

Öffentliche **Beschlussvorlage**

Vorlagen-Nr.:
V/1006/2008
Auskunft erteilt: Frau Hamisch
Ruf: 492 50 29
E-Mail: HamischB@stadt-muenster.de
Datum: 17.11.2008

Betrifft

Antrag der SPD-Fraktion an den Rat A-R/0036/2008 "Klimabonus einführen - Energie effizienter nutzen zum Vorteil von Mietern, Vermietern und der Umwelt"

Beratungsfolge

10.12.2008 Hauptausschuss

Entscheidung

Beschlussvorschlag:

I. Sachentscheidung:

1. Die Verwaltung wird beauftragt, die Möglichkeiten zu prüfen,
 - 1.1 den Mietspiegel künftig um eine ökologische Komponente zu erweitern und
 - 1.2 bei der Bemessung der Richtwerte für angemessene Kosten der Unterkunft im Rahmen der Leistungen zum Lebensunterhalt nach dem SGB II und dem SGB XII die energetischen Eigenschaften des Gebäudes zu berücksichtigen.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, über das Ergebnis der Prüfung im 2. Halbjahr 2009 dem Ausschuss für Soziales, Gesundheit und Arbeitsförderung sowie dem Ausschuss für Umweltschutz und Bauwesen zu berichten.

II. Kosten/Folgekosten

Es wird zur Kenntnis genommen, dass mit der Beschlussfassung zu dieser Vorlage Kosten nicht verbunden sind.

Begründung:

1. Inhalt des Antrags

Mit ihrem Antrag A-R/0036/2008 vom 11.08.2008 (Anlage) regt die SPD-Fraktion an, im Rahmen der Leistungsgewährung nach dem SGB II und dem SGB XII eine Staffelung der angemessenen Richtwerte für die Kosten der Unterkunft auf der Grundlage der im Energiepass festgehaltenen Energieeffizienz eines Gebäudes festzulegen und die dadurch entstehenden Mehrkosten bei der Kaltmiete durch Einsparungen bei den Heizkosten auszugleichen.

Die SPD-Fraktion empfiehlt mit ihrem Antrag außerdem die Einführung einer ökologischen Komponente in den Mietspiegel mit dem Ziel, die „wärmetechnische Beschaffenheit“ von Wohnungen als zusätzliches Kriterium für die Mietbestimmung auszuweisen.

Die Auswirkungen beider Maßnahmen in wohnungspolitischer, finanzieller und umweltpolitischer Sicht sollen jährlich geprüft und darüber zusammenfassend berichtet werden.

2. Kosten für Unterkunft und Heizung in den Rechtskreisen SGB II und SGB XII

Die Leistungen zum Lebensunterhalt nach dem SGB II bzw. SGB XII umfassen auch die Kosten für Unterkunft und Heizung, in der Regel in tatsächlicher Höhe, soweit sie angemessen sind. Übersteigen die Kosten den unter Berücksichtigung der Besonderheit des Einzelfalls angemessenen Umfang, werden sie so lange gezahlt wie es dem bzw. der Betroffenen nicht möglich oder nicht zuzumuten ist, die Aufwendungen zu senken, im Regelfall jedoch längstens für sechs Monate. Die Richtwerte und Verfahrensschritte für die Prüfung der Angemessenheit der Kosten der Unterkunft und Heizung für Leistungsberechtigte nach dem SGB II und dem SGB XII sind in einer entsprechenden Verfügung zusammengefasst.

Bei der Bemessung der Richtwerte wird die vom OVG Münster mit Urteil vom 15.03.2004 (12 A 714/03) bestätigte so genannte Produktmethode zugrunde gelegt. Danach wird auf das Produkt aus angemessener Wohnfläche und angemessenem Quadratmeterpreis abgestellt. Als angemessene Wohnflächen werden in der Regel die nach Quadratmetern bestimmten Wohnflächengrenzen der Verwaltungsvorschriften NRW zum Wohnungsbindungsgesetz ohne Zusatzwohnflächen bemessen. Die Wohnflächenobergrenze wird nun mit anhand des örtlichen Mietspiegels festgelegten Quadratmeterpreisen für die Kaltmiete plus Nebenkosten multipliziert. Das sich daraus ergebende Produkt stellt die abstrakte Mietobergrenze dar, bis zu der eine Wohnung als angemessen anzusehen ist.

Die abstrakten Mietobergrenzen werden nach der Neuerstellung des Mietspiegels zum 01.04.2009 angepasst.

3. Zustandekommen und Aufgaben des Mietspiegels

Der Mietspiegel in Münster wird nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt und von der Gemeinde sowie von Vermieter- und Mieterorganisationen anerkannt. Diesen sogenannten qualifizierten Mietspiegel gibt es in Münster seit dem Jahr 2001. Der Mietspiegel bildet die ortsüblichen Mieten ab, die innerhalb der letzten vier Jahre bei Neuvermietungen oder Mietanpassungen vereinbart wurden (§ 558 Abs. 2 BGB).

Ein qualifizierter Mietspiegel wird im Abstand von zwei Jahren der Marktentwicklung angepasst; nach vier Jahren wird er neu erstellt.

Die Datenerhebung zu den ortsüblichen Mieten der letzten vier Jahre für den neu zu erstellenden Mietspiegel 2009 wurde bereits im Frühjahr 2008 durchgeführt. Zurzeit werden die Daten durch das EMA - Institut für empirische Marktanalysen (Sinzing bei Regensburg) mit Hilfe der wissenschaftlich anerkannten statistischen Regressionsmethode ausgewertet. Die Auswertung wird im Laufe des ersten Quartals 2009 abgeschlossen sein. Der Mietspiegel 2009 soll zum 01.04.2009 erscheinen.

In die Fragebögen zur Datenerhebung wurden Fragen zur energetischen Nachrüstung, wie z. B. zur Dämmung von Außenwänden, Dämmung des Dachgeschosses bzw. der obersten Geschossdecke, der Kellerdecke, zur Erneuerung der Heizung mit bzw. ohne Brennwerttechnik

aufgenommen. Auch wurde bereits nach dem Vorliegen eines Energieausweises (Bedarfs- oder Verbrauchsausweis) gefragt.

Ob und inwieweit diese Sachverhalte Einfluss auf die ortsüblichen Mieten der letzten vier Jahre gehabt haben, wird derzeit im Rahmen der wissenschaftlichen Datenauswertung geprüft. Sofern sich hier signifikante Auswirkungen ergeben, sind diese in den Mietspiegel 2009 aufzunehmen.

4. Empfehlung der Verwaltung

Sofern im Rahmen der Neuerstellung des Mietspiegels eine energetische Komponente Berücksichtigung findet, wird dieser Aspekt bei der Bemessung der angemessenen Unterkunftskosten im Rahmen des SGB XII und SGB II ebenfalls Einzug halten, ohne dass es dazu gesonderter Regelungen im Leistungsrecht bedarf, weil der Mietspiegel Grundlage für die Bemessung ist.

Anderenfalls prüft die Verwaltung, ob die angemessenen Werte für Unterkunft im Rahmen der Leistungsgewährung um eine erhöhte Stufe für Wohnungen ergänzt werden können, deren Energieverbrauch deutlich und damit von den finanziellen Auswirkungen erheblich unter den sonst üblichen Werten liegen. Mit dieser Erweiterung um eine zusätzliche Stufe würden die energie- und klimapolitischen Aspekte der geplanten Maßnahme berücksichtigt, ohne dabei die Praktikabilität hinsichtlich einer zeitnahen und einfachen Beurteilung der finanziellen Angemessenheit einer Wohnung für Leistungsberechtigte und Leistungsträger außer acht zu lassen.

Grundlage für den Nachweis der Energieeffizienz eines Gebäudes könnte der Bedarfsausweis sein. Dabei handelt es sich um einen Energieausweis auf Grundlage des berechneten Energiebedarfs. Ein Energieausweis muss künftig für alle Wohngebäude vorhanden sein.

In den Fällen, in denen die Richtwerte für die angemessenen Kosten der Unterkunft überschritten werden (entweder bei geplanter Anmietung oder bei laufender Nutzung nach einer energetischen Sanierung) könnte die Vorlage des Bedarfsausweises die Energieeffizienz des Gebäudes belegen und den Leistungsberechtigten die (weitere) Nutzung der Wohnung ermöglichen. In diesen Fällen könnte anhand des Bedarfsausweises die Wirksamkeit der Maßnahme zeitversetzt geprüft werden, in dem der Energiebedarf mit dem tatsächlichen Verbrauch entsprechend der Heizkostenabrechnung verglichen würde.

Das Leistungsrecht eröffnet gegenwärtig jedoch keine Anreize zu sparsamem Verbrauch von Heizenergie für Leistungsberechtigte, die in energieeffizienten Wohnungen wohnen. Insbesondere ist eine pauschalierte Bemessung der Leistungen für die Heizung jedenfalls im Rechtskreis des SGB II rechtlich zurzeit nicht zulässig. Zudem verfestigt sich in der Rechtsprechung zusehends die Auffassung, dass Heizkosten in tatsächlicher Höhe zu übernehmen sind, soweit nicht nachweislich von unwirtschaftlichem Verhalten auszugehen ist.

5. Weiteres Verfahren

Die Verwaltung berichtet im 2. Halbjahr 2009 dem Ausschuss für Soziales, Gesundheit und Arbeitsförderung sowie dem Ausschuss für Umweltschutz und Bauwesen über das Prüfungsergebnis zum Mietspiegel respektive der ausschließlichen Berücksichtigung einer ökologischen Komponente im Leistungsrecht des SGB II und SGB XII.

Die Auswirkungen der möglichen Maßnahme auf die Teilmenge der Leistungsberechtigten, die von dieser Neuregelung betroffen sind, werden in wohnungspolitischer, finanzieller und umweltpolitischer Sicht insofern geprüft, als die Informationen im Einzelfall als entsprechende Grundlagen dienen können.

Hierüber wird die Verwaltung nach Aufbau und Auswertung eines geeigneten statistischen Verfahrens nach Ablauf eines Jahres seit Änderung zum Jahresende 2010 den Ausschuss für Soziales, Gesundheit und Arbeitsförderung, den Ausschuss für Umweltschutz und Bauwesen sowie den Hauptausschuss unterrichten.

In Vertretung

gez.
Thomas Paal
Stadtrat

Anlage:

Antrag der SPD-Fraktion an den Rat A-R/0036/2008 „Klimabonus einführen – Energie effizienter nutzen zum Vorteil von Mietern, Vermietern und der Umwelt“