

Informationsvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
Sozial- und Gesundheitsausschuss	13.09.2011	öffentlich

Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)

Kosten der Unterkunft nach dem SGB II und SGB XII Bielefelder Modell zur energetischen Sanierung von Wohnraum (sog. Klimabonus)

Ggf. Frühere Behandlung des Beratungsgegenstandes (Gremium, Datum, TOP, Drucksachen-Nr.)

SGA 11.09.2007, Drucksachen-Nr. 4123

Sachverhalt:

(1) Grundsätzliches

Der Sozial- und Gesundheitsausschuss des Rates der Stadt Bielefeld hat in seiner Sitzung am 11.09.2007 die Verwaltung beauftragt, die Richtlinien für die Werte angemessener Kosten der Unterkunft (KdU) nach energetischen Gebäudekriterien anzupassen.

Der sogenannte Klimabonus wurde daraufhin von der Verwaltung in die KdU-Richtlinien eingearbeitet und zum 01.01.2008 eingeführt.

Mit der Einführung des Klimabonus“ bei den Kosten der Unterkunft hatte die Stadt Bielefeld eine bundesweite Vorreiterrolle eingenommen und damit gleichzeitig das Ziel verfolgt, einen nachhaltigen Beitrag zum kommunalen Klimaschutz zu leisten.

Die Bemessungsgrößen bei den Kosten der Unterkunft für Hilfesuchende nach dem SGB II und SGB XII wurden deutlich erhöht. Statt der bisher üblichen 4,64 € pro Quadratmeter Wohnfläche können gestaffelt bis zu 5,29 € als angemessene Unterkunfts-kosten berücksichtigt werden.

Wie viel Energie im Gebäude jährlich pro Quadratmeter benötigt wird, wird über Kennzahlen im Gebäudeenergieausweis dargestellt. Je geringer der im Energieausweis dokumentierte Energieverbrauch ist, desto höher darf die Kaltmiete sein.

(2) Kommunale Haushalte werden entlastet

Sozialleistungsrechtlich ist eine Verknüpfung von *Kosten der Unterkunft* und *Kosten der Heizung* nicht vorgesehen. Der Gesetzgeber sieht diese beiden Bereiche isoliert voneinander und trifft unterschiedliche rechtliche Regelungen bei Überschreitung des jeweiligen Angemessenheitswertes.

Der aktuelle Wert für die Angemessenheit der Kosten der Unterkunft basiert in der Regel auf dem örtlichen Mietspiegel, der für durchschnittlich ausgestattete Standardwohnungen in Mehrfamilienhäusern gilt.

Die Höhe der Aufwendungen für eine Unterkunft, die nach den Umständen des Einzelfalles angemessen sind, ist nach den örtlichen Wohnungsmarktverhältnissen zu bestimmen. Dabei sind die Wohnflächen und der grundsicherungsrechtlich noch angemessene Wohnstandard zu

berücksichtigen. Für ältere Gebäude können die Ausstattungsmerkmale „Isolierverglasung“ und/oder „neuzeitliche Wärmedämmung“ Merkmale sein, die zur Anerkennung als Standardwohnung führen.

Erfahrungswerte der in dieses Konzept eingebundenen kommunalen Wohnungsbaugesellschaft (BGW) haben seinerzeit die Annahme gestützt, dass in nicht sanierten Häusern deutlich höhere Verbrauchswerte festzustellen sind (über 230 kWh/m²/a).

Voraussetzung: Die Wohngebäude müssen energetisch saniert sein.

Mittlerweile liegen Auswertungen über Energieeinsparungen in saniertem Wohnraum vor.

Insbesondere die Berechnungen der BGW (s. Anlage 1 - 3) zeigen anhand konkreter Objekte, dass nach durchgeführter energetischer Sanierung nachweisbar niedrigere Heizkosten eingetreten sind.

Ein Aufschlag auf die „angemessenen Kosten der Unterkunft“ rechnet sich auch unter sonstigen wirtschaftlichen Gesichtspunkten, wenn dadurch ein Umzug in nicht sanierten Wohnraum verhindert wird.

(3) Sanierung von Wohnungsaltbestand

Das Ziel der Einführung des Klimabonus ist, auch ein Anreizsystem für Vermieter zur energetischen Gebäudesanierung zu schaffen.

In Anlage 4 ist eine Beispielberechnung der Wirtschaftlichkeit energetischer Modernisierung zu finden.

Die Zielsetzung, durch die Anerkennung höherer Mietwerte bei der Angemessenheit von Unterkunftskosten die Bereitschaft der Hauseigentümer zu baulichen Energiesparmaßnahmen anzuregen, kann ebenfalls positiv bewertet werden. Beispielrechnungen verdeutlichen, dass in der Regel höhere Aufwendungen für Kosten der Unterkunft durch Minderausgaben im Bereich Heizung kompensiert werden. Weitere über energetische Sanierungen hinausgehende Sanierungsmaßnahmen können sich auch auf den Mietpreis auswirken, bleiben hier aber ohne Betrachtung.

Der in Bielefeld (energetisch) sanierte Wohnungsbestand beträgt zurzeit ca. 16 %. Zusätzlich wird p.a. ca. 1 % des Gesamtwohnungsbestandes energetisch saniert.

Den ca. 24.000 Bedarfsgemeinschaften (SGB II und XII) in Bielefeld steht danach ein größeres und qualitativ hochwertigeres Wohnungsangebot zur Verfügung, das sich perspektivisch noch vergrößert und besser als bisher auf die Gesamtstadt verteilt. Für die Stadt Bielefeld bleiben die Gesamtkosten gleich, da sich die höhere Kaltmiete durch geringere Heizkosten kompensieren lässt.

(4) Kommunale Klimaschutzziele werden unterstützt

Die Verbesserung der wärmetechnischen Beschaffenheit des örtlichen Wohnungsbestandes ist sowohl unter dem Gesichtspunkt der Stadtentwicklung als auch aus energie- und klimapolitischen Gründen ein richtiger Ansatz.

Vor dem Hintergrund der regelmäßigen Klimaschutzdebatte und des Bestrebens, weitere Energiesparmaßnahmen im Gebäudebestand zu veranlassen, wird die Definition der „Standardwohnung“ eine wesentlich höhere Bedeutung erlangen.

Der Gesichtspunkt der wärmetechnischen Beschaffenheit der Wohngebäude ist dementsprechend künftig stärker als mietpreisbildende Komponente herauszustellen.

(5) Zusammenfassendes Ergebnis

Die Anerkennung einer höheren Miete für energetisch sanierten Wohnraum ist unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten für alle Beteiligten (Vermieter / Mieter / Kommune) zu rechtfertigen. Der deutliche Rückgang des Energieverbrauchs führt zu Einsparungen bei den Energiekosten. Nach den beigefügten Berechnungen der Jahre 2006 bis 2010 ist das Bielefelder Modell zumindest haushaltsneutral und führt selbst bei steigenden Energiepreisen (wie insbesondere in 2008) zu einer Entlastung des städtischen Haushalts.

Beigeordnete(r)

Kähler
Erster Beigeordneter

Beispielberechnungen Kosten der Unterkunft mit Klimabonus

Wohnung in Mehrfamilienhaus 9 WE
 Haushaltsgröße 3 bis 5 Personen
 Modernisiert 2008

Jahr	Heizverbrauch				2010
	2006	2007	2008	2009	
vor Sanierung (kwh/m ² /a) - witterungsbereinigt -	140,4	149,7	Modernisierung		
nach Sanierung (kwh/m ² /a) - witterungsbereinigt -			in 2008	58,2	76,1
Heizkosten je WE	1.012,39 €	1.105,49 €		579,09 €	632,76 €

nachrichtlich (objektbezogen):

Heizenergieeinsparung: 76,30 %
 Durchschnittliche Einsparung je WE: 444,02 € im Jahr
 Durchschnittliche monatliche Einsparung: 37,00 € im Monat
 Gebäudeenergieausweis mit Energieverbrauch: 104 kWh/qm
 Klimabonus: 0,50 €/qm ¹

Feststellung: Die Miete ist sozialhilferechtlich angemessen.

¹ Zuschlag auf Grundwert angemessene KdU abhängig vom Energieverbrauch (s. Beschlussvorlage, Drucksachen-Nr. 4123)

Beispielberechnungen Kosten der Unterkunft mit Klimabonus

Wohnung in Mehrfamilienhaus 16 WE
Haushaltsgröße 1 Person
Modernisiert 2007

Jahr	Heizverbrauch				
	2006	2007	2008	2009	2010
vor Sanierung (kwh/m ² /a) - witterungsbereinigt-	246,2	215,2			
nach Sanierung (kwh/m ² /a) - witterungsbereinigt-			102,9	77,4	66,6
Heizkosten je WE	497,32 €	647,32 €	470,09 €	393,06 €	357,45 €

nachrichtlich (objektbezogen):

Heizenergieeinsparung: 64,33 %
 Durchschnittliche Einsparung je WE: 197,07 € im Jahr
 Durchschnittliche monatliche Einsparung: 16,42 € im Monat
 Gebäudeenergieausweis mit Energieverbrauch: 81 kWh/qm
 Klimabonus: 0,50 €/qm¹

Feststellung: Die Miete ist sozialhilferechtlich angemessen.
--

¹ Zuschlag auf Grundwert angemessene KdU abhängig vom Energieverbrauch (s. Beschlussvorlage, Drucksachen-Nr. 4123)

Beispielberechnungen Kosten der Unterkunft mit Klimabonus

Wohnung in Mehrfamilienhaus 12 WE
Haushaltsgröße 1 bis 4 Personen
Modernisiert 2008

Jahr	Heizverbrauch				
	2006	2007	2008	2009	2010
vor Sanierung (kwh/m ² /a) - witterungsbereinigt -	227,2	225,3	Modernisierung		
nach Sanierung (kwh/m ² /a) - witterungsbereinigt -			in 2008	121,7	108,3
Heizkosten je WE	1.059,28 €	1.090,42 €		645,06 €	617,10 €

nachrichtlich (objektbezogen):

Heizenergieeinsparung:	54,2 %
Durchschnittliche Einsparung je WE:	456,71 € im Jahr
Durchschnittliche monatliche Einsparung:	38,06 € im Monat
Gebäudeenergieausweis mit Energieverbrauch:	87 kWh/qm
Klimabonus:	0,50 €/qm ¹

Feststellung: Die Miete ist sozialhilferechtlich angemessen.
--

¹ Zuschlag auf Grundwert angemessene KdU abhängig vom Energieverbrauch (s. Beschlussvorlage, Drucksachen-Nr. 4123)

Wirtschaftlichkeit energetische Modernisierung

Anlage 4

Wohnhaus: 12 Wohneinheiten, 830m² Wohnfläche,
aktuelle Grundmiete: 4,50 €/m²

Gesamtkosten: 427.450,00€ (515,-€/m²)

davon : 278.050,00 € Energetische Kosten
:149.400,00 € Instandhaltung /
Wertverbesserung (180,- €/m²)



Finanzierung:

KfW-Bank „Energieeffizient Sanieren“ : 278.050,00 € (derzeit 1,4 %)

-5% Teilschulderlass EnEV 2007¹⁾ : -13.907,00 €

Eigenkapital: : 149.400,00 €
413.543,00 €

Aktivierungsfähig / Umlagefähig (Modernisierungsanteil 30%, Rest Instandhaltung):

30% von 427.540,00 € 128.262,00 €

KfW-Kredit: 79.266,00 €

Eigenkapital: 48.996,00 €

1) Neubaustandard der Energieeinsparverordnung EnEV

Wirtschaftlichkeit energetische Modernisierung

Anlage 4

Wohnhaus: 12 Wohneinheiten, 830m² Wohnfläche,
aktuelle Grundmiete: 4,50 €/m²

Mehrerlöse:

Mietanpassung auf 5,10 €/m² (0,6 €/m²Monat)
830 m² x 0,6 €/m² = 498,00 €/Monat (5.976,00 jährlich)



Mehraufwendungen:

Zinsen KfW –“Energieeffizient Sanieren“ : 79.266,00 € x 1,4% = 1.109,70 €
Abschreibung – 2% von Baukosten: 128.262,00 € x 2,0% = 2.565,20 €
3.674,90 €

Gewinn und Verlust:

im Verhältnis zum eingesetzten Eigenkapital:
G u V: 5.976,00 – 3.674,90 / 48.996,00 = **4,7%**