

Miete von Ämtern in Bremen



Kosten der Unterkunft (KdU)

Wenn Sie Anspruch auf Leistungen vom Jobcenter Bremen oder dem Amt für Soziale Dienste haben, werden auch die Kosten für Ihre Unterkunft und Heizung anerkannt, soweit diese „**angemessen**“ sind.

Als Unterkunft gelten Mietwohnungen, Eigentumswohnungen und selbstbewohnte Eigenheimen, sowie die Unterbringung in Frauenhäusern, OPR-Wohnungen, möblierte Zimmer, Beherbergungsbetriebe, Bau-/Wohnwagen oder sonstigen vorübergehende oder dauerhafte Unterkünfte.

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 und 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.

Die Karenzzeit – Neuerung seit 2023

Am Januar 2023 wurde eine neue Regelung eingeführt: die sogenannte Karenzzeit. Diese gilt für ein Jahr ab Antragsstellung. Innerhalb der Karenzzeit werden die tatsächlichen Unterkunfts-kosten übernommen. Bei Unterbrechungen des Leistungsbezugs von mindestens einem Monat verlängert sich die Karenzzeit um volle Monate ohne Leistungsbezug. Eine neue Karenzzeit beginnt, wenn man für mindestens drei Jahre keine Leistungen vom Jobcenter oder Sozialamt bezogen hat.

„Angemessene Miete“ - Richtwerte

Nach Ende der Karenzzeit wird das Amt die Miete nur noch in angemessener Höhe übernehmen wollen. Wenn die Miete über den örtlichen Richtwerten (s.u. bei „Richtwerte“) liegt, 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 nachweisen, wie Sie sich bemüht haben, die Mietkosten zu senken (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.

Nachfolgende **Richtwerte** (rückwirkend gültig ab 01.03.2022) beziehen sich auf die sogenannte Bruttokaltmiete (Grundmiete, Betriebskosten, Wasser und Abwasser). Für einzelne Stadtteile wird eine um 12 % höhere Miete anerkannt. Diese Stadtteile sind: Blockland, Borgfeld, Findorff, Horn-Lehe, Mitte, Neustadt, Oberneuland, Obervieland, Östliche Vorstadt, Schwachhausen, Seehausen und Strom.

Für Bestandsmieten sind ggf. die entsprechenden Stadtteilzuschläge bzw. der 10%ige Wohnungssicherungszuschlag zu berücksichtigen, falls die Miete nur bis zu 10% über den Richtwerten liegt.



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 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 dafür sprechen, 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 (WG) nutzen die Bremer Behörden die Kopfteilmethode (s. Hinweis unter „Achtung“). Dem höheren Wohnbedarf in einer WG gegenüber Familien gleicher Haushaltsgröße wird begegnet, in dem hier mit einer um eine Person größeren Mehrpersonenhaushalt gerechnet wird (Beispiel: für eine 2-Personen-WG gilt der Richtwert für einen Dreipersonenhaushalt, der auf beide Mitbewohner aufgeteilt wird). Diese Kopfteilmethode gilt nicht, wenn mit dem Vermieter oder einem anderen Mieter ein Einzelmietvertrag geschlossen wurde. Es gilt dann der Richtwert für einen Einzelpersonenhaushalt.

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.

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

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.

1 Person	50 qm
2 Personen	60 qm
3 Personen	75 qm
jede weitere Person	+10qm

Umziehen

Wenn Sie während des laufenden Bezuges von Leistungen innerhalb Bremens umziehen möchten muss für die Übernahme der neuen Miete 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 erfolgt durch die Sachbearbeitung im

Jobcenter. 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.

Erforderliche 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 Auszugsrenovierung, 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 durch das Amt zu übernehmen.

Genossenschaftsanteile, Kautionen, 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 (ab 1.7.2023 nur noch 5% des Regelbedarfs).

Kosten für Heizung und Warmwasser

Hierzu haben wir einen eigenen Flyer mit ausführlichen Hinweisen erstellt.

Mietschulden / Fristlose Kündigung / Energieschulden

Der Vermieter kann Ihnen fristlos kündigen, wenn Sie mit 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 oder das Gas 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 03/2023

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.

