

Miete von Ämtern in Bremen

Kosten der Unterkunft (KdU)

Wenn Sie Anspruch auf Leistungen nach dem SGB II (Sozialgesetzbuch 2) haben, bekommen Sie vom Jobcenter Bremen die Kosten für Ihre Unterkunft und Heizung, soweit diese als „**angemessen**“ anerkannt werden.

Als Unterkunft gelten neben Mietwohnungen, Eigentumswohnungen und selbstbewohnten Eigenheimen auch die Unterbringung in Frauenhäusern, OPR-Wohnungen, möblierten Zimmern, Beherbergungsbetrieben, Bau-/Wohnwagen oder sonstigen vorübergehenden oder dauerhaften Unterküften.

Die Kosten der Unterkunft setzen sich zusammen aus der Bruttokaltmiete (Kaltmiete + Betriebskosten einschließlich Wasser/Abwasser) zuzüglich der Heizkosten. Stromkosten werden nicht berücksichtigt, da diese schon in den Regelleistungen enthalten sind.

Wohnkosten bei Eigentum

Wenn Sie eine Eigentumswohnung oder ein eigenes Haus bewohnen, muss das Jobcenter die damit verbundenen Kosten in angemessener Höhe übernehmen. Zu den Kosten der Unterkunft gehören auch Belastungen eines Eigenheims; Kreditzinsen müssen übernommen werden. Kapitaltilgungsraten bei Wohneigentum können als Zuschuss übernommen werden, soweit sie zusammen mit den Schuldzinsen und Hauslasten die Richtwerte nicht übersteigen. Tilgungsleistungen, die über den Richtwert hinausgehen, sollen als Darlehen erbracht werden. Bei Wohneigentum sind zusätzlich folgende Kosten zu übernehmen: Heizkosten, Ab-/Wasser, Grundsteuer, Erbpachtzinsen, Gebäude- und Feuerversicherung, Müllgebühren, Schornsteinfeger. Bei Eigentumswohnungen ist das „Hausgeld“ zu berücksichtigen. Zu den Unterkunfts-kosten bei selbstgenutztem Eigentum gehören auch Kosten für notwendige Instandhaltung und Reparaturen, sofern die hierfür erforderlichen Aufwendungen unabweisbar und insgesamt angemessen sind. Bei der Beurteilung der Angemessenheit gelten die gleichen Obergrenzen, wie bei Mietwohnungen.

„Angemessene Miete“ - Richtwerte

Wenn Sie Leistungen erstmalig beantragen, muss grundsätzlich – bis zu 6 Monate lang – die tatsächliche Miete vom Amt übernommen werden. Es wird allerdings geprüft, ob diese auch „angemessen“ ist. Ist die Miete zu hoch, d.h. über den örtlichen Richtwerten, wird das Amt Sie auffordern, innerhalb einer „angemessenen Frist“ (in der Regel 6 Monate) die Mietkosten zu senken (z.B. durch Umzug oder Untervermietung). Sie müssen dem Amt, Ihre Bemühungen, die Mietkosten zu senken, nachweisen (z.B. Wohnberechtigungsschein beantragen, Bescheinigungen von Wohnungsbaugesellschaften, Zeitungsanzeigen etc.).



Dazu können **bis zu 10 Nachweise pro Monat** gefordert werden. Ist es Ihnen innerhalb dieser „angemessenen Frist“ „aus Gründen, **die Sie nicht zu vertreten haben**“, nicht gelungen, die Mietkosten zu senken, muss das Amt trotzdem Ihre volle Miete weiterzahlen. Wenn die Frist verstrichen ist, ohne dass Sie die Bemühungen nachweisen können, wird nur noch die Miete bis zum jeweiligen Richtwert gezahlt. Den Rest bis zur tatsächlichen Miete müssen Sie dann aus eigener Tasche bezahlen.

Corona Sonderregelung bis 31.12.2022

Noch bis Ende Dezember 2022 gelten die wegen Corona eingeführten Sonderregelungen. Das heißt bei Neu- und Weiterbewilligungsanträgen deren Bewilligungszeitraum noch im Jahr 2022 beginnt, sind für 6 Monate die tatsächlichen Mietkosten zu übernehmen. Dies gilt auch für neu angemietete Wohnungen und Mieten, die wegen eines nicht erforderlichen Umzugs gedeckelt waren. Danach hat die Behörde vor einer Reduzierung der Miete ein Kostensenkungsverfahren durchzuführen. Die einzige Ausnahme für diese Sonderregelung liegt bei Konstellationen vor, in denen es schon vor dem 1.3.2020 eine Absenkung der Miete wegen Überschreiten der Richtwerte gab.



„Bremer Regelung“: Zuschlag für einzelne Stadtteile

Rückwirkend seit dem 01.03.2022 wird in den Stadtteilen Blockland, Borgfeld, Findorff, Horn-Lehe, Mitte, Neustadt, Oberneuland, Obervieland, Östliche Vorstadt, Schwachhausen, Seehausen und Strom eine um bis zu 12 % höhere Miete anerkannt.

Für Bestandsmieten sind ggf. die entsprechenden Stadtteilzuschläge bzw. der 10%ige Wohnungssicherungszuschlag zu berücksichtigen.

Nachfolgende **neue Richtwerte** (rückwirkend gültig ab 01.03.2022) beziehen sich auf die sogenannte Bruttokaltmiete (Grundmiete, Betriebskosten, Wasser und Abwasser)

| | | |
|---------------------------------------|-------------|---------------------------------|
| 1 Personenhaushalt | 537,00 Euro | 601,44 Euro (mit 12% Zuschlag) |
| Haushalt mit 2 Personen | 560,00 Euro | 627,20 Euro (mit 12% Zuschlag) |
| Haushalt mit 3 Personen | 696,00 Euro | 779,52 Euro (mit 12% Zuschlag) |
| Haushalt mit 4 Personen | 789,00 Euro | 883,68 Euro (mit 12% Zuschlag) |
| Haushalt mit 5 Personen | 973,00 Euro | 1089,76 Euro (mit 12% Zuschlag) |
| jedes weitere Haushaltsmitglied zzgl. | 101,00 Euro | 113,12 Euro (mit 12% Zuschlag) |

Bei **Schwangeren** kann ab der 12. Schwangerschaftswoche der Richtwert eines um eine Person größeren Haushalts herangezogen werden. Das gilt auch, wenn ein Umgangsrechts für ein leibliches minderjähriges Kind von über 120 Tagen und mehr pro Jahr ausgeübt wird.

Kosten für Wasser und Abwasser

Wenn Ihre Wasserrechnung nicht in den Nebenkosten des Vermieters enthalten ist, Sie also die monatlichen Abschläge für Wasser und Abwasser direkt an die SWB bezahlen, muss das Jobcenter auch diese Kosten tragen, da sie Bestandteil der bis zu den Richtwerten anzuerkennenden Wohnkosten sind.

Anerkennung höherer Mieten bei besonderen Umständen oder im Einzelfall

Ihre tatsächliche Situation muss „nach pflichtgemäßem Ermessen“ berücksichtigt werden. D.h. es können noch wichtige Gründe dafürsprechen, eine höhere Miete anerkannt zu bekommen, z.B. berufliche Bedürfnisse des/der Wohnungssuchenden und ihrer/seiner Angehörigen, Alleinerziehende mit einem oder mehreren Kindern, Schwangerschaft, Ausübung eines Umgangsrechts (s. oben), Krankheit/Behinderung, Pflegebedürftigkeit, lange Wohndauer. Ein Zuschlag von 10 % pro Monat kann auch für eine möblierte Unterkunft anerkannt werden.

Mietkosten bei Wohngemeinschaften

Bei der Anerkennung der Mietkosten für Wohngemeinschaften nutzen die Bremer Behörden die Kopfteilmethode (s. Hinweis unter „Achtung“), jedoch durch einen höheren Wohnbedarf gegenüber Familien gleicher Haushaltsgröße gilt hier ein Anspruch auf um eine Person größeren Mehrpersonenhaushalt als angemessen.

Achtung: Die Verwendung der Kopfteilmethode bei Wohngemeinschaften, die nicht gemeinsam wirtschaften ist rechtswidrig denn es müsste der Richtwert eines Einpersonenhaushalts gelten. Falls das Jobcenter nicht den Richtwert für einen Einpersonenhaushalt annimmt und deshalb nicht ihre volle Miete zahlt, sollten Sie gegen die Entscheidung des Jobcenters mit Verweis auf das Urteil des Bundessozialgerichts „BSG, 25.04.2018, B 14 AS 14/17 R“ Widerspruch und ggfs. Klage beim Sozialgericht erheben. Bei Bedarf unterstützen wir Sie gerne.

Beispiel: Für eine 2 Personen WG gilt der Richtwert für 3 Personenhaushalt.

Diese Kopfteilmethode gilt nicht, wenn mit dem Vermieter oder einem anderen Mieter ein gesonderter Vertrag geschlossen wurde. Es gilt dann der Richtwert für einen Einzelpersonenhaushalt

Bei Personen die Grundsicherungsleistungen im Alter und bei Erwerbsminderung beziehen, gilt § 42a Abs. 4 SGB XII, wonach die Kopfteilmethode anzuwenden ist. Es sei denn, es wurde mit dem Vermieter oder einem anderen Mieter ein gesonderter Vertrag geschlossen, dann gilt auch hier der Richtwert für einen Einzelpersonenhaushalt.

Wohnungsgröße

| | |
|------------|-------|
| 1 Person | 50 qm |
| 2 Personen | 60 qm |
| 3 Personen | 75 qm |
| 4 Personen | 85 qm |

Für jede weitere Person 10 qm mehr. Die Obergrenze der Wohnfläche ist für die Berechnung der Heizkosten und beim Einzug für den Berechtigungsschein wichtig. Eine größere Wohnung ist möglich, wenn der Preis der Wohnung angemessen ist.

Umzug und neue Miete

Wenn Sie während des laufenden Bezuges von Leistungen innerhalb Bremens umziehen möchten muss die Erforderlichkeit eines Umzuges vorliegen. Diese Erforderlichkeit ist vom zuständigen Jobcenter zu bescheinigen. Die Erforderlichkeit eines Umzuges ist Anspruchsvoraussetzung für die Zusicherung der Übernahme der Wohnbeschaffungs- und Umzugskosten sowie Mietkautionen und Genossenschaftsanteilen. Das Jobcenter ist zur Bescheinigung nur verpflichtet, wenn ein Umzug erforderlich ist und die Aufwendungen für die neue Unterkunft angemessen sind. Die Beurteilung der Erforderlichkeit eines Umzuges obliegt der Sachbearbeitung. Wenn Sie ohne Erforderlichkeit in eine neue Wohnung ziehen, erhalten sie lediglich die Mietkosten der alten Wohnung und sie verlieren Ihren Anspruch auf Umzugskosten und Folgekosten.

Gründe für einen Umzug können z.B. sein: Trennung von PartnerIn, Zusammenziehen mit PartnerIn, Umzug wegen Arbeit bei ergänzender Hilfe, Kündigung durch den Vermieter, die alte Wohnung ist unangemessen klein, Aufforderung zum Wohnungswechsel durch das Amt, eine behindertengerechte Wohnung ist notwendig, erhebliche Mängel in der Wohnung.

Hält sich ein Kind oder mehrere Kinder 120 Tage und mehr im Kalenderjahr beim umgangsberechtigten Elternteil auf, ist das Kind bzw. die Kinder als zusätzliche Person(en) bei der Beurteilung der Angemessenheit der Unterkunft zu berücksichtigen.

Mit 18 raus von zu Haus? Denkste !

Das Gesetz regelt, dass junge Menschen bis 25 Jahre keinen Anspruch auf Mietkostenübernahme für eine eigene Wohnung durch das Amt haben. Ausnahmen von dieser Regelung sind möglich, müssen aber als Einzelfall begründet werden und es bedarf der vorherigen Zustimmung durch das Jobcenter.

Einzugs- und Auszugrenovierung, Schönheitsreparaturen

Kosten der Einzugsrenovierung sind zu den angemessenen Kosten der Unterkunft gem. § 22 Abs. 1 SGB II zu zahlen, wenn die Einzugsrenovierung ortsüblich und erforderlich zur Herstellung der „Bewohnbarkeit“ der Unterkunft ist. Bei Auszugsrenovierungen und Schönheitsreparaturen gilt: Wenn die Mieterin/ der Mieter mietrechtlich zur Durchführung der Schönheitsreparaturen verpflichtet ist, sind die Kosten hierfür vom Grundsicherungsträger zu übernehmen. Zur Klärung der (mitunter schwierigen) Frage, ob eine rechtswirksame mietvertragliche Verpflichtung besteht, sollen Leistungsberechtigte an eine entsprechende Beratungsstelle (z.B. „Mieter helfen Mietern Bremen e.V.“) verwiesen werden; Aufnahmegebühren und Mitgliedsbeiträge sind in diesen Fällen zu übernehmen.

Genossenschaftsanteile, Kauttionen, Deponate

Genossenschaftsanteile, Mietkautionen und Deponate werden –wenn überhaupt– als Darlehen bewilligt, wenn Sie aus Ihrem Vermögen die Kosten nicht bezahlen können. Dieses wird monatlich bei demjenigen, der das Darlehen beantragt hat, mit 10 % seines Regelbedarfs sofort verrechnet.

Heizkosten (siehe Infoblatt „Heizkosten“)

Leistungsberechtigte nach dem SGB II und SGB XII haben Anspruch auf die Übernahme der Heizkosten in tatsächlich verbrauchter Höhe, soweit diese "angemessen" sind. Wenn Sie Leistungen beantragen, müssen die zu diesem Zeitpunkt tatsächlichen Heizkosten vom Amt übernommen werden. Genau wie bei der Miete wird das Amt die „Angemessenheit“ der Heizkosten überprüfen. Grundsätzlich ergibt sich die Höhe der als angemessen anzusehenden Heizkosten aus den von den Energieversorgungsunternehmen festgesetzten Vorauszahlungen. Da die in einer konkreten Unterkunft notwendigen Heizkosten von einer Vielzahl von Faktoren abhängen, die der Leistungsempfänger nicht beeinflussen kann – wie z.B. Heizungsart, Brennstoff, Geschosshöhe, baulicher Zustand und Lage der Wohnung sowie Alter bzw. Zustand der Heizungsanlage – spricht nämlich eine Vermutung der Angemessenheit für die Höhe der festgesetzten Vorauszahlungen. Es gilt der Heizspiegel Bremen bzw. wenn dieser aktuell nicht vorliegt, der Bundesheizkostenspiegel.



Warmwasser

Die Energiekosten für Warmwasser sind nicht Bestandteil des Regelbedarfes und müssen folglich auch nicht aus der Regelleistung bezahlt werden (§ 20 Abs. 1 SGB II). Wird das Warmwasser zentral (über die Heizungsanlage eines Gebäudes) erzeugt, sind die Kosten als Teil der Kosten der Unterkunft zu übernehmen. Wird das Warmwasser dezentral in der Wohnung erzeugt (z.B. Durchlauferhitzer), dann besteht ein Anspruch auf einen Mehrbedarf (§ 21 Abs. 7 SGB II), „soweit nicht im Einzelfall ein abweichender Bedarf besteht.“

| In % vom maßgeblichen Regelbedarf | Leistungsberechtigte | Mehrbedarf Warmwasser- (§ 21 Abs. 7 SGB II) in Euro | | |
|-----------------------------------|--|---|-------|-------|
| | | 2020 | 2021 | 2022 |
| 2,3 % | Alleinstehende, Alleinerziehende sowie Personen mit minderjährigem Partner | 9,94 | 10,26 | 10,33 |
| | Partner ab 18 Jahren jeweils | 8,95 | 9,22 | 9,29 |
| | 18-24-jährige Angehörige der Bedarfsgemeinschaft (= volljährige Kinder) | 7,94 | 8,21 | 8,28 |
| 1,4 % | 14-17-jährige Angehörige der Bedarfsgemeinschaft (= Kinder oder minderjährige Partner) | 4,59 | 5,22 | 5,26 |
| 1,2 % | Kinder 6-13 Jahre | 3,70 | 3,71 | 3,73 |
| 0,8 % | Kinder unter 6 Jahre | 2,00 | 2,26 | 2,28 |

Energieschulden/Mietschulden/Fristlose Kündigung

Der Vermieter kann Ihnen fristlos kündigen, wenn Sie mit mehr als zwei Monatsmieten im Rückstand sind. Danach kann er eine Räumungsklage einleiten und die Zwangsäumung durchführen lassen. Wenn Sie Ihre Mietschulden bis Prozessbeginn vollständig begleichen, ist die fristlose Kündigung unwirksam. Allerdings kann der Vermieter ordentlich kündigen. Da die Sicherung Ihrer Unterkunft in solchen Notlagen im SGB II (§ 22) geregelt ist, können Sie beim Jobcenter einen Antrag auf Übernahme der Mietschulden stellen. Die Mietschulden können einmalig als einmalige Beihilfe oder als Darlehen übernommen werden.

Wenn die SWB den Strom abgeschaltet hat, kann bzw. soll das Jobcenter die Schulden als Darlehen übernehmen. In bestimmten Fällen kann auch beim zuständigen Amtsgericht die Wiederherstellung der Stromzufuhr erzwungen werden.

Siehe auch die Webseite von Zappenduster!: <https://sos-stromsperre.de/>

Stand 06/2022

Die Senatorin für Wirtschaft,
Arbeit und Europa



Freie
Hansestadt
Bremen



Europäische Union
Investition in Bremens Zukunft
Europäischer Sozialfonds
im Land Bremen

Gefördert durch die Senatorin für Wirtschaft, Arbeit und Europa aus Mitteln des Europäischen Sozialfonds.

