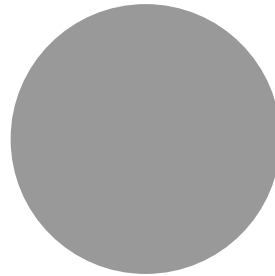
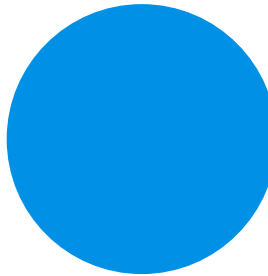
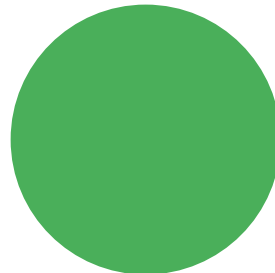
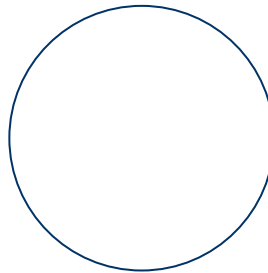


Stadt Bremerhaven

Fortschreibung 2025 des Konzeptes zur Ermittlung der Bedarfe für Unterkunft von 2023

08.10.2025



Auftraggeber

Stadt Bremerhaven

Berater

DOMUS Consult
Wirtschaftsberatungsgesellschaft mbH

Gasstraße 10
22761 Hamburg
Telefon: +49 (0)40 4850 098 – 0
Telefax: +49 (0)40 4850 098 – 98

Lentzeallee 107
14195 Berlin

Schornsteinfegergasse 13
14482 Potsdam-Babelsberg

An der Dreikönigskirche 5
01097 Dresden

Regierungsstraße 58
99084 Erfurt

team@domusconsult.de
www.domusconsult.de

Inhaltsverzeichnis

1	Fortschreibung der Kosten der Unterkunft 2025	1
2	Fortschreibung durch Verbraucherpreisindizes	2
2.1	Berechnung der Entwicklung der speziellen Verbraucherpreisindizes	3
3	Angebotsmietenerhebung	5
4	Prüfung der Verfügbarkeit von Wohnraum	6
5	Ergebnis	7

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1	Spezielle Verbraucherpreisindizes Bundesland Bremen	3
Tabelle 2	Fortgeschriebene Richtwerte auf Basis der Verbraucherpreisindizes für das Bundesland Bremen	4
Tabelle 3	Anzahl und Verteilung der Angebotsmieten	5
Tabelle 4	Fortgeschriebene Richtwerte für die Kosten der Unterkunft und Anteil des verfügbaren Angebots	7
Tabelle 5	Angemessenheitsrichtwerte der Bedarfe für Unterkunft 2025	7

1 Fortschreibung der Kosten der Unterkunft 2025

In der Stadt Bremerhaven werden die Angemessenheitsrichtwerte für die Kosten der Unterkunft fortgeschrieben. Gegenwärtig werden die Richtwerte angewendet, die im Konzept zur Feststellung der Angemessenheit von Unterkunftskosten Stadt Bremerhaven 2023 ermittelt wurden.

DOMUS Consult empfiehlt, die bestehenden Richtwerte fortzuschreiben, um auch weiterhin eine hinreichende Versorgung der Bedarfsgemeinschaften mit Wohnraum zu gewährleisten. Die Fortschreibung wird die bestehenden Richtwerte an die gegenwärtige Marktentwicklung anpassen.

Der Gesetzgeber hat für die Fortschreibung keine Methodik vorgegeben.¹ Das BSG hat jedoch in seinem Urteil B 4 AS 33/16 R vom 12.12.2017 erklärt, dass eine Fortschreibung per bundesweitem Verbraucherpreisindex angewendet werden sollte, wenn keine Fortschreibung mit einer anderen Methodik erfolgt ist.

In Bezug auf die Methodik empfiehlt DOMUS Consult eine Orientierung an der Vorgehensweise zur Fortschreibung von qualifizierten Mietspiegeln.² Für die Fortschreibung von Mietspiegeln können zwei gleichberechtigte Verfahren verwendet werden:

- Aktualisierung der vorhandenen Mietdaten durch eine Neuerhebung der Mietwerte oder
- Fortschreibung auf Basis der Entwicklung der Lebenshaltungskosten (Indexfortschreibung).

Vor diesem Hintergrund hat sich die Stadt Bremerhaven entschieden, die aktuellen Richtwerte für die Kosten der Unterkunft anhand der Preisentwicklung für Wohnen und Wohnnebenkosten fortzuschreiben zu lassen.

Der abstrakte Nachweis der Wohnraumversorgung mit den fortgeschriebenen Richtwerten wird schließlich anhand der erhobenen Angebotsmieten erbracht.

Nachfolgend werden die Methoden der Fortschreibung beschrieben. Die Ergebnisse der Fortschreibung sind in der Tabelle 5 dargestellt.

¹ siehe § 22 SGB II.

² siehe § 558 d BGB.

2 Fortschreibung durch Verbraucherpreisindizes

Die Fortschreibung von qualifizierten Mietspiegeln erfolgt mit dem "Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland".³ Dieser vom Statistischen Bundesamt ermittelte Index wird seit 2003 als Verbraucherpreisindex für Deutschland (VPI) veröffentlicht. Er spiegelt die Preisentwicklung eines Warenkorbes mit unterschiedlichen Gütergruppen wider.

Im Verbraucherpreisindex werden nicht nur Wohnungsmieten und Nebenkosten, sondern alle Güter eines repräsentativen Haushalts berücksichtigt. Entsprechend können einzelne Kostenteile – zum Beispiel Energiekosten – den Verbraucherpreisindex stark beeinflussen.

Die Anwendung des Verbraucherpreisindex für die Lebenshaltungskosten auf Netto-Kaltmieten ist problematisch, weil sich Preissteigerungen bei den Energiekosten sowohl in den Netto-Kaltmieten als auch in den kalten Betriebskosten niederschlagen würden. Vor dem Hintergrund, dass die Heizkosten bei der Angemessenheitsprüfung gesondert zu prüfen und fortzuschreiben sind, können Energiepreisentwicklungen unverhältnismäßige Preiseffekte bewirken.

DOMUS Consult empfiehlt daher, anstelle des Verbraucherpreisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland, zwei Spezialindizes des Verbraucherpreisindex zu verwenden. Anwendung finden daher die Spezialindizes des Verbraucherpreisindex für das Bundesland Bremen (VPI) für Wohnungsmieten und der Wohnnebenkosten (Betriebskosten). Diese Spezialindizes werden in monatlicher Periodizität von den statistischen Landesämtern veröffentlicht.

Indizes mit kleinräumigem Bezug werden durch die statistischen Ämter nicht veröffentlicht.

Die Fortschreibung erfolgt entsprechend separat für die Entwicklung der Netto-Kaltmieten sowie für die Entwicklung der kalten Betriebskosten. Die Ergebnisse werden zu einer fortgeschriebenen Brutto-Kaltniete zusammengefasst. Hierbei findet die Produkttheorie gemäß der Rechtsprechung des Bundessozialgerichts Anwendung.⁴


³ siehe § 558 d BGB.

⁴ siehe Bundessozialgericht, Urteil vom 19.10.2010 - B 14 AS 50/10 R.

2.1 Berechnung der Entwicklung der speziellen Verbraucherpreisindizes

In der nachfolgenden Tabelle 1 sind die Preisindizes für die Wohnungsmieten und die Wohnnebenkosten im Bundesland Bremen für die Zeitpunkte August 2023 und August 2025 dargestellt.

Tabelle 1 Spezielle Verbraucherpreisindizes Bundesland Bremen (Basis 2020 = 100)				
Spezialindizes des Verbraucherpreisindex	Index im Monat 2023	Index im Monat 2025	Veränderung in %	Multiplikationsfaktor
Wohnungsmieten¹	106,80	111,90	4,78	1,0478
Wohnungsnebenkosten	107,00	114,80	7,29	1,0729
¹ ohne Nebenkosten. Quelle: Statistisches Landesamt Bremen; Stand August 2023 und August 2025				



Die prozentuale Preisveränderung in einem Zeitraum kann mit der folgenden Formel berechnet werden:

$$\text{Preisveränderung in Prozent} = \frac{\text{neuerIndexwert} * 100}{\text{alterIndexwert}} - 100$$

Die Formel für die Preisveränderung wird angewendet auf die Verbraucherpreisindizes für Wohnungsmieten und Wohnnebenkosten. Gemessen wird, inwiefern sich die Indizes im Zeitraum zwischen August 2023 und August 2025 verändert haben.


$$\text{Preisveränderung von Wohnungsmieten} = \frac{111,9 * 100}{106,8} - 100 \approx 4,78\%$$

$$\text{Preisveränderung von Wohnnebenkosten} = \frac{114,8 * 100}{107,0} - 100 \approx 7,29 \%$$

Die Fortschreibung erfolgt, indem die Preisveränderung der Spezialindizes für Wohnungsmieten und Wohnungsnebenkosten separat auf die Netto-Kaltmieten und die kalten Betriebskosten übertragen werden (siehe Tabelle 2).

Tabelle 2 Fortgeschriebene Richtwerte auf Basis der Verbraucherpreisindizes für das Bundesland Bremen									
Größe in m ²	Personen- zahl	Netto-Kaltniete in €/m ²		Kalte Betriebskosten in €/m ²		Brutto-Kaltniete in €/m ²		Angemessene Brutto-Kaltniete in €	
		2025	2023	2025	2023	2025	2023	2025	2023
bis 50	1	6,22	5,94	2,49	2,32	8,71	8,26	435,50	413,00
> 50 bis ≤ 60	2	6,34	6,05	2,26	2,11	8,60	8,16	516,00	489,60
> 60 bis ≤ 75	3	6,35	6,06	2,35	2,19	8,70	8,25	652,50	618,75
> 75 bis ≤ 85	4	6,48	6,18	2,35	2,19	8,83	8,37	750,55	711,45
> 85 bis ≤ 95	5	6,79	6,48	2,44	2,27	9,23	8,75	876,85	831,25

Quellen: Indexfortschreibung Stadt Bremerhaven 2025
Mietwerterhebung Stadt Bremerhaven 2023



3 Angebotsmietenerhebung

Ergänzend zur reinen Fortschreibung der Richtwerte durch die Spezialindizes des Verbraucherpreisindex wurde auch das Angebot an Mietwohnungen in Bremerhaven geprüft. Denn nur mit der Einbeziehung von Angebotsmieten kann geprüft werden, ob Bedarfsgemeinschaften mit den fortgeschriebenen Angemessenheitsrichtwerten tatsächlich Wohnraum anmieten können.

Im Zeitraum vom 01.09.2024 bis 31.08.2025 wurden die Angebotsmieten im gesamten Stadtgebiet erhoben.

Erfasst wurden Angebotsmieten aus den folgenden Quellen:


- Immobilienscout 24,
- Immobilien.Weser-Kurier.de
- Immonet,
- Immopool,
- Immowelt,
- Kleinanzeigen.

Für den obengenannten Zeitraum konnten 2.299 Angebotsmieten erhoben werden.

Nach Durchführung einer feldspezifischen Extremwertkappung stehen 2.179 Angebotsmieten für die weitere Auswertung zur Verfügung (siehe Tabelle 3).

Tabelle 3 Anzahl und Verteilung der Angebotsmieten						
Vergleichsraum	Wohnungsgröße					Summe
	≥ 25 bis ≤ 50 m²	> 50 bis ≤ 60 m²	> 60 bis ≤ 75 m²	> 75 bis ≤ 85 m²	> 85 bis ≤ 95 m²	
Bremerhaven	489	521	707	291	171	2.179

Quelle: Angebotsmieten in Bremerhaven: 01.09.2024 bis 31.08.2025

CONSULT 
DOMUS

4 Prüfung der Verfügbarkeit von Wohnraum

Im nächsten Schritt wird geprüft, inwieweit die fortgeschriebenen Richtwerte für eine Versorgung mit Wohnraum ausreichen. Anhand des Angebotsmietenmarktes wird abgeleitet, ob die fortgeschriebenen Richtwerte angepasst werden sollten, um weiterhin eine hinreichende Wohnraumversorgung für die Bedarfsgemeinschaften zu gewährleisten.

Es ist zu beachten, dass die Preisentwicklung auf dem Angebotsmietenmarkt überschätzt sein kann. Dies ist durch folgende Eigenschaften von Mietangeboten zu erklären:


- Zwischen Mieter und Vermieter sind – je nach Region – Preisverhandlungen möglich, sodass nicht jede Angebotsmiete in einem Mietvertrag realisiert wird.
- Nicht jede Wohnung wird über Anzeigen vermarktet. Zum Beispiel bieten Wohnungsgesellschaften ihre Wohnungen zuerst ihnen bekannten Interessenten an und Mieter vermitteln günstige Wohnungen an Bekannte als Nachmieter weiter. Aus diesem Grund werden in der Regel teurere Wohnungen wesentlich intensiver vermarktet.
- Wohnungsunternehmen inserieren gleichartige Wohnungen zumeist nur einmal, obwohl mehrere Wohnungen zur Verfügung stehen.

Das bedeutet, dass tatsächlich ein deutlich größeres Wohnungsangebot unterhalb der Angemessenheitsrichtwerte respektive in Höhe der Richtwerte zur Verfügung steht, als dieses in den ermittelten Angebotsmieten zum Ausdruck kommt.⁵ Die Versorgung der Bedarfsgemeinschaften mit Wohnraum erfolgt nach den regionalen Besonderheiten.

⁵ Vergleiche LSG Thüringen, Urteil vom 08.07.2015 - L 4 AS 718/14. Das LSG hat es als ausreichend angesehen, wenn 13 % der Angebotsmieten und 33 % der Neuvertragsmieten mit dem Angemessenheitsrichtwert angemietet werden können. "Der Vergleich von Angebots- und Neuvertragsmieten zeigt, dass die durchschnittlichen Neuvertragsmieten in der Regel unterhalb der durchschnittlichen Angebotsmieten liegen. Das bedeutet, dass tatsächlich ein wesentlich größeres Wohnungsangebot unterhalb der Obergrenze [Angemessenheitsrichtwerte] zur Verfügung steht, als dieses in den ermittelten Angebotsmieten zum Ausdruck kommt" (ebenda).

Tabelle 4 Fortgeschriebene Richtwerte für die Kosten der Unterkunft und Anteil des verfügbaren Angebots (Brutto-Kaltniete in €)						
Vergleichsraum		Haushaltsgröße				
		1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 Personen
Bremerhaven	BKM	435,50	516,00	652,50	750,55	876,85
	Anteil	46%	44%	53%	45%	40%

Quelle: Indexfortschreibung Stadt Bremerhaven 2025

CONSULT 
DOMUS


5 Ergebnis

Die fortgeschriebenen Richtwerte nach den Verbraucherpreisindizes zeigen auf, dass grundsätzlich eine hinreichende Versorgung der Bedarfsgemeinschaften mit der Fortschreibung durch den Verbraucherpreisindex möglich ist (siehe Tabelle 4).

Die Richtwerte sind abschließend in der Tabelle 5 dargestellt.

Tabelle 5 Angemessenheitsrichtwerte der Bedarfe für Unterkunft 2025 (Brutto-Kaltniete in €)							
Vergleichsraum		Haushaltsgröße					
		1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 Personen	Jede weitere Person
Bremerhaven		435,50	516,00	652,50	750,55	876,85	+ 92,30

Quelle: Indexfortschreibung Stadt Bremerhaven 2025

CONSULT 
DOMUS