

StädteRegion Aachen

Klimabonus für die Kosten der Unterkunft

Bericht vom 31.03.2022



ANALYSE &
KONZEPTE
immo.consult

Analyse & Konzepte immo.consult GmbH
Gasstraße 10 | 22761 Hamburg

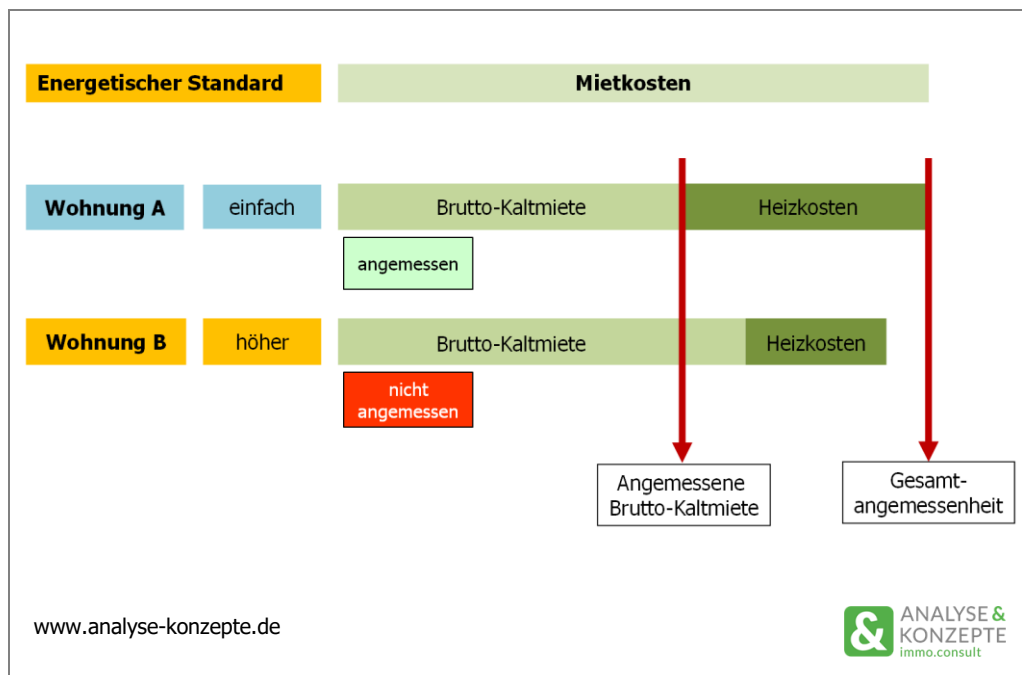
phone +49 (0)40 4850 098 – 0
fax +49 (0)40 4850 098 – 98
mail info@analyse-konzepte.de

1 Hintergrund

Im Rahmen der aktuellen Regelungen zur Leistungsgewährung von Kosten der Unterkunft (KdU) wird zwischen der Brutto-Kaltniete (Netto-Kaltniete zzgl. kalter Betriebskosten) und den Heizkosten differenziert. Bezüglich der Heizkosten wird dabei zumeist auf Höchstwerte des bundesweiten Heizspiegels zurückgegriffen. Durch diese getrennte Betrachtung der Kostenfaktoren kann die Situation entstehen, dass im Rahmen einer Gesamtkostenbetrachtung eine teurere Wohnung angemessen ist, während eine billigere Wohnung unangemessen sein kann (s. Abbildung 1).

Eine Alternative besteht in der gemeinsamen Betrachtung der durch die Mietwerterhebung ermittelten angemessenen Brutto-Kaltniete und der Heizkosten aus dem bundesweiten Heizkostenspiegel im Sinne eine Gesamtangemessenheitsgrenze. Hierbei ergeben sich allerdings zum einen Erhöhungsspielräume für die Brutto-Kaltnieten bei Wohnungen in energetisch besserem Zustand. Zum anderen ist fraglich, ob eine Gesamtangemessenheit rechtssicher ermittelt werden kann.

Abb. 1 Angemessenheiten unter Berücksichtigung der Heizkosten



Analyse & Konzepte hat vor diesem Hintergrund mit dem Klimabonus ein Bonussystem entwickelt, welches es ermöglicht, dass leistungsberechtigte SGB II- und XII-Empfänger Wohnungsbestände beziehen können, die ohne ein Bonussystem aufgrund der alleinigen Betrachtung der Brutto-Kaltniete als unangemessen zu bewerten wären. Das Bonussystem soll dabei ohne finanziellen Mehraufwand für den Leistungsträger auskommen.

Der Klimabonus hat zwei wesentliche Auswirkungen. Zum einen vergrößert er das zur Verfügung stehende Wohnungsangebot, da seitens des Leistungsträgers eine höhere Brutto-Kaltmiete akzeptiert werden kann. Dadurch können für Leistungsberechtigte Wohnungsbestände in Betracht kommen, die ansonsten aufgrund einer zu hohen Brutto-Kaltmiete auszuschließen wären. Zum anderen wird dadurch die Möglichkeit geschaffen, dass Eigentümer ihre Wohnungsbestände energetisch sanieren und weiterentwickeln können.

Der Klimabonus kann dazu beitragen, dass notwendige höhere Netto-Kaltmieten zumindest teilweise refinanziert werden können. Damit werden Forderungen des Klimaschutzes berücksichtigt, die ansonsten im Rahmen der rein monetären Betrachtungsweise der Kosten der Unterkunft keine Rolle spielen.

Die Gewährung eines Klimabonus setzt jedoch immer voraus, dass die Kosten des Leistungsträgers im Rahmen einer Gesamtkostenbetrachtung nicht steigen sollten, um eventuelle Regressforderungen seitens des Bundes aufgrund einer Akzeptanz unangemessener Mieten zu vermeiden. Auf den Klimabonus besteht kein Rechtsanspruch in der Gewährung dieser Leistung. Auch wird er nur dann relevant sein, wenn die Brutto-Kaltmiete ansonsten oberhalb der Richtwerte liegt, d.h. unangemessen ist. Eine eventuelle Prüfung der Anspruchsberechtigung eines Leistungsberechtigten ist immer im Rahmen einer Einzelfallprüfung vorzunehmen.

Im Rahmen der Erstellung des schlüssigen Konzeptes für die StädteRegion Aachen hat Analyse & Konzepte aus den bei der Mieterhebung mit erhobenen Heizkostenvorauszahlungen ein Bonussystem empirisch abgeleitet, das im Folgenden vorgestellt wird.

2 Ermittlung des Klimabonus

Um Kenntnisse über den energetischen Zustand der Wohnungen und Wohngebäude in der StädteRegion Aachen zu erlangen, wurde dieser im Rahmen der aktuellen Mietwerterhebung für die StädteRegion Aachen 2021 abgefragt.

Große Wohnungsunternehmen sowie 4.000 private Vermieter wurden dafür angeschrieben und gebeten an der freiwilligen Befragung zu ihren Mietwerten und dem Energieverbrauch ihrer Wohnungsbestände teilzunehmen. In dem mit der StädteRegion Aachen abgestimmten Fragebogen wurden folgende Informationen zu jeder vermieteten Wohnung angefragt:

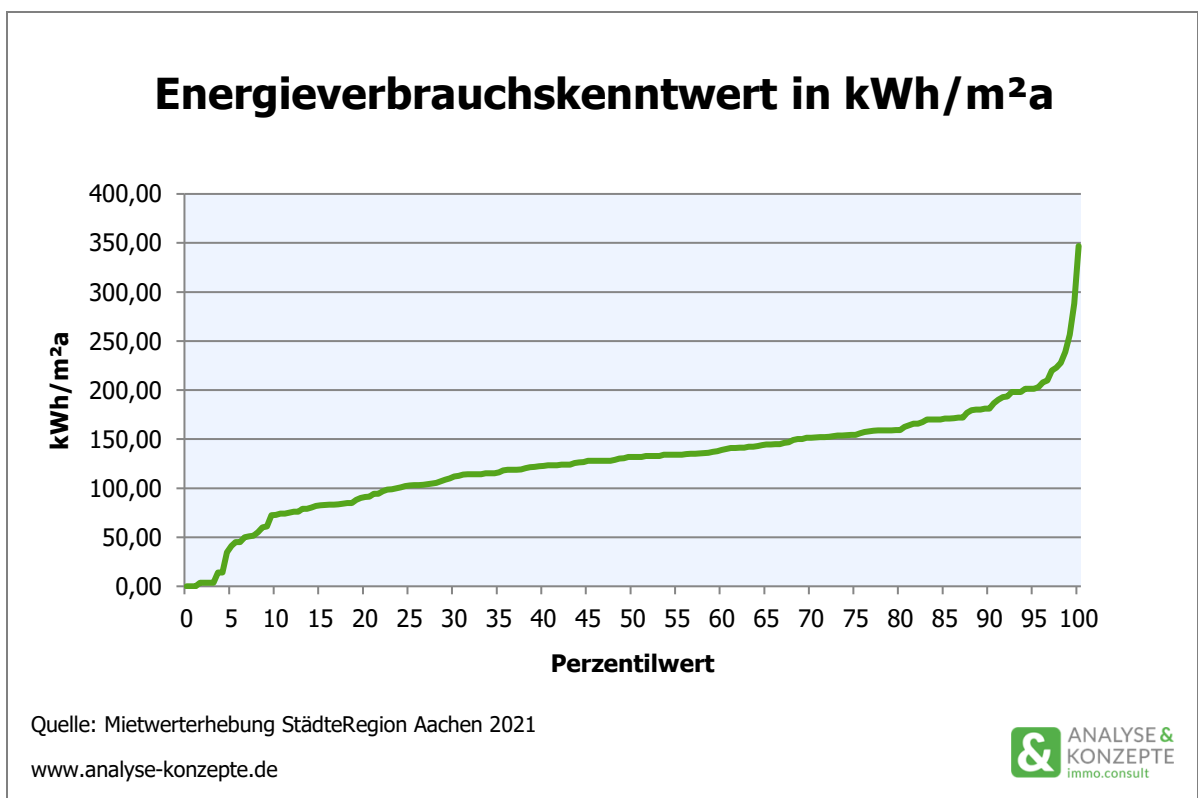
- Energieverbrauch gemäß verbrauchs- oder bedarfsorientiertem Energieausweis (in kWh (m²a))
- Monatliche Heizkostenvorauszahlung

In der nachfolgenden Tabelle ist die jeweilige Anzahl der übermittelten Mietwerte mit Angaben zu ihrem Energieverbrauch aufgeteilt nach Verbrauchsgruppen und Vergleichsräumen aufgezeigt:

Tab. 1 Anzahl der Wohnungen in den Energieklassen nach Vergleichsraum										
Vergleichsraum	Energieverbrauch lt. Energieausweis (Energieverbrauch in kWh/m ² a)									Gesamt
	A+	A	B	C	D	E	F	G	H	
	≤30	>30 ≤50	>50 ≤75	>75 ≤100	>100 ≤130	>130 ≤160	>160 ≤200	>200 ≤250	>250	
I	146	84	138	374	777	1.063	415	151	10	3.158
II	44	20	65	143	287	322	162	73	36	1.152
Gesamt	190	104	203	517	1.064	1.385	577	224	46	4.310
Quelle: Mietwerterhebung StädteRegion Aachen 2021										

In der folgenden Abbildung 2 sind die Energiekennwerte in ihrem Strukturverlauf dargestellt. Dabei wurden alle Angaben zu den Energiekennwerten vom geringsten Wert auf der linken Seite bis zum höchsten Wert auf der rechten Seite der Grafik aufgeführt.

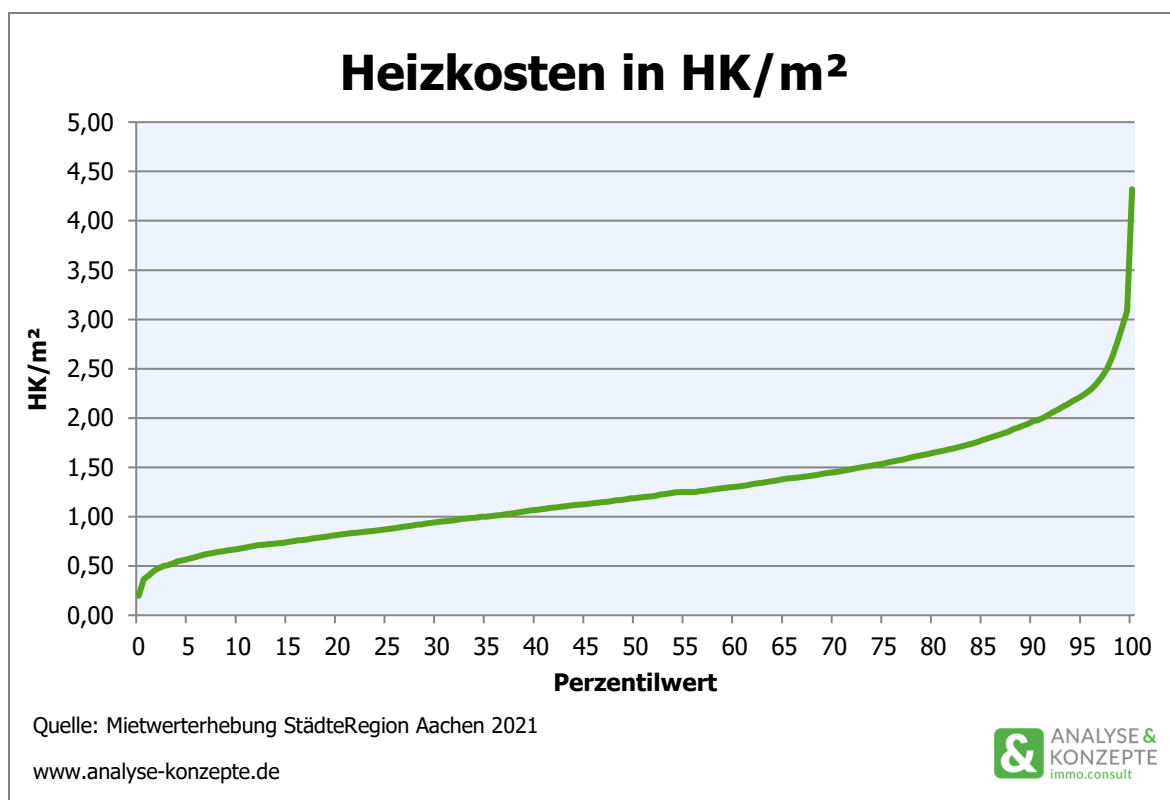
Abb. 2 Energieverbrauch gemäß Energieausweis in kWh/m²a



Analog zu den Energiekennwerten wurden die Heizkostenstrukturen im StädteRegion Aachen untersucht. Die Verteilung der Heizkosten zeigt, dass etwa ein Drittel der Wohnungen mit Heizkosten von

unter 1,00 €/m² auskommen. Der Großteil der Heizkostenvorauszahlungen liegt im Bereich von 1,00 €/m² bis etwa 2,00 €/m² (siehe Abbildung 3).

Abb. 3 Verteilung der monatlichen Heizkostenvorauszahlung in €/m²



Insgesamt ist zu beachten, dass die technisch zu erwartenden Heizkostenunterschiede unter anderem durch folgende Einflussfaktoren überprägt werden:

- Energieträger
- Verbrauchsverhalten des Mieters in der Vergangenheit
- Haushaltsgröße
- Haushaltssituation (Rentner, Berufstätiger, Kinder)
- Risikoverhalten des Eigentümers
- Einschätzung der zukünftigen Preisentwicklung im Energiesektor durch den Eigentümer
- Zeitraum zwischen Erhebungsstichtag der Untersuchung und Festlegung der Heizkostenvorauszahlung

Um einen Klimabonus ausweisen zu können, müssen daher die Voraussetzungen normativ festgelegt werden. Der normativen Festlegung liegt die Annahme zugrunde, dass mit einem höheren energetischen Standard ein geringerer Heizkostenbedarf verbunden ist. Dabei muss berücksichtigt werden, dass tatsächlich nur für die im Kreisvergleich energetisch guten bis sehr guten Bestände bzw. niedrigsten Heizkostenvorauszahlungen ein Bonus greift. Die Obergrenze sollte so gewählt werden, dass die üblichen Heizkostenvorauszahlungen (hier der Median) den Grenzwert bilden.

Diese relativen Festlegungen haben den Vorteil, zukünftige Entwicklungen berücksichtigen zu können. Nivellieren sich die energetischen Unterschiede im Bestand, so ist zu erwarten, dass die Höhe des Klimabonus sinkt. Vergrößern sich die Unterschiede im Verbrauch, so wird es attraktiver, anstelle einer unsanierten Wohnung mit hohen Heizkosten, eine sanierte Wohnung mit niedrigeren Heizkosten zu beziehen. Für den Landkreis ist dieser Bezug insgesamt kostenneutral, aus umweltpolitischer Sicht ist ein sanierter Bestand jedoch zu bevorzugen.

Im StädteRegion Aachen liegen die niedrigsten Heizkosten bei 0,20 €/m², die höchsten Heizkosten bei 4,32 €/m². Das arithmetische Mittel der Heizkostenvorauszahlungen beträgt 1,26 €/m², der Median liegt bei 1,19 €/m².

Der Klimabonus soll nur dann zum Tragen kommen, wenn zu erwarten ist, dass die Heizkosten aufgrund der Sanierung bzw. des energetischen Zustands unterdurchschnittlich ausfallen. Hierfür ist es notwendig, eine Regelung zu treffen, die nicht vom persönlichen Heizverhalten des Leistungsberechtigten abhängig ist.

Analyse & Konzepte empfiehlt als Beurteilungsgrundlage hierfür den Energieausweis. Der Energieausweis muss aufgrund gesetzlicher Regelungen bei sämtlichen Neuvermietungen zur Verfügung stehen. Dies bietet den Vorteil, dass durch den Leistungsträger im Rahmen des Prüfungsvorganges ohne wesentlichen Zusatzaufwand ermittelt werden kann, ob die Anspruchsgrundlage im Einzelfall besteht.


Den oben dargestellten Verbrauchskennwerten werden daher die tatsächlichen Heizkosten in ihrer Struktur gegenübergestellt. Analyse & Konzepte empfiehlt auf dieser Grundlage, die in folgender Tabelle abgebildeten Klimaboni zu gewähren. Die Voraussetzung zur Gewährung eines Klimabonus ist dabei, dass das Gebäude zu den energetisch günstigsten 20 % der Gebäude in der StädteRegion Aachen gehört.

3 Ergebnisse

In der nachfolgenden Tabelle sind die rechnerischen Ergebnisse zu entnehmen. Zu den energetisch bestens 20 % der Gebäude im Kreisgebiet gehören Objekte mit einem Energiekennwert unter 91,0 kWh/m²a. Von allen erhobenen Heizkostenwerten liegen 20 % aller Heizkosten inkl. der Kosten für Warmwasser unter 0,81 €/m². Aus der Differenz zu den mittleren Heizkosten ergibt sich eine zu erwartende Einsparung von 0,37 €/m², wenn der Energiekennwert von 91,0 kWh/m²a unterschritten wird.

Tab. 2 Klimabonus			
Perzentil der erhobenen Werte	Energiekennwert in kWh/m²a	Heizkosten in €/m²	Klimabonus in €/m²
5 %-Perzentil	≤ 41,0	0,57	0,62 €
10 %-Perzentil	≤ 72,6	0,67	0,52 €
20 %-Perzentil	≤ 91,0	0,81	0,37 €
50 %-Perzentil	≤ 131,9	1,19	- €

Quelle: Mietwerterhebung StädteRegion Aachen 2021



In der Umsetzung muss dann anhand des Energieausweises eines Gebäudes geprüft werden, ob dieses unterhalb der festgelegten Energiekennwerte liegt. Der Klimabonus sollte dabei nur für die tatsächliche Wohnfläche gewährt werden und nicht im Sinne der Produkttheorie angewandt werden.