



# **Preisgünstiger Wohnraum in Bremen 2006/07**

Analyse für die Stadt Bremen

**Bericht** Hamburg August 2007

# Preisgünstiger Wohnraum in Bremen 2006/07

Analyse für die Stadt Bremen

Bericht Hamburg August 2007

GEWOS  
Institut für Stadt-, Regional-  
und Wohnforschung GmbH  
Maurienstraße 5  
22305 Hamburg

Telefon 040/69 71 20  
Telefax 040/69 71 22 20  
E-Mail [info@gewos.de](mailto:info@gewos.de)  
Internet <http://www.gewos.de>

Geschäftsführung:  
Renate Szameitat

SEB AG  
BLZ 200 101 11  
Konto-Nr. 17 33 922 900

Sitz der Gesellschaft:  
Hamburg  
Registergericht:  
Hamburg, HRB 12 536

<b>Inhalt</b>	<b>Seite</b>
<b>1 Einleitung</b>	<b>1</b>
<b>2 Methodik Kurzfassung</b>	<b>6</b>
<b>3 Ergebnisse für die Stadt Bremen - Februar 2007</b>	<b>8</b>
3.1 Wohnungsangebot	8
3.2 Wohnungsnachfrage Februar 2007	15
3.3 Bilanz angemessener Wohnraum in Bremen - Februar 2007	19
3.4 Fazit	20
<b>4 Ergebnisse Stadtteile - Synopse</b>	<b>23</b>
<b>5 Modellrechnungen</b>	<b>33</b>
5.1 Prozentuale Erhöhung der Mietobergrenzen	34
5.2 Veränderung der Mietobergrenzen für Alleinstehende	41
5.3 Regionale Anhebung der Mietobergrenzen um 20 %	42
5.4 Zusätzliche regionale Anhebung der Mietobergrenzen um 10%	44
5.5 Anhebung der Angemessenheitsgrenzen um 5, 10, 15 und 20 Euro - Vorschlag einer neuen Tabelle	46
<b>Anhang A</b>	
<b>Methodik</b>	<b>53</b>
<b>Anhang B</b>	
<b>Vergleich Nachfrage Februar 2007 zu Mai 2005</b>	<b>61</b>
<b>Anhang C - Neue Wohnflächengrenzen</b>	<b>63</b>
C 1 Wohnungsangebot	64
C 2 Wohnungsnachfrage	66
C 3 Bilanz angemessener Wohnraum mit neuen Wohnflächengrenzen	67
C4 Modellrechnungen	70
C 4.1 Prozentuale Erhöhung der Mietobergrenzen	70

C 4.2 Regionale Anhebung der Mietobergrenzen um 20%	72
C 4.3 Zusätzliche regionale Anhebung der Mietobergrenzen um 10 %	73

## **1 Einleitung**

- ALG II und ...** Seit Anfang des Jahres 2005 gilt das „Vierte Gesetz für moderne Dienstleistungen am Arbeitsmarkt“, besser bekannt als Hartz IV. Seitdem wird erwerbsfähigen Leistungsempfängern/-innen statt der Arbeitslosenhilfe und der Hilfe zum Lebensunterhalt (HLU) das „Arbeitslosengeld II“ (ALG II) gezahlt. Für nicht erwerbsfähige Leistungsempfänger/-innen gilt seit dem 01.01.2005 das SGB XII.
- ... Leistungen für die Unterkunft** Die sogenannten Bedarfsgemeinschaften erhalten zusätzlich zu den Regelsätzen für den Lebensunterhalt auch die Leistungen für ihre Unterkunft (LFU). Die LFU umfassen dabei die Bruttokaltmiete bzw. Kosten für Wohneigentum (Zinsen und Betriebskosten). Zusätzlich werden den Bedarfsgemeinschaften auch Leistungen für Heizkosten gewährt. Ist der durch die Bedarfsgemeinschaft bewohnte Wohnraum unangemessen, ist eine Kürzung auf die angemessene Miete im Rahmen der Regelleistung zur Sicherung des Lebensunterhaltes möglich. Hierbei ist darauf zu achten, dass hierdurch kein Wohnungsverlust herbeigeführt wird.
- Angemessenheit der Wohnungsmiete** Da die Kommunen Träger der Unterkunftskosten sind, entscheiden sie über die Festlegung der Angemessenheitskriterien. In Bremen galten als Bemessungsgrundlage anfänglich die Grenzwerte der vormaligen Sozialhilfep Praxis, die auf die Tabelle des § 8 Wohngeldgesetzes (WoGG) vom 01.01.2002 zurückgriffen.
- GEWOS Gutachten 2005** Die Definition der Angemessenheit der Wohnsituation erfolgt vor dem Hintergrund der lokalen Wohnungsmärkte. Deshalb wurde GEWOS im Jahr 2005 vom Senator für Arbeit, Frauen, Gesundheit, Jugend und Soziales der Hansestadt Bremen beauftragt, ein Gutachten über die Auswirkungen der neuen Gesetzgebung auf die Nachfrage nach und das Angebot an Wohnungen in der Stadt Bremen, die den damals gültigen Angemessenheitskriterien entsprechen, zu erstellen. Ziel war es, die Anwendbarkeit der damals gültigen Angemessenheitskriterien für die Kosten der Unterkunft zu überprüfen. Dieses Gut-

achten wurde dem Auftraggeber im September 2005 von GEWOS vorgelegt. Nach den Ergebnissen dieser Untersuchung lebten in Bremen 8.900 bis 9.800 Haushalte mit Leistungsempfängern/-innen in Wohnungen mit nicht angemessenen Mietkosten.

**Überarbeitete Verwaltungsanweisung**

Auf Basis des von GEWOS erstellten Gutachtens wurde die Verwaltungsanweisung der Stadt Bremen zu § 22 SGB II mit Stand vom 04.07.2006 den Ergebnissen des Gutachtens angepasst. Das Gutachten hatte insbesondere deutlich gemacht, dass bei einer Beibehaltung der zuvor geltenden Angemessenheitsgrenzen die Aufgabe der Kommune, ausreichenden Zugang zum örtlichen Wohnungsmarkt zu gewährleisten, nur dann erfüllt werden kann, wenn andere als preisliche Möglichkeiten erschlossen werden, den Zugang zu Wohnraum zu erweitern. Davon hat Bremen mit der neuen Verwaltungsanweisung zu § 22 SGB II vom Juli 2006 Gebrauch gemacht.

**Veränderungen der Verwaltungsanweisung**

- Um die Fluktuation am Wohnungsmarkt zu nutzen und um den Druck auf die Nachfrage nach preisgünstigem Wohnraum in Bremen infolge umfassender Umzugsaufforderungen zu mindern, erfolgt eine zeitliche Staffelung der Umzugsaufforderungen. In einem ersten Schritt wurden die Haushalte mit zwei und mehr Personen, die derzeit eine Miete mit Nebenkosten zahlten, die 30 % und mehr oberhalb der nach der neuen Verwaltungsanweisung geltenden Angemessenheitsgrenzen lag, aufgefordert, sich eine kostengünstigere Unterkunft zu suchen. Nachfolgend wurden im Juli 2006 die Bedarfsgemeinschaften mit einer Person mit einer Überschreitung von 30 % und mehr angeschrieben. Zudem wurden die Bedarfsgemeinschaften mit zwei und mehr Personen aufgefordert, deren Mietkosten 20 % bis 30 % oberhalb der Angemessenheitsgrenzen lagen, günstigeren Wohnraum in Anspruch zu nehmen.
- Bei der Ermittlung der Angemessenheit der Kosten für Miete und Nebenkosten ist die Wohnungsgröße nicht mehr entscheidend. Die in der Vergangenheit in der Praxis bereits bestehende Kann-Regel wurde

somit offiziell festgeschrieben.

- Die Belegungsdichte kann bei geeigneten Wohnungen erhöht werden. Früher konnten bereits auch Wohnungen mit einer geringeren Anzahl an Wohnräumen von größeren Haushalten belegt werden, jedoch führte die damalige Angabe der „bis-zu-Zimmerzahl“ dazu, dass die zuständigen Sachbearbeiter/-innen vielfach von einem Recht auf ein Zimmer pro Person ausgegangen sind. Jetzt sind auch die Angemessenheitskriterien dahingehend verändert worden, dass nicht mehr die Wohnungsgröße oder die Zimmerzahl entscheidend ist, sondern ausschließlich die Kosten, über die die Tabelle der Angemessenheitsgrenzen nach der neuen Verwaltungsanweisung zu § 22 SGB II Auskunft gibt (vgl. Tabelle 1).
- Im Einvernehmen mit den Leistungsempfängern/-innen sind direkte Mietzahlungen in angemessener Höhe an die Vermieter möglich. Grundsätzlich sollen die Leistungsempfänger/-innen jedoch in eine Situation versetzt werden, eigenverantwortlich am Markt auftreten zu können.
- Zusätzlich ermöglicht die geänderte Regelung zur Übernahme von Mietkautionen, Garantieerklärungen und Wohnraumbeschaffungskosten eine großzügigere Handhabung bei der Neuanmietung von angemessenem Wohnraum für Leistungsempfänger/-innen.
- Die Hilfeempfänger/-innen sowie ggf. unterstützend die zuständigen Sachbearbeiter/-innen sind aufgefordert offensiver, die Möglichkeit eines direkten Kontaktes mit dem Vermieter zu suchen und ihn dazu zu bewegen, die Miete auf das Niveau der Angemessenheitsgrenzen zu senken. Insbesondere bei Wohnraum, dessen Mietkosten nur geringfügig oberhalb der Angemessenheitsgrenzen liegen, können somit Umzüge vermieden werden.
- Bei der Entscheidung für eine Umzugsaufforderung soll eine Gesamtkostenbetrachtung insbesondere auch unter Einbeziehung der Heizkosten erfolgen. Durch die Berücksichtigung der anstehenden Umzugskosten sollen unwirtschaftliche Umzugsaufforde-

rungen bei Leistungsempfängern/-innen, die eine Miete zahlen, die nur geringfügig oberhalb der Angemessenheitsgrenzen liegt, vermieden werden. Eine Überschreitung der Angemessenheitsgrenzen um 5 % hat in der Regel keine Folgen, da die Wirtschaftlichkeit einer Umzugsaufforderung in diesen Fällen nicht gegeben ist.

- Bei der Festlegung der Höhe der angemessenen Mieten und Nebenkosten werden weitergehend als zuvor besondere Konstellationen berücksichtigt. Hierbei werden auch die regionalen Aspekte der Miethöhen in Bremen mit einbezogen. In den Stadtteilen Schwachhausen, Horn-Lehe, Borgfeld und Oberneuland wurden die Kostenobergrenzen mit dem Ziel des Erhalts einer gemischten Struktur der Wohnbevölkerung daher um 10 % angehoben.

**Erweiterte Bedingungen für Personen bis 25 Jahre**

Der Auszug von Leistungsempfängern/-innen unter 26 Jahren aus dem elterlichen Haushalt ist durch eine gesetzliche Änderung erschwert worden. Nach der Neuregelung erhalten die jungen Erwachsenen nur Leistungen für die Unterkunft (LFU) für eine eigene Wohnung, wenn die BAGIS dem Umzug in eine eigene Wohnung vor Abschluss des Vertrags für die Unterkunft zugestimmt hat. Diese Regelung gilt auch für Personen, die bereits eine Erstausbildung abgeschlossen haben. Die Regelung gilt nicht für junge Erwachsene, die am 17.02.2006 nicht mehr zum Haushalt der Eltern oder eines Elternteils gehörten. Durch die Neuregelung wird verhindert, dass zusätzlich mehr kleine Wohnungen nachgefragt werden. Gleichzeitig werden außerdem die Kosten für die Kommunen verringert, da die LFU für einen Alleinstehenden höher ist, als für ein zusätzliches Haushaltsmitglied.

**Untersuchungsziel der Aktualisierung**

Ende 2006 wurde GEWOS mit der Aktualisierung des Gutachtens aus dem Jahr 2005 beauftragt. In dem vorliegenden Gutachten erfolgt die Überprüfung der aktuellen Situation auf dem Bremer Wohnungsmarkt und der Situation der ALG II-Empfänger zu den Bezugszeitpunkten November 2006 und Februar 2007. Neben der neuen Situationsermittlung werden die Veränderungen des vorhandenen sowie verfügbaren Angebots und



der Nachfrage nach preisgünstigem Wohnraum seit der Untersuchung aus dem Jahr 2005 aufgezeigt.

## 2 Methodik Kurzfassung

**Datengrundlage** Für die Feststellung der Angebots-/Nachfragerelation nach angemessenem Wohnraum für Empfänger von ALG II oder HLU bzw. GSiAE in der Stadt Bremen erfolgte eine Erhebung des Angebotes bei den Bremer Wohnungseigentümern bzw. den Verwaltern. Die Daten beinhalten Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern und Ein- und Zweifamilienhäusern. Es wird eine Vollausstattung der Wohnungen, d. h. Bad, WC und Sammelheizung sind vorhanden, angenommen. Die Daten über die Bedarfsgemeinschaften (Nachfrage) stammen von der Stadt Bremen (SGB XII) und der Bundesagentur für Arbeit in Nürnberg (SGB II). Die Bezugs-Zeitpunkte der Daten sind Februar 2007 sowie November 2006.

<b>Tab. 1 Angemessenheitsgrenzen nach der Verwaltungsanweisung zu § 22 SGB II</b>				
<b>Bei einer Bedarfsgemeinschaft mit...</b>	<b>Unterstützung nach Baualter in Euro (Brutto-Kaltmiete)</b>			
	<b>bis Ende 1965</b>		<b>1966 bis Ende 1991</b>	<b>ab 1992*</b>
	Sonstiger Wohnraum	Wohnraum mit Sammelheizung, Bad oder Duschaum		
<b>Einem Alleinstehenden</b>	195	245	265	325
<b>Zwei Mitgliedern</b>	260	325	355	395
<b>Drei Mitgliedern</b>	310	390	420	470
<b>Vier Mitgliedern</b>	360	455	490	545
<b>Fünf und mehr Mitgliedern</b>	415	515	560	625
<b>Für jede weitere Person zusätzlich</b>	50	65	70	75

\* in Verwaltungsanweisung nicht berücksichtigt

© GEWOS

**Grundlage Angemessenheitsgrenzen der Verwaltungsanweisung**

Die Basis der Berechnung sind die Angemessenheitsgrenzen gemäß der Verwaltungsanweisung vom 04. Juli 2006 (vgl. Tabelle 1). Bei der Berechnung der Angemessenheit wurde eine Erhöhung von 10 % in den vier Stadtteile Borgfeld, Horn-Lehe, Oberneuland und Schwachhausen sowie eine zusätzliche Erhöhung von 5 % ("Wirtschaftlichkeit von Umzugsaufforderungen") berücksichtigt.

**Leistungen für die Unterkunft als Grundlage**

Bei der Betrachtung der nicht angemessen wohnenden Bedarfsgemeinschaften werden die gezahlten Leistungen für die Unterkunft (LFU) mit den Angemessenheitsgrenzen der Tabelle 1 abgeglichen. Liegt die LFU über den jeweiligen berechneten Grenzen, so wohnt die Bedarfsgemeinschaft in einer Wohnung mit einer nicht angemessenen Miete. Für Bedarfsgemeinschaften, die eine geringere LFU erhalten, als ihnen maximal gemäß der Angemessenheitsgrenzen zustehen würde, wird eine angemessene Wohnsituation unterstellt.

**Bedarfsgemeinschaft nicht gleich Haushalt**

Durch die EDV-Verfahren - BA und PROSOZ - kann die tatsächliche Nachfrage nach angemessenem Wohnraum nicht ermittelt werden, da nur Mitglieder in den Bedarfsgemeinschaften und nicht alle Haushaltsmitglieder erfasst werden. Um den Effekt, der sich aus der Definition einer Bedarfsgemeinschaft ergibt, zu konkretisieren, hat GEWOS auf der Basis einer Expertenabschätzung die Umrechnung der Bedarfsgemeinschaften auf Haushalte für die Stadt Bremen vorgenommen.

**Bilanz von angemessenem Angebot und Nachfrage**

Im Ergebnis erfolgte eine Gegenüberstellung des Angebotes und der Nachfrage. Die Bilanz zwischen den Bedarfsgemeinschaften/Haushalten, die nicht in einer angemessenen Wohnung wohnen, und dem Wohnungsangebot, das die Grenzwerte der Tabelle 1 erfüllt, ist von besonderem Interesse. Insbesondere die Ermittlung des verfügbaren Angebotes, also des faktischen Leerstands im relevanten Bestand, ist hier von Bedeutung.

### **3 Ergebnisse für die Stadt Bremen - Februar 2007**

#### **Darstellung der Nachfrageseite auf Haushaltsebene**

Im folgenden Kapitel werden die Ergebnisse der Analysen des Angebotes und der Nachfragesituation auf dem Bremer Wohnungsmarkt dargestellt. Die Ergebnisse werden bilanziert. Die in dieser Untersuchung auf Basis der Bedarfsgemeinschaften ermittelte Nachfrage nach angemessenem Wohnraum wurde von GEWOS auf Basis einer Expertenabschätzung auf Haushalte umgerechnet. Hierdurch ergibt sich ein Näherungswert für die Anzahl der nach den geltenden Mietgrenzen nicht mit angemessenem Wohnraum ausgestatteten Haushalte.

#### **3.1 Wohnungsangebot**

##### **Wohnungsangebot Februar 2007**

Nachfolgend wird die in der Stadt Bremen im Februar 2007 vorliegende Angebotssituation erläutert. Dabei erfolgt eine Betrachtung der sich gegenüber Mai 2005 und November 2006 ergebenden Veränderungen. Aufbauend auf dem vorliegenden Datenmaterial werden mögliche Gründe für die auftretenden Veränderungen aufgezeigt.

##### **Mietwohnungsbestand von 155.500 Wohnungen**

Das Wohnungsangebot in Mehrfamilienhäusern beträgt in Bremen im Jahr 2006 rund 171.500 Wohneinheiten. Dieses entspricht einem Anteil am gesamten Wohnungsbestand von 63 %. Unter Einbeziehung der selbstgenutzten Eigentumswohnungen sowie der vermieteten Ein- und Zweifamilienhäuser ergibt sich für Bremen ein relevanter Mietwohnungsbestand von rund 155.500 Wohneinheiten. Damit geht GEWOS von einem leicht rückläufigen Bestand gegenüber Mai 2005 aus, da die Abgänge nicht durch die Baufertigstellungen ausgeglichen wurden.

##### **Angemessenes Angebot von 63.250 Wohnungen**

Der Mietwohnungsbestand im Februar 2007, dessen Mieten die Angemessenheitsgrenzen der Tabelle 1 nicht überschreiten, beträgt insgesamt 63.250 Wohnungen bzw. 41 % des Mietwohnungsangebots in Bremen. Der Anteil an angemessenen Wohnungen für Bedarfsgemeinschaften mit zwei oder drei Familienmitgliedern beträgt jeweils 26 % am gesamten angemessenen Woh-

nungsbestand. Dagegen liegt der Anteil für Alleinstehende nur bei 23 %.

**Erhöhung gegenüber Mai 2005 um 2.050 Wohnungen**

Gegenüber Mai 2005 kann ein Anstieg des Wohnungsbestandes mit einer angemessenen Miethöhe (vgl. Tabelle 1) um 2.050 Wohnungen bzw. 3 % festgestellt werden (vgl. Tabelle 2). Damit erhöht sich der Anteil angemessener Wohnungen am gesamten Mietwohnungsbestand um zwei Prozentpunkte von 39 % auf 41 %. Gegenüber November 2006 ergibt sich eine Verringerung von 100 Wohnungen. Die im Zeitraum von November 2006 bis Februar 2007 durchgeführten Mietänderungen hatten somit kaum Auswirkung auf den Wohnungsbestand mit einer angemessenen Miethöhe.

<b>Tab. 2 Angemessener Wohnraum in Bremen nach Bruttokaltmiete gemäß Angemessenheitsgrenzen der Verwaltungsanweisung</b>						
<b>Bedarfsgemeinschaft mit....</b>	<b>Mai 2005</b>		<b>November 2006</b>		<b>Februar 2007</b>	
	<b>Ins-gesamt</b>	<b>Leer-stand</b>	<b>Ins-gesamt</b>	<b>Leer-stand</b>	<b>Ins-gesamt</b>	<b>Leer-stand</b>
<b>Einem Alleinstehenden</b>	16.100	310	14.700	170	14.650	160
<b>Zwei Mitgliedern</b>	16.500	270	16.450	250	16.350	260
<b>Drei Mitgliedern</b>	14.950	310	16.650	400	16.650	380
<b>Vier Mitgliedern</b>	9.400	210	11.050	340	11.050	320
<b>Fünf und mehr Mitgliedern</b>	4.250	120	4.500	150	4.550	140
<b>Angemessen</b>	61.200	1.220	63.350	1.310	63.250	1.260
<b>Nicht angemessen</b>	94.800	1.680	92.150	1.790	92.250	1.940
<b>Insgesamt</b>	156.000	2.900	155.500	3.100	155.500	3.200

© GEWOS

**Positive Auswirkung durch regionale Änderungen**

Ein Grund für die Erhöhung des angemessenen Wohnungsbestandes ist die Veränderung der Verwaltungsanweisung für die Stadtteile Borgfeld, Horn-Lehe, Oberneuland und Schwachhausen. Mit der Neuregelung sind die Angemessenheitsgrenzen gemäß Tabelle 1 für diese

Stadtteile um 10 % erhöht worden. Durch diese Maßnahme ergibt sich ein zusätzliches Angebot von 2.500 Wohnungen mit einer angemessenen Miethöhe. Ohne die Berücksichtigung der Änderung in der Verwaltungsanweisung für die angesprochenen Stadtteile hätte sich der Wohnungsbestand mit einer angemessenen Miethöhe um 450 Wohnungen gegenüber Mai 2005 verringert.

**Verhaltene  
Mietentwicklung**

Insgesamt sind von Mai 2005 bis Februar 2007 geringfügige Mietsteigerungen festzustellen. Bei den größeren Wohnungen ergeben sich Mietsenkungen, die hauptsächlich aus einer Senkung der Betriebskosten resultieren.

**Rückgang des Angebots für Alleinstehende um 9 %**

Werden die Veränderungen differenziert nach der Größe der Bedarfsgemeinschaften betrachtet, so fällt auf, dass insbesondere für Bedarfsgemeinschaften mit einer Person das Wohnungsangebot mit einer Bruttokaltmiete gemäß der Tabelle 1 abgenommen hat. Insgesamt stehen 1.450 angemessene Wohnungen weniger für Bedarfsgemeinschaften mit einer Person zur Verfügung (Rückgang um 9 %). Die Bruttokaltmieten lagen bereits im Mai 2005 häufig nur geringfügig unterhalb der Angemessenheitsgrenzen, so dass die geringen Mieterhöhungen in diesem Wohnungsteilmarkt bereits Auswirkungen auf den angemessenen Wohnungsbestand gezeigt haben.

**Angemessener Wohnungsbestand für Bedarfsgemeinschaften mit drei und mehr Mitgliedern angestiegen**

Der Wohnungsbestand mit einer angemessenen Bruttokaltmiete für Bedarfsgemeinschaften mit drei und mehr Mitgliedern ist von Mai 2005 bis Februar 2007 um 3.650 Wohnungen angestiegen. Insbesondere in diesem Wohnungsteilmarkt zeigen sich die Auswirkungen durch die Änderung der Verwaltungsanweisung für die bereits genannten Stadtteile. Zudem kann festgestellt werden, dass die Wohnungsunternehmen insbesondere in den Großwohnsiedlungen versucht haben, die Betriebskosten zu senken.

**1.260 angemessene Wohnungen verfügbar**

Auf dem Bremer Wohnungsmarkt sind im Februar 2007 1.260 Wohnungen mit einer angemessenen Bruttokaltmiete gemäß Tabelle 1 unmittelbar verfügbar, d. h. sie stehen leer (vgl. Tabelle 2). Insgesamt kann in der Stadt

Bremen ein Leerstand von rund 2 % des Mietwohnungsbestandes festgestellt werden. Damit erhöht sich der verfügbare angemessene Wohnungsbestand gegenüber Mai 2005 um 40 Wohnungen. Die Erhöhung beruht teilweise auf der bereits angesprochenen Veränderung der Verwaltungsanweisung. Im Vergleich zum November 2006 ist jedoch ein leichter Rückgang der Wohnungen mit einer angemessenen Miethöhe feststellbar.

<b>Tab. 3 Angemessener Wohnraum in Bremen nach Bruttokaltmiete und Baujahr gemäß Angemessenheitsgrenzen der Verwaltungsanweisung - Februar 2007</b>				
<b>Bedarfsgemeinschaft mit....</b>	<b>bis 1965</b>	<b>1966 bis 1991</b>	<b>ab 1992</b>	<b>Summe</b>
<b>Einem Alleinstehenden</b>	8.350	5.050	1.250	14.650
<b>Zwei Mitgliedern</b>	8.950	6.600	800	16.350
<b>Drei Mitgliedern</b>	9.250	6.850	550	16.650
<b>Vier Mitgliedern</b>	3.850	6.700	500	11.050
<b>Fünf und mehr Mitgliedern</b>	1.900	2.100	550	4.550
<b>Angemessen</b>	32.300	27.300	3.650	63.250
<b>Nicht angemessen</b>	59.700	23.400	9.150	92.250
<b>Insgesamt</b>	92.000	50.700	12.800	155.500
<b>© GEWOS</b>				

**Jährlicher Fluktuationsbestand von 4.050 Wohnungen**

Unter Berücksichtigung einer jährlichen Fluktuation in den vermieteten angemessenen Wohnungen von rund 13 %, ergibt sich für die Stadt Bremen innerhalb eines Jahres ein Potenzial von rund 4.050 zusätzlich verfügbaren angemessenen Wohnungen. Für die Berechnung werden nur die angemessenen Wohnungen berücksichtigt, die zurzeit noch nicht von einer Bedarfsgemeinschaft bewohnt werden. Hierfür wird der Wohnungsbestand mit einer angemessenen Bruttokaltmiete um die Bedarfsgemeinschaften, die eine angemessene Bruttokaltmiete gemäß Tabelle 1 zahlen, verringert. Daraus ergibt sich ein angemessener Wohnungsbestand von rund 31.000 Wohnungen, der noch nicht von einer Be-

darfsgemeinschaft nach SGB II oder SGB XII bewohnt wird. Es ist jedoch davon auszugehen, dass diese zusätzlichen Wohnungen nicht nur an ALG II-Empfänger vermietet werden.

**51 % des angemessenen Wohnungsbestandes bis 1965 errichtet**

Wie auch im Gutachten aus dem Jahr 2005 kann festgestellt werden, dass sich der überwiegende Anteil der Wohnungen mit einer angemessenen Bruttokaltmiete in Wohngebäuden mit einer Baufertigstellung bis 1965 befindet (51 %). Trotz einer anhaltenden Modernisierungstätigkeit hat sich der angemessene Wohnungsbestand in dieser Baualtersklasse aufgrund der Anhebung der Angemessenheitsgrenzen um 10 % für die Stadtteile Borgfeld, Horn-Lehe, Oberneuland und Schwachhausen erhöht. Gegenüber Mai 2005 steigt die Zahl der Wohnungen, die eine angemessene Miethöhe gemäß Tabelle 1 aufweisen, in diesem Wohnungsteilmarkt um 750 Wohnungen an. Ohne Berücksichtigung der Erhöhung der Angemessenheitsgrenzen in den genannten Stadtteilen, hätte sich der angemessene Wohnungsbestand gegenüber Mai 2005 aufgrund von Mieterhöhungen um 2.100 Wohnungen verringert.

**Bruttokaltmiete von durchschnittlich 400 Euro**

Die durchschnittlich in Bremen gezahlte Bruttokaltmiete beträgt im Februar 2007 nach Analyse des Angebots 400 Euro (vgl. Tab. 4). Bei einer Differenzierung der Wohnungen nach dem Baualter steigt die durchschnittliche Bruttokaltmiete an, je neuer die Wohnungen sind. Die durchschnittliche Bruttokaltmiete teilt sich auf in eine Nettokaltmiete von 325 Euro (81 %) und kalte Betriebskosten von 75 Euro (19 %). Wie auch im Mai 2005 festgestellt, finden sich höhere durchschnittliche Betriebskosten in der Baualtersklasse „1966 bis 1991“. Ein Grund hierfür sind zumeist die Bestände der Großwohnsiedlungen mit ihren Aufzügen und dem damit verbundenen Stromverbrauch sowie den Wartungskosten.

**Durchschnittsmieten oberhalb Angemessenheitsgrenzen**

Betrachtet man die durchschnittlich in Bremen im Februar 2007 gezahlten Bruttokaltmieten differenziert nach den Angemessenheitsgrenzen der neuen Verwaltungsanweisung, so zeigt sich, dass die durchschnittlichen Bruttokaltmieten überwiegend oberhalb der Angemessenheitsgrenzen liegen (vgl. Tab. 1 und 4). Nur für Be-



darfsgemeinschaften mit drei oder vier Mitgliedern liegen die Durchschnittsmieten in den Wohnungsbeständen der Baualtersklasse „1966 bis 1991“ unterhalb der Grenzwerte, in den Beständen bis Baujahr 1965 entsprechen die Durchschnittsmieten den Grenzwerten. Die durchschnittlichen Bruttokaltmieten in der Baualtersklasse „ab 1992“ liegen weit oberhalb der Höchstsätze und bleiben außer Betracht.

**Durchschnittliche  
Quadratmetermiete  
bei 6,45 Euro**

Die durchschnittliche Bruttokaltmiete je Quadratmeter Wohnfläche beträgt im Februar 2007 6,45 Euro. Hierbei kann - wie auch bereits im Gutachten 2005 - festgestellt werden, dass die durchschnittliche Quadratmetermiete für Wohnungen mit einem Baualter von 1966 bis 1991 um 3 % über den Quadratmetermieten für Wohnungen mit einem Baualter bis 1965 liegen. Bei einer differenzierten Betrachtung der durchschnittlichen Bruttokaltmiete je Quadratmeter Wohnfläche ergeben sich eine durchschnittliche Nettokaltmiete von 5,18 Euro je m<sup>2</sup> und durchschnittliche Betriebskosten von 1,27 Euro je m<sup>2</sup>.

<b>Tab. 4 Durchschnittliches Mietniveau in der Stadt Bremen Bruttokaltmiete - Februar 2007</b>					
<b>Bedarfsgemeinschaften mit ...</b>	<b>Größe</b>	<b>bis 1965</b>	<b>1966 bis 1991</b>	<b>ab 1992</b>	<b>Insgesamt</b>
<b>Einem Alleinstehenden</b>	bis 50 m <sup>2</sup>	265	285	375	280
<b>Zwei Mitgliedern</b>	50 m <sup>2</sup> bis 60 m <sup>2</sup>	340	360	495	355
<b>Drei Mitgliedern</b>	60 m <sup>2</sup> bis 70 m <sup>2</sup>	390	400	515	400
<b>Vier Mitgliedern</b>	70 m <sup>2</sup> bis 80 m <sup>2</sup>	460	465	615	475
<b>Fünf und mehr Mitgliedern</b>	ab 80 m <sup>2</sup>	620	610	735	630
<b>Bruttokaltmiete im Durchschnitt</b>		375	430	545	400
<b>Bruttokaltmiete (€ je m<sup>2</sup>)</b>		6,24	6,42	8,16	6,45
<b>© GEWOS</b>					

**Anstieg der Bruttokaltmieten für kleine Wohnungen**

Das durchschnittliche Mietniveau im Februar 2007 zeigt mit 400 Euro keine Veränderungen gegenüber Mai 2005. Differenziert nach den Größenklassen fällt auf, dass die durchschnittlichen Bruttokaltmieten für Wohnungen mit einer Wohnungsgröße bis 50 m<sup>2</sup> um knapp 2 % und für Wohnungen mit einer Wohnungsgröße von 50,01 m<sup>2</sup> bis 60 m<sup>2</sup> um rund 1 % gestiegen sind. Die Mietsteigerungen ergeben sich insbesondere in der Baualtersklasse „bis 1965“ und für Wohnungen mit einer Baufertigstellung ab 1992. Bei Wohnungen mit einer Wohnungsgröße von mehr als 80 m<sup>2</sup> Wohnfläche kann sogar ein Rückgang der durchschnittlichen Bruttokaltmiete um knapp 1 % beobachtet werden.

**Modernisierungstätigkeit bedingt Mietanstieg**

Insgesamt kann festgestellt werden, dass die Wohnungen mit einer Baufertigstellung bis 1965 einen Mietpreisanstieg um rund 1 % gegenüber Mai 2005 aufweisen. Eine Ursache für den Mietanstieg in dieser Baualtersklasse ist die anhaltende Modernisierungstätigkeit. Der damit verbundene Modernisierungszuschlag führt zu einem Anstieg des Mietniveaus. Auch bei Neubauwohnungen (ab 1992) kann eine Mietsteigerung von knapp 1 % festgestellt werden.

**Anstieg der durchschnittlichen Nettokaltmieten um 1 %**

Eine weiterführende Analyse des Mietniveaus zeigt, dass die durchschnittliche Nettokaltmiete in der Stadt Bremen um 1 % angestiegen ist. Bei den Betriebskosten kann dagegen im Februar 2007 gegenüber Mai 2005 ein Rückgang um 1 % bzw. 5 Euro beobachtet werden. Die Verringerung der durchschnittlichen Betriebskosten basiert insbesondere auf den Maßnahmen der institutionellen Eigentümer zur Verringerung der Betriebskosten.

**Fazit**

Das Angebot an Wohnungen mit einer angemessenen Miethöhe gemäß Tabelle 1 hat sich gegenüber Mai 2005 erhöht. Die Versorgungssituation für Bedarfsgemeinschaften mit einer Person, die bereits im Mai 2005 nicht ausreichend war, hat sich weiter verschlechtert. Die Mietentwicklung auf dem Bremer Wohnungsmarkt war in den letzten Monaten eher verhalten, so dass die Auswirkungen auf das Angebot an angemessenen Wohnungen nur gering waren.

Die Änderung der Verwaltungsanweisung für die Stadtteile Borgfeld, Horn-Lehe, Oberneuland und Schwachhausen hat für eine Erhöhung des Angebotes an Wohnungen mit einer Bruttokaltmiete gemäß Tabelle 1 gesorgt. Hierdurch werden die Veränderungen, die sich aus den moderaten Mieterhöhungen ergeben haben, kompensiert.

### **3.2 Wohnungsnachfrage Februar 2007**

#### **Untersuchungsgruppe**

Die Untersuchungsgruppe umfasst 43.780 Bedarfsgemeinschaften. Diese gliedern sich in folgende Gruppen:

- Bedarfsgemeinschaften des SGB XII, Kapitel 3  
Bei den 1.140 Bedarfsgemeinschaften des SGB XII, Kapitel 3 handelt es sich um nicht erwerbsfähige Leistungsempfänger/-innen. Für diese Bedarfsgemeinschaften wird HLU gezahlt.
- Bedarfsgemeinschaften des SGB XII, Kapitel 4  
Bei den rund 6.460 Bedarfsgemeinschaften des SGB XII, Kapitel 4 handelt es sich um ältere und erwerbsgeminderte Bedürftige, die unter die Regelung der Grundsicherung (GSiAE) fallen.
- Bedarfsgemeinschaften des SGB II  
Bei den rund 36.180 in die Untersuchung einbezogenen Bedarfsgemeinschaften des SGB II handelt es sich um erwerbsfähige Leistungsempfänger/-innen. Für diese Bedarfsgemeinschaften wird ALG II gezahlt. Nicht erwerbsfähige Hilfsbedürftige, die mit erwerbsfähigen Hilfsbedürftigen in Bedarfsgemeinschaft leben, erhalten Sozialgeld.

#### **Anstieg der Bedarfsgemeinschaften um 5 %**

Im Februar 2007 waren insgesamt 43.780 Bedarfsgemeinschaften auf Unterstützungsleistungen angewiesen und damit 5 % mehr als im Mai 2005. Gegenüber November 2006 ist die Zahl der Bedarfsgemeinschaften geringfügig um 240 (-0,5 %) zurückgegangen.

<b>Tab. 5 Bedarfsgemeinschaften differenziert nach SGB XII und SGB II und angemessener Wohnsituation in Bremen</b>				
	<b>SGB XII, Kapitel 3 und 4 Februar 2007</b>		<b>SGB II Februar 2007</b>	
<b>Bedarfsgemeinschaften mit ...</b>	<b>insgesamt</b>	<b>nicht an- gemessen</b>	<b>Insgesamt</b>	<b>nicht an- gemessen</b>
<b>Einem Alleinstehenden</b>	7.520	1.910	19.580	6.760
<b>Zwei Mitgliedern</b>	50	10	7.260	1.620
<b>Drei Mitgliedern</b>	10	<10	4.720	660
<b>Vier Mitgliedern</b>	<10	<10	2.840	330
<b>Fünf und mehr Mitgliedern</b>	<10	<10	1.780	220
<b>Insgesamt</b>	7.600	1.930	36.180	9.590
<b>© GEWOS</b>				

**62 % Bedarfsgemeinschaften mit einer Person**

Bei 62 % der 43.780 Bedarfsgemeinschaften handelt es sich um alleinstehende Personen. Aufgrund der Definition des Begriffes „Bedarfsgemeinschaft“ ergibt sich in der nachfolgenden Umrechnung auf Haushalte ein geringerer Anteil von Einpersonenhaushalten.

**SGB XII 25 % nicht angemessen wohnhaft**

Von den 7.600 Bedarfsgemeinschaften im SGB XII zahlen rund 25 % oder 1.930 - nach Tabelle 1- keine angemessene Miete. Da es sich bei diesen Leistungsempfängern/-innen um Bedarfsgemeinschaften des GSIAE handelt, ist davon auszugehen, dass diese Personen aufgrund von Ausnahmetatbeständen nach der Definition der Verwaltungsanweisung angemessen wohnen und zahlenmäßig im folgenden Bericht nicht weiter betrachtet werden.

**Ausnahmetatbestände auch im SGB II**

Durch die Einführung der neuen Verwaltungsanweisung zum SGB II in Bremen, ist davon auszugehen, dass für einige Bedarfsgemeinschaften aufgrund von Ausnahmetatbeständen eine angemessene Wohnsituation unterstellt werden kann. Dieses ist jedoch auf Basis des vorliegenden Datenmaterials zahlenmäßig nicht zu erfassen.

**GEWOS Umrechnung auf Haushalte**

Die Nachfrage nach Wohnraum erfolgt letztendlich nicht durch eine Bedarfsgemeinschaft, sondern durch einen Haushalt. Da die Berechnung der Bemessungsgrenzen über die Zahl der Mitglieder in einer Bedarfsgemeinschaft erfolgt, ergibt sich in der Regel eine Überschätzung der Nachfrage von Alleinstehenden. So werden z. B. ALG II-Empfänger/-innen die in einer Wohngemeinschaft leben, sofern sie keine Verantwortung füreinander tragen, als einzelne Bedarfsgemeinschaften geführt. Hierdurch ergibt sich eine erhöhte Zahl von Bedarfsgemeinschaften mit einer Person. Um zumindest einen Näherungswert für die Anzahl der Haushalte, die auf dem Wohnungsmarkt angemessen versorgt werden müssen, zu erhalten, nimmt GEWOS basierend auf Erfahrungswerten eine Umrechnung der Bedarfsgemeinschaften des SGB II auf Haushalte vor. Bei der Umrechnung handelt es sich um eine Modellrechnung, damit die sich aus der Datengrundlage ergebenden Ungenauigkeiten abgeschätzt werden können. Durch die bessere Qualität der Daten von der BA konnte das Haushaltsmodell gegenüber der Untersuchung 2005 deutlich verbessert werden. Tabelle 6 zeigt die sich ergebende Verteilung nach dem GEWOS-Modell.

**Verringerung der Nachfrage um 2.480 bis 5.580**

Durch die Umrechnung der Bedarfsgemeinschaften auf Haushalte verringert sich der Bedarf an angemessenem Wohnraum um 2.480 bis 5.580 Wohneinheiten. Auch die Zahl der Nachfrager mit einer nicht angemessenen Miete gemäß Tabelle 1 verringert sich durch das Umrechnungsmodell um 1.190 bis 1.990 Wohneinheiten.

**Anteil Alleinstehender Nachfrager sinkt auf 45 %**

Durch die geschilderte Problematik, die sich aus der Datenerfassung ergibt, verringert sich die Nachfrage bei den Alleinstehenden um 4.430 bis 5.830. Damit sinkt der Anteil der Alleinstehenden an allen Nachfragern um neun Prozentpunkte von 54 % auf 45 %. Der Anteil der Alleinstehenden, die eine Wohnung mit einer nicht angemessenen Miete bewohnen, sinkt von 70 % auf 63 %.

<b>Tab. 6 Haushalte nach dem GEWOS-Modell versus Bedarfsgemeinschaften des SGB II - Februar 2007</b>				
<b>Bedarfsgemeinschaft/Haushalte mit ...</b>	<b>Bedarfsgemeinschaften SGB II</b>		<b>Haushalte SGB II</b>	
	<b>insgesamt</b>	<b>nicht angemessen</b>	<b>insgesamt</b>	<b>nicht angemessen</b>
<b>Einem Alleinstehenden</b>	19.580	6.760	13.750 bis 15.150	4.750 bis 5.250
<b>Zwei Mitgliedern</b>	7.260	1.620	6.850 bis 7.550	1.500 bis 1.700
<b>Drei Mitgliedern</b>	4.720	660	5.000 bis 5.500	700 bis 800
<b>Vier Mitgliedern</b>	2.840	330	3.100 bis 3.400	400
<b>Fünf und mehr Mitgliedern</b>	1.780	220	1.900 bis 2.100	250
<b>Insgesamt</b>	36.180	9.590	30.600 bis 33.700	7.600 bis 8.400
<b>© GEWOS</b>				

**Nachfrage nach angemessenem Wohnraum für zwei Personen konstant**

Durch die Umrechnung auf Haushalte bleibt die Nachfrage der nicht angemessen wohnenden Bedarfsgemeinschaften/Haushalte mit zwei Mitgliedern weitestgehend konstant. Durch die beschriebene Problematik bei den Bedarfsgemeinschaften mit einer Person kommt es einerseits zu einem Anstieg der Zahl der ALG II-Empfänger/-innen, die in einem Haushalt mit zwei Personen leben. Andererseits verringert sich die Anzahl der Bedarfsgemeinschaften mit zwei Mitgliedern, da z.B. nicht erwerbstätige Eltern (Bedarfsgemeinschaft mit zwei Mitgliedern) mit einem nicht erwerbstätigen Kind über 25 Jahre (Bedarfsgemeinschaft mit einem Alleinstehenden) zusammen einen Drei-Personenhaushalt bilden.

**Anstieg der Nachfrage nach größeren Wohnungen**

Aus den beschriebenen Strukturverschiebungen der Nachfrage ergibt sich für Bedarfsgemeinschaften mit mehr als zwei Mitgliedern eine höhere Zahl an Haushalten. Insgesamt liegt die Zahl der Haushalte um 660 bis 1.600 über dem Wert der entsprechenden Bedarfsgemeinschaften. Die Zahl der nicht angemessen unterge-

brachten Haushalte mit mehr als zwei Mitgliedern steigt von 1.210 Bedarfsgemeinschaften auf 1.350 bis 1.450 Haushalte an.

### **3.3 Bilanz angemessener Wohnraum in Bremen - Februar 2007**

**Gegenüberstellung Angebot und Nachfrage** Für die Überprüfung, ob sich in der Stadt Bremen das Angebot und die Nachfrage nach angemessenem Wohnraum im Februar 2007 entsprechen, erfolgt eine Gegenüberstellung des ermittelten Wohnungsbestandes mit einer angemessenen Bruttokaltmiete und der nicht angemessen wohnenden Haushalten des SGB II.

**Rechnerisch ausreichendes angemessenes Angebot** Die Bilanzierung des Angebotes auf dem Bremer Wohnungsmarkt und der dieses Angebot nachfragenden Bedarfsgemeinschaften ergibt zusammengefasst folgendes Bild: Den 30.600 bis 33.700 Bedarfsgemeinschaften nach SGB II stehen insgesamt 63.250 Wohnungen gegenüber, die den Angemessenheitskriterien entsprechen. Daraus errechnet sich ein Überschuss von 29.550 bis 32.650 Wohnungen.

**Fehlbestand für Alleinstehende nur noch 4.590 bis 5.090 Wohnungen** Von den 14.650 Wohnungen mit einer angemessenen Bruttokaltmiete für Bedarfsgemeinschaften mit einer Person gemäß Tabelle 1 werden bereits 9.000 bis 9.900 Wohnungen von Haushalten des SGB II bewohnt. Das restliche angemessene Angebot liegt damit bei 4.750 bis 5.650 Wohnungen und wäre ausreichend für die 4.750 bis 5.250 Haushalte, die nicht angemessen wohnen. Da von diesen Wohnungen derzeit nur 160 direkt verfügbar sind, fehlen jedoch weiterhin 4.590 bis 5.090 Wohnungen für alleinstehende Leistungsempfänger/-innen.

**Leichte Verbesserung gegenüber Mai 2005** Im Vergleich zum Mai 2005 hat sich der Fehlbestand für Alleinstehende des SGB II nur um 100 Wohnungen geringfügig verbessert. Ohne die Änderungen in der Verwaltungsanweisung - 5 % Anhebung der Grenzen wegen Unwirtschaftlichkeit des Umzuges und 10 % für einige Stadtteile - hätte sich die Situation für Alleinstehende weiter verschlechtert.

<b>Tab. 7 Bilanz der Haushalte mit dem Angebot gemäß Angemessenheitsgrenzen der Verwaltungsanweisung Höhe der Bruttokaltmiete - Februar 2007</b>				
<b>Haushalte mit ...</b>	<b>Haushalte SGB II</b>		<b>Angemessener Wohnungsbestand</b>	
	<b>insgesamt</b>	<b>nicht angemessen</b>	<b>insgesamt</b>	<b>Leerstand</b>
<b>Einem Alleinstehenden</b>	13.750 bis 15.150	4.750 bis 5.250	14.650	160
<b>Zwei Mitgliedern</b>	6.850 bis 7.550	1.500 bis 1.700	16.350	260
<b>Drei Mitgliedern</b>	5.000 bis 5.500	700 bis 800	16.650	380
<b>Vier Mitgliedern</b>	3.100 bis 3.400	400	11.050	320
<b>Fünf und mehr Mitgliedern</b>	1.900 bis 2.100	250	4.550	140
<b>Insgesamt</b>	30.600 bis 33.700	7.600 bis 8.400	63.250	1.260
<b>© GEWOS</b>				

### 3.4 Fazit

#### **Rückgang bedingt durch Änderung der Verwaltungsanweisung**

Die Analyse der Daten für Februar 2007 und November 2006 hat gezeigt, dass sich die Zahl der Bedarfsgemeinschaften/Haushalte, die eine Bruttokaltmiete oberhalb der Angemessenheitsgrenzen zahlen, reduziert hat. Die hauptsächliche Ursache hierfür ist jedoch nicht die Verbesserung der wirtschaftlichen Situation oder eine Änderung der Wohnsituation von bisher nicht angemessen wohnenden Bedarfsgemeinschaften/Haushalten. Die Analysen haben deutlich gezeigt, dass dieser Rückgang auf den Änderungen der Verwaltungsanweisungen für ALG II-Empfänger beruhen. Ohne die Anhebung der Angemessenheitsgrenzen um 5 % - bzw. 10 % in den Stadtteilen Borgfeld, Horn-Lehe, Oberneuland und Schwachhausen - hätte sich die Zahl der nicht angemessen wohnenden Bedarfsgemeinschaften/Haushalte weiter erhöht.



**Änderung der Zusammensetzung der Bedarfsgemeinschaften durch Zu- und Abgänge**

Ein weiterer Grund für die Verringerung der nicht angemessen wohnenden Bedarfsgemeinschaften/Haushalte resultiert aus Strukturverschiebungen. So erhöhte sich die Zahl der Bedarfsgemeinschaften im SGB II durch neue langfristig Arbeitslose aus dem SGB I und um zusätzliche Jugendliche, die einen Ausbildungsplatz suchen, oder ihre Ausbildung abgeschlossen und keinen Arbeitsplatz gefunden haben. Auf der anderen Seite ergeben sich Abgänge von Bedarfsgemeinschaften im SGB II aufgrund der Beendigung der Arbeitslosigkeit, Heirat oder Bildung einer eheähnlichen Lebensgemeinschaft, sowie Übertritt ins SGB XII aufgrund fortschreitenden Alters. Alle diese Faktoren führen zu einer Verschiebung in der Zusammensetzung der Bedarfsgemeinschaften nach Anzahl der Mitglieder. Eine Aussage darüber, wie sich diese Strukturänderungen im Einzelnen ausgewirkt haben, kann auf Basis der vorliegenden Daten nicht vorgenommen werden.

**Rechnerisch ausreichendes Angebot im Februar 2007 vorhanden**

Die Ergebnisse zeigen, dass die Stadt Bremen im Februar 2007 rechnerisch insgesamt über einen ausreichenden Bestand an angemessenem Wohnraum verfügt. Es ergibt sich ein Angebotsüberhang von 29.550 bis 32.650 Wohnungen, bezogen auf die Haushalte des SGB II. Damit hat sich die Situation gegenüber dem Mai 2005 nicht verändert.

**Kein ausreichendes verfügbares Angebot**

Wie jedoch bereits im Jahr 2005 festgestellt, ist dieser Bestand überwiegend vermietet und steht somit den ALG II-Empfängern nicht unmittelbar zur Verfügung. Den 7.600 bis 8.400 Haushalten, die nicht angemessen wohnen, steht im Februar 2007 nur ein angemessenes Angebot von 1.260 direkt verfügbaren Wohnungen, die gemäß der Tabelle mit den Angemessenheitsgrenzen eine entsprechende Miete aufweisen, gegenüber.

**Erhöhung des Angebotes durch Fluktuation**

Unter Berücksichtigung einer Fluktuation von jährlich rund 13 % im noch nicht durch Leistungsempfänger/-innen bewohnten angemessenen Bestand würde sich ein zusätzlich verfügbares Angebot von 4.050 Wohnungen pro Jahr ergeben. Dieses bedeutet jedoch nicht, dass die frei werdenden Wohnungen in jedem Fall an die entsprechenden Bedarfsgemeinschaften bzw. Haus-

halte vermietet werden.

**Kein ausreichendes  
Angebot für Allein-  
stehende**

Betrachtet man die gemäß der Tabelle 1 nicht angemessenen untergebrachten Bedarfsgemeinschaften bzw. Haushalte differenziert nach der Zahl der Mitglieder, so ergibt sich ein zu geringes Angebot für Alleinstehende. Hier stehen 21.270 bis 22.670 Haushalte (SGB II und SGB XII) - oder 27.100 Bedarfsgemeinschaften - 14.650 Wohnungen gegenüber. Damit hat sich im Februar 2007 die Relation gegenüber Mai 2005 weiter verschlechtert. Bei den anderen Bedarfsgemeinschaften/Haushalten ergibt sich im Februar 2007 ein ausreichendes angemessenes Angebot, wenn auch nicht unmittelbar verfügbar. Auch dies konnte bereits im Mai 2005 beobachtet werden.

#### **4 Ergebnisse Stadtteile - Synopse**

<b>Kleinräumige Betrachtung</b>	Für die zukünftigen Planungen und die Abschätzung des sozialen Gefüges der Stadt ist die kleinräumige Betrachtung nach Stadtteilen von großer Bedeutung. Für den Stadtteil Häfen und die Ortsteile Seehausen, Strom und Blockland erfolgt aufgrund des geringen Wohnungsbestandes und der geringen Anzahl von 103 Bedarfsgemeinschaften keine Auswertung. Für 67 Bedarfsgemeinschaften kann keine räumliche Zuordnung erfolgen.
<b>Keine Umrechnung auf Haushalte</b>	Eine Abschätzung der Haushalte auf kleinräumiger Ebene kann nicht erfolgen, da die Zusammensetzung der Bevölkerung - Ausländeranteil, Altersstruktur - zu Abweichungen in den Schätzparametern führt. Die nachfolgenden Betrachtungen für die regionale Verteilung erfolgen auf Basis der Bedarfsgemeinschaften nach SGB II und SGB XII.
<b>Stadtteil Gröpelingen 11 % aller Bedarfsgemeinschaften</b>	Betrachtet man die Verteilung der Bedarfsgemeinschaften im Stadtgebiet, so finden sich im Stadtteil Gröpelingen - wie auch im Mai 2005 - mit gut 11 % die meisten Bedarfsgemeinschaften. Auch der Stadtteil Neustadt weist mit 9 % noch einen hohen Anteil an allen Bedarfsgemeinschaften auf. Dagegen leben - wie auch im Mai 2005 - in den Stadtteilen Schwachhausen und Horn-Lehe, sowie den Ortsteilen Oberneuland und Borgfeld im Stadtbezirk Ost mit jeweils einem Anteil von weit unter 3 % aller Bedarfsgemeinschaften die wenigsten Leistungsempfänger/-innen.
<b>Anteil der Leistungsempfänger/-innen bei durchschnittlich 14 %</b>	Für die tatsächliche Bedeutung der Leistungsempfänger/-innen für den einzelnen Stadtteil ist der prozentuale Anteil der Leistungsempfänger/-innen an der jeweiligen Bevölkerung wichtig. Der durchschnittliche Anteil von Personen, die in Bedarfsgemeinschaften leben, liegt bei 14 % an der Gesamtbevölkerung in Bremen. Damit stieg er gegenüber Mai 2005 um einen Prozentpunkt an. Betrug die Zahl der Personen im SGB II und SGB XII im Mai 2005 noch 70.720 Personen, so stieg diese Zahl bis Februar 2007 um 6.710 Personen bzw. 9 % auf 77.430 Personen an.

**Stadtbezirk West mit höchstem Anteil** Wie aus Tabelle 10 ersichtlich, findet sich der höchste Anteil an Leistungsempfänger/-innen an der Gesamtbevölkerung im Stadtbezirk West mit 18 %. Absolut leben jedoch die meisten Leistungsempfänger/-innen mit 25.460 im Stadtbezirk Ost. Dies entspricht einem Anteil von 33 % an allen Leistungsempfängern/-innen nach SGB II und SGB XII.

<b>Tab. 10 Personen in Bedarfsgemeinschaften des SGB II und SGB XII Februar 2007</b>			
<b>Stadtbezirk</b>	<b>Personen in Bedarfsge- meinschaften insgesamt</b>	<b>Anteil an der Bevölkerung</b>	<b>Anteil an Personen ins- gesamt nach SGB II und SGB XII</b>
<b>Mitte</b>	2.280	14 %	3 %
<b>Süd</b>	17.920	15 %	23 %
<b>Ost</b>	25.460	12 %	33 %
<b>West</b>	16.120	18 %	21 %
<b>Nord</b>	15.560	16 %	20 %
<b>ohne Zuordnung</b>	90	--	<1 %
<b>Bremen insgesamt</b>	77.430	14 %	100 %
<b>© GEWOS</b>			

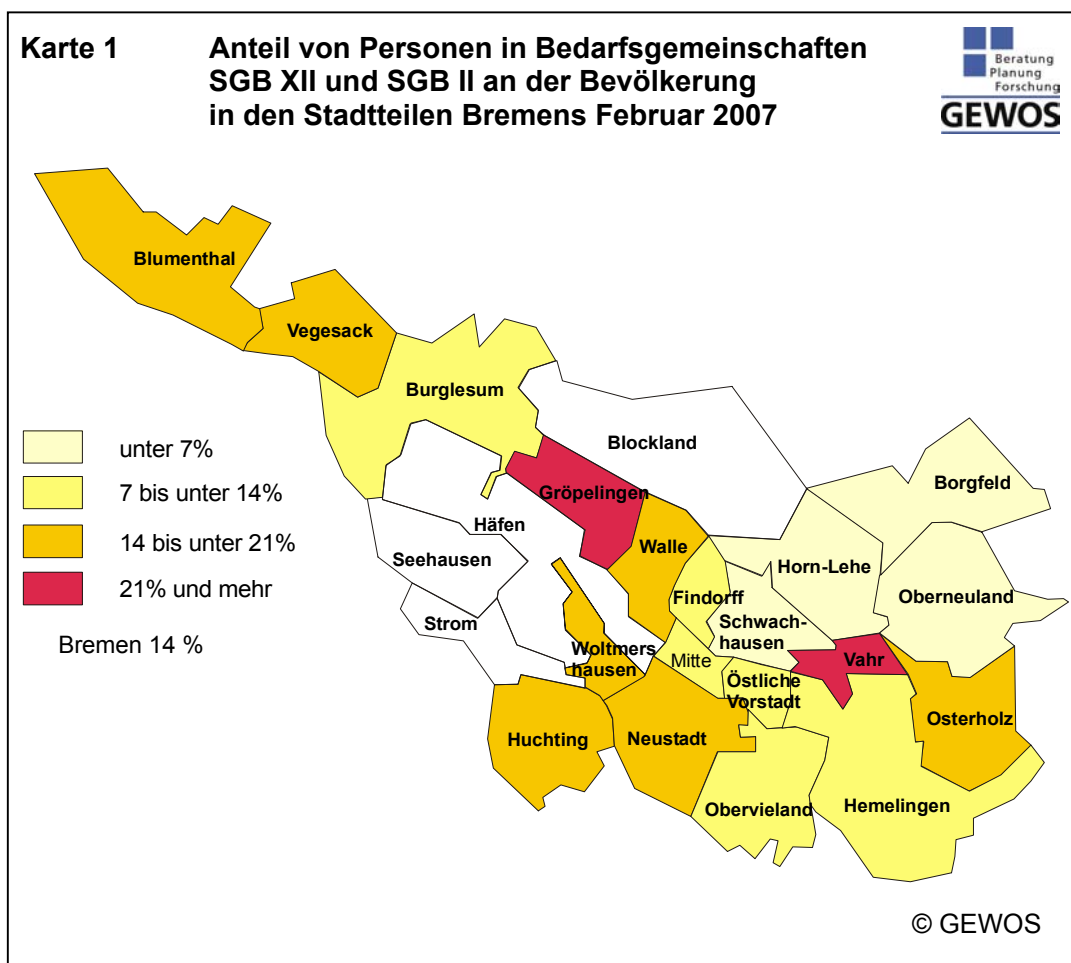
**In Gröpelingen Anteil der Leistungsempfänger/-innen über 25 %**

In neun Stadtteilen liegt der Anteil der Leistungsempfänger/-innen über dem Bremer Durchschnitt. Der Stadtteil Gröpelingen weist mit 26 % den höchsten Anteil an Leistungsempfängern/-innen an der Gesamtbevölkerung auf. Damit stieg der Anteil gegenüber Mai 2005 um weitere vier Prozentpunkte an. Auch im Stadtteil Vahr liegt der Anteil im Februar 2007 bei 21 %. Insgesamt stieg – mit Ausnahme von Borgfeld und Oberneuland – in allen Stadtteilen die Zahl der Leistungsempfänger/-innen an.

**Gröpelingen mit 8.880 Leistungsempfängern/-innen**

Absolut leben mit 8.880 die meisten Leistungsempfänger/-innen im Stadtteil Gröpelingen. Damit stieg die Zahl der Personen in Bedarfsgemeinschaften von Mai 2005 bis Februar 2007 um 1.130 Leistungsempfänger/-innen

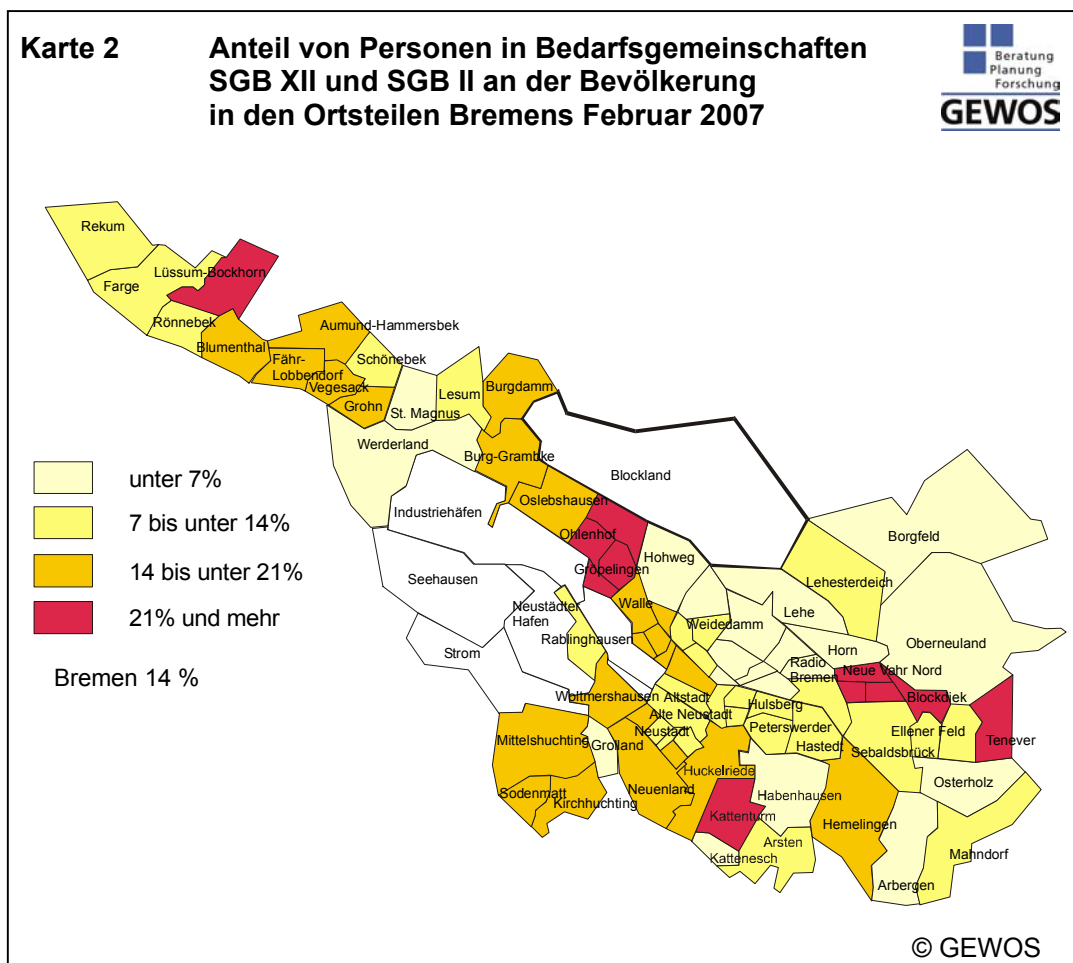
an. Auch im Stadtteil Osterholz finden sich im Februar 2007 rund 7.500 Leistungsempfänger/-innen. Stadtteile mit mehr als 5.000 Personen in den Bedarfsgemeinschaften sind Blumenthal, Hemelingen, Huchting, Neustadt, Vegesack und Vahr. Neben Gröpelingen kam es auch in den Stadtteilen Blumenthal, Hemelingen, Osterholz, Vahr und Walle zu einem Anstieg um mehr als 500 Leistungsempfängern/-innen bis Februar 2007.



**Ortsteil Tenever mit einem Anteil von mehr als einem Drittel**

Innerhalb der Stadtteile ergeben sich Schwerpunktgebiete von Leistungsempfängern/-innen. Die Karte 2 zeigt die regionale Verteilung des Anteils der Leistungsempfänger/-innen an der Bevölkerung auf Ebene der Ortsteile. Der höchste Anteil findet sich mit 34 % im Ortsteil Tenever. Bereits im Mai 2005 konnte hier der größte Anteil festgestellt werden. Bis zum Februar 2007 hat

sich dieser Anteil sogar um weitere vier Prozentpunkte erhöht. Auch der Ortsteil Gröpelingen weist im Februar 2007 einen Anteil von 30 % auf. Auch in den Ortsteilen Blockdiek, Neue Vahr Nord und Ohlenhof sind mehr als ein Viertel an der Bevölkerung Leistungsempfänger/-innen. Ausnahme vom Ortsteil Blockdiek lässt sich in den anderen Ortsteilen ein Anstieg des Anteils von vier oder mehr Prozentpunkten seit Mai 2005 feststellen.



**38 % des Anstiegs in nur sieben Ortsteilen**

Betrachtet man den absoluten Anstieg der Leistungsempfänger/-innen von Mai 2005 bis Februar 2007, so finden sich 38 % des gesamten Anstiegs von 6.700 Personen in den sieben Ortsteilen Blumenthal, Gröpelingen, Kattenturm, Lüssum-Bockhorn, Neue Vahr Nord, Ohlenhof und Tenever. In diesen Ortsteilen stieg die Zahl der Leistungsempfänger/-innen um jeweils mehr als 250 Personen an.

**21 Ortsteile mit einem Anteil von weniger als 7 %**

Insgesamt weisen 21 Ortsteile einen Anteil von Leistungsempfängern/-innen an der Bevölkerung von weniger als 7 % auf. Die geringsten Anteile ergeben sich in Borgfeld mit 1 %, Habenhausen mit 2 % und Grolland sowie Oberneuland mit jeweils 3 %.

**12 Ortsteile mit einem Rückgang des Anteils seit Mai 2005**

In den Ortsteilen Hohweg, Osterholz und Osterfeuerberg sank der Anteil der Leistungsempfänger/-innen an der Bevölkerung von Mai 2005 bis Februar 2007 um mehr als 1 %. Insbesondere im Ortsteil Osterfeuerberg ist dies bemerkenswert, da der Anteil im Mai 2005 noch 18 % betrug. In den anderen Ortsteilen mit einem Anteil oberhalb des Bremer Durchschnitts – mit Ausnahme von Grohn - konnte dagegen ein Anstieg beobachtet werden. Insgesamt ging in 12 Ortsteilen der Anteil der Leistungsempfänger/-innen an der gesamten Bevölkerung zurück. Die Zahl der Leistungsempfänger/-innen sank in 15 Ortsteilen. Die höchsten Rückgänge finden sich mit jeweils über 50 Personen in Osterholz und Osterfeuerberg.

**Kleinräumiges Angebot für Mietwohnungen**

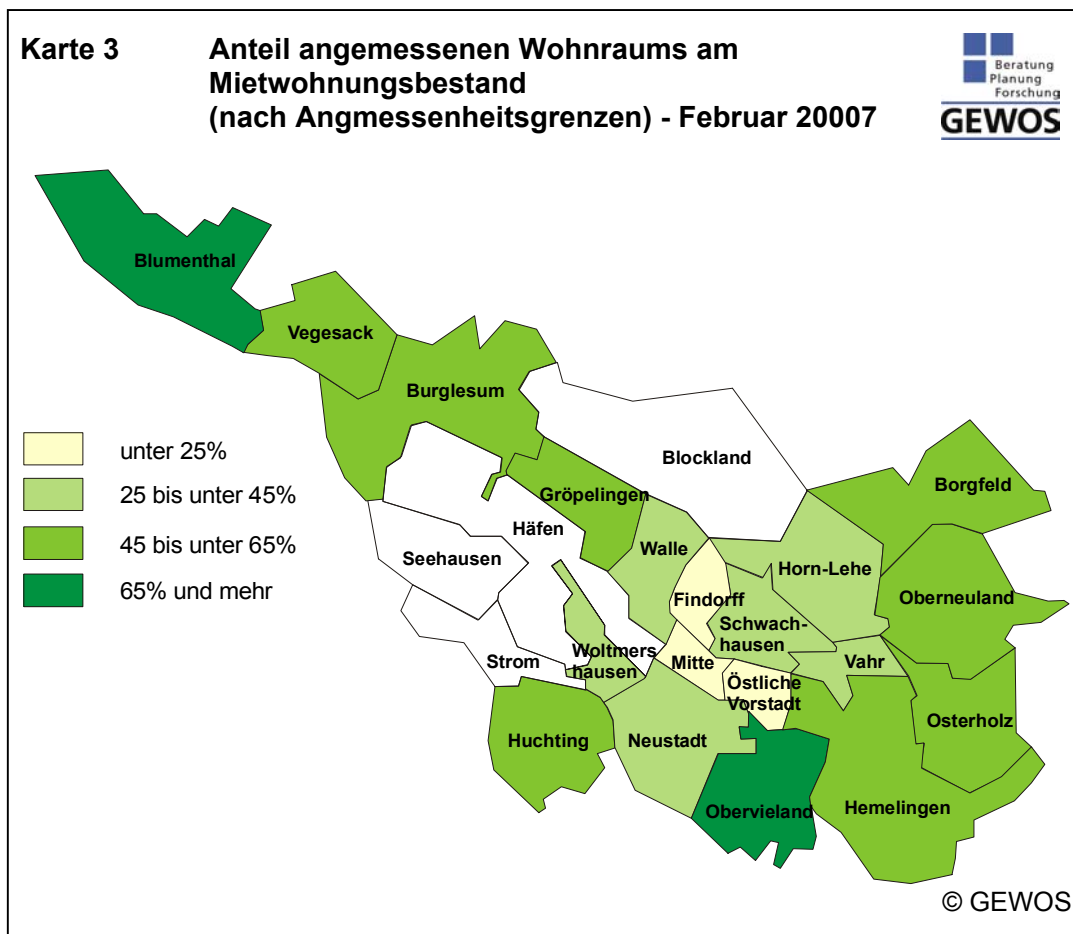
Neben der regionalen Verteilung der Nachfrage nach angemessenen Wohnungen ist insbesondere auch das Wohnungsangebot mit einer Bruttomiete, die sich im Rahmen der Angemessenheitsgrenzwerte gemäß Tabelle 1 bewegt, von Interesse (vgl. Karte 3).

**Stadtteile mit hohem Anteil an angemessenem Wohnraum**

Durch die von GEWOS durchgeführte Modellrechnung wurden für Februar 2007 die höchsten Anteile von Wohnungen mit einem angemessenen Mietniveau gemäß Tabelle 1 am gesamten Wohnungsbestand im Stadtteil Blumenthal mit 78 % und im Stadtteil Obervieland mit 77 % festgestellt. Gegenüber Mai 2005 hat sich in diesen beiden Stadtteilen der angemessene Wohnungsbestand nicht verändert. Auch in den Stadtteilen Burg-Lesum (63 %) und Osterholz (60 %) findet sich ein hoher Anteil an Wohnungen mit einer angemessenen Miethöhe. In diesen beiden Stadtteilen hat sich der Anteil - aufgrund von Mieterhöhungen - aber um fünf bzw. acht Prozentpunkte verringert.

**41 % des angemessenen Wohnungsbestandes in fünf Stadtteilen**

Die meisten Wohnungen mit einer angemessenen Bruttokaltmiete finden sich im Stadtteil Osterholz (5.850 Wohnungen). Dies entspricht einem Anteil an allen angemessenen Wohnungen in Bremen von 9 %. Auch in den Stadtteilen Blumenthal, Burg-Lesum, Gröpelingen und Hemelingen finden sich jeweils rund 5.000 angemessene Wohnungen. Zusammen befinden sich in den genannten fünf Stadtteilen 41 % der Wohnungen, die eine angemessene Miete gemäß Tabelle 1 aufweisen. Von Mai 2005 bis Februar 2007 hat sich der Wohnungsbestand mit einer angemessenen Miethöhe in der Vahr deutlich verringert. Auch in Gröpelingen und Osterholz kam es zu einem Rückgang.





**Drei Stadtteile mit unter 25 % angemessenem Wohnungsbestand**

Wie auch im Mai 2005 ist in einigen zentralen Stadtteilen ein angemessener von unter 25 % des Wohnungsbestands gemäß den Grenzwerten der Tabelle 1 festzustellen. Hierbei handelt es sich um die drei Stadtteile Stadtteile Findorff (23 %), Mitte (14 %) und Östliche Vorstadt (21 %). Im Mai 2005 lag auch im Stadtteil Horn-Lehe der Anteil bei unter 25 %, doch durch die Veränderung der Verwaltungsanweisung stieg im Februar 2007 der angemessene Wohnungsbestand auf 32 %.

**Bilanzierung von Nachfrage und Angebot**

Bei der Gegenüberstellung der Nachfrage mit dem relevanten Angebot fällt auf, dass die Stadtteile mit einem hohen Anteil an angemessenem Wohnungsbestand zu meist auch einen hohen Anteil an Leistungsempfängern/-innen an der Bevölkerung aufweisen. In den Stadtteilen Burglesum und Obervieland wird dieses nicht so deutlich, da ein großer Bevölkerungsanteil in Ein- und Zweifamilienhäusern lebt.

**Stadtbezirk Ost mit den meisten nicht angemessen wohnenden ALG II-Empfängern**

Eine regionale Betrachtung auf Ebene der fünf Bremer Stadtbezirke zeigt, dass die meisten Bedarfsgemeinschaften mit einer nicht angemessenen Miete gemäß Tabelle 1 im Stadtbezirk Ost wohnen. Ohne die Anhebung der Angemessenheitsgrenze um 10 % in den vier Stadtteilen Borgfeld, Horn-Lehe, Oberneuland und Schwachhausen des Stadtbezirks Ost würden dort noch mehr Leistungsempfängern/-innen in Wohnungen mit einer nicht angemessenen Miete wohnen.

**Stadtbezirk Nord mit höchstem Anteil angemessener Wohnungen**

Im Stadtbezirk Nord befinden sich 13.960 Wohnungen mit einer angemessenen Bruttokaltmiete nach der Tabelle der neuen Verwaltungsanweisung. Dies entspricht einem Anteil am dortigem Mietwohnungsmarkt von mehr als 60 %. Im Stadtbezirk Mitte liegt der Anteil dagegen nur bei rund 14 %. Damit wird das unterschiedliche Mietniveau in der Stadt Bremen deutlich. Im Stadtbezirk Ost finden sich die meisten Wohnungen mit einer angemessenen Miethöhe, jedoch basiert dieses zum Teil auf der angesprochenen Änderung der Angemessenheitsgrenzen.

**Kein Stadtteil mit ausreichendem zur Verfügung stehenden angemessenem Wohnungsbestand**

Insgesamt findet sich im Februar 2007 in keinem Stadtteil ein ausreichender, direkt verfügbarer angemessener Wohnungsbestand (Leerstand) für die nach Tabelle 1 nicht angemessen wohnenden Leistungsempfänger/-innen. Um einer weiteren Segregation entgegen zu wirken, sollte darauf geachtet werden, dass durch die zukünftigen Maßnahmen keine weitere räumliche Konzentration von angemessenen Wohnungen herbeigeführt wird. Die meisten verfügbaren Wohnungen befinden sich in den Stadtbezirken Ost und Nord (vgl. Tabelle 1). Im Stadtbezirk Ost basiert der verfügbare Wohnungsbestand auf der Erhöhung der Angemessenheitsgrenzen in vier von acht Stadtteilen um 10 %. Im Stadtbezirk Nord resultiert dies aus einem niedrigeren Mietniveau, wodurch viele Wohnungen bereits eine Miethöhe gemäß der Angemessenheitsgrenzen aufweisen.

<b>Tab. 11 Bilanz der Bedarfsgemeinschaften mit dem Angebot gemäß Angemessenheitsgrenzen der Verwaltungsanweisung Höhe der Bruttokaltmiete - Februar 2007</b>				
<b>Stadtbezirk</b>	<b>Bedarfsgemeinschaften SGB II</b>		<b>Angemessener Wohnungsbestand</b>	
	<b>insgesamt</b>	<b>nicht angemessen</b>	<b>insgesamt</b>	<b>Leerstand</b>
<b>Mitte</b>	1.360	540	1.120	<10
<b>Süd</b>	8.220	2.170	13.850	230
<b>Ost</b>	11.630	3.070	24.930	490
<b>West</b>	8.010	1.930	9.390	170
<b>Nord</b>	6.920	1.870	13.960	370
<b>Ohne Zuordnung</b>	40	10	--	--
<b>Insgesamt</b>	36.180	9.590	63.250	1.260

© GEWOS

<b>Tab. 12 Bruttokaltmietniveau im unteren Quartil - Februar 2007 (erfasster Wohnungsbestand)</b>	
<b>Stadtbezirk/Stadtteil</b>	<b>Abweichung vom Bremer Durchschnitt</b>
<b>Mitte</b>	
Mitte	10 % und mehr
<b>Süd</b>	
Neustadt	0 % bis unter 5 %
Obervieland	-5 % bis unter -10 %
Huchting	10 % und mehr
Wolmershausen	-5 % bis unter -10 %
<b>Ost</b>	
Östliche Vorstadt	5 % bis unter 10 %
Schwachhausen	10 % und mehr
Vahr	5 % bis unter 10 %
Horn-Lehe	5 % bis unter 10 %
Borgfeld	10 % und mehr
Oberneuland	10 % und mehr
Osterholz	10 % und mehr
Hemelingen	-5 % bis unter -10 %
<b>West</b>	
Findorff	0 % bis unter 5 %
Walle	0 % bis unter 5 %
Gröpelingen	-10 % und weniger
<b>Nord</b>	
Burglesum	0 % bis unter -5 %
Veegesack	0 % bis unter -5 %
Blumenthal	-10 % und weniger
<b>Bremen (Durchschnittsmiete)</b>	<b>310 Euro</b>
<b>© GEWOS</b>	

**Regionale Differenzen der Miethöhe im unteren Quartil**

Eine regionale Betrachtung des Mietniveaus im unteren Quartil der erfassten Wohnungsbestände in der Stadt Bremen zeigt deutliche Unterschiede. Bei der Analyse wurden nur die von GEWOS im Rahmen der Erhebung

erfassten Wohnungsdaten einbezogen. Eine Gewichtung auf kleinräumiger Ebene ist bei der Betrachtung der Miethöhe nicht sinnvoll. Die Tabelle 12 zeigt, dass die Mieten im unteren Quartil im Stadtbezirk Nord in allen drei Stadtteilen unterhalb des Bremer Durchschnittswertes von 310 Euro Bruttokaltmiete liegen. Dies ist einer der entscheidenden Gründe für den hohen Anteil an angemessenen Wohnungen im Stadtbezirk Nord. Die niedrigsten Mieten im unteren Quartil finden sich im Stadtteil Gröpeligen. Hier liegt das Mietniveau um 16 % unterhalb des Bremer Durchschnitts. Auch im Stadtteil Blumenthal liegt das Mietniveau im unteren Quartil um 15 % unterhalb des Durchschnitts. In den Stadtteilen Mitte, Osterholz und Schwachhausen liegt das Mietniveau dagegen um mehr als 10 % oberhalb des Durchschnitts.

## 5 Modellrechnungen

Auf Basis des von GEWOS 2005 erstellten Gutachtens erfolgte eine umfassende Veränderung der Verwaltungsanweisung.

### **Kein ausreichendes verfügbares angemessenes Angebot**

Wie die vorliegende aktuelle Analyse zeigt, hat sich die Situation gegenüber der Untersuchung aus dem Jahr 2005 zwar verbessert, jedoch steht weiterhin nicht ausreichend angemessener Wohnraum zur Verfügung. Der Stadt Bremen fehlt ein entsprechendes Angebot an angemessenem Wohnraum nach den Angemessenheitsgrenzen nach der neuen Verwaltungsanweisung zu § 22 SGB II, um die im Februar 2007 nicht angemessen wohnenden ALG II-Empfänger/-innen kurzfristig unterzubringen.

### **Leichter Rückgang der ALG II-Empfänger/-innen im Februar 2007**

Vergleicht man die Ergebnisse der Analysen Februar 2007 mit November 2006, so zeigt sich ein leichter Rückgang der Bedarfsgemeinschaften nach SGB II. Ob dies bereits Auswirkungen der verbesserten Wirtschaftslage sind oder ob es sich hierbei um Strukturverschiebungen zwischen SGB I und SGB II sowie zwischen SGB II und SGB XII handelt, ist nicht klar ersichtlich.

### **Modellrechnungen nur für ALG II-Empfänger/-innen**

Wie auch in der Untersuchung aus dem Jahr 2005 hat GEWOS auf Basis der vorliegenden Daten Modellrechnungen durchgeführt. Die Ergebnisse der Modellrechnungen sollen veranschaulichen, welche Maßnahmen ergriffen werden können, um die Situation auf dem Bremer Wohnungsmarkt für die ALG II-Empfänger/-innen zu verbessern. Die Modellrechnungen werden - wie auch im Gutachten 2005 - nur für die ALG II-Empfänger/-innen durchgeführt.

### **Änderung der Mietobergrenzen**

Die meisten von GEWOS im Gutachten 2005 vorgeschlagenen Handlungsempfehlungen wurden von der Stadt Bremen bereits umgesetzt und wurden in die Verwaltungsanweisung zu § 22 SGB II - Kosten für die Unterkunft aufgenommen. GEWOS hat daher weitere differenzierte Handlungsempfehlungen entwickelt, die vorrangig eine Änderung der Mietobergrenzen der Tabelle 1 vorsehen. Folgende Modellrechnungen zur regionalen

bzw. sektoralen Anhebung der Angemessenheitsgrenzen hat GEWOS durchgeführt.

- Prozentuale Erhöhung der Angemessenheitsgrenzen um 10%, 20% und 30%
- Anhebung der regionalen Angemessenheitsgrenzen für die Stadtteile Borgfeld, Horn-Lehe, Oberneuland und Schwachhausen um 20 % anstatt 10 %
- Anhebung der regionalen Angemessenheitsgrenzen für die Stadtteile Burglesum, Findorf, Mitte und Östliche Vorstadt um 10 %
- Anhebung der Angemessenheitsgrenzen für Bedarfsgemeinschaften mit einer Person um 5 %, 10 % und 20 %
- Anhebung der Angemessenheitsgrenzen für Bedarfsgemeinschaften mit einer Person auf die Mittelwerte für Bedarfsgemeinschaften mit einer und zwei Personen

### **Neue Angemessenheitsgrenzen nach Größe und Baualter**

Durch ein Urteil des Bundessozialgerichts (BSG) vom November 2006 wird daraufhin gewiesen, dass die Kommunen eigene objektive Maßstäbe für die Angemessenheit einer Wohnung entwickeln müssen, die den örtlichen Gegebenheiten besser entsprechen. In der Begründung des Urteils wurde darauf verwiesen, dass die bisher herangezogenen Angemessenheitsgrenzen der Tabelle gemäß § 8 WoGG den regionalen Marktgegebenheiten nicht entsprechen. Daher wurde von GEWOS, auf Basis des vorliegenden erfassten Wohnungsbestandes, eine mögliche Neustrukturierung der Angemessenheitsgrenzen nach Größe der Bedarfsgemeinschaften und Baualter erarbeitet. Damit wäre zukünftig nicht mehr die Tabelle 1 für die Überprüfung der Angemessenheit der Wohnsituation ausschlaggebend, sondern eine den Marktgegebenheiten angepasste neue Tabelle (vgl. Kapitel 5.5).

## **5.1 Prozentuale Erhöhung der Mietobergrenzen**

### **Modellrechnung: Prozentuale Überschreitung**

Die Analyse der vorliegenden Daten hat gezeigt, dass im Februar 2007 die Nachfrage der Leistungsempfänger/-innen nach Wohnraum mit einer angemessenen Miethö-

he das direkt verfügbare Angebot übersteigt. Vor diesem Hintergrund hat GEWOS - wie auch im Jahr 2005 - eine Modellrechnung vorgenommen, die aufzeigt, wie sich die Situation für die Bremer Bedarfsgemeinschaften verändern würde, wenn die Mietobergrenzen um 10 %, 20 % oder 30 % angehoben werden würden. Die Ergebnisse dieser Modellrechnung im Gutachten 2005 führten bereits zu einer gestaffelten Umzugsaufforderung. Daher erfolgt ein Abgleich der Ergebnisse der Modellrechnungen Februar 2007 mit den Ergebnissen Mai 2005, um mögliche Auswirkungen der bereits erfolgten Umzugsaufforderungen aufzuzeigen.

<b>Tab. 13 Anhebung der Bemessungsgrenzen der Unterkunft für ALG II-Empfänger - Februar 2007</b>				
	<b>nicht angemessen wohnende Bedarfsgemeinschaften - SGB II</b>			
<b>Bedarfsgemeinschaft mit...</b>	<b>alte Grenzwerte</b>	<b>Erhöhung um 10 %</b>	<b>Erhöhung um 20 %</b>	<b>Erhöhung um 30 %</b>
<b>Einem Alleinstehenden</b>	6.760	4.630	3.070	1.920
<b>Zwei Mitgliedern</b>	1.620	940	480	240
<b>Drei Mitgliedern</b>	660	330	180	100
<b>Vier Mitgliedern</b>	330	150	80	40
<b>Fünf und mehr Mitgliedern</b>	220	100	40	20
<b>Insgesamt</b>	<b>9.590</b>	<b>6.150</b>	<b>3.850</b>	<b>2.320</b>
<b>Verringerung</b>		<b>-3.440</b>	<b>-5.740</b>	<b>-7.270</b>
<b>© GEWOS</b>				

**Verringerung um 36 % bei Anhebung um 10 %**

Durch eine Anhebung der Angemessenheitsgrenzen um 10 % kommt es zu einer Reduzierung der nicht angemessen wohnenden Bedarfsgemeinschaften um 36 %. Die Zahl der nicht angemessen wohnenden Haushalte beträgt 4.750 bis 5.300. Im Jahr 2005 führte eine Anhebung der Angemessenheitsgrenzen um 10 % nur zu einer Reduzierung um 31 %. Bei einer Anhebung der Angemessenheitsgrenze um 20 % verringert sich die Zahl der nicht angemessen wohnenden Bedarfsgemein-

schaften um 60 % und die der Haushalte um 61 %. Eine Anhebung der Angemessenheitsgrenzen um 30 % führt bei den nicht angemessen wohnenden Haushalten zu einem Rückgang von 5.850 bis 6.500 Haushalten bzw. 77 %.

**Bedarfsgemeinschaften mit Mietüberschreitungen von mindestens 30 % um 32 % gesunken**

Die Zahl der nicht angemessen wohnenden Bedarfsgemeinschaften bei einer Anhebung der Angemessenheitsgrenzen um 30 % hat sich von Mai 2005 bis Februar 2007 von 3.390 Bedarfsgemeinschaften auf 2.320 Bedarfsgemeinschaften verringert. Ein Teil dieser Verringerung ergibt sich aus der Anhebung der Angemessenheitsgrenze in den vier Stadtteilen Borgfeld, Horn-Lehe, Oberneuland und Schwachhausen um 10 %.

**Gestaffelte Umzugsaufforderungen führen zu Rückgang**

Zusätzlich hat sich auch eine Verringerung durch die Vorgehensweise der gestaffelt versendeten Umzugsaufforderungen ergeben, die jedoch nicht genau quantifizierbar ist. Die Bedarfsgemeinschaften mit zwei und mehr Mitgliedern, deren Miete die Angemessenheitsgrenzen um mindestens 30 % überschreitet, wurden bereits in der ersten Phase der gestaffelten Umzugsaufforderungen zum 01. Januar 2006 angeschrieben, eine entsprechende Senkung der Wohnkosten selbst zu erreichen. Am 01. Juli 2006 erfolgte dann die Aufforderung in den nächsten sechs Monaten in eine Wohnung mit einem angemessenen Mietniveau zu wechseln. Die Gesamtzahl der unangemessen wohnenden Bedarfsgemeinschaften mit zwei und mehr Mitgliedern ist zwischen Mai 2005 und Februar 2007 insgesamt um 25 % gesunken. Die Zahl dieser Bedarfsgemeinschaften, deren Miete die Angemessenheitsgrenzen um mindestens 30 % überschreitet, ist dagegen um 530 bzw. 57 % gesunken. Insofern wird hier ein Effekt der gestaffelten Umzugsaufforderungen deutlich.

**Alleinstehende mit Mietüberschreitungen von mindestens 30 % um 22% zurückgegangen**

Die Bedarfsgemeinschaften mit einer Person und einer Überschreitung der Angemessenheitsgrenzen um mindestens 30 % wurden am 01. Juli 2006 aufgefordert, ihre Wohnsituation selbständig zu ändern. Die Zahl dieser Bedarfsgemeinschaften hat sich zwischen Mai 2005 und Februar 2007 um 540 bzw. 22 % verringert. Da sich die Gesamtzahl der insgesamt unangemessen wohnenden



Alleinstehenden nur um gut 4 % verringert hat, kann auch hier von einem Effekt dieser ersten Umzugsaufforderungen ausgegangen werden. Zeitgleich zum 01. Juli 2006 wurden auch die Bedarfsgemeinschaften mit zwei und mehr Mitgliedern, die eine Miete zahlen, die 20% bis 30 % oberhalb der Angemessenheitsgrenze liegt, angeschrieben. Diese Gruppe hat sich von Mai 2005 bis Februar 2007 um 660 Bedarfsgemeinschaften bzw. um 45 % verringert. Demgegenüber kam es bei der Gesamtzahl der unangemessen wohnenden Bedarfsgemeinschaften dieser Gruppe nur zu einer Verringerung von 25 %.

**Zusätzlich 33.300 angemessene Wohnungen bei 10 % Anhebung der Angemessenheitsgrenzen**

Zusätzlich hat GEWOS überprüft, welche Auswirkungen eine Anhebung der Angemessenheitsgrenzen um 10 % auf das angemessene Wohnungsangebot hat. Nach der Modellrechnung würde sich ein zusätzlicher rechnerischer Wohnungsbestand mit einer angemessenen Miethöhe von 33.300 Wohnungen ergeben. Dabei würde sich der angemessene Wohnraum für Alleinstehende um 6.800 Wohnungen auf 21.450 Wohnungen erhöhen. Im Mai 2005 führte eine Anhebung der Angemessenheitsgrenzen um 10 % noch zu einer Erhöhung des angemessenen Angebotes für Alleinstehende um 7.900 Wohnungen.

**Angemessener Leerstand von 1.920 Wohnungen**

Der direkt verfügbare - zur Zeit leerstehende - angemessene Wohnraum erhöht sich - durch die Anhebung der Angemessenheitsgrenzen um 10 % - von 1.260 auf 1.920 Wohnungen. Im Mai 2005 ergab sich bei der Modellrechnung nur eine Erhöhung des angemessenen Wohnungsbestandes um 470 Wohnungen.

**Fazit:  
Gestaffelte Umzugsaufforderungen fortsetzen**

Die Analyse zeigt, dass sich die Zahl der unangemessen wohnenden Bedarfsgemeinschaften verringert hat. Ein wesentlicher Teil des Rückganges ist durch die Veränderung der Verwaltungsanweisung bedingt. Auch wenn auf Grundlage der vorliegenden Daten kein entsprechender Vergleich stattfinden kann, belegt die Analyse, dass die von der Stadt Bremen durchgeführte Maßnahme der gestaffelten Umzugsaufforderungen zu einer Verringerung der Bedarfsgemeinschaften mit einer hohen Überschreitung der Angemessenheitsgrenzen ge-

führt hat. Der eingeschlagene Weg sollte weiter verfolgt werden. Nach derzeitiger Planung der Stadt Bremen wird die Durchführung der gestaffelten Umzugsaufforderungen im Jahr 2007 abgeschlossen werden.

**Regionale  
Modellrechnungen**

Um die regionalen Auswirkungen der Maßnahmen besser abschätzen zu können, hat GEWOS die Modellrechnungen differenziert nach Stadtteilen vorgenommen (vgl. Tabelle 14).

**In Blumenthal Rückgang der Bedarfsgemeinschaften um 48 % bei Anhebung von 10 %**

Bei einer Anhebung der Angemessenheitsgrenzen um 10 % verringert sich die Zahl der nicht angemessen wohnenden Bedarfsgemeinschaften im Stadtteil Blumenthal um 48 % bzw. rund 395 Bedarfsgemeinschaften. In Blumenthal zeigt sich damit sowohl der höchste prozentuale wie auch absolute Rückgang der Bedarfsgemeinschaften bei einer Anhebung der Angemessenheitsgrenzen um 10 %. Ebenfalls deutliche Verringerungen der nicht angemessen wohnenden Bedarfsgemeinschaften ergeben sich im Stadtteil Gröpelingen mit rund -360 Bedarfsgemeinschaften (-40 %) und im Stadtteil Neustadt mit rund -360 Bedarfsgemeinschaften (-34 %). Auch in den Stadtteilen Burglesum und Vegesack verringert sich die Zahl der nicht angemessen wohnenden Bedarfsgemeinschaften um 41 %.

**Geringe Auswirkungen der Anhebung um 10 % in der östlichen Vorstadt**

Die geringsten Auswirkungen ergeben sich in den Stadtteilen Oberneuland (-17 %) und Schwachhausen (-25 %), wo bereits eine Anhebung der Angemessenheitsgrenzen im Rahmen der Veränderung der Verwaltungsanweisung durchgeführt wurde. Absolut verringert sich die Zahl der Bedarfsgemeinschaften durch eine Erhöhung in diesen beiden Stadtteilen nur um 40 Bedarfsgemeinschaften. Geringe Auswirkungen dieser Modellrechnung ergeben sich auch in der Östlichen Vorstadt mit -29 %. Absolut reduziert sich die Zahl der nicht angemessen wohnenden Bedarfsgemeinschaften hier jedoch um rund 200.

<b>Tab. 14 Anhebung der Bemessungsgrenzen der Unterkunft in den Stadtteilen für ALG II-Empfänger - Februar 2007</b>							
<b>Stadtbe- zirk/Stadtteil</b>	<b>Veränderung der nicht angemessen wohnende Bedarfsgemeinschaften - SGB II</b>						
	<b>alte Grenzwerte</b>	<b>Erhöhung um 10 %</b>		<b>Erhöhung um 20 %</b>		<b>Erhöhung um 30 %</b>	
		<b>abs.</b>	<b>in %</b>	<b>abs.</b>	<b>in %</b>	<b>abs.</b>	<b>in %</b>
Mitte	520	-155	-30 %	-265	-51 %	-360	-69 %
Neustadt	1.060	-360	-34 %	-585	-55 %	-765	-72 %
Obervieland	345	-135	-39 %	-215	-62 %	-260	-75 %
Huchting	445	-140	-31 %	-265	-60 %	-355	-80 %
Wolmershausen	310	-120	-39 %	-200	-65 %	-250	-81 %
Östliche Vorstadt	690	-200	-29 %	-370	-54 %	-480	-70 %
Schwachhausen	140	-35	-25 %	-65	-46 %	-85	-61 %
Vahr	700	-220	-31 %	-415	-59 %	-520	-74 %
Horn-Lehe	290	-105	-36 %	-170	-59 %	-210	-72 %
Borgfeld	10	0	0 %	-5	-50 %	-5	-50 %
Oberneuland	30	-5	-17 %	-10	-33 %	-15	-50 %
Osterholz	395	-145	-37 %	-230	-58 %	-295	-75 %
Hemelingen	810	-290	-36 %	-495	-61 %	-630	-78 %
Findorff	455	-145	-32 %	-250	-55 %	-320	-70 %
Walle	595	-190	-32 %	-350	-59 %	-440	-74 %
Gröpelingen	890	-360	-40 %	-580	-65 %	-740	-83 %
Burglesum	440	-180	-41 %	-285	-65 %	-355	-81 %
Veegesack	605	-250	-41 %	-385	-64 %	-470	-78 %
Blumenthal	820	-395	-48 %	-580	-71 %	-685	-84 %
Restliche Stadtteile	40	-10	-25 %	-20	-51 %	-30	-75 %
<b>Bremen</b>	<b>9.590</b>	<b>-3.440</b>	<b>-36 %</b>	<b>-5.740</b>	<b>-60 %</b>	<b>-7.270</b>	<b>-76 %</b>

© GEWOS

**Anhebung der An-  
gemessenheitsgren-  
zen um 20 %**

Durch eine Anhebung der Angemessenheitsgrenzen um 20 % verringert sich die Zahl der nicht angemessen wohnenden Bedarfsgemeinschaften in Blumenthal um weitere 185 bzw. 44 %. Insgesamt reduziert sich die

Zahl der nicht angemessen wohnenden Bedarfsgemeinschaften im Stadtteil Blumenthal damit um 71 %. Auch in anderen Stadtteilen kommt es zu einer deutlichen Reduzierung der nicht angemessen wohnenden Bedarfsgemeinschaften um rund 65 %, dazu gehören Gröpelingen, Woltmershausen, Burglesum und Vegesack. Die geringste Verringerung ergibt sich - neben den Stadtteilen Borgfeld, Oberneuland und Schwachhausen - im Stadtteil Mitte mit 51 % und in der östlichen Vorstadt mit 54 %. In beiden Stadtteilen kommt es aber absolut zu einer bedeutenden Reduzierung von 265 bzw. 370 Bedarfsgemeinschaften.

**Anhebung der Angemessenheitsgrenzen um 30 %: Reduzierung in fünf Stadtteilen von mindestens 80 %**

Bei einer Anhebung der Angemessenheitsgrenze um 30 % ergibt sich in den fünf Stadtteilen Blumenthal, Gröpelingen, Burglesum, Woltmershausen und Huchting eine Verringerung der nicht angemessen wohnenden Bedarfsgemeinschaften von mindestens 80 %. Absolut betrachtet reduziert sich die Zahl der unangemessen wohnenden Bedarfsgemeinschaften in Neustadt um 765, in Gröpelingen um 740, in Blumenthal um 685 und in Hemelingen um 630. Die geringsten absoluten Auswirkungen können in den Stadtteilen Borgfeld (50 %), Oberneuland (50 %), Schwachhausen (61 %) und Mitte (69 %) festgestellt werden.

**Fazit**

Die Analyse belegt unterschiedliche Auswirkungen der Modellrechnungen für die einzelnen Stadtteile. Insbesondere in Bremen-Nord bewirkt bereits eine nur zehnpromtente Anhebung der Angemessenheitsgrenze in den Stadtteilen eine deutliche Reduzierung der unangemessen wohnenden Bedarfsgemeinschaften. In anderen Stadtteilen zeigen sich selbst bei einer Anhebung um 30 % kaum Effekte. Um einen echten Entlastungseffekt für die betroffenen Haushalte und den Bremer Wohnungsmarkt zu erzielen, sollten bei dieser Betrachtung die absoluten Effekte stärker als die prozentualen im Vordergrund stehen. Eine regional differenzierte Anhebung der Angemessenheitsgrenzen erscheint daher sinnvoller als eine pauschale Anhebung für die gesamte Stadt.

## 5.2 Veränderung der Mietobergrenzen für Alleinstehende

### **Prozentuale Anhebung der Mietobergrenzen für Alleinstehende**

Wie die Analyse gezeigt hat, ist insbesondere der angemessene Wohnraum für Bedarfsgemeinschaften mit einer Person knapp. Besonders nach dem Urteil des Bundessozialgesetzes ist eine Erhöhung der Angemessenheitsgrenzen für Alleinstehende notwendig. Daher hat GEWOS Modellrechnungen vorgenommen, in denen die Mietobergrenze allein für diesen Typ von Bedarfsgemeinschaft prozentual um 5 %, 10 % bzw. 15 % angehoben wird.

### **Rückgang um 43 % der nicht angemessenen Wohnenden bei Anhebung um 15 %**

Wie die Modellrechnungen zeigen, bewirkt bereits eine Anhebung der Angemessenheitsgrenzen um 5 % eine Verringerung der nicht angemessen wohnenden Bedarfsgemeinschaften um 18 % bzw. 1.210 Bedarfsgemeinschaften. Auch die Zahl der nicht angemessenen wohnenden Haushalte sinkt um 18 % bzw. 850 bis 950 Haushalte. Durch eine Anhebung der Angemessenheitsgrenzen um 10 % ergibt sich eine Verringerung der nicht angemessen wohnenden Bedarfsgemeinschaften und der Haushalte um 32 % und bei 15 % um jeweils 43 %.

### **Angemessenes Angebot für Alleinstehende um 18 % bis 75 % höher**

Das Angebot an angemessenem Wohnraum für Alleinstehende erhöht sich durch die Modellrechnungen wie folgt:

Anhebung um 5 %	2.700 Wohnungen
Anhebung um 10 %	6.800 Wohnungen
Anhebung um 15 %	11.000 Wohnungen

Das direkt verfügbare angemessene Angebot für Bedarfsgemeinschaften mit einer Person erhöht sich von 160 Wohnungen auf 170 bis 260 Wohnungen.

### **Mittelwert der Grenzwerte von ein und zwei Mitgliedern**

Zusätzlich wurde eine Modellrechnung analog zum Gutachten 2005 durchgeführt. Hierbei wird der Mittelwert der Grenzwerte von Bedarfsgemeinschaften mit einer Person und mit zwei Personen für die Ermittlung der nicht angemessen wohnenden Alleinstehenden zugrundegelegt. Für eine Wohnung mit Fertigstellungsdatum bis 1965 ergibt sich dann eine Angemessenheitsgrenze von 299,25 Euro.

**Rückgang um 56 % der nicht angemessenen Wohnenden bei Mittelwertsrechnung** Bei der Modellrechnung mit einer Angemessenheitsgrenze, die sich aus dem Mittelwert der Grenzwerte von ein und zwei Mitgliedern ergibt, sinkt die Zahl der nicht angemessen wohnenden Alleinstehenden um 56 % oder 3.810 Bedarfsgemeinschaften auf 2.950 Bedarfsgemeinschaften. Im Mai 2005 ergab sich durch diese Modellrechnung nur eine Verringerung um 44 %. Die Zahl der nicht angemessen wohnenden Haushalte sinkt bei dieser Modellrechnung um 57 % bzw. um 2.700 bis 2.950 Haushalte.

**Anstieg des angemessenen Wohnungsbestandes um 86 %** Das angemessene Angebot für Alleinstehende erhöht sich um 12.650 Wohnungen auf 27.300 Wohnungen. Dies entspricht einer Erhöhung von 86 %. Im Mai 2005 stieg die Zahl der angemessenen Wohnungen für Alleinstehende nur um 61 % an.

**Fazit** Wie die Analyse zeigt, gibt es insbesondere für Alleinstehende kein ausreichendes angemessenes Wohnungsangebot in Bremen. Schon durch eine geringfügige Anhebung der Angemessenheitsgrenzen für Alleinstehende ergibt sich ein nicht unerheblicher Rückgang der nicht angemessen wohnenden Bedarfsgemeinschaften. Darüber hinaus wird der Bestand an angemessenen kleinen Wohnungen erhöht, so dass im Rahmen der Fluktuation ein Abbau der nach Anhebung der Angemessenheitsgrenzen noch nicht angemessen wohnenden Bedarfsgemeinschaften möglich ist. Angesichts dieser Ergebnisse erscheint eine Anhebung der Angemessenheitsgrenzen für Bedarfsgemeinschaften mit einer Person sinnvoll.

### **5.3 Regionale Anhebung der Mietobergrenzen um 20 %**

**Grundlage Verwaltungsanweisung** Die gültige Verwaltungsanweisung der Stadt Bremen zu § 22 SGB II enthält die Anweisung zur Anerkennung von 10 % höheren Mieten in den Stadtteilen Schwachhausen, Horn-Lehe, Borgfeld und Oberneuland mit dem Ziel einer gemischten Struktur der Wohnbevölkerung. Dadurch stehen 2.500 mehr angemessene Wohnungen zur Verfügung, gleichzeitig wohnen 240 Bedarfsgemeinschaften weniger nicht angemessen.

**Modell Anhebung der Grenzen um 20 %**

GEWOS hat eine Modellrechnung durchgeführt, in der die Angemessenheitsgrenzen in den vier genannten Stadtteilen um insgesamt 20 % angehoben werden. Diese Anhebung führt dazu, dass weitere 140 Bedarfsgemeinschaften bzw. rund 100 Haushalte in angemessenem Wohnraum wohnen würden.

**Angemessenes Wohnungsangebot erhöht um 3.050 Wohneinheiten**

Durch die Anhebung der Mietobergrenzen um insgesamt 20 % stehen in den genannten Stadtteilen rund 3.050 Wohnungen zusätzlich zur Verfügung, die eine angemessene Miethöhe aufweisen.

<b>Tab. 15 Modellrechnung: Anhebung der Kostenobergrenzen in den Stadtteilen Schwachhausen, Horn-Lehe, Borgfeld und Oberneuland um 20 %</b>			
	<b>Bedarfsgemeinschaften SGB II</b>		<b>Wohnungsbestand</b>
<b>Bedarfsgemeinschaften mit ...</b>	<b>insgesamt</b>	<b>nicht angemessen</b>	<b>angemessen</b>
<b>Einem Alleinstehenden</b>	19.580	6.690	14.950
<b>Zwei Mitgliedern</b>	7.260	1.590	17.650
<b>Drei Mitgliedern</b>	4.720	640	17.950
<b>Vier Mitgliedern</b>	2.840	320	11.950
<b>Fünf und mehr Mitgliedern</b>	1.780	210	3.800
<b>Insgesamt</b>	<b>36.180</b>	<b>9.450</b>	<b>66.300</b>
<b>© GEWOS</b>			

**Fazit**

Bei einer zwanzigprozentigen Erhöhung der Kostenobergrenzen in den Stadtteilen Schwachhausen, Horn-Lehe, Borgfeld und Oberneuland verringert sich die Anzahl der nicht angemessen wohnenden Bedarfsgemeinschaften nur geringfügig. Es kommt jedoch zu einer deutlichen Erhöhung der angemessenen Wohnungen in diesen Stadtteilen. Damit erhöht sich die Attraktivität dieser Stadtteile somit auch für Leistungsempfänger aus anderen Stadtteilen und das Ziel einer gemischten Struktur der Wohnbevölkerung ist leichter zu erreichen.

#### 5.4 Zusätzliche regionale Anhebung der Mietobergrenzen um 10 %

##### Anhebung der Angemessenheitsgrenzen um 10 % in weiteren Stadtteilen

Zusätzlich zu den bereits angehobenen Mietobergrenzen in den Stadtteilen Schwachhausen, Horn-Lehe, Borgfeld und Oberneuland (+10 %) werden in dieser Modellrechnung die Mietobergrenzen in den Stadtteilen Mitte, Findorf, Huchting und Östliche Vorstadt um 10 % angehoben. Die Analyse hat gezeigt, dass in diesen Stadtteilen mit hohem Mietniveau zudem - außer im Stadtteil Huchting - verhältnismäßig wenige Bedarfsgemeinschaften leben. Mit der Erhöhung der Mietobergrenzen in diesen Stadtteilen kann eine größere Durchmischung der Wohnbevölkerung erreicht werden.

<b>Tab. 16 Modellrechnung: Anhebung der Kostenobergrenzen in den Stadtteilen Mitte, Findorf, Huchting und Östliche Vorstadt um 10 %</b>			
<b>Bedarfsgemeinschaften mit ...</b>	<b>Bedarfsgemeinschaften SGB II</b>		<b>Wohnungsbestand</b>
	<b>insgesamt</b>	<b>nicht angemessen</b>	<b>angemessen</b>
<b>Einem Alleinstehenden</b>	19.580	6.360	15.600
<b>Zwei Mitgliedern</b>	7.260	1.500	18.550
<b>Drei Mitgliedern</b>	4.720	620	19.750
<b>Vier Mitgliedern</b>	2.840	260	11.600
<b>Fünf und mehr Mitgliedern</b>	1.780	190	4.950
<b>Insgesamt</b>	<b>36.180</b>	<b>8.930</b>	<b>70.450</b>
<b>© GEWOS</b>			

##### Rückgang der nicht angemessenen Wohnenden um gut 7 %

Durch die Anhebung der Mietobergrenzen um 10 % in diesen Stadtteilen wohnen zusätzliche 660 Bedarfsgemeinschaften (+7 %) bzw. 600 bis 650 Haushalten in angemessenem Wohnraum. Damit würde diese Maßnahme zu einer Verringerung der nicht angemessen wohnenden Bedarfsgemeinschaften von 27 % auf 25 % führen.



**Größte Auswirkungen in der Östlichen Vorstadt** Der Rückgang ist mit 210 Bedarfsgemeinschaften in der Östlichen Vorstadt am höchsten, darauf folgen Findorf, Mitte und Huchting.

**Angemessenes Wohnungsangebot erhöht sich um 7.200 Wohneinheiten ...** Durch die Anhebung der Mietobergrenzen um 10 % stehen in den genannten Stadtteilen rund 7.200 Wohnungen zusätzlich zur Verfügung, die eine Miethöhe aufweisen, die die Angemessenheitsgrenzen nicht überschreitet.

**... am stärksten in Burglesum und Findorf** Mit jeweils bzw. 4.100 Wohnungen sind die Auswirkungen in Huchting am höchsten, es folgen Findorf (1.650) die Östliche Vorstadt (900) und Mitte (550).

<b>Tab. 17 Modellrechnung: Anhebung der Kostenobergrenzen in den Stadtteilen Schwachhausen, Horn-Lehe, Borgfeld und Oberneuland um 20 % und in den Stadtteilen Mitte, Findorf, Huchting und Östliche Vorstadt um 10 %</b>			
<b>Bedarfsgemeinschaften mit ...</b>	<b>Bedarfsgemeinschaften SGB II</b>		<b>Wohnungsbestand</b>
	<b>insgesamt</b>	<b>nicht angemessen</b>	<b>angemessen</b>
<b>Einem Alleinstehenden</b>	19.580	6.290	15.950
<b>Zwei Mitgliedern</b>	7.260	1.470	19.850
<b>Drei Mitgliedern</b>	4.720	600	21.050
<b>Vier Mitgliedern</b>	2.840	250	12.500
<b>Fünf und mehr Mitgliedern</b>	1.780	180	4.200
<b>Insgesamt</b>	36.180	8.790	73.500
<b>© GEWOS</b>			

**Modellkombination +20 % und +10 %** Betrachtet man die Anhebung der regionalen Mietobergrenzen beider Modelle zusammen, so ergibt sich eine Erhöhung des Bestandes an angemessenen Wohnungen von insgesamt 16 % auf einen Anteil von 47 % vom gesamten Bremer Wohnungsbestand. Die nicht angemessen wohnenden Bedarfsgemeinschaften verringern sich in diesem Zuge um 8 % und die der Haushalte um 9 %. Insgesamt verringert sich der Anteil der nicht an-

gemessen wohnenden Bedarfsgemeinschaften von 27 % auf 24 % (vgl. Tabelle 17).

## **Fazit**

Die Anhebung der Angemessenheitsgrenzen um 10 % in den Stadtteilen Mitte, Findorf, Huchting und Östliche Vorstadt und die Anhebung der Angemessenheitsgrenzen um 20 % in den Stadtteilen Borgfeld, Horn-Lehe, Oberneuland und Schwachhausen reduziert die Anzahl der nicht angemessen wohnenden Bedarfsgemeinschaften zwar nur in geringem Umfang, sie erhöht aber deutlich stärker das Angebot und trägt somit zu einer angemessenen Durchmischung der Bevölkerung bei.

## **5.5 Anhebung der Angemessenheitsgrenzen um 5, 10, 15 und 20 Euro - Vorschlag einer neuen Tabelle**

### **Anhebung der Angemessenheitsgrenzen**

In einer weiteren Modellrechnung wurden die Auswirkungen einer Anhebung der Angemessenheitsgrenzen um 5, 10, 15 und 20 Euro ausgewertet. Dabei wurden die verschiedenen Größenklassen - mit der unteren Grenze - und Baualtersklassen einzeln betrachtet. Das Ziel war dabei, diejenige Anhebung zu identifizieren, die den deutlichsten Effekt auf die Anzahl der den Angemessenheitskriterien entsprechenden Wohnungen hat.

### **Gleichartige Auswirkungen**

Im Ergebnis wird deutlich, dass die Anhebung der Angemessenheitsgrenzen in 5-Euro-Schritten einen Anstieg des angemessenen Wohnraums in gleichen Intervallen zur Folge hat. Mit jedem Betrag (5, 10, 15 und 20 Euro) steigt der angemessene Wohnraum um jeweils rund 4 % weiter an. Die Mieten in diesem Preisbereich sind offenbar relativ gleichförmig gestreut. In der Konsequenz bedeutet dies, dass bei der Bildung einer neuen Tabelle mit neuen Kostenobergrenzen die Streuung der Mieten im Wohnungsbestand nicht berücksichtigt werden muss.

### **Entwurf einer neuen Tabelle**

GEWOS hat auf Basis der Analysen eine neue Tabelle zusammengestellt. Grundlage für die unterschiedlichen Erhöhungsbeträge ist der Vergleich der Angemessenheitsgrenzen gemäß Tabelle 1 mit den durchschnittlichen Bruttokaltmieten. Je höher der Differenzbetrag,

desto höher der Erhöhungsbetrag. Als maximaler Erhöhungsbetrag werden 20 Euro angesetzt. Durch dieses Verfahren werden die strukturellen Unterschiede des Bremer Wohnungsmarktes in den neuen Angemessenheitsgrenzen berücksichtigt. Auch wenn laut der Verwaltungsanweisung die Angemessenheitsgrenzen für Wohnungen mit einem Baualter ab 1992 nur in Ausnahmefällen herangezogen werden, hat GEWOS auch für diesen Wohnungsteilmarkt eine Erhöhung vorgenommen. Hierbei wird ersichtlich, dass die Angemessenheitsgrenzen insbesondere für diesen Wohnungsteilmarkt deutlich von den tatsächlichen Bruttokaltmieten abweichen.

<b>Tab. 18 Neue Angemessenheitsgrenzen für Bremen - Entwurf</b>			
	<b>Unterstützung nach Baualter in Euro (Brutto-Kaltmiete)</b>		
<b>Bei einer Bedarfsgemeinschaft mit ...</b>	<b>bis Ende 1965</b>	<b>1966 bis Ende 1991</b>	<b>ab 1992*</b>
<b>Einem Alleinstehenden (angehoben um)</b>	265 (+20)	285 (+20)	345 (+20)
<b>Zwei Mitgliedern (angehoben um)</b>	340 (+15)	360 (+5)	415 (+20)
<b>Drei Mitgliedern (angehoben um)</b>	390 (+0)	420 (+0)	490 (+20)
<b>Vier Mitgliedern (angehoben um)</b>	460 (+5)	490 (+0)	565 (+20)
<b>Fünf und mehr Mitgliedern (angehoben um)</b>	535 (+20)	580 (+20)	645 (+20)
<b>für jede weitere Person zusätzlich (angehoben um)</b>	70 (+5)	80 (+10)	90 (+15)
* Anwendung nur in Ausnahmefällen			© GEWOS

**Deutliche Erhöhung angemessener Wohnraum auf 48 %**

Mit der in der Tabelle 18 dargestellten Modifizierung der Angemessenheitsgrenzen kann eine Erhöhung des angemessenen Wohnraums um insgesamt 11.200 Wohneinheiten bzw. +18 % erzielt werden. Bei der Berechnung wurden die in der Verwaltungsanweisung festge-

legten Ausnahmenregelungen - Erhöhung der Angemessenheitsgrenzen für vier Stadtteile und die Wirtschaftlichkeit von Umzugsaufforderungen - berücksichtigt. Rund 48 % der Bremer Wohnungen werden danach den Angemessenheitskriterien entsprechen, gegenüber 41 % bei der Berücksichtigung der bisherigen Angemessenheitsgrenzen. Insbesondere für Alleinstehende wird sich das Angebot an angemessenem Wohnraum deutlich erhöhen und zwar mit 3.200 zusätzlichen Wohneinheiten um 22 %.

**Gut 2.000 zusätzliche angemessen wohnende Bedarfsgemeinschaften**

Auch auf der Nachfragerseite ergeben sich insbesondere für Alleinstehende deutliche Verbesserungen. Die Anzahl der nicht angemessen wohnenden Bedarfsgemeinschaften verringert sich insgesamt um 2.010 Bedarfsgemeinschaften, 1.700 davon sind Alleinstehende. Auch die Zahl der nicht angemessen wohnenden Haushalte verringert sich um 1.500 bis 1.750 Haushalte.

<b>Tab. 19 Modellrechnung: GEWOS-Modell - Neue Tabelle Bilanz der Nachfrage mit dem Angebot in Bremen Februar 2007</b>			
<b>Bedarfsgemeinschaften mit ...</b>	<b>Bedarfsgemeinschaften SGB II</b>		<b>Wohnungsbestand</b>
	<b>insgesamt</b>	<b>nicht angemessen</b>	<b>angemessen</b>
<b>Einem Alleinstehenden</b>	19.580	5.060	17.850
<b>Zwei Mitgliedern</b>	7.260	1.380	17.950
<b>Drei Mitgliedern</b>	4.720	660	16.750
<b>Vier Mitgliedern</b>	2.840	310	13.050
<b>Fünf und mehr Mitgliedern</b>	1.780	170	8.850
<b>Insgesamt</b>	36.180	7.580	74.450

**© GEWOS**

**Monetäre Auswirkungen der Modellrechnung**

Mit der von GEWOS erarbeiteten möglichen Neustrukturierung der Angemessenheitsgrenzen nach Größe der Bedarfsgemeinschaften und Baualter (vgl. Tabelle 18)

entstünden für die Stadt Bremen Mehrkosten von bis zu 160.000 Euro pro Monat. Berechnet man die Auswirkungen nur für die Bedarfsgemeinschaften mit einer Person, so kommt es beim GEWOS-Modell zu zusätzlichen Kosten von bis zu 135.500 Euro pro Monat. Bei Anwendung des Urteils des Landessozialgerichts Niedersachsen/Bremen vom 24.04.2007 für die Ermittlung der angemessenen Wohnsituation - Berücksichtigung der Neubaupalte ab 1992 +10 % - in der Stadt Bremen, entstünden nach einer überschlägigen Berechnung von GEWOS Mehrkosten in Höhe von bis zu 1 Million Euro pro Monat.

<b>Tab. 20 Modellrechnung: Modell 310 Euro für Bedarfsgemeinschaften mit einer Person und jeweils 60 Euro für jede weitere Person Bilanz der Nachfrage mit dem Angebot in Bremen Februar 2007</b>			
	<b>Bedarfsgemeinschaften SGB II</b>		<b>Wohnungsbestand</b>
<b>Bedarfsgemeinschaften mit ...</b>	<b>insgesamt</b>	<b>nicht angemessen</b>	<b>angemessen</b>
<b>Einem Alleinstehenden</b>	19.580	2.800	34.300
<b>Zwei Mitgliedern</b>	7.260	1.030	23.350
<b>Drei Mitgliedern</b>	4.720	450	24.300
<b>Vier Mitgliedern</b>	2.840	260	12.450
<b>Fünf und mehr Mitgliedern</b>	1.780	120	4.650
<b>Insgesamt</b>	36.180	4.660	99.050
<b>© GEWOS</b>			

**Modell 310 Euro und 320 Euro** Zwei weitere Modelle wurden auf Wunsch des Auftraggebers berechnet. Hier gelten für eine Bedarfsgemeinschaft mit einer Person 310 Euro bzw. 320 Euro Bruttokaltmiete als angemessen und zwar unabhängig vom Baualter der Wohnung. Für jede weitere Person im Haushalt werden jeweils 60 Euro zugeschlagen.

**Deutliche Erhöhung angemessener Wohnraum auf 48 %** Mit den Modifizierungen der Angemessenheitsgrenzen kann jeweils eine deutliche Erhöhung des angemessenen Wohnraums um 35.800 bzw. 43.750 Wohneinheiten erzielt werden (vgl. Tabellen 20 und 21). Damit entsprechen knapp 64 bzw. 69 % der Bremer Wohnungen den Angemessenheitskriterien gegenüber 41 % bei der Berücksichtigung der bisherigen Angemessenheitsgrenzen. Auch bei diesen Modellrechnungen wird sich insbesondere für Alleinstehende das Angebot an angemessenem Wohnraum deutlich erhöhen und zwar mit 19.450 bzw. 24.650 zusätzlichen Wohneinheiten um 134 bzw. 168 %.

<b>Tab. 21 Modellrechnung: Modell 320 Euro für Bedarfsgemeinschaften mit einer Person und jeweils 60 Euro für jede weitere Person Bilanz der Nachfrage mit dem Angebot in Bremen Februar 2007</b>			
<b>Bedarfsgemeinschaften mit ...</b>	<b>Bedarfsgemeinschaften SGB II</b>		<b>Wohnungsbestand</b>
	<b>insgesamt</b>	<b>nicht angemessen</b>	<b>angemessen</b>
<b>Einem Alleinstehenden</b>	19.580	2.360	39.200
<b>Zwei Mitgliedern</b>	7.260	840	25.150
<b>Drei Mitgliedern</b>	4.720	380	25.950
<b>Vier Mitgliedern</b>	2.840	230	12.150
<b>Fünf und mehr Mitgliedern</b>	1.780	100	4.550
<b>Insgesamt</b>	36.180	3.910	107.000
<b>© GEWOS</b>			

**Deutliche Erhöhung der angemessen wohnenden Bedarfsgemeinschaften** Auch auf der Nachfragerseite ergeben sich insbesondere für Alleinstehende deutliche Verbesserungen. Die Anzahl der nicht angemessen wohnenden Bedarfsgemeinschaften verringert sich insgesamt um 4.930 bzw. 5.680 Bedarfsgemeinschaften, davon 3.960 bzw. 4.400 Bedarfsgemeinschaften mit einer Person. Die Zahl der nicht angemessen wohnenden Haushalte verringert sich um 3.750 bis 4.200 bzw. 4.400 bis 4.800 Haushalte.

<b>Berücksichtigung der Verwaltungsanweisung</b>	Bei der Berechnung wurden die in der Verwaltungsanweisung festgelegten Ausnahmenregelungen - Erhöhung der Angemessenheitsgrenzen für vier Stadtteile und die Wirtschaftlichkeit von Umzugsaufforderungen - berücksichtigt.
<b>GEWOS Modell mit geringeren Mehrkosten</b>	Durch die Anwendung dieser neuen Kostenobergrenzen entstünden dem Land Bremen nach einer überschlägigen Berechnung von GEWOS Mehrkosten in Höhe von bis zu 470.000 Euro bzw. 565.000 Euro pro Monat. Mit der von GEWOS erarbeiteten möglichen Neustrukturierung der Angemessenheitsgrenzen nach Größe der Bedarfsgemeinschaften und Baualter (vgl. Tabelle 18) entstünden, wie schon erwähnt, deutlich geringere Mehrkosten von bis zu 160.000 Euro pro Monat.
<b>Fazit</b>	Durch die Veränderung der Angemessenheitsgrenzen differenziert nach Baualter und Größe - auf Basis der Analyse der durchschnittlichen Bruttokaltmieten in der Stadt Bremen - werden die örtlichen Gegebenheiten besser berücksichtigt (GEWOS Modell). Die bisherige Grundlage der neuen Verwaltungsanweisung zu § 22 SGB II ist die Tabelle gemäß § 8 WoGG, in der überwiegend nur eine Unterscheidung nach der Größe einer Gemeinde erfolgt. Die speziellen regionalen Gegebenheiten blieben hierbei unberücksichtigt. Die Modelle 310 bzw. 320 Euro haben eine deutliche Erhöhung des angemessenen Wohnungsangebotes sowie eine deutliche Reduzierung der nicht angemessen wohnenden Bedarfsgemeinschaften zur Folge. Daher sollte überlegt werden, die bisher für die Ermittlung der angemessenen Mietkosten verwendete Tabelle der Verwaltungsanweisung vom Juni 2006 durch eine auf Basis der vorliegenden Analysen entwickelte Tabelle zu ersetzen. Hierdurch würde die Stadt Bremen auch dem Urteil des Bundessozialgerichtes entsprechen.

**Anhang**



## **A Methodik**

**Auswertung auf kleinräumiger Ebene** Für die Feststellung der Angebots-/Nachfragerelation nach angemessenem Wohnraum für Empfänger von ALG II oder HLU bzw. GSIAE in der Stadt Bremen erfolgte eine Erhebung des Angebotes und der Nachfrage. Die Auswertung der Daten wurde auch auf Ebene der Stadtteile durchgeführt.

**Bezugs-Zeitpunkt November 2006 und Februar 2007** Die Erhebung der Daten erfolgte an zwei unterschiedlichen Stichtagen. Der erste Bezugs-Zeitpunkt der Datengrundlagen ist November 2006. Zusätzlich erfolgte eine Datenerhebung mit dem Bezugs-Zeitpunkt Februar 2007. Der zweite Bezugs-Zeitpunkt wurde gewählt, weil überprüft werden soll, ob sich bereits Auswirkungen aufgrund der gestaffelten Umzugsaufforderungen für die Bedarfsgemeinschaften, die eine Miete zahlen, die 30 % oberhalb der Angemessenheitsgrenzen liegt, ergeben haben.

**Erhebung von Wohnungsdaten bei Eigentümern** Für das vorhandene Angebot wurde der Wohnungsbestand der Stadt Bremen durch eine Abfrage der relevanten Wohnungsdaten bei den Bremer Wohnungseigentümern bzw. den Verwaltern erfasst. Für diesen Arbeitsschritt wurden insbesondere von den Wohnungsunternehmen der AG Wohnen Bremen Bremerhaven die nötigen Daten zur Verfügung gestellt. Zusätzlich wurden vom Amt für Geoinformation der Stadt Bremen Wohnungsdaten von privaten Eigentümern bereitgestellt.

**Erhebung von 41 % der Wohnungen** Insgesamt wurden durch die Erhebung Informationen über rund 63.800 Wohnungen oder 41 % des gesamten Mietwohnungsbestandes der Stadt Bremen im November 2006/Februar 2007 erfasst. Damit steigt der Anteil der erfassten Wohnungsbestände um zwei Prozentpunkte gegenüber Mai 2005 an, als rund 39 % des Wohnungsbestandes erfasst wurden. Durch intensive Gespräche mit der Wohnungswirtschaft wurden weitere Unternehmen überzeugt, die Untersuchung des preisgünstigen Wohnraums in Bremen zu unterstützen. Damit erhöht sich der von GEWOS erfasste Wohnungsbestand um 2.600 Wohnungen gegenüber Mai 2005.

**Daten SGB XII** Die Daten über die Bedarfsgemeinschaften, die unter die Bestimmungen des SGB XII fallen, wurden vom Senator für Arbeit, Frauen, Gesundheit, Jugend und Soziales Bremen zur Verfügung gestellt (aus dem EDV-Verfahren PROSOZ Bremen, im folgenden „PROSOZ“). In Abstimmung mit dem Auftraggeber wurden als Bezugs-Zeitpunkte November 2006 und Februar 2007 vereinbart. Insgesamt umfasst dieser Datensatz rund 7.450 Bedarfsgemeinschaften im November 2006 und 7.600 im Februar 2007.

**Daten SGB II** Die Daten für die ALG-II Empfänger stammen von der Bundesagentur für Arbeit in Nürnberg (BA Datei) mit Bezugs-Zeitpunkt November 2006 und Februar 2007. Die Daten wurden von GEWOS um für den Mietwohnungsmarkt nicht relevante Bedarfsgemeinschaften - wie Eigentümer und Bedarfsgemeinschaften ohne Ansprüche - bereinigt. Von den übrigen rund 36.600 Bedarfsgemeinschaften (November 2006) bzw. 36.180 Bedarfsgemeinschaften (Februar 2007) im SGB II kann aufgrund fehlender Adressangabe für 0,1 % keine regionale Zuordnung auf Stadtteil- oder Ortsteilebene erfolgen.

### ***Berechnung und Datenqualität***

**Grundlage Angemessenheitsgrenzen der Verwaltungsanweisung** Die Basis der Berechnung sind die Angemessenheitsgrenzen (vgl. Tabelle 1). Die angegebenen Angemessenheitsgrenzen werden für die in der Verwaltungsanweisung vom 04. Juli 2006 genannten Stadtteile Borgfeld, Horn-Lehe, Oberneuland und Schwachhausen um 10 % erhöht. Zusätzlich werden, bei der Ermittlung der nicht angemessen wohnenden Bedarfsgemeinschaften, die Angemessenheitsgrenze um zusätzliche 5 % angehoben. Diese Erhöhung ergibt sich aus Punkt 2.2 "Wirtschaftlichkeit von Umzugsaufforderungen" der Verwaltungsanweisung vom 04. Juli 2006. Über die erhöhten Angemessenheitsgrenzen der Tabelle 1 erfolgt die Ermittlung der nicht angemessen wohnenden Bedarfsgemeinschaften aus dem SGB II und SGB XII. Die Angemessenheitsgrenzen der Baualtersklasse ab 1992 werden bei der Ermittlung der nicht angemessen wohnenden Bedarfsgemeinschaften nicht angewendet.

Bei der Berechnung des Wohnungsbestandes mit einer angemessenen Miethöhe werden die Angemessenheitsgrenzen nicht um 5 % erhöht. Hier erfolgt nur eine Berücksichtigung der Erhöhung für die angesprochenen Stadtteile um 10 %. Auf Basis dieser angehobenen Angemessenheitsgrenzen erfolgt die Ermittlung des Wohnungsbestandes mit einer angemessenen Miethöhe.

### ***Wohnungsangebot***

#### **Gute Datenqualität für Wohnungen**

Die Qualität der von den Eigentümern erhaltenen Daten ist gut. Die relevanten Daten konnten durch die Erhebung ermittelt werden. Neben den Mietzahlungen konnte aus dem Datenangebot auch das Baualter gewonnen werden, so dass eine Auswertung des Wohnungsangebotes nach der Höhe der Bruttokaltmieten und den Baualtersklassen durchgeführt werden konnte.

#### **Gewichtung der Erhebungsdaten**

Für die Berechnung der Verteilung des Angebotes in Bremen und seinen Stadtteilen erfolgt eine Gewichtung der gewonnenen Informationen. Hierbei werden mit Hilfe der Daten des Statistischen Landesamtes die Verteilung der Anzahl der Wohnungen in den einzelnen Stadtteilen differenziert nach den drei Baualtersklassen der Tabelle 1 ermittelt. Dieser berechnete Wohnungsbestand je Stadtteil dient als Gewichtunggrundlage für die erhobenen Daten. Da während der Erhebung überwiegend Wohnungsdaten der großen Wohnungsunternehmen aufgenommen wurden, werden die restlichen Daten (von privaten Vermietern bzw. vom Amt für Geoinformation) stärker im Gewichtungsmodell berücksichtigt. Durch dieses Verfahren kann aus den erhobenen Daten eine gute Grundlage für die weitere Auswertung berechnet werden.

#### **Berücksichtigung Ein- und Zweifamilienhäuser**

Für den Teilmarkt der vermieteten Ein- und Zweifamilienhäuser konnten - wie auch in der Vorgängeruntersuchung - nur für rund 10 % des Bestandes Daten erhoben werden. Auf Basis dieser Information wird von GEWOS eine Schätzung des Bestandes mit einer angemessenen Bruttokaltmiete gemäß der Tabelle 1 vorgenommen. Diese Abschätzung erfolgt nur für die Stadt Bremen insgesamt. Eine Berücksichtigung des Mietwohnungsbe-

standes in Ein- und Zweifamilienhäusern auf kleinräumiger Ebene kann nicht erfolgen, da hierfür keine ausreichende Datenbasis vorliegt.

**Annahme der  
Vollausstattung**

Bei der Betrachtung der in die Begutachtung eingeflossenen Daten zum Wohnungsmarkt wird angenommen, dass die betreffenden Wohnungen über eine Vollausstattung verfügen, d. h. Bad, WC und Sammelheizung sind vorhanden. In der Gebäude- und Wohnungszählung 1987 konnten noch 9 % der Wohnungen mit einer Minderausstattung festgestellt werden. Hierunter fielen sowohl Wohnungen in Mehrfamilienhäusern als auch in Ein- und Zweifamilienhäusern. Heute nimmt dieser Mietwohnungsbestand auf Grund der erfolgten Modernisierung jedoch nur noch einen sehr geringen Anteil ein und ist dementsprechend zu vernachlässigen.

**Bedarfsgemeinschaften in fünf  
Größenklassen**

Für die Analyse des Wohnungsbestandes erfolgt eine Differenzierung nach bis zu fünf Mitgliedern je Bedarfsgemeinschaft. Der Anteil von größeren Bedarfsgemeinschaften mit mindestens sechs Personen liegt bei knapp 2 % und ist für die Marktbetrachtung nur von untergeordneter Bedeutung.

***Wohnungsnachfrage***

**Daten auf  
Stadtteilebene**

Die Daten der BA wurden GEWOS unter der Angabe der Straßennamen zur Verfügung gestellt. Hierdurch kann eine regionale Zuordnung für eine Auswertung auf Stadtteil- bzw. Ortsteilebene erfolgen. Im Datenmaterial aus PROSOZ finden sich die Ortsteile, so dass auch für die Empfänger/-innen nach SGB XII eine Auswertung auf regionaler Ebene durchgeführt werden kann.

**Eingeschränkte  
Datenqualität für  
Nachfrage aus dem  
SGB XII**

Die Qualität der Daten über die Empfänger von Hilfeleistungen nach SGB XII ist eingeschränkt. Auswertungen bezüglich der Wohnflächen können im vorliegenden Datenmaterial der PROSOZ aufgrund der fehlenden systematischen Erfassung der Wohnfläche nicht durchgeführt werden, da die Berechnung der Unterkunftskosten manuell durch den Sachbearbeiter erfolgt. Außerdem fehlt im vorliegenden Datenmaterial der PROSOZ die Angabe des Baualters. So ist der direkte Abgleich der

errechneten Bruttokaltmiete mit den Angemessenheitsgrenzen nach der Verwaltungsanweisung für die SGB XII-Empfänger nicht möglich.

**Keine tatsächliche  
Wohnungsmiete im  
SBG XII**

Bei der im Datensatz ausgewiesenen „tatsächlichen“ Bruttokaltmiete je Bedarfsgemeinschaft handelt es sich um eine durch den Sachbearbeiter umgerechnete anteilige Bruttokaltmiete, falls sich mehrere Bedarfsgemeinschaften oder auch weitere Mitbewohner innerhalb einer Wohnung befinden. Bei der Berechnung der anteiligen Miete wird die Zahl der Haushaltsmitglieder berücksichtigt, so dass für eine Bedarfsgemeinschaft mit einer geringeren Personzahl eine niedrigere anerkannte Miete eingetragen wird.

**Bruttokaltmiete im  
SBG II vorhanden**

Die von der BA zur Verfügung gestellten Daten beinhalten neben der anerkannten und gezahlten Miete im Rahmen des SGB II in dem aktuellen Stand auch die tatsächliche Miete der jeweiligen Bedarfsgemeinschaft. Neben der Nettokaltmiete sind auch die kalten Betriebskosten - gemäß Anlage 3 zu § 27 der Zweiten Berechnungsverordnung - und der Betrag für die Kosten für Heizung und Warmwasser gesondert aufgeführt. Im Gegensatz zur vorherigen Untersuchung - bei der nur die kompletten Leistungen für die Unterkunft (LFU) vorliegen -, können in dieser Untersuchung die tatsächlichen Bruttokaltmieten aus dem Datensatz errechnet werden.

**Gewährungszeit-  
raum**

Die Datensätze der BA umfassen alle ALG II-Empfänger zum Bezugs-Zeitpunkt November 2006 und Februar 2007. Bei der Angabe der bewilligten Miete werden auch Empfänger von LFU berücksichtigt, deren Miete oberhalb der Angemessenheitsgrenzen liegen kann. Das heißt diese Bedarfsgemeinschaften unterliegen zurzeit noch dem Gewährungszeitraum. Die gezahlten LFU entsprechen bei diesen Bedarfsgemeinschaften der tatsächlichen Bruttokaltmiete.

**LFU = Angemessen-  
heitsgrenzen**

Bei der Betrachtung der nicht angemessen wohnenden Bedarfsgemeinschaften wird die gezahlte LFU mit den Angemessenheitsgrenzen der Tabelle 1 abgeglichen. Hierbei erfolgt eine differenzierte Berechnung nach dem Tabellenraster, d.h. es werden die Anzahl der Mitglieder

in der Bedarfsgemeinschaft und das Baualter der Wohnung berücksichtigt. Hierbei wird die Baualtersklasse ab 01.01.1992 bei der Berechnung nicht berücksichtigt. Für Bedarfsgemeinschaften, die in einer Wohnung wohnen, die nach dem 31.12.1991 fertiggestellt wurde, werden die Angemessenheitsgrenzen der Tabellenspalte 01.01.1966 bis 31.12.1991 herangezogen. Die Angemessenheitsgrenzen der Tabelle 1 werden gemäß der Verwaltungsanweisung der Stadt Bremen vom Juli 2006 um 10 % in den Stadtteilen Schwachhausen, Horn-Lehe, Borgfeld und Oberneuland erhöht. Zusätzlich erfolgt eine Erhöhung der Angemessenheitsgrenzen um 5 % (Wirtschaftlichkeit der Umzugsaufforderung gemäß Verwaltungsanweisung vom Juli 2006). Liegt die LFU über den jeweiligen berechneten Grenzen, so wohnt die Bedarfsgemeinschaft in einer Wohnung mit einer nicht angemessenen Miete.

**Zusätzliche  
Einkünfte verringern  
LFU**

Für Bedarfsgemeinschaften, die eine geringere LFU erhalten, als ihnen maximal gemäß der Angemessenheitsgrenzen zustehen würde, wird eine angemessene Wohnsituation unterstellt. Nach den gesetzlichen Vorschriften für das Arbeitslosengeld II (§ 19 SGB II) werden bei eigenem Einkommen oder Vermögen in einem ersten Schritt die Regelleistungen gekürzt. In einem zweiten Schritt erfolgt die Verringerung der Leistungen für die Unterkunft.

**Bedarfsgemein-  
schaft nicht gleich  
Haushalt**

Durch die EDV-Verfahren - BA und PROSOZ - kann die tatsächliche Nachfrage nach angemessenem Wohnraum nicht ermittelt werden, da nur Bedarfsgemeinschaften und nicht die kompletten Haushaltsangehörigen erfasst werden.

Jeweils eine Bedarfsgemeinschaft bilden Leistungs-  
berechtigte:

- nach SGB XII, Kapitel 3
  - Einzelne erwachsene Personen  
(auch in Wohngemeinschaften)
  - Erwachsene Lebensgemeinschaften und dazu-  
gehörige Kinder unter 18 Jahre
  - Kinder im Haushalt der Familie, sofern sie über  
18 Jahre alt sind

- nach SGB XII, Kapitel 4
  - Ausschließlich einzelne Personen, egal in welchen Gemeinschaften zusammengelebt wird
- nach SGB II
  - Einzelne erwachsene Personen (auch in Wohngemeinschaften)
  - Erwachsene Lebensgemeinschaften und dazugehörige Kinder unter 25 Jahre

Für zwei Leistungsempfänger, die in einer Wohngemeinschaft leben und keine Verantwortung füreinander tragen, werden also beispielsweise in der Datei der BA zwei Bedarfsgemeinschaften geführt. Aus dem vorliegenden Datenmaterial ist dies jedoch nicht ersichtlich. Die Zahl der zusätzlichen Haushaltsmitglieder ist in den Daten enthalten, jedoch kann nicht ermittelt werden welche Bedarfsgemeinschaften doppelt aufgeführt worden sind. Durch die Analyse werden für die Untersuchung infolgedessen zwei Nachfrager nach kleinen Wohnungen ermittelt und nicht ein Haushalt, der eine größere Wohnung benötigt. Die in dieser Untersuchung auf Basis der Bedarfsgemeinschaften ermittelte Nachfrage nach angemessenem Wohnraum dürfte daher über der tatsächlichen Nachfrage liegen.

#### **GEWOS Abschätzung zu Haushalten**

Um den Effekt, der sich aus der Definition einer Bedarfsgemeinschaft ergibt, zu konkretisieren, hat GEWOS auf der Basis einer Expertenabschätzung die Umrechnung der Bedarfsgemeinschaften auf Haushalte für die Stadt Bremen vorgenommen. Hierdurch ergibt sich ein Näherungswert für die Anzahl der nach den geltenden Mietgrenzen nicht mit angemessenem Wohnraum ausgestatteten Haushalte. Eine Abschätzung auf kleinräumiger Basis kann jedoch nicht erfolgen, da die unterschiedliche jeweilige Zusammensetzung der Bevölkerung - Ausländeranteil, Alterstruktur usw. - zu Abweichungen in den Schätzparametern führt.

### ***Ergebnis***

#### **Bilanz von angemessenem Angebot mit Nachfrage**

Im Ergebnis erfolgte eine Gegenüberstellung des Angebotes und der Nachfrage. Die Bilanz zwischen den Bedarfsgemeinschaften/Haushalten, die nicht in einer angemessenen Wohnung wohnen, und dem Wohnungsangebot, das die Grenzwerte der Tabelle 1 erfüllt, ist von besonderem Interesse. Insbesondere die Ermittlung des verfügbaren Angebotes, also des faktischen Leerstands im relevanten Bestand, ist hier von Bedeutung.

#### **Berücksichtigung einer Fluktuation**

Neben dem ermittelten Leerstand erfolgt eine Abschätzung des zukünftigen Potenzials, welches sich aus Mieterwechseln ergibt. Als Grundlage für die Abschätzung dient die jährliche Fluktuationsquote für Bremen, die auf den Angaben des Statistischen Landesamtes basiert. GEWOS berücksichtigt bei der Berechnung der durch die Fluktuation jährlich frei werdenden Wohnungen nur den angemessenen Wohnungsbestand, der zurzeit noch nicht von angemessen wohnenden Bedarfsgemeinschaften/Haushalten belegt ist. Der sich daraus ergebende zusätzliche angemessene Wohnraum wird jedoch nicht im vollen Umfang den ALG II-Empfängern zur Verfügung stehen. Zum einen erfolgen bei Mieterwechseln häufig Mietanpassungen, wodurch die Angemessenheitsgrenzen überschritten werden können und zum anderen werden diese Wohnungen auch von anderen Bevölkerungsgruppen wie z. B. Studenten und Senioren mit geringem Einkommen nachgefragt.



## B Vergleich Nachfrage Februar 2007 zu Mai 2005

**Vergleich Februar 2007 mit Mai 2005** Ziel der Untersuchung war insbesondere auch die Veränderung zum Vorgängergutachten mit Datenstand Mai 2005. Die sich ergebenden Veränderungen haben unterschiedliche Gründe.

**Erhöhung der Bedarfsgemeinschaften um 2 %** Insgesamt erhöht sich die Zahl der Bedarfsgemeinschaften, die Arbeitslosengeld II erhalten, gegenüber Mai 2005 um 830 Bedarfsgemeinschaften bzw. 2 %. Die Zahl der Bedarfsgemeinschaften, die in einer Wohnung mit einer nicht angemessenen Miete wohnen, hat sich dagegen wegen der Erhöhungen der Grenzwerte um 1.270 Bedarfsgemeinschaften bzw. 12 % verringert. Ohne die eingeführten Erhöhungen der Grenzwerte wäre ein Anstieg von 810 (7 %) nicht angemessen wohnender Bedarfsgemeinschaften zu verzeichnen.

**Nicht angemessen wohnhafte Bedarfsgemeinschaften im SGB XII angestiegen** Im Verhältnis zu Mai 2005 hat sich die Zahl der Bedarfsgemeinschaften nach SGB XII, die in einer Wohnung mit einer nicht angemessenen Miete gemäß Tabelle 1 wohnen, um 360 Bedarfsgemeinschaften bzw. 23 % erhöht.

<b>Tab. 22 Bedarfsgemeinschaften differenziert nach SGB XII und SGB II und angemessener Wohnsituation in Bremen Veränderung Februar 2007 zu Mai 2005</b>				
<b>Bedarfsgemeinschaften mit ...</b>	<b>SGB XII, Kapitel 3 und 4</b>		<b>SGB II</b>	
	<b>insgesamt</b>	<b>nicht angemessen</b>	<b>Insgesamt</b>	<b>nicht angemessen</b>
<b>Einem Alleinstehenden</b>	+ 1.070	+ 360	- 850	- 310
<b>Zwei Mitgliedern</b>	+ 10	0	+ 550	- 460
<b>Drei Mitgliedern</b>	0	0	+ 450	- 280
<b>Vier Mitgliedern</b>	+<10	0	+ 450	- 120
<b>Fünf und mehr Mitgliedern</b>	+<10	0	+ 230	- 100
<b>Insgesamt</b>	+ 1.090	+ 360	+ 830	- 1.270

<b>Abnahme der Bedarfsgemeinschaften mit einem Mitglied</b>	Auffällig ist, dass die Zahl der Bedarfsgemeinschaften mit einem Mitglied im SGB II insgesamt um 850 Bedarfsgemeinschaften abnimmt. Bei Bedarfsgemeinschaften mit mehreren Mitgliedern kommt es bei allen Gruppen zu einer Erhöhung der Anzahl.
<b>Vergleich November 2006</b>	Von November 2006 bis Februar 2007 hat sich die Zahl der Bedarfsgemeinschaften im SGB II um 400 verringert. Im gleichen Zeitraum ist auch die Zahl der nicht angemessen wohnenden Bedarfsgemeinschaften um 320 (-3 %) zurückgegangen. Die Zahl der Bedarfsgemeinschaften mit einem Mitglied ist von November 2006 bis Februar 2007 um 550 Bedarfsgemeinschaften zurückgegangen. Dagegen kommt es bei Bedarfsgemeinschaften mit mehreren Mitgliedern zu einem Anstieg, bei Bedarfsgemeinschaften mit vier Mitgliedern sogar um rund 100 Fälle (+4 %).
<b>Fazit</b>	<p>Während die Zahl der Bedarfsgemeinschaften insgesamt ansteigt, ist bei den Bedarfsgemeinschaften mit einem Mitglied ein Rückgang zu beobachten. Gründe für diese Strukturverschiebung sind aus dem vorliegenden Datenmaterial nicht ersichtlich. Ein potentieller Erklärungsansatz ist die möglicherweise verstärkte Kontrolle der Behörden bezüglich zweier scheinbar getrennt lebender Bedarfsgemeinschaften in einem Haushalt.</p> <p>Eine weitere Ursache ist die Veränderung der gesetzlichen Regelung für Personen, die das 25. Lebensjahr noch nicht vollendet haben. Diese Personengruppe erhält anteilig LFU im Haushalt der Eltern und nur die volle LFU, wenn die BAfG den Umzug in eine eigene Wohnung genehmigt hat. In der Vergangenheit konnten viele junge Erwachsene den elterlichen Haushalt verlassen und erhielten LFU. Durch diese neue Maßnahme kommt es nun nicht mehr zu einem bedeutenden Anstieg an Bedarfsgemeinschaften mit einer Person unter 25 Jahren. Durch die neu eingeführten Maßnahmen zur Erhöhung der Kostenobergrenzen ist die Zahl der nicht angemessen wohnenden Bedarfsgemeinschaften deutlich zurückgegangen. Immer noch stellen allerdings Bedarfsgemeinschaften mit einem Mitglied einen überproportional hohen Anteil.</p>

## C Neue Wohnflächengrenzen

### Neue Wohnungsgröße für die Angemessenheit einer Wohnung

Aufgrund des Urteils des Bundessozialgerichtes im November 2006 müssen die Kommunen eigene objektive Maßstäbe für die Angemessenheit einer Wohnung entwickeln, die den örtlichen Gegebenheiten besser entsprechen. Vor diesem Hintergrund wurde GEWOS beauftragt, eine zusätzliche Analyse des vorliegenden Datenmaterials (Februar 2007) auf Basis der Wohnungsgrößen der sozialen Wohnraumförderung in Bremen vorzunehmen. Die nachfolgende Tabelle zeigt die Wohnungsgrößen differenziert nach der Zahl der Mitglieder der Bedarfsgemeinschaften für die Tabelle 1 und der sozialen Wohnraumförderung in Bremen.

<b>Tab. 23 Vergleich der Wohnungsgrößengrenzen</b>		
<b>Bedarfsgemeinschaften mit....</b>	<b>Verwaltungsanweisung zu § 22 SGB II (2005)</b>	<b>Neue Wohnungsgrößen nach sozialer Wohnraumförderung</b>
<b>Einem Alleinstehenden</b>	bis zu 50 m <sup>2</sup>	bis zu 48 m <sup>2</sup>
<b>Zwei Mitgliedern</b>	bis zu 60 m <sup>2</sup>	bis zu 60 m <sup>2</sup>
<b>Drei Mitgliedern</b>	bis zu 70 m <sup>2</sup>	bis zu 75 m <sup>2</sup>
<b>Vier Mitgliedern</b>	bis zu 80 m <sup>2</sup>	bis zu 85 m <sup>2</sup>
<b>Fünf und mehr Mitgliedern</b>	80 m <sup>2</sup> und mehr (zusätzlich 10 m <sup>2</sup> für jede weitere Person)	85 m <sup>2</sup> und mehr (zusätzlich 10 m <sup>2</sup> für jede weitere Person)
<b>© GEWOS</b>		

**Berechnungsmodell** Auf Basis der Angaben in den durch die BA gelieferten Dateien erfolgt eine zusätzliche Berücksichtigung der Wohnungsgröße bei der Ermittlung der angemessenen Wohnsituation von Bedarfsgemeinschaften. Für die Modellrechnung wird davon ausgegangen, dass die Bedarfsgemeinschaften ihre minimalen Wohnflächengrenzen umsetzen. Die in der Verwaltungsanweisung vom Juli 2006 festgelegte regionale Erhöhung der Angemessenheitsgrenzen von 10 % in den Stadtteilen Borgfeld, Horn-Lehe, Oberneuland und Schwachhausen wurden für die Berechnung der Angemessenheit einer Wohnung

berücksichtigt. Bei Berechnung der angemessenen wohnenden Bedarfsgemeinschaften wird die zusätzliche Erhöhung der Angemessenheitsgrenzen von 5 % berücksichtigt (Wirtschaftlichkeit des Umzuges).

## C 1 Wohnungsangebot

**Angemessenes Angebot von 57.350 Wohnungen** Durch die Berücksichtigung der neuen Wohnungsgröße bei der Ermittlung des Angebotes mit einer angemessenen Miethöhe ergibt sich im Februar 2007 ein Angebot von 57.350 Wohnungen (vgl. Tabelle 24). Dies entspricht einem Anteil am gesamten Mietwohnungsbestand der Stadt Bremen von 37 %.

<b>Tab. 24 Angemessener Wohnraum in Bremen nach Bruttokaltmiete Vergleich der unterschiedlichen Wohnungsgrößen</b>				
<b>Bedarfsgemeinschaft mit....</b>	<b>Februar 2007 bisherige Wohnungsgrößen</b>		<b>Februar 2007 neue Wohnungsgrößen</b>	
	<b>Ins- gesamt</b>	<b>Anteil</b>	<b>Ins- gesamt</b>	<b>Anteil</b>
<b>Einem Alleinstehenden</b>	14.650	9 %	14.650	9 %
<b>Zwei Mitgliedern</b>	16.350	10 %	18.900	12 %
<b>Drei Mitgliedern</b>	16.650	11 %	16.800	11 %
<b>Vier Mitgliedern</b>	11.050	7 %	5.000	3 %
<b>Fünf und mehr Mitgliedern</b>	4.550	3 %	2.000	1 %
<b>Angemessen</b>	63.250	41 %	57.350	37 %
<b>Nicht angemessen</b>	92.250	59 %	98.150	63 %
<b>Insgesamt</b>	155.500	100 %	155.500	100 %

© GEWOS

### Vergleich mit der bisherigen Praxis

Im Vergleich zur Berechnung mit den bisherigen Wohnflächengrenzen - gemäß der Verwaltungsanweisung aus dem Jahr 2005 - ergibt sich damit eine Verringerung des Wohnungsbestandes mit einer angemessenen Miethöhe von 5.900 Wohnungen bzw. 9 %.

**Ursachen für die Veränderung**

Für Alleinstehende ergibt sich keine Veränderung des angemessenen Wohnungsbestandes, da bei der Berechnung die Wohnungsgröße nicht berücksichtigt wird. Bei den Bedarfsgemeinschaften mit zwei Mitgliedern ergibt sich durch die geringere untere Wohnflächengrenze von 48 m<sup>2</sup> ein zusätzliches angemessenes Angebot von 2.550 Wohnungen. Entscheidend für die Verringerung des angemessenen Wohnungsbestandes ist die Berücksichtigung der unteren Wohnflächenbegrenzung für Bedarfsgemeinschaften mit vier und mehr Mitgliedern. Insgesamt verringert sich dabei das angemessene Angebot um 8.600 Wohnungen.

<b>Tab. 25 Durchschnittliches Mietniveau in der Stadt Bremen Bruttokaltmiete nach neuen Wohnflächengrenzen Februar 2007</b>					
<b>Bedarfsgemeinschaften mit ...</b>	<b>Größe</b>	<b>bis 1965</b>	<b>1966 bis 1991</b>	<b>ab 1992</b>	<b>Insgesamt</b>
<b>Einem Alleinstehenden</b>	bis 48 m <sup>2</sup>	255	275	360	270
<b>Zwei Mitgliedern</b>	48,01 m <sup>2</sup> bis 60 m <sup>2</sup>	335	360	485	355
<b>Drei Mitgliedern</b>	60,01 m <sup>2</sup> bis 75 m <sup>2</sup>	395	420	560	410
<b>Vier Mitgliedern</b>	75,01 m <sup>2</sup> bis 85 m <sup>2</sup>	500	490	680	510
<b>Fünf und mehr Mitgliedern</b>	ab 85,01 m <sup>2</sup>	665	650	750	670
<b>Bruttokaltmiete im Durchschnitt</b>		375	430	545	400
<b>Bruttokaltmiete (€ je m<sup>2</sup>)</b>		6,24	6,42	8,16	6,45
<b>© GEWOS</b>					

**Veränderungen der Durchschnittsmieten**

Durch die Veränderung der Wohnflächengrenzen kommt es auch zu einer Veränderung der durchschnittlichen Bruttokaltmiete in den einzelnen Tabellenfeldern. Bei einer Ausweitung der Wohnflächen ergeben sich höhere durchschnittliche Bruttokaltmieten, wie z. B. bei den Wohnungen für vier Mitglieder. Bei den Wohnungen für Alleinstehende verringert sich die durchschnittliche Brut-

tokaltmiete, da die Wohnflächengrenze um zwei Quadratmeter niedriger ist.

## C 2 Wohnungsnachfrage

### 13.280 nicht angemessen wohnende Bedarfsgemeinschaften

Durch die Berücksichtigung der neuen Wohnflächengrenzen steigt die Zahl der nicht angemessen wohnenden Bedarfsgemeinschaften im Februar 2007 auf 13.280 Bedarfsgemeinschaften (vgl. Tabelle 26). Gegenüber der Berechnung auf Basis der alten Wohnflächengrenzen steigt damit die Zahl der nicht angemessen wohnenden Bedarfsgemeinschaften um 3.690 Bedarfsgemeinschaften an. Bei der Berechnung wurde ausschließlich die untere Wohnflächengrenze für die einzelnen Bedarfsgemeinschaften berücksichtigt.

<b>Tab. 26 Bedarfsgemeinschaften des SGB II - Februar 2007 Vergleich der unterschiedlichen Wohnungsgrößen</b>				
<b>Bedarfsgemeinschaft mit....</b>	<b>Bedarfsgemeinschaften SGB II alte Berechnung</b>		<b>Bedarfsgemeinschaften SGB II neue Wohnflächengrenzen</b>	
	<b>insgesamt</b>	<b>nicht angemessen</b>	<b>insgesamt</b>	<b>nicht angemessen</b>
<b>Einem Alleinstehenden</b>	19.580	6.760	19.580	6.760
<b>Zwei Mitgliedern</b>	7.260	1.620	7.260	2.340
<b>Drei Mitgliedern</b>	4.720	660	4.720	1.480
<b>Vier Mitgliedern</b>	2.840	330	2.840	1.700
<b>Fünf und mehr Mitgliedern</b>	1.780	220	1.780	1.000
<b>Insgesamt</b>	36.180	9.590	36.180	13.280

**Auswirkungen am deutlichsten bei Bedarfsgemeinschaften mit vier und mehr Mitgliedern**

Die Zahl der nicht angemessen wohnenden Bedarfsgemeinschaften mit einer Person hat sich durch die neue Modellrechnung nicht verändert, da keine oberen Wohnflächengrenzen berücksichtigt werden. Bei den Bedarfsgemeinschaften mit zwei Mitgliedern steigt die Zahl der nicht angemessen wohnenden Bedarfsgemeinschaften um 720 Bedarfsgemeinschaften. Die deutlichste Erhöhung der nicht angemessen wohnenden Bedarfsgemeinschaften kann bei den Bedarfsgemeinschaften mit vier und mehr Mitgliedern beobachtet werden. Bei Bedarfsgemeinschaften mit vier Mitgliedern steigt die Zahl um das vierfache an und bei Bedarfsgemeinschaften mit fünf und mehr Mitgliedern um mehr als das dreifache.

**Ursachen für die Veränderung**

Der Anstieg der nicht angemessen wohnenden Bedarfsgemeinschaften bei der Modellrechnung mit den neuen Wohnflächengrenzen ergibt sich aus der Berücksichtigung der unteren Wohnflächengrenzen. Bei der Basisuntersuchung wurde die Wohnfläche - gemäß der Verwaltungsanweisung - nicht berücksichtigt. Die Überprüfung der angemessenen Wohnsituation erfolgte nur nach den LFU, da die Wohnflächengrenzen nach der Verwaltungsanweisung vom Juli 2006 nicht mehr berücksichtigt werden sollen.

**C 3 Bilanz angemessener Wohnraum mit neuen Wohnflächengrenzen**

**Angebot vs. Nachfrage**

Zur Feststellung, welche Auswirkungen die neuen Wohnflächengrenzen für die Versorgung der Bedarfsgemeinschaften des SGB II hat, wird das ermittelte angemessene Angebot den nicht angemessen wohnenden Bedarfsgemeinschaften gegenübergestellt.

**Rechnerisch ausreichendes Angebot**

Den 43.780 Bedarfsgemeinschaften nach SGB II und SGB XII stehen insgesamt 57.350 Wohnungen mit einer angemessenen Miethöhe gegenüber. Daraus ergibt sich ein rechnerischer Überhang von 13.570 angemessenen Wohnungen. Bei einer Umrechnung der Nachfrage auf Haushalte erhöht sich der rechnerische Überhang um 1.230 bis 1.370 Wohnungen. In Tabelle 27 ist die Bilanz zwischen den Bedarfsgemeinschaften nach SGB II mit dem angemessenen Wohnungsbestand aufgeführt. Ins-

gesamt hat sich der rechnerische Angebotsüberhang gegenüber der alten Wohnflächenregelung verringert, aber weiterhin ist ein rechnerisch ausreichendes angemessenes Angebot vorhanden.

<b>Tab. 27 Bilanz der Nachfrage mit dem Angebot in Bremen neue Wohnflächengrenzen - Höhe der Bruttokaltmiete Februar 2007</b>				
<b>Bedarfsgemeinschaften mit ...</b>	<b>Bedarfsgemeinschaften SGB II</b>		<b>Angemessener Wohnungsbestand</b>	
	<b>insgesamt</b>	<b>nicht an- gemessen</b>	<b>insgesamt</b>	<b>Leerstand</b>
<b>Einem Alleinstehenden</b>	19.580	6.760	14.650	160
<b>Zwei Mitgliedern</b>	7.260	2.340	18.900	280
<b>Drei Mitgliedern</b>	4.720	1.480	16.800	380
<b>Vier Mitgliedern</b>	2.840	1.700	5.000	170
<b>Fünf und mehr Mitgliedern</b>	1.780	1.000	2.000	50
<b>Insgesamt</b>	36.180	13.280	57.350	1.040
<b>© GEWOS</b>				

**Fehlbestand mit direkt verfügbarem angemessenen Wohnungsbestand von 12.240 Wohnungen**

Vergleicht man die nicht angemessen wohnenden Bedarfsgemeinschaften mit dem direkt verfügbaren angemessenen Angebot, so ergibt sich ein rechnerischer Fehlbestand von 12.240 Wohnungen. Im Vergleich zur bisherigen Praxis steigt damit der Fehlbestand um 3.910 Wohnungen bzw. 47 % an. Insgesamt ist der direkt verfügbare angemessene Wohnungsbestand um 220 Wohnungen geringer als bei der Berechnung mit den ehemaligen Wohnflächengrenzen. Bei der Umrechnung auf Haushalte verringert sich der rechnerische Fehlbestand auf 10.870 bis 11.010 Wohnungen.



**Rechnerischer Fehlbestand bei Bedarfsgemeinschaften mit zwei Mitgliedern von 2.060 Wohnungen**

Wird die Marktsituation differenziert nach der Größe der Bedarfsgemeinschaften betrachtet, so hat sich insbesondere bei Wohnungen mit mindestens 75 m<sup>2</sup> Wohnfläche das Angebot um 240 Wohnungen verringert (Wohnungen für Bedarfsgemeinschaften mit vier und mehr Mitgliedern). Der rechnerische Fehlbestand für Bedarfsgemeinschaften mit zwei Mitgliedern steigt von 1.360 - bei der Berechnung mit alten Wohnflächengrenzen - auf 2.060 an. Bei Bedarfsgemeinschaften mit drei Mitgliedern ist das Angebot weitestgehend konstant geblieben, jedoch durch den Anstieg der nicht angemessen wohnenden Bedarfsgemeinschaften ergibt sich auch hier ein rechnerischer Fehlbestand von 1.100 angemessenen Wohnungen (bisher 260). Auf die Bedarfsgemeinschaften mit einer Person hat die Änderung der Wohnflächengrenzen - wie bereits beschrieben - keine Auswirkungen.

**Deutliche Verschlechterung für Bedarfsgemeinschaften mit vier Mitgliedern**

Die deutlichsten Auswirkungen bei der Anwendung der Wohnflächengrenzen der sozialen Wohnraumförderung ergeben sich für die Bedarfsgemeinschaften mit vier Mitgliedern. Bei den bisherigen Wohnflächenbegrenzungen überstieg das angemessene Angebot die Nachfrage durch Bedarfsgemeinschaften nach SGB II. Aufgrund des deutlichen Rückgangs des angemessenen Angebots mit einer entsprechenden Bruttokaltmiete ergibt sich ein rechnerischer Fehlbestand an angemessenen Wohnungen von 2.160 Wohnungen. Bei Bedarfsgemeinschaften mit fünf und mehr Mitgliedern ist das angemessene Angebot weiterhin ausreichend.

**Fazit**

Bei einer Veränderung der Wohnflächengrenzen verschlechtert sich die Situation für die Bedarfsgemeinschaften nach SGB II auf dem Bremer Wohnungsmarkt. Insbesondere bei den Bedarfsgemeinschaften mit vier Mitgliedern stehen nicht mehr ausreichend angemessene Wohnungen zur Verfügung. Daher erscheint es sinnvoller den bereits in der Verwaltungsanweisung vom Juli 2006 eingeschlagenen Weg - der Nicht-Berücksichtigung der Wohnungsgröße - fortzusetzen.

## C 4 Modellrechnungen

### C 4.1 Prozentuale Erhöhung der Mietobergrenzen

**Modellrechnung:** Analog zu der Modellrechnung für die bisherigen Wohnflächengrenzen bei der Ermittlung des angemessenen Angebotes und der angemessen wohnenden Bedarfsgemeinschaften, wird auch für die neuen Wohnflächengrenzen eine prozentuale Anhebung der Angemessenheitsgrenzen um 10 %, 20 % und 30 % durchgeführt.

<b>Tab. 28 Anhebung der Bemessungsgrenzen der Unterkunft für ALG II-Empfänger - Februar 2007 Neue Wohnflächengrenzen</b>				
<b>Bedarfsgemeinschaft mit ...</b>	<b>Nicht angemessen wohnende Bedarfsgemeinschaften - SGB II</b>			
	<b>neue Wohnflächengrenzen</b>	<b>Erhöhung um 10 %</b>	<b>Erhöhung um 20 %</b>	<b>Erhöhung um 30 %</b>
<b>Einem Alleinstehenden</b>	6.760	4.630	3.070	1.920
<b>Zwei Mitgliedern</b>	2.340	1.680	1.240	1.010
<b>Drei Mitgliedern</b>	1.480	1.180	1.030	960
<b>Vier Mitgliedern</b>	1.700	1.560	1.500	1.470
<b>Fünf und mehr Mitgliedern</b>	1.000	910	870	840
<b>Insgesamt</b>	<b>13.280</b>	<b>9.960</b>	<b>7.710</b>	<b>6.200</b>
<b>Verringerung</b>		<b>-3.320</b>	<b>-5.570</b>	<b>-7.080</b>
<b>© GEWOS</b>				

**Verringerung der nicht angemessen wohnenden Bedarfsgemeinschaften um 25 % bei Anhebung um 10 %**

Durch eine Anhebung der Angemessenheitsgrenzen um 10 % kommt es zu einer Reduzierung der nicht angemessen wohnenden Bedarfsgemeinschaften um 25 %. Bei der Berechnung auf Basis der alten Wohnflächengrenzen verringert sich die Zahl der nicht angemessen wohnenden Bedarfsgemeinschaften um 36 %. Betrachtet man die absoluten Verringerungen, so sinkt die Zahl der nicht angemessen wohnenden Bedarfsgemeinschaften bei der Berechnung mit den neuen Wohnflächengrenzen.

obergrenzen um 3.320 Bedarfsgemeinschaften und bei den bisherigen Wohnflächengrenzen um 3.440 Bedarfsgemeinschaften.

**Weiterer Rückgang der nicht angemessen wohnenden Bedarfsgemeinschaften**

Bei einer weiteren Anhebung der Angemessenheitsgrenze um 20 % verringert sich die Zahl der nicht angemessen wohnenden Bedarfsgemeinschaften um 42 %. Eine Anhebung der Angemessenheitsgrenzen um 30 % führt zu einem Rückgang der nicht angemessen wohnenden Bedarfsgemeinschaften um 53 %.

**Zusätzlich 39.900 angemessene Wohnungen**

Zusätzlich hat GEWOS überprüft, welche Auswirkungen eine Anhebung der Angemessenheitsgrenzen um 10 % auf das angemessene Wohnungsangebot hat. Nach der Modellrechnung würde sich ein zusätzlicher rechnerischer Wohnungsbestand mit einer angemessenen Miethöhe von 39.900 Wohnungen ergeben. Damit steigt der angemessene Wohnungsbestand um 6.600 Wohnungen stärker an, als bei der Berücksichtigung der bisherigen Wohnflächengrenzen.

**Angemessener Leerstand von 1.920 Wohnungen**

Aus der Modellrechnung ergeben sich keine Einflüsse auf den direkt verfügbaren leerstehenden angemessenen Wohnungsbestand. Das direkt verfügbare Angebot liegt bei beiden Modellrechnungen bei 1.920 Wohnungen.

**Fazit**

Die prozentuale Erhöhung der Angemessenheitsgrenzen bei der Berücksichtigung der neuen Wohnflächengrenzen hat ähnliche Auswirkungen auf die Verringerung der nicht angemessen wohnenden Leistungsempfänger/-innen und die Erhöhung des angemessenen Angebotes wie bei den bisherigen Wohnflächengrenzen. Auch bei einer Berücksichtigung der neuen Wohnflächengrenzen ist eine gestaffelte Unzugsaufforderung sinnvoll. Insbesondere bei Bedarfsgemeinschaften mit zwei oder drei Mitgliedern kann damit die Wohnungsmarktsituation entspannt werden, da nicht alle Bedarfsgemeinschaften gleichzeitig entsprechenden Wohnraum auf dem Bremer Wohnungsmarkt nachfragen.

#### C 4.2 Regionale Anhebung der Mietobergrenzen um 20%

**Erhöhung der Angemessenheitsgrenzen um 20 %** In der Verwaltungsanweisung zum § 22 SGB II vom Juli 2006 wurde eine Erhöhung der Angemessenheitsgrenzen um 10 % für die Stadtteile Borgfeld, Horn-Lehe, Oberneuland und Schwachhausen festgelegt. Für diese vier Stadtteile hat GEWOS die Angemessenheitsgrenzen um insgesamt 20 % in einer Modellrechnung erhöht.

<b>Tab. 29 Modellrechnung: Anhebung der Kostenobergrenzen in den Stadtteilen Schwachhausen, Horn-Lehe, Borgfeld und Oberneuland um 20 % - Neue Wohnflächengrenzen</b>			
<b>Bedarfsgemeinschaften mit ...</b>	<b>Bedarfsgemeinschaften SGB II</b>		<b>Wohnungsbestand</b>
	<b>insgesamt</b>	<b>nicht angemessen</b>	<b>angemessen</b>
<b>Einem Alleinstehenden</b>	19.580	6.690	14.950
<b>Zwei Mitgliedern</b>	7.260	2.300	20.150
<b>Drei Mitgliedern</b>	4.720	1.460	18.050
<b>Vier Mitgliedern</b>	2.840	1.700	6.050
<b>Fünf und mehr Mitgliedern</b>	1.780	1.000	2.050
<b>Insgesamt</b>	36.180	13.150	61.250
<b>© GEWOS</b>			

**Verringerung der nicht angemessen wohnenden Bedarfsgemeinschaften um 1 %**

Durch die Anhebung der Angemessenheitsgrenzen für die Stadtteile Borgfeld, Horn-Lehe, Oberneuland und Schwachhausen um 20 % anstatt um 10 % - wie in der Verwaltungsanweisung vorgesehen - verringert sich die Zahl der nicht angemessen wohnenden Bedarfsgemeinschaften um 1 % bzw. 130 Bedarfsgemeinschaften. Auch bei der Berechnung mit den bisherigen Wohnflächengrenzen ergab sich eine Verringerung um 130 Bedarfsgemeinschaften.

**Anstieg des angemessenen Angebotes um 3.900 Wohnungen**

Der angemessene Wohnungsbestand erhöht sich durch die Anhebung der Angemessenheitsgrenzen in den vier Stadtteilen um 20 % auf 61.250 Wohnungen und liegt damit um 3.900 Wohnungen höher als ohne diese Anhebung. Insgesamt ergibt sich dann ein angemessener Wohnungsbestand von 39 %.

**Fazit**

Die Anhebung der Angemessenheitsgrenzen in den vier Stadtteilen Borgfeld, Horn-Lehe, Oberneuland und Schwachhausen hat nur geringe Auswirkungen auf die nicht angemessen wohnenden Bedarfsgemeinschaften. Durch den deutlichen Anstieg des angemessenen Angebotes ergibt sich allerdings eine deutlich bessere Marktsituation für die Bedarfsgemeinschaften nach SGB II. Insgesamt fördert diese Maßnahme die soziale Durchmischung in den Stadtteilen.

**C 4.3 Zusätzliche regionale Anhebung der Mietobergrenzen um 10 %**

**Anhebung um 10 % in weiteren vier Stadtteilen**

Neben den bereits in der Verwaltungsanweisung vom Juli 2006 ausgewiesenen Stadtteilen erscheint es auch sinnvoll in anderen Stadtteilen eine Anhebung der Angemessenheitsgrenze um 10 % vorzunehmen. GEWOS hat daher in einer Modellrechnung für die Stadtteile Mitte, Findorf, Huchting und Östliche Vorstadt die Angemessenheitsgrenzen ebenfalls um 10 % angehoben.

**Rückgang in Mitte um 26 %**

Durch die Modellrechnung verringert sich die Zahl der nicht angemessen wohnenden Bedarfsgemeinschaften um 610 (-5 %). Damit wirkt sich die Modellrechnung bei den neuen Wohnflächengrenzen geringer aus als bei der Berechnung mit den bisherigen Wohnflächengrenzen (-710 Bedarfsgemeinschaften). Betrachtet man die Verringerung in den einzelnen Stadtteilen, verringert sich die Zahl der nicht angemessen wohnenden Bedarfsgemeinschaften in Mitte mit 26 % am stärksten. Absolut sinkt die Zahl der Bedarfsgemeinschaften - wie auch bei der Berechnung mit den bisherigen Wohnflächengrenzen - in der Östlichen Vorstadt (-190 Bedarfsgemeinschaften) am wenigsten.

<b>Tab. 30 Modellrechnung: Anhebung der Kostenobergrenzen in den Stadtteilen Mitte, Findorf, Huchting und Östliche Vorstadt um 10 % - Neue Wohnflächengrenzen</b>			
	<b>Bedarfsgemeinschaften SGB II</b>		<b>Wohnungsbestand</b>
<b>Bedarfsgemeinschaften mit ...</b>	<b>insgesamt</b>	<b>nicht angemessen</b>	<b>angemessen</b>
<b>Einem Alleinstehenden</b>	19.580	6.340	15.600
<b>Zwei Mitgliedern</b>	7.260	2.230	19.900
<b>Drei Mitgliedern</b>	4.720	1.440	19.300
<b>Vier Mitgliedern</b>	2.840	1.670	6.300
<b>Fünf und mehr Mitgliedern</b>	1.780	990	2.550
<b>Insgesamt</b>	36.180	12.670	63.650
<b>© GEWOS</b>			

**Wohnungsbestand mit angemessener Miethöhe steigt um 6.300 Wohnungen**

Das angemessene Angebot erhöht sich bei Anhebung der Angemessenheitsgrenze um 10 %, in den vier Stadtteilen zusammen um 6.300 Wohnungen. Insgesamt ergibt sich dann ein angemessener Wohnungsbestand in der Stadt Bremen von 41 %. Im Vergleich zu der Modellrechnung mit den bisherigen Wohnflächengrenzen, ergibt sich eine um 1.500 Wohnungen höhere Steigerung des angemessenen Wohnungsbestandes (+6.300 Wohnungen zu +4.800 Wohnungen).

**Fazit**

Wie auch bei der Berechnung mit den bisherigen Wohnflächengrenzen kann auch bei den neuen Wohnflächengrenzen eine Anhebung der Angemessenheitsgrenzen in den Stadtteilen Huchting, Findorf, Mitte und Östliche Vorstadt als sinnvolle Maßnahme angesehen werden. In den vier Stadtteilen kommt es zu einer Reduzierung der nicht angemessen wohnenden Bedarfsgemeinschaften von 18 % bis 26 %. Zusätzlich erhöht sich der angemessene Wohnungsbestand, wobei der direkt verfügbare angemessene Wohnraum nur unwesentlich ansteigt. Über die zukünftige Fluktuation kann jedoch mit einem weiteren Rückgang der nicht angemessen wohnenden Bedarfsgemeinschaften gerechnet werden.