmarkt der Stadt wurde auf die Wohnungen abgestellt, die in den letzten vier Jahren neu vermietet wurden.

Mit der Erhebung der Mieten über den gesamten Wohnungsmarkt wurde bereits eine wesentliche Voraussetzung zur Bestimmung einer angemessenen Miete erfüllt. Nach gefestigter Rechtsprechung des Bundessozialgerichts ist bei der Festlegung der Mietobergrenze ein einfacher, im unteren Marktsegment liegender Standard zu Grunde zu legen. Die Wohnung muss also hinsichtlich ihrer Ausstattung, Lage und Bausubstanz einen einfachen Standard erfüllen. Hiernach wurde eine Grenze bestimmt, die innerhalb des Auswertungsdatensatzes das einfache Segment abgrenzt. Eine solche Grenze (auch Kappungsgrenze genannt) muss sich nach Auffassung des Bundessozialgerichts mindestens daran orientieren, was sich Menschen, die ihren Lebensunterhalt durch Einkommen selbst verdienen, in einem vergleichbaren Wohnumfeld leisten können und wollen. D.h., es ist nicht ausreichend, einen Grenzwert nur entsprechend des Anteils der Transferleistungshaushalte am Wohnungsmarkt auszuweisen. Daher sind hier neben den Transferleistungshaushalten nach dem SGB II, SGB XII und AsylbLG auch Wohngeldempfänger/-innen, Studenten/-innen und weitere Niedriglohneempfänger/-innen zu berücksichtigen, die keine Transferleistungen beziehen. Zur Quantifizierung dieser Gruppen hat der Gutachter entsprechende Informationen vom Statistischen Landesamt Bremen erhalten.

Die Senatorin für Soziales, Jugend, Frauen, Integration und Sport schlägt gemäß des Gutachtens vor, den abstrakten Richtwert in einem ersten Schritt auf Basis 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 aus, dass bei diesem Wert die Hälfte der Bestandswohnungen in Bremen preislich auch für Transferleistungsempfänger/-innen in Frage kommt.

Nach Auffassung der Senatorin für Soziales, Jugend, Frauen, Integration und Sport ist zudem über einen an der Bedarfsdeckung orientierten Zugang sicherzustellen, dass hinreichend angemessener freier Wohnraum verfügbar ist. Die Richtwerte sind also bereits auf der abstrakten Ebene so festzulegen, dass die entsprechenden Wohnungen in ausreichender Häufigkeit am Markt auch tatsächlich verfügbar sind. Dies können nicht nur die Bestandsmieten sein, sondern sachlogisch muss es sich bei der tatsächlichen Anmietbarkeit um Angebotsmieten handeln.

Im Rahmen der Erhebung der Angebotsmieten wurden für den Erhebungszeitraum 01.10.2015 bis 30.09.2016 die in Online- und Printmedien angebotenen Mietwohnungen erfasst. Die angebotenen Mietwohnungen wurden entsprechend der Wohnungsgröße den Bedarfsgrößenklassen - Alleinstehende, sowie für jeweils 2, 3, 4 und 5 und mehr Personen - zugewiesen.

Eine ausreichende Häufigkeit am Markt verfügbarer Wohnungen liegt dann vor, wenn wohnungssuchende Transferleistungsempfänger/-innen eine passende angemessene Wohnung finden können. Nach Auskunft des Statistischen Landesamtes findet über einen Zeitraum von einem Jahr in rund 10% aller SGB II Haushalte ein Anschriftenwechsel statt, im SGB XII

und beim AsylbLG (hier sind Flüchtlinge einbezogen, die bereits in eigenen Wohnungen leben) sind es angenommene 5% der Haushalte. Es ist daher sicherzustellen, dass auf dieser Basis eine auf dem Wohnungsmarkt angebotene Wohnung auch mit großer Wahrscheinlichkeit angemietet werden kann. Der sich aus den Annahmen ergebende Bedarf nach preisgünstigem Wohnraum wurde, unter Berücksichtigung der im ersten Schritt ermittelten abstrakt angemessenen Richtwerte, mit den Miethöhen in den angebotenen Mietwohnungen abgeglichen. Der unmittelbare Einfluss der Angebotsmieten auf die abstrakt angemessenen Richtwerte führt nach Berechnungen von „F+B“ zu folgenden Beträgen:

Richtwerte für die Kosten der Unterkunft nach SGB II und XII:

	m ²	Netto m ²	Kalte Betriebs- kosten m ²	Bruttokalt- miete auf volle EUR gerundet	Bisherige Richt- werte	Ver- änderung absolut	Ver- änderung in %
Haushalt mit einer/m Alleinstehenden	50	7,11 €	1,99 €	455 €	377 €	+78 €	+20%
Haushalt mit zwei Familienmitgliedern	60	5,88 €	1,85 €	464 €	428 €	+36 €	+8%
Haushalt mit drei Familienmitgliedern	75	5,90 €	1,81 €	578 €	507 €	+71 €	+14%
Haushalt mit vier Familienmitgliedern	85	5,53 €	1,92 €	633 €	620 €	+13 €	+2%
Haushalt mit fünf Familienmitgliedern	95	5,90 €	1,86 €	738 €	738 €	-13 €	-2%
Jede weitere Person	10	6,92 €	1,98 €	89 €	79 €	+10 €	+13%

Für Haushalte mit fünf Familienmitgliedern beträgt der von „F+B“ ermittelte Betrag 738 €. Dieser liegt damit 13 € unter dem bisherigen Richtwert. Für Personen, die nach den bisher geltenden Richtwerten höhere Zahlungen erhalten haben, gilt Bestandsschutz.

Zur Vermeidung von Segregation und zur Erreichung des Ziels der sozialverträglichen Mischung der Stadtteilbewohner/-innen sind zukünftig folgende Wohnlagenzuschläge vorgesehen: Für die Stadtteile Findorff, Oberneuland, Östliche Vorstadt und Walle (ohne Überseestadt): Richtwert plus 10%, für den Stadtteil Neustadt und den Ortsteil Überseestadt: Richtwert plus 15% und für die Stadtteile Schwachhausen, Mitte, Horn-Lehe und den Ortsteil Borgfeld: Richtwert plus 25%.

Es wurde eine Betrachtung von Richtwerten anderer Städte durchgeführt, um die dortigen Regelungsgehalte und Festsetzungen mit den Bremer Richtwerten zu vergleichen. Ein solcher Vergleich stellt sich allerdings als äußerst schwierig heraus, da die örtlichen Wohnungsmärkte unterschiedlich aufgestellt und die Bedingungen in den Städten kaum vergleichbar sind. Betrachtet wurden die Richtwerte der Städte Oldenburg und Delmenhorst, beide in näherer Umgebung befindlich, Oldenburg ist zudem wie Bremen durch Studenten/-innen geprägt. Auch die Richtwerte anderer Großstädte, wie z.B. Hannover, Hamburg und Berlin, wurden in den Blick genommen. Auch hier sind die Verwaltungsanweisungen sehr unterschiedlich und weisen neben den Richtwerten viele, die Besonderheiten des Einzelfalls zu berücksichtigende Regelungen aus. Bremen liegt mit seinen neuen Richtwerten unter

denen von Oldenburg und Hamburg, aber über denen von Berlin und Hannover. Der Vergleich zeigt im Ergebnis, dass die Richtwerte in den einzelnen Städten deutlich voneinander abweichen. Das hängt damit zusammen, dass die den Richtwerten zugrunde liegenden Gutachten und Mietspiegel das jeweilige örtliche Mietniveau und die Nachfrage in den einzelnen Städten abbilden.

Eine Neufestsetzung der Richtwerte ist für den 01.03.2017 vorgesehen.

C. Alternativen

Werden nicht empfohlen.

D. Finanzielle / Personalwirtschaftliche Auswirkungen / Gender-Prüfung

Die Neugestaltung der Richtwerte für die Übernahme der Kosten der Unterkunft und Heizung hat grundsätzlich die nachfolgend aufgeführten Folgen für die Ausgaben:

- Mit der Neufestlegung der Richtwerte werden sozialgerichtliche und verwaltungsrechtliche Streitigkeiten vermieden, die in der Vergangenheit häufig zu Gunsten der Kläger ausgingen.
- Es ist durch die Erhöhung der Richtwerte zu erwarten, dass Vermieter/-innen ihre Mieten auch bei einigen Leistungsempfängern/-innen erhöhen, die derzeit die Angemessenheitsgrenzen nicht überschreiten. Außerdem können künftig Leistungsempfänger/-innen, die umziehen, eine teurere Wohnung anmieten, neu in den Leistungsbezug kommende Haushalte können in teureren Wohnungen als bisher verbleiben. Diese Effekte können jedoch nicht sofort, sondern zeitverzögert und nur in einem Teil des Wohnungsmarktes erfolgen.
- Die Ausweitung der Zuschlagsgebiete auf nunmehr drei Typen (10%, 15%, 25%) und der Wechsel der Zuordnung der Stadtteile zu diesen Gebieten wirkt sich ebenfalls auf die Bewilligung der Kosten der Unterkunft aus. Eine Quantifizierung ist nicht möglich.
- Schätzungen können dazu nur unter sehr weit reichenden Vorbehalten angestellt werden:

Eine überschlägige Berechnung von eventuellen zusätzlichen Ausgaben für Bezieher/-innen von Leistungen nach dem SGB II, die neu in den Leistungsbezug kommen oder umziehen, hat eine jährliche Mehrausgabe in Höhe von rd. 4,0 Mio. Euro ergeben. Die Ausgaben fallen zeitversetzt und nicht vollständig in 2017 an, da sich Umzüge und Neufallzugang über das Jahr verteilen. Den Mehrausgaben stehen zusätzliche Einnahmen aus der Beteiligung des Bundes von rd. 1,0 Mio. € sowie Effekte aus Abgängen aus dem Leistungsbezug gegenüber. Für diese und für Bestandsfälle können keine verlässlichen quantitativen Aussagen getroffen werden.

Für Bezieher/-innen von Leistungen nach dem 3. und 4. Kapitel SGB XII (außerhalb von Einrichtungen) werden sich ebenfalls Mehrausgaben ergeben, die wie im SGB II zeitversetzt anfallen, so dass die Mehrausgaben nicht vollständig im Jahr 2017 haushaltswirksam werden. Die überwiegende Mehrzahl der Bezieher/-innen bekommt Leistungen nach dem 4. Kapitel, für das der Bund die Ausgaben vollständig erstattet.

Genauere Berechnungen zu den Kostenwirkungen sind aufgrund der Komplexität der verschiedenen Fallkonstellationen und Einzelfälle nicht möglich.

Eventuell ab 2017 entstehende Mehrausgaben sind im Rahmen des Gesamtbudgets der Sozialleistungen darzustellen.

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 Vorlage ist mit dem Senator für Umwelt, Bau und Verkehr abgestimmt. Sie wurde mit der Senatskanzlei erörtert. Mit der Senatorin für Finanzen ist abgestimmt, dass die Vorlage in der vorliegenden Fassung eingestellt wird.

F. Öffentlichkeitsarbeit / Veröffentlichung nach dem Informationsfreiheitsgesetz

Einer Veröffentlichung über das zentrale elektronische Informationsregister steht nichts entgegen.

G. Beschluss

Der Senat nimmt die Neufestsetzung der Richtwerte für die Kosten der Unterkunft nach § 22 SGB II und § 35 SGB XII zum 01.03.2017 zur Kenntnis.

Anlage

1. Bericht F+B, Februar 2017.

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

Endbericht

Hamburg, Februar 2017

Adenauerallee 28
20097 Hamburg
Telefon
(040) 28 08 10-0
Fax
(040) 28 08 10 20

service@f-und-b.de
www.f-und-b.de

Geschäftsführer
Dr. Bernd Leutner
Dr. Michael Clar

Hamburg HRB 49405

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangslage und Rahmenbedingungen	5
2	Schlüssiges Konzept der Mietenniveauerhebung zur Festlegung der Angemessenheitsgrenzen gemäß SGB II und SGB XII	8
3	Bestandsmietenerhebung in der Stadt Bremen	11
3.1	Datenerhebung	11
3.1.1	Grundgesamtheit	11
3.1.2	Erhebungsunterlagen.....	11
3.1.3	Umfang der Datenerhebung.....	13
3.2	Datenplausibilisierung	14
3.2.1	Datenplausibilisierung der Nettokaltmiete (Grundmiete)	14
3.2.2	Datenplausibilisierung Betriebskosten.....	15
4	Datenauswertung	16
4.1	Festlegung des Grenzwertes der abstrakten Angemessenheit	16
4.1.1	Rechtliche Rahmenbedingungen für den einfachen Wohnungsstandard	16
4.1.2	Ermittlung des Bedarfs an preisgünstigem Wohnraum.....	18
4.1.3	Bestimmung des Grenzwertes für einen angemessenen Wohnungsstandard.....	19
4.2	Berechnung und Festlegung der abstrakten Angemessenheitsgrenzen Nettokaltmiete	21
4.2.1	Verteilung der Erhebungsdaten.....	21
4.2.2	Festlegung der abstrakten Angemessenheitsgrenzen Nettokaltmiete	21
4.3	Ermittlung der regionalen durchschnittlichen kalten Betriebskosten	22
4.4	Ermittlung der Richtwerte des abstrakt angemessenen Wohnraums.....	24
4.4.1	Stadt Bremen insgesamt.....	24
4.4.2	Regionalisierung	25
5	Feststellung der konkreten Angemessenheit	28
5.1	Ermittlung des jährlichen Bedarfs an preisgünstigem Wohnraum für Transferleistungsempfänger	28
5.2	Analyse der Mietwohnungsangebote	30
5.3	Festlegung der Richtwerte in der Stadt Bremen.....	32

Anlage I	35
Begleitschreiben Statistisches Landesamt	36
Fragebogen	37
Erläuterungsbogen.....	38
 Anlage II	 39
Referenzen F+B: Erstellung schlüssiger Konzepte für die Festlegung der Mietobergrenzen gemäß SGB II und SGB XII	40

Tabellenverzeichnis

Tab. 3.1	Rücklaufübersicht Vermieterbefragung nach Stadtteilen	13
Tab. 3.2	Datenplausibilisierung Nettokaltmieten	14
Tab. 3.3	Datenplausibilisierung Betriebskosten	15
Tab. 4.1	Berechneter Bedarf an preisgünstigem Wohnraum in der Stadt Bremen .	19
Tab. 4.2	Fallzahl der Bestandsmieten nach Wohnungsgrößenklassen.....	21
Tab. 4.3	Ermittlung der abstrakten Angemessenheit - Nettokaltmiete.....	22
Tab. 4.4	Betriebskosten nach Wohnungsgrößenklassen in €/m ²	24
Tab. 4.5	Ermittlung der abstrakten Angemessenheit in der Stadt Bremen – Bruttokaltmieten	25
Tab. 4.6	Mietwertanalyse in der Stadt Bremen nach den Stadtteilen.....	27
Tab. 5.1	Jährlicher Bedarf an preisgünstigem Wohnraum durch Transferleistung SGB II und XII	29
Tab. 5.2	Wohnungsangebote in der Stadt Bremen – Anzahl und Prüfung der konkreten Angemessenheit	32
Tab. 5.3	Bedarfsdeckung SGB II und XII in der Stadt Bremen auf Basis der ermittelten abstrakt angemessenen Richtwerte	33
Tab. 5.4	Bedarfsdeckung SGB II und XII in der Stadt Bremen nach der Anpassung der Richtwerte	33
Tab. 5.5	Richtwerte für die Kosten der Unterkunft nach SGB II und XII	34

Abkürzungsverzeichnis

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

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

1 Ausgangslage und Rahmenbedingungen

Als Leistungsträger nach SGB II und XII ist die Stadt Bremen verpflichtet, die angemessenen Kosten der Unterkunft für Hilfebedürftige zu übernehmen. In einem Urteil vom 7.11.2006 hat das Bundessozialgericht entschieden, dass die Unterkunftskosten allerdings nicht pauschal, sondern nach den örtlichen Verhältnissen bestimmt werden müssen. Daher soll das Fachgutachten zum einen das aktuelle Mietniveau und darüber hinaus differenzierte Ergebnisse nach Stadt- bzw. Ortsteilen aufweisen, wobei gegebenenfalls die Regionalisierung wie in der Vergangenheit über sogenannte Wohnlagenzuschläge erfolgen kann.

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

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

Nach dem Urteil des Bundessozialgerichtes vom 18.6.2008, Az.: B 14/7 b AS 44/06 R, ist zur Angemessenheitsbestimmung nicht zwingend ein qualifizierter Mietspiegel nach § 558d BGB zu erstellen, wenn die Ermittlung der örtlichen Gegebenheiten auf den Wohnungsmärkten auf einem schlüssigen Konzept basieren. Im Grundsatzurteil vom 07.11.2006, Az.: B 7 AS 18/06 R, hat das Bundessozialgericht ausgeführt, dass in den Fällen, in denen keine entsprechenden Mietspiegel oder Mietdatenbanken vorliegen, der Grundsicherungsträger erwägen sollte, für den jeweiligen Zuständigkeitsbereich eigene grundsicherungsrelevante Mietübersichten zu erstellen.

Entscheidend hierfür ist die vom Grundsicherungsträger gewählte Datenbasis, die auf einem schlüssigen Konzept beruhen muss. Das Bundessozialgericht führt hierzu im Urteil vom 18.6.2008, Az.: B 14/7 B AS 44/06 R, aus:

Zur Feststellung der Beschaffenheit des örtlichen Mietwohnungsmarktes muss der Grundsicherungsträger, wie der Senat bereits im Urteil vom 7. November 2006 (SozR 4-4200 § 22 Nr. 3) angedeutet hat, nicht zwingend auf einen qualifizierten oder einfachen Mietspiegel i.S. der §§ 558c und 558d BGB abstellen (s. auch Kahlhorn in Hauck/Noftz, SGB II, Stand Juli 2007, § 22 RdNr. 26; s. zu den vielfältigen Möglichkeiten auch Berlit in LPK-SGB II, 2. Auflage 2006, § 22 RdNr. 38). Die vom Grundsicherungsträger gewählte Datengrundlage muss lediglich auf einem schlüssigen Konzept beruhen, das eine hinreichende Gewähr dafür bietet, die aktuellen Verhältnisse des örtlichen Mietwohnungsmarktes wiederzugeben (vgl. hierzu Lang/Link in Eicher/Spellbrink, SGB II, 2. Auflage 2008, § 22 RdNr. 45c). Das kann

u.a. dann der Fall sein, wenn die Datenbasis auf mindestens 10 % des regional in Betracht zu ziehenden Mietwohnungsbestandes beruht.

In einem weiteren Urteil vom 22.9.2009, Az.: B 4 AS 18/09 R, hat das Gericht den Begriff des „schlüssigen Konzepts“ mit folgenden Mindestvoraussetzungen konkretisiert:

- Die Datenerhebung darf ausschließlich in dem genau eingegrenzten örtlichen Bereich und muss über den gesamten Vergleichsraum erfolgen (keine Ghattobildung)
- Es bedarf einer nachvollziehbaren Definition des Gegenstandes der Beobachtung (z. B. welche Art der Wohnungen – Differenzierung nach Standard der Wohnungen, Brutto- und Nettomiete < 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 und
- Angaben über die gezogenen Schlüsse (z. B. Spannoberwert oder Kapungsgrenze).

Diese Definition des schlüssigen Konzepts wurde in späteren Urteilen wiederholt und damit gefestigt. Im Urteil des Bundessozialgerichts vom 22.9.2009, Az.: B 4 AS 18/09 R, wurde die Berücksichtigung der Methodik, die bei der Erstellung eines Mietspiegels herangezogen wird, als mögliche Grundlage für ein schlüssiges Konzept angeführt:

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

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

Durch das Urteil des Bundessozialgerichts vom 7.11.2006 ist die Angemessenheitsgrenze bei einem einfachen Wohnungsstandard gezogen worden. Mit Urteil vom

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

Mit der Mietenerhebung 2016 wird das 5. Mal in der Stadt Bremen eine empirische Mietenerhebung als Basis für die KdU-Festsetzung durchgeführt. Die Datenerhebung und -analyse dient der Überprüfung und Aktualisierung der bestehenden Richtwerte.

2 Schlüssiges Konzept der Mietniveauerhebung zur Festlegung der Angemessenheitsgrenzen gemäß SGB II und SGB XII

Die Mieterhebung für die Festlegung der Angemessenheitsgrenzen gemäß SGB II und SGB XII erfolgte auf Basis einer repräsentativen Datenerhebung bei Vermietern und Eigentümern der Mietwohnungsbestände in der Stadt Bremen. Mit dem Urteil vom 22.9.2009, Az.: B 4 AS 18/09 R, hat das Bundessozialgericht Mindestvoraussetzungen für den Begriff des „schlüssigen Konzepts“ definiert. Nachfolgend wird aufgezeigt, dass mit der gewählten Methode der Datenerhebung und -auswertung, dass das mit Urteil vom 22.9.2009, Az.: B 4 AS 18/09 R definierte schlüssige Konzept zur Festsetzung von Richtwerten in der Stadt Bremen erfüllt wird.

Vergleichsraum

Das Bundessozialgericht hat in seiner Entscheidung BSGE B 14 AS 132/10, Urteil vom 26.05.2011, die grundsätzliche Annahme vertreten, dass die Stadt Bremen wohl als einheitlicher Vergleichsraum gesehen werden muss. Eine abweichende Entscheidung hat das LSG Niedersachsen-Bremen seither nicht getroffen. Aufgrund der geringen Fallzahlen und der räumlichen Trennung wurde der Ortsteil Stadtbremisches Übersee-ahengebiet Bremerhaven nicht erhoben.

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

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

Definition des Gegenstands der Beobachtung

Im Rahmen der Datenerhebung in der Stadt Bremen erfolgte eine klare Definition des Beobachtungsgegenstands. Nicht berücksichtigt bzw. in der Datenauswertung verwendet wurden folgende Teilmärkte:

- Wohnungen in Altenpflegeheimen oder sonstigen Heimen, bei denen die Mietzahlung zusätzliche Leistungen wie z. B. die Betreuung und Verpflegung abdeckt.
- Untermietverhältnisse, d. h. Mietverträge, die nur für einen Teil der Wohnung abgeschlossen wurden. Entsprechende Mietverhältnisse repräsentieren einen ähnlichen Teilmarkt wie Heimplätze, da Teile der Wohnungen einer gemeinschaftlichen Nutzung unterliegen und somit die Mietzinsszahlung nicht die ortsübliche Vergleichsmiete abbildet. Wohngemeinschaften mit lediglich einem Mietvertrag, der für die gesamte Wohnung gilt, wurden jedoch berücksichtigt.

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

mit einem einfachsten Ausstattungsstandard nicht für die Ableitung der Angemessenheitsgrenzen herangezogen werden dürfen.

Eine Differenzierung nach weiteren Ausstattungsmerkmalen der Beschaffenheit und der Lage wurde bei der Auswertung der Mietniveauerhebung für die Ableitung der zulässigen Wohnkosten nicht berücksichtigt, um der Gefahr der Ghattobildung vorzubeugen. Lediglich nach Wohnungsgröße bzw. der Größe der Bedarfsgemeinschaft und der ihr zustehenden Wohnfläche wird unterschieden. Zur Berücksichtigung der regionalen Mietpreisunterschiede wurden für einzelne Stadt- und Ortsteile Zuschläge ermittelt und vorgeschlagen, um eine soziale Durchmischung in diesen Stadtteilen zu ermöglichen.

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

Beobachtungszeitraum

Die Mietenerhebung wurde als stichtagsbezogene Datenerhebung durchgeführt. Die erhobenen Mieten und Vorauszahlungen für kalte Betriebskosten und die Kosten für Heizung und Warmwasser beziehen sich auf den 1. März 2016.

Art und Weise der Datenerhebung

Die Datenerhebung erfolgte flächendeckend auf Basis einer repräsentativen Stichprobenerhebung bei Vermietern bzw. Eigentümern von Mietwohnungen in der Stadt Bremen. Dieses Verfahren ist ein gängiges Verfahren bei der Erstellung von grundsicherungsrelevanten Mietspiegeln bzw. Mietwerterhebungen zur Ermittlung der angemessenen Unterkunftskosten gemäß SGB II und XII.

Die Datengrundlagen für die Erhebung wurden vom Statistischen Landesamt Bremen bereitgestellt. Für die Untersuchung wurde ein Datenbankauszug bei der Grundsteuerstelle durchgeführt, um Informationen über die Eigentumsverhältnisse der Wohnungsbestände zu erhalten. Dieses Vorgehen ist notwendig, um den für die Erhebung notwendigen Mietwohnungsbestand vom Bestand der selbstgenutzten Eigentumswohnungen abzugrenzen.

Der Erhebungszeitraum mit dem Stichtag 1. März 2016 erstreckte sich von März 2016 bis August 2016. Insgesamt wurden von 41.200 zufällig ausgewählten Eigentümern (ohne Wohnungsunternehmen) 18.100 Vermieter bzw. Eigentümer angeschrieben und um eine Lieferung der entsprechenden Daten gebeten.

Die Adressen der Wohnungsvermieter und Eigentümer wurden F+B nicht übergeben, wodurch die datenschutzrechtlichen Anforderungen und Vorgaben im Rahmen der Datenerhebung erfüllt wurden.

Die Datenerhebungen wurden als Abfrage aus den entsprechenden Mieterdateien der Wohnungsunternehmen oder der Wohnungsverwalter durchgeführt bzw. durch Einzelangaben kleinerer Wohnungseigentümer. Die Zuverlässigkeit der erhobenen Daten wurde durch umfangreiche Kontroll- und Qualitätsprüfungen sichergestellt.

Repräsentativität des Umfangs der einbezogenen Daten

Bei den abgebildeten Ergebnissen handelt es sich um eine repräsentative Datenerhebung. Es wurden insgesamt 56.351 Mietwohnungsdaten erfasst, wodurch rd. 34 % des Mietwohnungsbestands gemäß Gebäude- und Wohnungszählung 2011 erfasst worden sind, also deutlich mehr als die höchststrichterlich erwarteten 10 Prozent (vgl. Tabelle 3.1). Nach den durchgeführten Bereinigungen, wie z. B. um Wohnungsleerstände, Plausibilitätsprüfungen und Ausschluss minderausgestatteter Wohnungen, sind die Mietdaten von 55.128 Wohnungen in die Auswertung eingeflossen (vgl. Tabelle 3.2)

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

Validität der Datenerhebung

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

Hinsichtlich dieses Ziels ist die Validität der Methodik und der Ergebnisse der Mieterhebung in der Stadt Bremen durch die Verwendung anerkannter statistischer Verfahren bei der Erhebung und Auswertung gegeben. Die Befragung einer großen Anzahl an Vermietern und Eigentümern mit Mietwohnungsbestand im Stadtgebiet sichert eine valide Datenbasis.

Anerkannte mathematisch-statistische Grundsätze der Datenauswertung

Die in der Stadt Bremen erhobenen Mietdaten wurden äquivalent zu den anerkannten Regeln eines Tabellenmietspiegels ausgewertet. Die bei der Erstellung des schlüssigen Konzepts verwendeten mathematisch-statistischen Verfahren bei der Datenerhebung und -auswertung entsprechen den anerkannten wissenschaftlichen Verfahren und Methoden gemäß den Hinweisen der Bundesregierung zur Erstellung von Mietspiegeln (vgl. dazu Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen, Hinweise zur Erstellung von Mietspiegeln, Stand 2014).

Vollständigkeit des schlüssigen Konzepts

Damit erfüllt die Mietniveauerhebung in der Stadt Bremen alle Punkte, die nach dem BSG Urteil vom 22.9.2009, Az.: B 4 AS 18/09 R, als Merkmal eines schlüssigen Konzepts aufgeführt werden.

3 Bestandsmietenerhebung in der Stadt Bremen

3.1 Datenerhebung

Die Erhebung der notwendigen Daten für die Festlegung der Angemessenheitsgrenzen nach SGB II und SGB XII in der Stadt Bremen erfolgte auf Basis einer Befragung der Vermieter bzw. Eigentümer.

Die Erhebungsarbeiten in diesem Zusammenhang wurden dem Statistischen Landesamt Bremen übergeben¹. Damit ist eine abgeschottete Verarbeitung sensibler Daten gewährleistet.

3.1.1 Grundgesamtheit

Für die Ermittlung des entsprechend der Rechtsprechung notwendigen Datenerhebungsumfangs wurde auf die aktuellen Zahlen der Gebäude- und Wohnungszählung 2011 mit dem Datenstand Mai 2011 zurückgegriffen. Bei der Gebäude- und Wohnungszählung handelt es sich um eine Totalerhebung des Wohnungsbestands. Insgesamt gab es am 9. Mai 2011 164.591 Mietwohnungen in der Stadt Bremen.

Die Verteilung der Mietwohnungen differenziert nach Ortsteilen und Eigentümertypen war die Grundlage für die Festlegung des Stichprobenumfangs.

3.1.2 Erhebungsunterlagen

Für die Datenerhebung bei den Vermietern und Eigentümern von Wohnraum in der Stadt Bremen wurden von F+B entsprechende Erhebungsunterlagen erstellt und dem Statistischen Landesamt als Grundlage für die Mietwerterhebung zur Verfügung gestellt:

- Begleitschreiben des Statistischen Landesamts Bremen
- Erhebungsbogen
- Erläuterungen zum Erhebungsbogen
- Rückumschlag

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

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

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

Im Rahmen der Datenerhebung wurden die folgenden Dateninhalte erhoben:

- Adresse: Straße und Hausnummer der Wohnung (als Hilfsmerkmal)
- Lage im Haus (z. B. II. OG rechts)
- Datum des Mietvertragsbeginns
- leer stehend am 1. März 2016 (ja/nein)
- Wohnfläche
- Wohnräume
- Baujahr
- Nettokaltmiete (Grundmiete) in Euro am 1. März 2016
- Vorauszahlung der kalten Betriebskosten am 1. März 2016
- wesentliche Betriebskostenarten in den monatlichen Vorauszahlungen der kalten Betriebskosten enthalten: Wasserkosten (inkl. Abwasser/Entwässerung), Müllabfuhr, Grundsteuer und Sach- und Haftpflichtversicherungen (ja/nein)
- Vorauszahlung für Heizung und Warmwasser in Euro am 1. März 2016
- Kosten der Warmwasseraufbereitung in den kalten Betriebskosten enthalten (ja/nein)
- Heizkosten werden direkt an den Versorger gezahlt (ja/nein)
- Bad, Innen-WC und Sammelheizung vorhanden – vermietetseitig gestellt (ja/nein)
- Förderart bzw. Finanzierung des Wohnungsbaus (mit öffentlichen Mitteln gefördert, freifinanziert)
- Gebäudetyp
(Einfamilienhaus = EFH, Zweifamilienhaus = ZFH, Mehrfamilienhaus = MFH)

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

3.1.3 Umfang der Datenerhebung

Die Mietwerterhebung setzt sich aus mehreren Komponenten zusammen. Einerseits wurde die Wohnungswirtschaft um Beteiligung gebeten, insbesondere alle Mitglieder der „AG Wohnen“. Zusätzlich wurde aus einer 50 %-Stichprobe der Grundsteuer eine Unterstichprobe privater Eigentümer angeschrieben. Dabei wurde angestrebt, rund 50 % aller Objektanschriften je Ortsteil als Auswahlgrundlage zu verwenden. Aus dieser Datengrundlage wurde wiederum eine Stichprobe ausgewählt. Angestrebt wurde eine möglichst gleichmäßige regionale Verteilung. Für alle ausreichend stark besetzten Ortsteile wurden jeweils mindestens 100 Anschriften bestimmt, zu denen die jeweiligen Eigentümer kontaktiert wurden. Die Zahl der damit erreichten Wohnungen konnte aufgrund der vorliegenden Informationen nicht ermittelt werden.

Tab. 3.1 Rücklaufübersicht Vermieterbefragung nach Stadtteilen

Stadtteil und Stadtteilnummer		Anzahl Mietwohnungen am 9.5.2011					Summe	Rücklauf	
		bis 50 m ²	> 50 m ² bis 60 m ²	> 60 m ² bis 75 m ²	> 75 m ² bis 85 m ²	> 85 m ²		Anzahl	in % der Mietwoh- nungen
Mitte	11	3.429	1.598	1.417	693	1.128	8.265	787	9,5
Häfen	12	10	4	15	5	19	53	0	-
Neustadt	21	6.356	4.145	4.299	1.346	1.695	17.841	3.110	17,4
Obervieland	23	1.434	1.595	2.077	760	1.170	7.036	3.868	55,0
Huchting	24	1.225	1.376	2.771	530	855	6.757	4.105	60,8
Woltmershausen	25	1.381	1.010	1.071	335	487	4.284	878	20,5
Seehausen	26	14	11	21	27	61	134	3	2,2
Strom	27	2		6	7	39	54	0	-
Östliche Vorstadt	31	4.328	2.540	2.468	1.029	1.598	11.963	1.449	12,1
Schwachhausen	32	3.191	1.919	3.335	1.545	3.215	13.205	1.203	9,1
Vahr	33	2.461	2.843	3.711	973	502	10.490	9.066	86,4
Horn-Lehe	34	1.399	1.090	1.835	762	1.091	6.177	1.266	20,5
Borgfeld	35	77	71	130	85	417	780	21	2,7
Oberneuland	36	266	124	241	174	703	1.508	208	13,8
Osterholz	37	1.912	1.677	3.356	1.107	1.217	9.269	5.655	61,0
Hemeligen	38	3.409	2.356	2.651	975	1.678	11.069	3.119	28,2
Blockland	41	21	15	6	7	47	96	2	2,1
Findorff	42	3.294	2.555	2.204	722	783	9.558	3.535	37,0
Walle	43	3.234	2.407	1.920	639	887	9.087	2.391	26,3
Gröpelingen	44	4.222	2.965	2.591	739	974	11.491	5.275	45,9
Burglesum	51	1.648	1.947	2.610	984	1.270	8.459	3.415	40,4
Veogesack	52	1.997	2.055	2.503	1.127	1.401	9.083	3.490	38,4
Blumenthal	53	1.705	1.993	2.205	795	1.234	7.932	3.459	43,6
ohne Zuordnung								46	
Summe		47.015	36.296	43.443	15.366	22.471	164.591	56.351	34,2

Es wurden 11 Unternehmen der Wohnungswirtschaft kontaktiert und 5.000 private Eigentümer angeschrieben. Im Ergebnis liegen 53.638 Angaben aus der Wohnungswirtschaft und 2.713 weitere Rückmeldungen von privaten Eigentümern über zur Miete überlassene Wohnungen vor. Auf städtischer Ebene konnten alle Ortsteile und alle Wohnungs- und Gebäudetypen erreicht werden (keine Befragung im Ortsteil Stadtbremisches Überseehafengebiet Bremerhaven).

3.2 Datenplausibilisierung

3.2.1 Datenplausibilisierung der Nettokaltmiete (Grundmiete)

Die von den Vermietern gelieferten Daten wurden vom Statistischen Landesamt in einer einheitlichen Datenbank zusammengefasst und mit den Ortsteilnummern versehen. Anschließend wurden von F+B umfangreiche Fehlerprüfungen und Plausibilitätskontrollen vorgenommen. Mit Hilfe entsprechender rechnergestützter Analysetools wurde sichergestellt, dass die in die Auswertung eingeflossenen Daten keine Fehler enthalten und plausibel sind. Bei Unplausibilitäten oder vorhandenen Datenlücken, wurden die betroffenen Datensätze in den weiteren Analyseschritten nicht mehr berücksichtigt.

Zusätzlich wurde überprüft, ob die im Datenpool befindlichen Wohnungen alle über eine vermietetseitig gestellte Mindestausstattung verfügen, also ob Sammelheizung, Bad und Innen-WC vorhanden sind. Datensätze, die nicht über eine ausreichende Ausstattung verfügen, wurden entsprechend markiert und nicht bei der Datenauswertung berücksichtigt.

Außerdem wurden alle Datensätze markiert, die zum Stichtag nicht vermietet waren (Leerstand). Nach allen Bereinigungsschritten standen für die Netto-Kaltmieten-Analyse noch 55.128 Datensätze zur Verfügung (vgl. Tabelle 3.2).

Tab. 3.2 Datenplausibilisierung Nettokaltmieten

	Anzahl	Anteil
Erhobene Datensätze (Mietwohnungsdaten)	56.351	100,0 %
- kein Mietvertrag oder Mietvertragsdatum nach dem Stichtag 1.3.2016	774	1,4 %
- fehlende Angaben (Wohnfläche, Nettokaltmiete)	149	0,3 %
- unplausible Mietangaben	7	<0,1 %
- kein ausreichender Wohnungsstandard (Bad, WC oder Sammelheizung nicht vorhanden)	80	0,1 %
- Leerstand	213	0,4 %
Bereinigte und verwertbare Datensätze (Wohnungsdaten)	55.128	97,8 %

3.2.2 Datenplausibilisierung Betriebskosten

Insbesondere bei der Aufbereitung der Vorauszahlungen für die kalten Betriebskosten und die Kosten für Heizung und Warmwasser wurde darauf geachtet, dass die gelieferten Daten als getrennte Beträge vorlagen. Datensätze, die vom Datengeber nicht eindeutig abgegrenzt worden waren bzw. abgegrenzt werden konnten, wurden entsprechend gekennzeichnet und im weiteren Verlauf bei der Auswertung zu den durchschnittlichen kalten Betriebskosten und den durchschnittlichen Kosten für Heizung und Warmwasser nicht mehr berücksichtigt.

Außerdem wurden alle Datensätze markiert, die zum Stichtag nicht vermietet waren. Nach allen Bereinigungs-schritten standen für die Betriebskostenanalyse noch 54.034 Datensätze zur Verfügung (vgl. Tabelle 3.3).

Tab. 3.3 Datenplausibilisierung Betriebskosten

	Anzahl	Anteil
Erhobene Datensätze	56.351	100,0 %
- Ausfälle der Nettokaltmietenbereinigung insgesamt	1.010	1,8 %
- fehlende Angaben bzw. keine ausreichende Differenzierung (Wohnfläche, Betriebskosten)	940	1,5 %
- Betriebskosten größer, als die Nettokaltmiete	39	0,1 %
- unplausible Betriebskostenbeträge	119	0,2 %
- Leerstand	209	0,4 %
Bereinigte und verwertbare Betriebskosten-Datensätze	54.034	95,9 %
darunter:		
institutioneller Großvermieter (Datengrundlage für die Auswertung)	30.120	

4 Datenauswertung

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

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

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

4.1 Festlegung des Grenzwertes der abstrakten Angemessenheit

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

4.1.1 Rechtliche Rahmenbedingungen für den einfachen Wohnungsstandard

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

Im Urteil des Bundessozialgerichts vom 19.10.2010 (Az. B 14 AS 50/10 R) wird zusätzlich ausgeführt, dass die Wohnungen für Hilfebedürftige einen Mindeststandard erfüllen müssen.

Es handelt sich einerseits um Wohnungen mit „Ofenheizung“, bei denen sich der Mieter der Wohnung mit der Versorgung mit Kohlen und der Entsorgung der Asche befassen muss, und andererseits oder kumulativ um Wohnungen ohne Bad (mit Innen-WC), in denen sich die Bewohner nur mit fließendem Wasser am

Waschbecken (sei es in WC oder Küche) waschen, aber nicht duschen können. Zur Bildung eines grundsicherungsrelevanten Mietwertes sind diese Werte nicht mit heranzuziehen, denn auf Wohnungen mit diesem untersten Ausstattungsgrad können Hilfebedürftige bei der Wohnungssuche grundsätzlich nicht verwiesen werden. Dem lässt sich nicht entgegenhalten, diese Werte seien einzubeziehen, um eine möglichst breite Datenbasis zu erhalten. Wenn solche Wohnungen nicht den unteren, sondern den untersten Standard abbilden, gehören sie von vornherein nicht zu dem Wohnungsbestand, der überhaupt für die Bestimmung einer Vergleichsmiete abzubilden ist. Deshalb dürfen sie in eine Auswertung des qualifizierten Mietspiegels unter dem Blickwinkel des § 22 SGB II nicht einfließen, unabhängig davon, ob sich in diesem Mietsegment (noch) eine nennenswerte Zahl an Wohnungen findet, (Aktenzeichen B 14 AS 50/10 R vom 19.10.2010).

Durch die durchgeführten Plausibilitätsprüfungen (vgl. Kapitel 3.2.1) wurden, gemäß Urteil des Bundessozialgerichts vom 19.10.2010, Wohnungen mit einem für Hilfebedürftige nicht ausreichenden Wohnungsstandard bereits aus der Datenbasis eliminiert. Hierbei handelt es sich um Wohnungen, die keine vermierterseitig gestellte Vollausstattung mit Bad, WC und Sammelheizung haben. Diese Wohnungstypen wurden für die weitere Auswertung nicht mehr berücksichtigt.

Nach den Erfahrungen von F+B wird der einfache Wohnwertstandard in den meisten Mietniveauerhebungen für die Kosten der Unterkunft nicht über eine Kombination von Merkmalen mit geringem Wohnwert gebildet, sondern über die „untere örtliche“ Miethöhe bestimmt, die statistisch zu ermitteln ist. Damit wird implizit angenommen, dass wohnwerthöhere Wohnungen eine vergleichsweise höhere Miete haben als wohnwertniedrigere.

Eine Definition des einfachen Standards anhand einzelner Ausstattungsmerkmale ist dagegen fehleranfällig, da die Gefahr besteht, dass Nischensegmente definiert werden. Auch ist eine solche Vorgehensweise willkürlich, da es keinerlei sachliche Anhaltspunkte dafür gibt, welcher Wohnwertmerkmale den Standard beeinflussen (seien es z. B. nun die Arten der Fußböden, Balkone, Größe von Duschen oder Badewannen). Mithin wird es kaum gelingen, einen bestimmten und für alle Leistungsberechtigten gleichen Wohnungsstandard sicherzustellen. Eine ggf. durchzuführende Befragung wäre daher nicht nur mit einem sehr hohen Aufwand verbunden, sie wäre auch nur schwer praktikabel. Schon gar nicht wird durch die (normative) Festlegung von Ausstattungsmerkmalen der Rechtsfrieden befördert, denn gerade bei Kombinationen zwischen einfachen und hochwertigen Ausstattungsmerkmalen innerhalb einer Wohnung wird es kompliziert.

Das BSG hat in seiner Entscheidung BSGE B 4 AS 77/12 Rn. 37, Urteil vom 10.09.2013, im Übrigen zum Ausdruck gebracht, dass ein 20 %-Perzentil der Häufigkeitsverteilung der Mieten eingehalten sein müsse. Dies lässt den Schluss zu, dass die genaue Definition des Wohnungsstandards letztlich für das Ergebnis nicht mehr relevant ist.

4.1.2 Ermittlung des Bedarfs an preisgünstigem Wohnraum

Die Bestimmung des Mietenniveaus für den einfachen Wohnungsstandard erfolgt in der Regel über einen Quantilswert der Mietenverteilung. Die Wahl des konkreten Quantilswerts sollte der Grundsicherungsträger aus dem Bedarf an preisgünstigem Wohnraum auf den regionalen Wohnungsmärkten ableiten, um die Versorgung mit preisgünstigem Wohnraum sicherzustellen. Diese Methode der Bedarfsermittlung von preisgünstigem Wohnraum wurde bereits bei der Erstellung vieler schlüssiger Konzepte angewendet (z. B. Kreis Gütersloh). Aufgrund der hohen Anzahl von Ein-Personen-Bedarfsgemeinschaften ist jedoch eine differenzierte Betrachtung des Bedarfs nach Bedarfsgrößenklassen sinnvoll. Daneben soll nach der aktuellen Rechtsprechung, soweit es möglich ist, auf die regionalen Datenquellen zurückgegriffen werden. Vor diesem Hintergrund erfolgte die Bedarfsermittlung im aktuellen schlüssigen Konzept für die Stadt Bremen differenziert nach der Anzahl der Personen im Haushalt sowie auf regionale Datenquellen für die Berechnung der Niedrigeinkommensbezieher.

Für die Ermittlung des Bedarfs an preisgünstigem Wohnraum in der Stadt Bremen wurden die Daten vom Statistischen Landesamt Bremen zur Verfügung gestellt.

Neben den Leistungsempfängern gemäß SGB II und SGB XII fragen auch andere Bevölkerungsgruppen mit einem niedrigen Haushaltseinkommen entsprechende Wohnungen nach. Die Tabelle 4.1 zeigt den Bedarf an preisgünstigem Wohnraum in der Stadt Bremen differenziert nach den Wohnungsgrößenklassen.

Über die Zahl der Niedrigeinkommensempfänger, die keine Transferleistungen beziehen, existieren keine Statistiken. Die Zahl der Haushalte mit einem niedrigen Haushaltsnettoeinkommen wird auf Basis der Daten aus der jährlichen Mikrozensususerhebung berechnet. Das verwendete Verfahren bei der Ermittlung der Haushalte mit einem niedrigen Haushaltsnettoeinkommen basiert auf der Berechnungsmethode, die von den Statistischen Landesämtern in Deutschland verwendet wird (vgl. Veröffentlichungen von IT.NRW und Destatis zu diesem Thema). Die Armutsmessung basiert auf dem Äquivalenzeinkommen, einem bedarfsgewichteten Pro-Kopf-Einkommen je Haushaltsmitglied.

In einem ersten Schritt wird auf Basis der Mikrozensususerhebung für die Stadt Bremen das Nettoäquivalenzeinkommen berechnet. Hierbei handelt es sich um eine Rechengröße auf Basis der Haushaltszusammensetzung und dem Haushaltsnettoeinkommen sowie den nach EU-Standards festgelegten Bedarfsgewichtungen (neue OECD-Skala). Entsprechend des ermittelten Äquivalenzeinkommens wird ein Grenzwert für das jährliche Nettohaushaltseinkommen der Niedrigeinkommensbezieher festgelegt. In der Regel wird in Deutschland dabei auf die Armutgefährdungsquote gemäß EU-SILC zurückgegriffen. Hierbei liegt die Einkommensgrenze bei 60 % des Medians des Äquivalenzeinkommens.

Auf der Grundlage dieser Einkommensgrenze und unter Berücksichtigung der Bedarfsgewichte nach EU-Standards sowie den Daten der Mikrozensususerhebung wurde die

Zahl der Haushalte mit einem niedrigen Haushaltsnettoeinkommen vom Statistischen Landesamts Bremen berechnet und F+B zur Verfügung gestellt.

Insgesamt beträgt der Bedarf nach preisgünstigem Wohnraum 123.054 Haushalte und beträgt damit 40,8 % an allen Haushalten in der Stadt Bremen (vgl. Tabelle 4.1).

Tab. 4.1 Berechneter Bedarf an preisgünstigem Wohnraum in der Stadt Bremen

Haushaltsgröße	1 PHH	2 PHH	3 PHH	4 und mehr PHH	insgesamt
Sachbereich					
SGB II ¹	20.175	8.468	5.280	6.415	40.338
SGB XII ²	7.167	2.597	470	344	10.578
Wohngeld ²	1.726	248	150	339	2.463
Niedrigeinkommen ²	20.335	10.774	3.053	3.638	37.800
Studenten ³	15.200	12.150	3.050	0	30.400
AsylbLG 2015 ⁴	865	168	146	296	1.475
Bedarf insgesamt	65.468	34.405	12.149	11.032	123.054
Haushalte insgesamt ²	157.104	82.791	28.902	29.315	298.112
Bedarfsanteil in % ⁴	41,1%	41,4%	41,5%	37,6%	40,8%

¹ Quelle: Tabelle 1a Wohn- und Wohnkostensituation nach Größe der Haushaltsgemeinschaft, Bundesagentur für Arbeit

© F+B 2016

² Quelle: Statistisches Landesamt Bremen

³ Schätzung F+B auf Basis der Statistik des Statistischen Landesamtes

⁴ Quelle: Abteilung Soziales der Stadt Bremen

⁵ Prozentanteil des Bedarfs an preisgünstigen Wohnungen an allen Haushalten; PHH = Personen pro Haushalt

4.1.3 Bestimmung des Grenzwertes für einen angemessenen Wohnungsstandard

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

Generell ist davon auszugehen, dass der einfache Wohnstandard als Bemessungsgrundlage heranzuziehen ist. Wie das Bundessozialgericht in seinem Urteil vom 18.06.2008 (Az. B 14/11b AS 61/06 R) allerdings deutlich gemacht hat, kann hierbei beispielsweise auch der Mittelwert oder sogar der Oberwert der erhobenen Mieten als angemessen angesehen werden, wenn die Datenbasis der erhobenen Mieten in etwa dem für Bezieher von Grundsicherungsleistungen zur Verfügung stehenden Wohnraum entspricht.

In der Stadt Bremen wurde eine stichprobenartige Datenerhebung von Mietwohnungen aus der Grundgesamtheit aller Mietwohnungen durchgeführt, d. h. die erhobenen Mieten repräsentieren gemäß den Zufallswahrscheinlichkeiten im Grundsatz den Gesamt-Mietwohnungsmarkt. Durch das statistische Verfahren im Rahmen der Stichprobenziehung durch das Statistische Landesamt hatten grundsätzlich alle Vermieter eine

Chance in der Befragung berücksichtigt zu werden, damit sind die Ergebnisse als repräsentativ für den Gesamt-Mietwohnungsmarkt in der Stadt Bremen anzusehen.

Vor dem Hintergrund des sich sehr dynamisch entwickelnden Bremer Wohnungsmarkts wurde, wie auch bei qualifizierten Mietspiegeln, nur auf die Neuvermietungen der letzten 4 Jahre abgestellt. Anders als bei qualifizierten Mietspiegeln wurden die in den letzten 4 Jahren veränderten Bestandsmietverhältnisse, mit einem Mietvertrag vor April 2012 nicht berücksichtigt. Zudem sollen die Richtwerte den aktuellen Marktbedingungen in der Stadt Bremen entsprechen und den Transferleistungsempfängern ermöglichen, entsprechenden Wohnraum in der Stadt Bremen anzumieten.

Die Ergebnisse der Tabelle 4.1 zeigen, dass der Bedarf an preisgünstigen Wohnungen, ausgedrückt als Anteil der auf dieses Wohnungsmarktsegment angewiesenen Haushalte an allen Haushalten bei 40,8 % liegt. Die Bedarfsabschätzung zeigt aber auch, dass der Bedarf für die Ein-, Zwei- und Drei-Personen-Bedarfsgemeinschaften höher ausfällt als bei Bedarfsgemeinschaften mit vier und mehr Personen (41,1 % in Ein-Personen-Bedarfsgemeinschaften, 41,4 % in Zwei-Personen-Bedarfsgemeinschaften und 41,5 % in Drei-Personen-Bedarfsgemeinschaften).

Um die sich zukünftig aus den Asylanträgen ergebenden zusätzlichen Bedarfsgemeinschaften von anerkannten Flüchtlingen sowie den Entwicklungen auf dem Mietwohnungsmarkt der nächsten zwei Jahre entsprechend zu berücksichtigen, empfiehlt F+B, anstelle des höchsten ermittelten Bedarfsanteils von 41,5 % das 50 %-Quantil bzw. der Median als Angemessenheitsgrenze definiert.

Damit wird sichergestellt, dass bezogen auf die Anzahl von Haushalten, die auf preisgünstigen Wohnraum angewiesen sind, entsprechender Wohnraum berücksichtigt wird. Gleichzeitig werden als Haushalte, bei denen von entsprechendem Bedarf auszugehen ist, nicht nur Transferleistungsbezieher angenommen, sondern auch Wohngeldbezieher, Niedrigeinkommensbezieher ohne Transferleistungen.

Die derzeit noch in den Unterkünften für Asylbewerber und Flüchtlinge wohnenden Haushalte wurde bei der Bedarfsberechnung nicht berücksichtigt, da keine validen Schätzungen vorliegen wie viele dieser Personen anerkannt werden und damit anschließend preisgünstigen Wohnraum benötigen. Vor diesem Hintergrund ist es sinnvoll, die Angemessenheitsgrenze oberhalb des berechneten Bedarfs anzusetzen, damit diese Personen in der nächsten Zeit auch entsprechend versorgt werden können.

Dass nicht auf die festgestellten Bedarfsanteile abgestellt wird, trägt auch der Überlegung Rechnung, dass auch Haushalte, die nicht zu den in der Tabelle 4.1 Nachfragern gehören, preisgünstigen Wohnraum in der Stadt Bremen nachfragen.

4.2 Berechnung und Festlegung der abstrakten Angemessenheitsgrenzen Nettokaltmiete

Für die Datenauswertung wurde nicht auf den gesamten erhobenen Datensatz zurückgegriffen. Aufgrund der Marktdynamik auf dem Bremer Wohnungsmarkt und den damit verbundenen höheren Wohnungsmieten bei Neuvermietung wurde auf die Neuvermietungen der letzten vier Jahre abgestellt. Dies entspricht einer Eingrenzung, wie sie auch im Rahmen der Erstellung von qualifizierten Mietspiegeln gemäß BGB vorgenommen wird.

4.2.1 Verteilung der Erhebungsdaten

Insgesamt sind in die Analyse 18.555 von nach März 2012 vermieteten Wohnungsdaten eingeflossen. Die Auswertung der erhobenen und plausibilisierten Nettokaltmieten erfolgte differenziert nach sechs Wohnungsgrößenklassen. Die Tabelle 4.2 zeigt für jedes Tabellenfeld die Fallzahl differenziert nach den Wohnungsgrößenklassen in der Stadt Bremen (vgl. BSG, Urteil vom 16.05.2012, Az. B 4 AS 109/11 R).

Tab. 4.2 Fallzahl der Bestandsmieten nach Wohnungsgrößenklassen

Wohnungsgröße	Größe der Bedarfsgemeinschaft	Neuvermietungen April 2012 bis März 2016	
		Anzahl Fälle	Anteil in %
bis zu 50 m ²	1 Person	5.211	28,1
mehr als 50 m ² bis zu 65 m ²	2 Personen	5.073	27,3
mehr als 60 m ² bis zu 75 m ²	3 Personen	5.895	31,8
mehr als 75 m ² bis zu 85 m ²	4 Personen	1.441	7,8
mehr als 85 m ² bis zu 95 m ²	5 Personen	602	3,2
mehr als 95 m ²	6 Personen und mehr	333	1,8
Insgesamt		18.555	100,0

© F+B 2016

Die Auswertung zeigt, dass für alle Tabellenfelder eine ausreichende Fallzahl vorliegt, so dass in jedem Fall ein statistisch gesicherter Mietwert abgeleitet werden kann.

4.2.2 Festlegung der abstrakten Angemessenheitsgrenzen Nettokaltmiete

Die Verteilungsanalyse der Bestandsmietenerhebung hat gezeigt, dass für alle Größenklassen eine ausreichende Fallzahl vorliegt. Wie in Kapitel 4.1.3 beschrieben, wurde für die Ermittlung der abstrakten Angemessenheit in der Stadt Bremen das 50 %-Quantil bzw. der Median für alle Bedarfsgößenklassen der erhobenen Nettokaltmieten als statistischer Grenzwert herangezogen.

Die Tabelle 4.3 zeigt das 50 %-Quantil bzw. den Median der Bestandsmietenerhebung differenziert nach den sechs Größenklassen auf. Die ermittelten Quadratmetermieten wurden zur Berechnung der abstrakten Angemessenheit in der Stadt Bremen herange-

zogen (vgl. Kapitel 4.4). Die Ergebnisse entsprechen dem üblichen Wohnungsmarkteschehen. In der Regel sinkt mit der steigenden Wohnfläche die durchschnittliche Quadratmetermiete und steigt ab einer gewissen Wohnungsgröße wieder an. Der Grund hierfür ist der vorhandene Wohnraum und die entsprechende Nachfrage. Kleine Wohnungen sind aus unterschiedlichen Gründen stark nachgefragt und es gibt keinen ausreichenden entsprechenden Wohnraum. Bei den großen Wohnungen ist das Angebot an Mietwohnungen sehr eingeschränkt, da diese Wohnungsgrößen sich eher in Eigentumsobjekten, wie Eigenheimen finden. Beide Ursachen führen aufgrund der normalen Gegebenheiten der Marktwirtschaft zu höheren Mieten (Nachfrage übersteigt Angebot = Anstieg des Preises).

Tab. 4.3 Ermittlung der abstrakten Angemessenheit - Nettokaltmiete

Wohnungsgröße	Größe der Bedarfsgemeinschaft	Neuvermietungen April 2012 bis März 2016	
		50 %-Quantil oder Median	Anzahl Mietwerte
bis zu 50 m ²	1 Person	6,26 €/m ²	5.211
mehr als 50 m ² bis zu 65 m ²	2 Personen	5,87 €/m ²	5.073
mehr als 60 m ² bis zu 75 m ²	3 Personen	5,89 €/m ²	5.895
mehr als 75 m ² bis zu 85 m ²	4 Personen	5,52 €/m ²	1.441
mehr als 85 m ² bis zu 95 m ²	5 Personen	5,90 €/m ²	602
mehr als 95 m ²	6 Personen und mehr	6,85 €/m ²	333

© F+B 2016

4.3 Ermittlung der regionalen durchschnittlichen kalten Betriebskosten

Neben der Nettokaltmiete wurden im Rahmen der Datenerhebung auch die Vorauszahlungen für die kalten Betriebskosten zum Stichtag 1. März 2016 erhoben. Die Zahl der auswertbaren Datensätze ist mit 54.034 Datensätzen geringer als bei der Analyse der Nettokaltmieten. Dieses resultiert aus den teilweise fehlenden Angaben oder nicht eindeutig ermittelbaren kalten Betriebskosten. Einige Vermieter haben die Betriebskosten auch nur als Gesamtsumme, d. h. kalte Betriebskosten und Kosten für Heizung und Warmwasser in einer Summe, übermittelt.

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

Insbesondere bei Ver- und Entsorgungsdienstleistungen ergeben sich regional deutliche Unterschiede, auf die Rücksicht genommen werden muss. Neben den (nichtamtlichen) Übersichten in Mietspiegeln kommen auch Übersichten der örtlichen Interessenverbände in Betracht, die an der Anerkennung des Mietspiegels beteiligt waren. Soweit die örtlich erfassten Werte nicht aktuell sind, liegt es nahe, vom Träger der Grundsicherung entsprechende Rückfragen bei den örtlichen Interessenverbänden durchführen zu lassen bzw. die Werte an die allgemeine Preisentwicklung anzupassen. Nur wenn sich konkret An-

haltspunkte dafür ergeben, dass vom Deutschen Mieterbund für das gesamte Bundesgebiet aufgestellte Übersichten gerade das örtliche Niveau besser abbilden, kann auf diese zurückgegriffen werden, (Aktenzeichen B 14 AS 50/10 R vom 19.10.2010).

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

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

Ein erheblicher Teil der Bedarfsgemeinschaften wohnt in den Beständen der großen Wohnungsvermieter in der Stadt Bremen. Vor diesem Hintergrund wurde für die Ermittlung der angemessenen kalten Betriebskosten in der Stadt Bremen auf die vorliegenden Betriebskostenvorauszahlungen des größten institutionellen Vermieters von Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern abgestellt. Hierdurch wurde verhindert, dass diese Bedarfsgemeinschaften durch die aus den gesamten erhobenen Daten abgeleiteten niedrigen angemessenen Betriebskosten benachteiligt werden. Häufig umfassen die Betriebskostenvorauszahlungen von Eigentümern mit kleineren Mietobjekten nicht die wichtigen Betriebskostenarten, da diese zum Teil auf den Mieter übertragen (z. B. Treppenhausreinigung) oder vom Vermieter selbst übernommen (Hausmeistertätigkeiten, wie z. B. kleinere Reparaturen) werden.

Unter Berücksichtigung dieser Einschränkung des erhobenen Datenbestandes standen für die Ermittlung der angemessenen kalten Betriebskosten noch 30.120 Datensätze zur Verfügung (vgl. Tabelle 3.3). Eine Eingrenzung nur auf die Wohnungen, die in den letzten vier Jahren neu vermietet wurden, ist nicht erforderlich da die Betriebskostenvorauszahlungen in der Regel immer an die tatsächlichen Betriebskosten nach erfolgter Abrechnung angepasst werden. Die Betriebskostenvorauszahlungen sind für den Vermieter ein Durchlaufposten, für den der Vermieter häufig im Laufe des Jahres in Vorkasse gehen muss (z. B. Versicherungskosten einmal pro Jahr vom Vermieter zu zahlen).

Tab. 4.4 Betriebskosten nach Wohnungsgrößenklassen in €/m²

Wohnungsgröße	Größe der Bedarfsgemeinschaft	Durchschnittliche Betriebskosten in Mehrfamilienhäusern	
		Arithmetisches Mittel	Anzahl Mietwerte
bis zu 50 m ²	1 Person	1,99 €/m ²	6.816
mehr als 50 m ² bis zu 65 m ²	2 Personen	1,85 €/m ²	7.819
mehr als 60 m ² bis zu 75 m ²	3 Personen	1,81 €/m ²	11.643
mehr als 75 m ² bis zu 85 m ²	4 Personen	1,92 €/m ²	2.551
mehr als 85 m ² bis zu 95 m ²	5 Personen	1,86 €/m ²	1.029
mehr als 95 m ²	6 Personen und mehr	1,98 €/m ²	262

© F+B 2016

Anschließend erfolgte für diese Teilmenge der Betriebskostenarten eine zusätzliche Analyse differenziert nach Wohnungsgrößenklassen (vgl. Tabelle 4.4). Die Analyse zeigt, dass die durchschnittlichen kalten Betriebskosten für Wohnungen mit einer Wohnfläche bis zu 50 m² und Wohnungen mit mehr als 95 m² am höchsten sind. Für die Berechnung der angemessenen Bruttokaltmiete wird für die einzelnen Wohnungsgrößenklassen bzw. der Größe der Bedarfsgemeinschaft der ermittelte durchschnittliche Wert nach Wohnungsgrößenklasse als angemessen angesehen.

4.4 Ermittlung der Richtwerte des abstrakt angemessenen Wohnraums

Auf der Basis der Datenanalysen zu den Netto-Kaltmieten und den kalten Betriebskosten erfolgte anschließend die Berechnung der abstrakt angemessenen Mietobergrenzen.

4.4.1 Stadt Bremen insgesamt

Zur Ermittlung der abstrakt angemessenen Mietobergrenzen wurde zu den ermittelten Netto-Kaltmieten differenziert nach Größenklassen (50 %-Quantil bzw. Median in Tabelle 4.3) der angemessene Höchstwert der kalten Betriebskosten nach Größenklasse addiert (vgl. Tabelle 4.4). Die sich daraus ergebenden Bruttokaltmieten in Euro je Quadratmeter Wohnfläche und Monat wurden mit der maximalen Wohnungsgröße, die den jeweiligen Bedarfsgemeinschaften zur Verfügung steht, multipliziert (vom BSG geforderte Produkttheorie). Im Ergebnis ergibt sich die nach Größenklassen differenzierte abstrakt angemessene Bruttokaltmiete in Euro (vgl. Tabelle 4.5).

Tab. 4.5 Ermittlung der abstrakten Angemessenheit in der Stadt Bremen – Bruttokaltmieten

Wohnungsgröße	Größe der Bedarfsgemeinschaft	Nettokaltmiete €/m ²	kalte Betriebskosten €/m ²	abstrakte Angemessenheit bruttokalt*	
				in €/m ²	in €
bis zu 50 m ²	1 Person	6,26	1,99	8,25	413
mehr als 50 m ² bis zu 65 m ²	2 Personen	5,87	1,85	7,72	464
mehr als 60 m ² bis zu 75 m ²	3 Personen	5,89	1,81	7,70	578
mehr als 75 m ² bis zu 85 m ²	4 Personen	5,52	1,92	7,44	633
mehr als 85 m ² bis zu 95 m ²	5 Personen	5,90	1,86	7,76	738
jede weitere 10 m ²	jede weitere Person	6,85	1,98	8,83	89

* gerundet

© F+B 2016

4.4.2 Regionalisierung

Grundsätzlich sind nach einhelliger Rechtsprechung die Mieten am Wohnort als Vergleichsmaßstab für die Bestimmung der höchstzulässigen Miete der Hilfeempfänger heranzuziehen. Hierbei wird in der Regel auf die administrativen Grenzen zurückgegriffen.

In der Stadt Bremen wurde über die Richtwerte hinaus aufgrund der unterschiedlichen regionalen Mietpreise und zur Verhinderung einer Segregation auf die Ausweisung von Stadtteilzuschlägen für ausgewählte Stadtteile zurückgegriffen. Eine detaillierte Analyse zeigt, dass für die überwiegende Anzahl der Stadtteile für alle Wohnungsteilmärkte eine statistisch ausreichende Anzahl von mindestens 10 Mietwerten vorliegt (entsprechend der Mindestanzahl von Mietdaten je Tabellenfeld eines qualifizierten Mietspiegels).

Für einen Mietpreisvergleich innerhalb der Stadt ist es notwendig, für jeden Stadtteil und die Stadt Bremen eine gewichtete Nettokaltmiete aus den einzelnen Größenklassen zu berechnen. Um die sich daraus ergebenden gewichteten Mittelwerte mit der Durchschnittsmiete für die Stadt Bremen zu vergleichen, wurde ein in der Statistik anerkanntes und bei den Statistischen Ämtern angewendetes Verfahren bei Strukturunterschieden verwendet. D. h. der Gewichtungsfaktor für die einzelnen Größenklassen wird in jedem Stadtteil und in der gesamten Stadt einheitlich angesetzt, es erfolgt nur eine Differenzierung zwischen den Größenklassen.

Die für die Gewichtung notwendigen Datengrundlagen aus der Gebäude- und Wohnungszählung 2011 wurden vom Statistischen Landesamt Bremen zur Verfügung gestellt. Hierbei erfolgte vom Statistischen Landesamt aus dem Datenbestand eine Auswertung der Zahl der Mietwohnungen in der Stadt Bremen für die sechs Wohnungsgrößenklassen. Die Verteilungsstruktur der Mietwohnungen auf die sechs Wohnungsgrößenklassen ist die Grundlage für die entsprechenden Gewichtungskoeffizienten. D. h.

gemäß der Gebäude- und Wohnungszählung 2011 waren z. B. 28,6 % der Mietwohnungen bis 50 m² groß und somit ist der Gewichtungskoeffizient für die durchschnittlichen Mietwerte für Wohnungen bis 50 m² in jeden Stadtteil 0,286. Aus diesem Verfahren ergeben sich für die sechs Wohnungsgrößenklassen die folgenden Gewichtungskoeffizienten:

– bis 50 m ²	0,286
– mehr als 50 m ² bis zu 60 m ²	0,221
– mehr als 60 m ² bis zu 75 m ²	0,264
– mehr als 75 m ² bis zu 85 m ²	0,093
– mehr als 85 m ² bis zu 95 m ²	0,048
– mehr als 95 m ²	0,088

In der Tabelle 4.6 sind die gewichteten durchschnittlichen Nettokaltmieten differenziert nach den Stadtteilen sowie die Abweichung und der mit der Verwaltung abgestimmte regionale Zuschlag für ausgewählte Stadtteile aufgeführt.

Tab. 4.6 Mietwertanalyse in der Stadt Bremen nach den Stadtteilen

Stadtteil und Stadtteilnummer		Gewichtete Durchschnittsmiete in €/m ²	Abweichung zu Bremen insgesamt in %	Zuschlag zur abstrakten Angemessenheit*
Mitte	11	7,88	+26 %	+25 %
Neustadt	21	7,17	+15 %	+15 %
Obervieland	23	5,85	-7 %	
Huchting	24	6,05	-3 %	
Woltmershausen	25	6,17	-1 %	
Östliche Vorstadt	31	6,71	+7 %	+10 %
Schwachhausen	32	7,87	+26 %	+25 %
Vahr	33	6,22	-1 %	
Horn-Lehe	34	7,72	+23 %	+25 %
Borgfeld**	35	(8,56)	(+37 %)	+25 %
Oberneuland	36	6,80	+9 %	+10 %
Osterholz	37	5,71	-9 %	
Hemelingen	38	6,20	-1 %	
Findorff	42	6,94	+11 %	+10 %
Walle (ohne Überseestadt)	43	6,54	+4 %	+10 %
Orsteil Überseestadt		7,22	+15 %	+15 %
Gröpelingen	44	5,36	-14 %	
Burglesum	51	5,64	-10 %	
Veegesack	52	5,93	-5 %	
Blumenthal	53	5,56	-11 %	
Bremen insgesamt		6,26		

* festgelegt durch die Stadt Bremen

** im Stadtteil Borgfeld lag keine ausreichende Fallzahl für die Ableitung eines validen Zuschlags vor

5 Feststellung der konkreten Angemessenheit

Gemäß den höchstrichterlichen Vorgaben ist nach der abstrakten Angemessenheit die konkrete Angemessenheit zu überprüfen, d. h. die aktuelle Verfügbarkeit von Wohnraum zu den durch die Höchstbeträge definierten Mieten. Durch diesen Abgleich mit dem Wohnungsangebot zum Zeitpunkt der Festlegung der Angemessenheitsgrenzen soll geprüft werden, ob in einem konkreten Wohnungsmarkt strukturell ein ausreichendes Wohnungsangebot für die gewählten Angemessenheitsgrenzen vorhanden ist.

Zur Überprüfung der neu ermittelten Angemessenheitsgrenzen und der Verfügbarkeit von Wohnraum zu angemessenen Bedingungen wurden von F+B folgende Analysen durchgeführt:

- Ermittlung des jährlichen Bedarfs an preisgünstigem Wohnraum für Transferleistungsempfänger
- Erhebung der von Oktober 2015 bis September 2016 in den elektronischen und Printmedien in der Stadt Bremen angebotenen Wohnungen und Bestimmung der Zahl der Wohnungen, die innerhalb der ermittelten abstrakten Angemessenheitsgrenzen liegen
- Berechnung der konkreten Angemessenheit auf Basis des Bedarfs an preisgünstigem Wohnraum und der Wohnungsangebote von Oktober 2015 bis September 2016.

5.1 Ermittlung des jährlichen Bedarfs an preisgünstigem Wohnraum für Transferleistungsempfänger

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

Für die Ermittlung der Transferleistungsempfänger gemäß SGB II wurde auf die BA-Statistik „Arbeitsmarkt in Zahlen Statistik der Grundsicherung für Arbeitssuchende – Laufende anerkannte Kosten der Unterkunft nach Kostenarten in €“ mit dem Stand Dezember 2015 zurückgegriffen. Für die Verteilung auf die einzelnen Größenklassen wurde dabei die Tabelle 1a Wohn- und Wohnkostensituation nach Größe der Haushaltsgemeinschaft verwendet. Es erfolgte keine Einschränkung nur auf die Bedarfsgemeinschaften die zur Miete wohnen, da gegebenenfalls auch Transferleistungsempfänger die derzeit im selbstgenutzten Eigentum wohnen, eine neue Wohnung benötigen.

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

Die Zahlen für die Bedarfsgemeinschaften gemäß SGB XII wurden vom Statistischen Landesamt Bremen zum Stand 31.12.2015 zur Verfügung gestellt.

Tab. 5.1 Jährlicher Bedarf an preisgünstigem Wohnraum durch Transferleistung SGB II und XII

Wohnungsgröße	Größe der Bedarfsgemeinschaft Haushaltsgemeinschaft	Bedarfsgemeinschaften in Haushalten mit ...			Bedarf an preisgünstigen Wohnraum*
		SGB II	SGB XII	AsylbLG	
bis zu 50 m ²	1 Person	20.175	7.167	865	2.419
mehr als 50 m ² bis zu 65 m ²	2 Personen	8.468	2.597	168	985
mehr als 60 m ² bis zu 75 m ²	3 Personen	5.280	470	146	559
mehr als 75 m ² bis zu 85 m ²	4 Personen	3.408	189	152	358
mehr als 85 m ² bis zu 95 m ²	5 Personen	1.702	77	96	179
mehr als 95 m ²	6 Personen und mehr	1.305	78	48	137
Insgesamt		40.338	10.578	1.475	4.637

* 10 % der Bedarfsgemeinschaften SGB II + 5 % der Bedarfsgemeinschaften SGB XII © F+B 2016
Quelle: Bundesagentur für Arbeit, Tabelle 1a Wohn- und Wohnkostensituation nach Größe der Haushaltsgemeinschaft

Nach Auskunft des Statistischen Landesamtes findet über einen Zeitraum von einem Jahr in rund 10% aller SGB II Haushalten ein Anschriftenwechsel statt, im SGB XII sind es angenommene 5% der Haushalte. Diese Angaben wurden für die Ermittlung des jährlichen Bedarfs an preisgünstigem Wohnraum durch Transferleistungsempfänger SGB II und XII verwendet. Danach ergibt sich ein Bedarf von 4.563 preisgünstigen

Wohnungen. Der ermittelte Bedarf ist die Grundlage für die im Kapitel 5.3 dargestellte Überprüfung der durch die Mietanalyse der repräsentativen Mietwerterhebung in der Stadt Bremen ermittelten abstrakten Angemessenheitsgrenzen.

5.2 Analyse der Mietwohnungsangebote

Zur Feststellung der tatsächlichen Verfügbarkeit von Wohnungen mit einer angemessenen Miethöhe in der Stadt Bremen wurde ein Abgleich der vom Oktober 2015 bis September 2016 im Internet und in Zeitungen angebotenen Mietobjekte mit den zuvor berechneten abstrakten Angemessenheitsgrenzen auf Basis der Bruttokaltmieten pro Monat vorgenommen.

Bei den erfassten Wohnungsangeboten von Oktober 2015 bis September 2016 handelt es sich teilweise um Wohnungen, die über den gesamten Zeitraum oder einen Teilzeitraum angeboten wurden. Da die Auswertung nicht stichtagsbezogen erfolgte, sondern das verfügbare Objektangebot über einen Zeitraum von acht Monaten erfasst wurde, mussten die Angebote auf Objekte komprimiert werden.

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

Diese sogenannte Dublettenbereinigung besteht daher aus den beiden Arbeitsschritten:

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

Nach der Dublettenbereinigung standen noch 18.726 Objekte bzw. Wohnungen für eine weitere Bearbeitung zur Verfügung.

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

- Wohnungen, für die keine vollständigen Angaben vorlagen (fehlende Wohnfläche, fehlende Mietangabe etc.)

- Mietangaben, bei denen es sich offensichtlich nicht um Nettokaltmieten handelt, also Bruttokalt- bzw. Bruttowarmmieten
- Keine Berücksichtigung von Heimplätzen (Studentenheime, Altenheime), da es sich bei diesen Angeboten um Spezialimmobilien handelt, die einen besonderen Wohnungsteilmarkt darstellen und in der Regel hohe Mietwerte aufweisen
- Möblierte Wohnungen, da die Möblierung ein Teil der Miete ist und somit nicht die korrekte Nettokaltmiete abgeleitet werden kann

Nach diesen Datenbereinigungen standen von den ehemals erfassten 18.726 angebotenen Wohnungen noch 14.888 verfügbare Wohnungen für die Auswertung zur Verfügung. Diese Wohnungsangebote wurden differenziert nach den sechs Größenklassen ausgewertet (vgl. Tabelle 5.2).

Bei einigen Angeboten liegen keine Informationen zu den durchschnittlichen kalten Betriebskosten vor, d. h. es ist nur die Nettokaltmiete angegeben. In diesen Fällen wurden die fehlenden kalten Betriebskosten durch die zuvor ermittelten durchschnittlichen abstrakt angemessenen Betriebskosten differenziert nach den Größenklassen angesetzt.

Zur Feststellung des verfügbaren Angebots zu angemessenen Mietpreisen erfolgte ein Abgleich der Bruttokaltmieten pro Monat der von Oktober 2015 bis September 2016 angebotenen Wohnungen mit den zuvor berechneten abstrakten Angemessenheitsgrenzen (vgl. Tabelle 4.5). Die zuvor ermittelten und abgestimmten regionalen Zuschläge wurden verwendet, d. h. für Angebote in den betreffenden Stadtteilen wurde die abstrakte Angemessenheit entsprechend erhöht.

Insgesamt lagen die Bruttokaltmieten von 6.814 Wohnungen oder 46 % der von Oktober 2015 bis September 2016 in der Stadt Bremen im Internet und den Zeitungen angebotenen Wohnungen innerhalb der abstrakten Angemessenheitsgrenzen (vgl. Tabelle 5.2).

Tab. 5.2 Wohnungsangebote in der Stadt Bremen – Anzahl und Prüfung der konkreten Angemessenheit

Wohnungsgröße	Größe der Bedarfsgemeinschaft	Anzahl Angebotsmieten	Anzahl Angebote innerhalb der abstrakten Angemessenheit	
			absolut	Anteil an allen Angeboten in %
bis zu 50 m ²	1 Person	3.121	1.937	62 %
mehr als 50 m ² bis zu 65 m ²	2 Personen	2.772	1.128	41 %
mehr als 60 m ² bis zu 75 m ²	3 Personen	3.852	2.047	53 %
mehr als 75 m ² bis zu 85 m ²	4 Personen	1.581	489	31 %
mehr als 85 m ² bis zu 95 m ²	5 Personen	1.032	378	37 %
mehr als 95 m ²	6 Personen und mehr	2.530	835	33 %
Insgesamt		14.888	6.814	46 %

© F+B 2016

Das Angebot an Wohnungen, die eine angemessene Miethöhe aufweisen, ist allein kein ausreichender Indikator, um die Angemessenheitsgrenzen für die Versorgung von Transferleistungsempfänger zu ermitteln.

5.3 Festlegung der Richtwerte in der Stadt Bremen

Der zuvor für die Stadt Bremen ermittelte jährliche Bedarf an preisgünstigem Wohnraum, differenziert nach den Größenklassen für Transferleistungsempfänger, ist die Kenngröße für die Anzahl der notwendigen angebotenen Mietwohnungen, die eine angemessene Bruttokaltmiethöhe aufweisen. Daher wurde überprüft, ob die in der Tabelle 5.2 ausgewiesene Anzahl an Wohnungen die eine Miethöhe innerhalb der zuvor ermittelten abstrakten Angemessenheit aufweisen ausreicht um diesen Bedarf zu decken.

Vor dem Hintergrund, dass die institutionellen Wohnungsanbieter in der Regel nur wenige Mietangebote in die entsprechenden Portale einstellen (z. B. aufgrund von Wartelisten) und die fehlenden Angebote zumeist eine Miethöhe innerhalb der Richtwerte aufweisen, wurde für die Feststellung der konkreten Angemessenheit und somit die Festlegung der Richtwerte in der Stadt Bremen eine 100 %ige Bedarfsdeckung in allen Größenklassen angestrebt. D. h. für alle zuvor ermittelten Bedarfsgemeinschaften (vgl. Kapitel 5.1), die umziehen wollen oder müssen, muss Wohnraum zu angemessenen Bedingungen vorhanden sein.

Tab. 5.3 Bedarfsdeckung SGB II und XII in der Stadt Bremen auf Basis der ermittelten abstrakt angemessenen Richtwerte

Wohnungsgröße	Größe der Bedarfsgemeinschaft	Bedarf*	Angebote	Bedarfsdeckung in %
bis zu 50 m ²	1 Person	2.419	1.937	80,1 %
mehr als 50 m ² bis zu 65 m ²	2 Personen	985	1.128	114,5 %
mehr als 60 m ² bis zu 75 m ²	3 Personen	559	2.047	366,2 %
mehr als 75 m ² bis zu 85 m ²	4 Personen	358	489	136,6 %
mehr als 85 m ² bis zu 95 m ²	5 Personen	179	378	211,2 %
mehr als 95 m ²	6 Personen und mehr	137	835	609,5 %
Insgesamt		4.637	6.814	146,9 %

* vergleich Bedarfsermittlung in Kapitel 5.1

© F+B 2016

Insgesamt hat sich gezeigt, dass die Zahl der angebotenen Wohnungen mit angemessenen Bruttokaltmieten für die Versorgung des zuvor ermittelten Bedarfs an preisgünstigen Wohnungen ausreicht. Bei einer differenzierteren Betrachtung nach Größenklassen zeigt sich, dass bei 1-Personen-Bedarfsgemeinschaften mit einer zulässigen maximalen Wohnungsgröße von bis zu 50 m² der Bedarf den angebotenen Wohnraum mit einer angemessenen Miethöhe übersteigt. Daher wird in diesem Teilmarktsegment die angemessene Bruttokaltmiete solange erhöht, bis sich eine ausreichende Anzahl an Angeboten mit einer angemessenen Miethöhe ergibt. (vgl. Tabellen 5.3 und 5.4).

Durch die Anhebung des Richtwertes für die 1-Personen-Bedarfsgemeinschaft um 78 € auf 455 € Bruttokaltmiete erhöht sich das Angebot mit einer angemessenen Bruttokaltmiete um 487 Wohnungen auf 2.424 Wohnungen, wodurch der ermittelte Bedarf an preisgünstigem Wohnraum von 2.419 Wohnungen erreicht wird.

Tab. 5.4 Bedarfsdeckung SGB II und XII in der Stadt Bremen nach der Anpassung der Richtwerte

Wohnungsgröße	Größe der Bedarfsgemeinschaft	Bedarf*	Angebote	Bedarfsdeckung in %
bis zu 50 m ²	1 Person	2.419	2.424	100,2 %
mehr als 50 m ² bis zu 65 m ²	2 Personen	985	1.128	114,5%
mehr als 60 m ² bis zu 75 m ²	3 Personen	559	2.047	366,2%
mehr als 75 m ² bis zu 85 m ²	4 Personen	358	489	136,6%
mehr als 85 m ² bis zu 95 m ²	5 Personen	179	378	211,2%
mehr als 95 m ²	6 Personen und mehr	137	835	609,5%
Insgesamt		4.637	7.301	157,5 %

* vergleich Bedarfsermittlung in Kapitel 5.1

© F+B 2016

Daraus ergeben sich die in der Tabelle 5.5 angegebenen angemessenen Bruttokaltmieten (Richtwerte), die auf Basis der repräsentativen Mietwerterhebung und der Überprüfung des verfügbaren Wohnraums in der Stadt Bremen ermittelt wurden. Zusätzlich konnten durch die Mietpreisanalysen die regionalen Mietpreisunterschiede innerhalb der Stadt Bremen ermittelt werden, die, wie auch in der Vergangenheit, entsprechend in den Richtwerten für Transferleistungsempfänger gemäß SGB II und SGB XII berücksichtigt werden.

Tab. 5.5 Richtwerte für die Kosten der Unterkunft nach SGB II und XII

Wohnungsgröße	Größe der Bedarfsgemeinschaft	Richtwerte		Veränderung	
		bisher	neu	absolut	in %
bis zu 50 m ²	1 Person	377 €	455 €	+78 €	+20 %
mehr als 50 m ² bis zu 65 m ²	2 Personen	428 €	464 €	+36 €	+8 %
mehr als 60 m ² bis zu 75 m ²	3 Personen	507 €	578 €	+71 €	+14 %
mehr als 75 m ² bis zu 85 m ²	4 Personen	620 €	633 €	+13 €	+2 %
mehr als 85 m ² bis zu 95 m ²	5 Personen	751 €	738 €	-13 €	-2 %
jede weiteren 10 m ²	jede weitere Personen	79 €	89 €	+10 €	+13 %
Zuschläge von im Stadtteil					
10 %	Findorff, Oberneuland, Östliche Vorstadt und Walle (ohne Überseestadt)				
15 %	Neustadt und den Ortsteil Überseestadt				
25 %	Schwachhausen, Mitte, Horn-Lehe und Borgfeld				

Anlage I

Begleitschreiben Statistisches Landesamt

Erhebungsbogen

Erläuterungen zur Mieterhebung

Statistisches Landesamt Bremen, An der Weide 14-16, 28195 Bremen

Auskunft erteilt
N.N.
Zimmer 280
T (04 21) 361 -19999
F (04 21) 496 -19999
E-Mail

Mietwerterhebung@statistik.bremen.de

Datum und Zeichen
Ihres Schreibens

Mein Zeichen: Vermieter_
(bitte bei Antwort angeben)
Org.-Zeichen: 2

Bremen, den

Mietwerterhebung der Stadt Bremen

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Stadt Bremen ist im Rahmen der Sozialgesetzgebung verantwortlich und zuständig für die Übernahme angemessener Kosten für Unterkunft und Heizung von hilfebedürftigen Menschen. Hierzu hat das Bundessozialgericht entschieden, dass die angemessenen Kosten für Unterkunft und Heizung nach den örtlichen Verhältnissen bestimmt werden müssen. Daher hat die Stadt Bremen die Erstellung eines Gutachtens in Auftrag gegeben. Dafür wird das aktuelle Mietenniveau in regionaler und sachlicher Untergliederung in der Stadt Bremen erhoben. Die Datenerhebung erfolgt durch das Statistische Landesamt Bremen, das auch die Erhebungsdaten anonymisiert und zusammenfasst. Mit der Erstellung des Gutachtens wurde die *F+B Forschung und Beratung für Wohnen, Immobilien und Umwelt GmbH* beauftragt.

Die Teilnahme an der Befragung ist freiwillig. Die Daten können Sie online oder per E-Mail, beispielsweise als Excel-Datei an das Statistische Landesamt Bremen übermitteln. Ebenfalls ist die Zusendung des **beigefügten Fragebogens** per Post oder per Fax möglich. Sie finden weitergehende Informationen, den Link zur Erhebung und den Datei-Download unter:

www.statistik.bremen.de/mietwerterhebung, Ihre Zugangskennung:

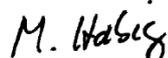
Bitte beachten Sie beim Ausfüllen des Fragebogens die auf der Rückseite des Fragebogens angegebenen Erläuterungen zu den einzelnen Fragen.

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

Wir bedanken uns für Ihre Unterstützung.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag



Markus Habig



Dienstgebäude
An der Weide 14 –16
28195 Bremen



Bus / Straßenbahn
Haltestellen
Hauptbahnhof

Sprechzeiten:
Mo. bis Do.
9:00 – 15:00
Fr. 9:00 – 14:00

Bankverbindungen:
Bremer Landesbank (BIC BRLADE22XXX) IBAN DE27290500001070115000
Bundesbank (BIC MARKDEF1290) IBAN DE3229000000029001565
Sparkasse Bremen (BIC SBREDE22XXX) IBAN DE73290501010001090653

Mietwerterhebung Bremen

Rufnummer / E-Mail (für Rückfragen): _____

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

Kontakt und Download

Tel. 0421 / 361 -19999 Fax 0421 / 496 -19999
 Mietwerterhebung@statistik.bremen.de
 www.statistik.bremen.de/mietwerterhebung

Nr.	Adresse (Straße und Hausnummer der Wohnung)	Lage im Haus	Mietbeginn (Monat und Jahr)		Leerstand am 1.3.2016	Wohnfläche	Wohnräume	Baujahr	Nettokaltmiete am 1.3.2016	Kalte Betriebskosten am 1.3.2016	BTK wesentlich	Heizkosten am 1.3.2016	WW enthalten	Heizkosten direkt	Bad, WC, SHZ	Förderart	Gebäudetyp
			M	J	j/n	in m²	Zahl	Jahr	in €/ Monat	in €/ Monat	j/n	in €/ Monat	j/n	j/n	j/n	frei oder gebunden	EFH, ZFH, MFH
z. B.	Musterstraße 3	II. OG, rechts	5	2010	n	55	2,5	1955	203,50	81,40	n	53,90	j	j	j	frei	MFH
1.																	
2.																	
3.																	
4.																	
5.																	
6.																	
7.																	
8.																	
9.																	
10.																	

BTK = kalte Betriebskosten

WW = Warmwasser

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

Mietwerterhebung Bremen

Erläuterungen zum Fragebogen „Mietwerterhebung Bremen“ und zum Ablauf der Erhebung

Adresse	Bitte tragen Sie hier die genaue Adresse des Gebäudes ein, in dem die Wohnung liegt, d. h. Straße, Hausnummer und ggf. Hausnummernzusatz.
Lage im Haus	Mit der Lage im Haus, ist die Lage im Gebäude gemeint. Für Wohnungen im Erdgeschoss tragen Sie bitte ein „EG“, für Wohnungen im Dachgeschoss ein „DG“ ein. Bei Maisonette-Wohnungen tragen Sie bitte ein „MS“ ein und geben Sie beide Stockwerke an (z. B. MS 1-2). Bei Wohnungen im Hochparterre, d. h. Zugang zur Wohnung über ein paar Stufen im Treppenhaus tragen Sie bitte ein „HP“ ein.
Mietbeginn	Mit dem Mietbeginn ist das Datum des Vertragsabschlusses mit dem derzeitigen Mieter gemeint. Hier reicht es aus, Monat und Jahr anzugeben.
Leerstand	Mit Leerstand ist gemeint, dass die Wohnung am 1. März 2016 nicht vermietet war. Besteht bereits ein Mietvertrag mit einem neuen Mieter, der jedoch noch nicht eingezogen ist, dann ist hier ein „n“ für keinen Leerstand einzutragen.
Wohnfläche	Entscheidend für die spätere Auswertung sind die Mietkosten pro Quadratmeter Wohnfläche. Daher tragen Sie hier die Wohnfläche gemäß Mietvertrag ein. Falls keine Wohnfläche im Mietvertrag angegeben ist, tragen Sie bitte die tatsächliche Wohnfläche ein.
Wohnräume	Mit Wohnräumen sind alle Zimmer in der Wohnung gemeint, mit Ausnahme des Bades, der Küche und eventuell vorhandener Abstellräume in der Wohnung.
Baujahr	Mit dem Baujahr ist das Jahr der Ersterrichtung bzw. des Wiederaufbaus gemeint. Handelt es sich bei der Wohnung um einen nachträglichen Dachgeschoss-Ausbau, geben Sie bitte das Jahr des Ausbaus an.
Nettokaltmiete	Hierbei handelt es sich um die monatliche Nettokaltmiete oder Grundmiete, die der Mieter an Sie am 1. März 2016 überwiesen/ gezahlt hat.
Kalte Betriebskosten	Hierbei handelt es sich um die monatlichen Vorauszahlungen/ Pauschalen für die kalten Betriebskosten gemäß Betriebskostenverordnung (BetrKV), die der Mieter an Sie am 1. März 2016 überwiesen/ gezahlt hat.
BTK wesentlich	Hier tragen Sie die kalten Betriebskosten ein, die vom Mieter an Sie gezahlt werden, wenn folgenden Betriebskostenarten enthalten sind: Wasserversorgung und Entwässerung, Müllgebühren, Sach-/ Haftpflichtversicherung, Grundsteuer; falls eine dieser Betriebskostenarten nicht in der Betriebskostenvorauszahlung enthalten ist, bitte ein „n“ eintragen.
Heizkosten	Hierbei handelt es sich um die monatlichen Vorauszahlungen/ Pauschale für Heizung und Warmwasser gemäß Betriebskostenverordnung (BetrKV), die der Mieter an Sie am 1. März 2016 überwiesen/ gezahlt hat.
WW enthalten	Wenn die Kosten für das Warmwasser in den Heizkosten und nicht in den kalten Betriebskosten enthalten sind, tragen Sie bitte ein „j“ ein.
HK direkt	Wenn die Kosten für die Heizung vom Mieter direkt an den Versorger bezahlt werden (z. B. bei Fernwärmeversorgung), tragen Sie bitte ein „j“ ein.
Bad, WC, SHZ	Verfügt die Wohnung über ein Bad mit Innen-WC bzw. ein Bad und mindestens ein Innen-WC in getrennten Räumen und eine Sammelheizung (Heizungen bei denen die Wärme- und Energieerzeugung von einer zentralen Stelle aus geschieht sowie Etagen- oder Wohnungsheizungen, wie Gas-, Öl-, Elektro-, Nachstromspeicher-, Gasetagen- oder Fernwärmeheizungen), so tragen Sie hier bitte ein „j“ ein.
Förderart	Mit der Förderart ist die Finanzierung des Wohnungsbaus gemeint, d. h. es wurden für die Errichtung des Wohnraums öffentliche Fördergelder in Anspruch genommen. Tragen Sie hier bitte ein „gef.“ ein, wenn die Wohnung auch heute noch einer Mietpreisbindung unterliegt, d. h. aufgrund des Kreditvertrages dürfen Sie nur eine festgesetzte sogenannte Kostenmiete verlangen. Für alle anderen Wohnungen tragen Sie bitte ein „frei“ für freifinanziert ein.
Gebäudetyp	EFH = Einfamilienhaus, ZFH = Zweifamilienhaus, MFH = Mehrfamilienhaus

Wenn ein Fragebogen nicht für alle Ihre Wohnungen ausreicht, fertigen Sie bitte weitere Kopien oder laden die Datei herunter unter: www.statistik.bremen.de/mietwerterhebung

Anlage II

Referenzen F+B:

Erstellung schlüssiger Konzepte für die Festlegung der Mietobergrenzen
gemäß SGB II und SGB XII

Referenzen F+B: Erstellung schlüssiger Konzepte für die Festlegung der Mietobergrenzen gemäß SGB II und SGB XII

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

- Urteile des Landessozialgerichts Niedersachsen-Bremen zum schlüssigen Konzept für die Stadt Hannover (L 11 AS 1788/15 sowie L 11 AS 611/15)
- Urteile des Landessozialgerichts Schleswig-Holstein zum schlüssigen Konzept für die Stadt Kiel (L 6 AS 18/13, L 6 AS 171/12, L 6 AS 146/13)

Schlüssige Konzepte

- Erhebung der Grunddaten für die Ermittlung der angemessenen Wohnkosten im Rahmen des SGB II für den Kreis Gütersloh 2014 und 2017
- Erhebung der Grunddaten für die Ermittlung der angemessenen Wohnkosten im Rahmen des SGB II für den Landkreis Celle 2014, 2017
- Erhebung der Grunddaten für die Ermittlung der angemessenen Wohnkosten im Rahmen des SGB II für den Landkreis Hameln-Pyrmont 2014
- Erhebung der Grunddaten für die Ermittlung der angemessenen Wohnkosten im Rahmen des SGB II für den Landkreis Oberhavel 2005, 2007, 2012, 2014, 2016
- Erhebung der Grunddaten für die Ermittlung der angemessenen Wohnkosten im Rahmen des SGB II für den Landkreis Ostprignitz-Ruppin 2012, 2014, 2016
- Erstellung eines schlüssigen Konzepts für die Ermittlung der angemessenen Wohnkosten im Rahmen des SGB II auf Basis eines qualifizierten Mietspiegels für die Stadt Jena 2013, 2015
- Erstellung eines schlüssigen Konzepts für die Ermittlung der angemessenen Wohnkosten im Rahmen des SGB II auf Basis eines qualifizierten Mietspiegels für die Stadt Kiel 2012, 2014
- Erhebung der Grunddaten für die Ermittlung der angemessenen Wohnkosten im Rahmen des SGB II für den Landkreis Nordwestmecklenburg 2011, 2014
- Erstellung eines schlüssigen Konzepts für die Ermittlung der angemessenen Wohnkosten im Rahmen des SGB II auf Basis eines qualifizierten Mietspiegels für die Stadt Dessau-Roßlau 2013
- Erstellung eines schlüssigen Konzepts für die Ermittlung der angemessenen Wohnkosten im Rahmen des SGB II auf Basis der 21 qualifizierten Mietspiegel für die 21 Städte und Gemeinden der Region Hannover 2011, 2013
- Erhebung der Grunddaten für die Ermittlung der angemessenen Wohnkosten im Rahmen des SGB II für den Landkreis Lüneburg 2012
- Erhebung der Grunddaten für die Ermittlung der angemessenen Wohnkosten im Rahmen des SGB II für den Landkreis Göttingen 2008