

Landkreis Celle

**Klimabonus für die
Kosten der Unterkunft**

Bericht vom 19.01.2023



ANALYSE &
KONZEPTE
immo.consult

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

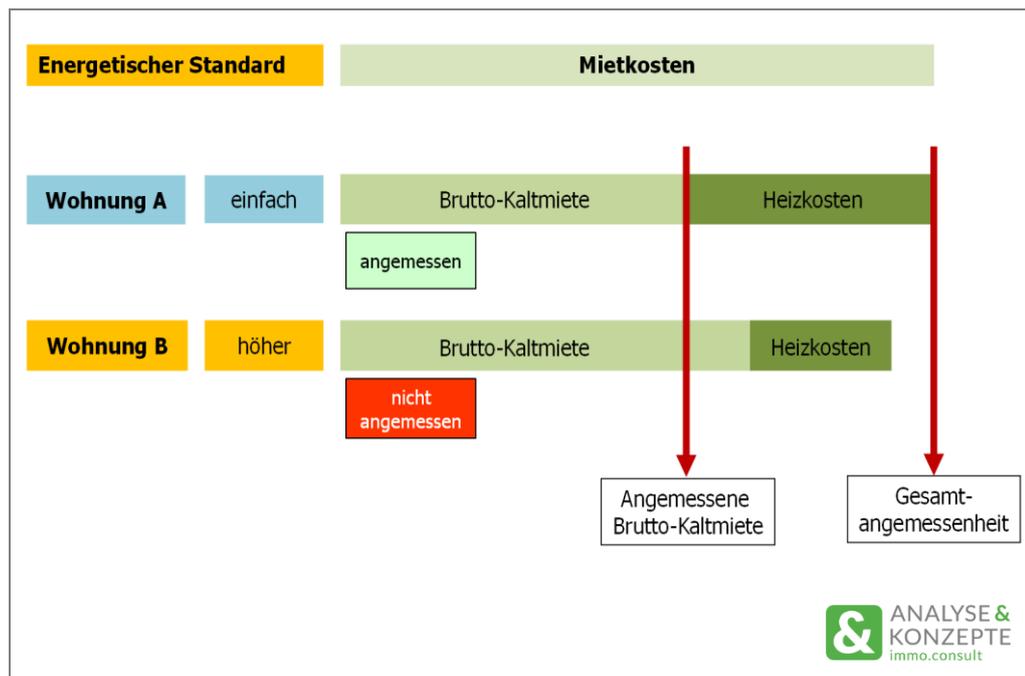
phone +49 (0)40 4850 098 – 0
fax +49 (0)40 4850 098 – 98
mail info@analyse-konzepte.de

1 Hintergrund

Im Rahmen der aktuellen Regelungen zur Leistungsgewährung von Kosten der Unterkunft (KdU) wird gegenwärtig zwischen der Brutto-Kaltmiete (Netto-Kaltmiete 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 (Abbildung 1).

Eine Alternative besteht in der gemeinsamen Betrachtung der durch die Mietwerterhebung ermittelten angemessenen Brutto-Kaltmiete und der Heizkosten aus dem bundesweiten Heizkostenspiegel im Sinne einer Gesamtangemessenheitsgrenze. Hierbei ergeben sich allerdings zum einen Erhöhungsspielräume für die Brutto-Kaltmieten 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, das es ermöglicht, dass leistungsberechtigte SGB II- und SGB XII-Empfänger Wohnungsbestände beziehen können, die ohne ein Bonussystem aufgrund der alleinigen Betrachtung der Brutto-Kaltmiete als unangemessen zu bewerten wären.

Der Klimabonus hat zwei wesentliche Auswirkungen. Zum einen vergrößert er das zur Verfügung stehende Wohnungsangebot, da seitens des Leistungsträgers eine höhere Brutto-Kaltniete akzeptiert werden kann. Dadurch können für Leistungsberechtigte Wohnungsbestände in Betracht kommen, die ansonsten aufgrund einer zu hohen Brutto-Kaltniete 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-Kaltnieten 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-Kaltniete ansonsten oberhalb der Richtwerte liegt, d.h. unangemessen ist. Eine eventuelle Prüfung der Anspruchsberechtigung eines Leistungsberechtigten ist immer im Rahmen einer Einzelfallprüfung vorzunehmen.

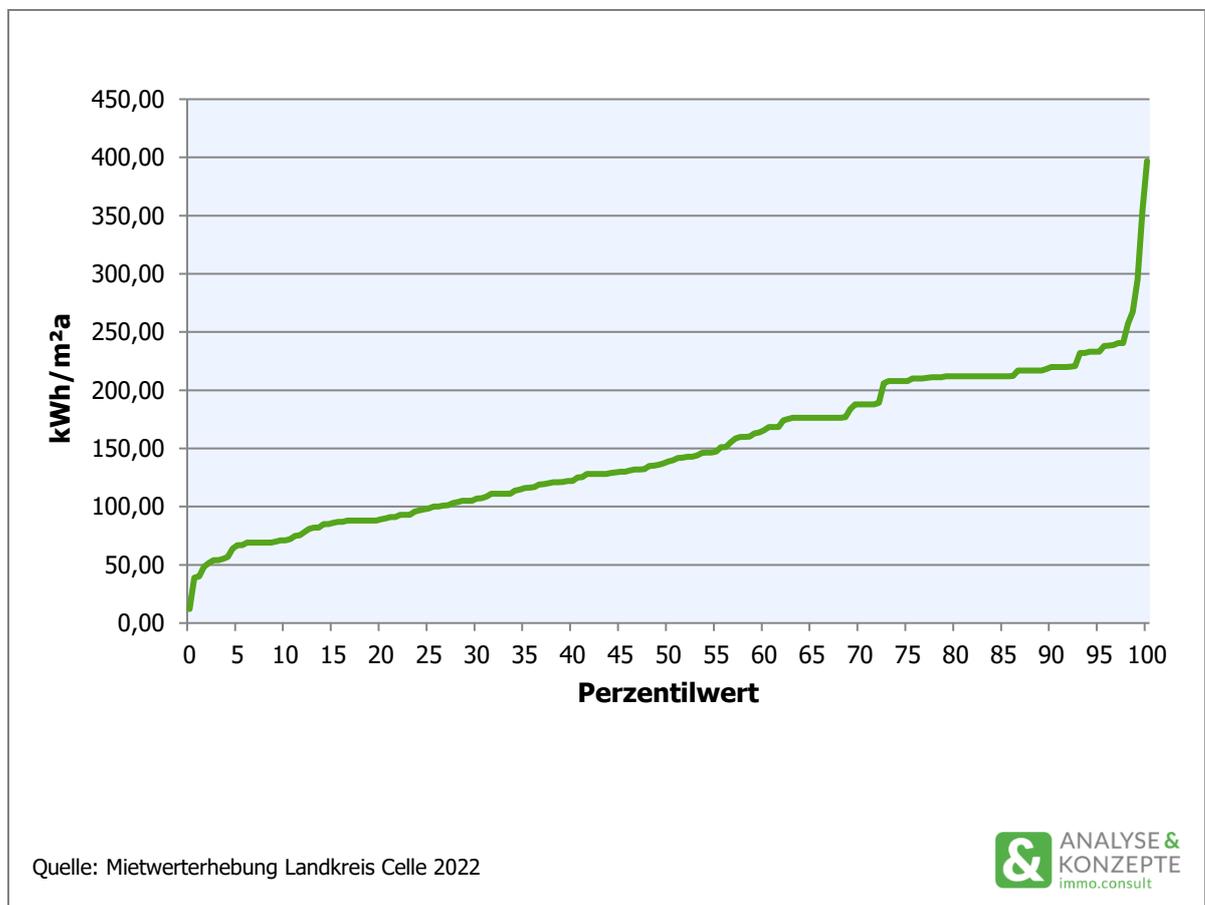
Im Rahmen der Erstellung des schlüssigen Konzeptes für den Landkreis Celle hat Analyse & Konzepte aus den bei der Mietenerhebung mit erhobenen Heizkostenvorauszahlungen ein Bonussystem empirisch abgeleitet, das im Folgenden vorgestellt wird.

2 Ermittlung des Klimabonus

Im Rahmen der Erhebung wurden für das Wohngebäude die Art des Energieausweises sowie der Energiekennwert aus dem Energieausweis abgefragt. In die Auswertung sind Bestände mit verbrauchs- und bedarfsorientiertem Energieausweis eingegangen.

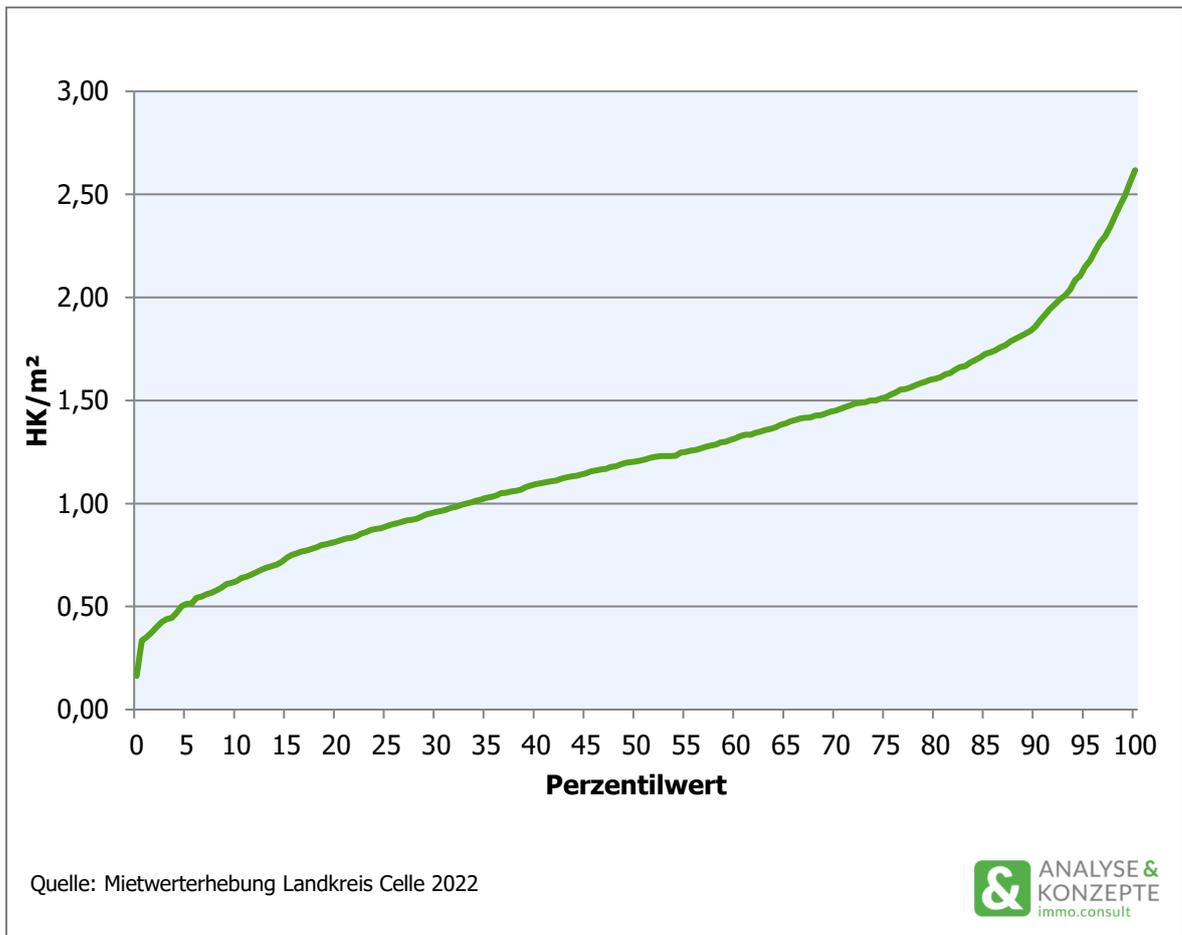
Analyse & Konzepte hat zunächst die Verteilung der Energiekennwerte analysiert (Abbildung 2). Dabei zeigt sich, dass nur wenige Energieausweise Kennwerte unterhalb von 75 kWh/m²a aufweisen und der Großteil der Bestände im Bereich von 90 kWh/m²a und 210 kWh/m²a verortet ist.

Abb. 2 Energieverbrauch gemäß Energieausweis in kWh/m²a



Analog zu den Energiekennwerten wurden die Heizkosten im Landkreis Celle untersucht. Die Verteilung der Heizkosten zeigt vergleichsweise wenige Wohnungen, die mit Heizkosten von unter 0,50 €/m² auskommen. Der Großteil der Heizkostenvorauszahlungen liegen im Bereich 0,75 €/m² bis 1,65 €/m² (siehe Abbildung 3).

Abb. 3 Monatliche 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

Die Auswertungen der Erhebungsdaten haben ergeben, dass teilweise sehr unterschiedliche Vorauszahlungen für dieselben Gebäude und Wohnungen verlangt werden. Auch lassen sich nicht eindeutig die Anteile der Warmwasserversorgung aufgrund fehlender Informationen über die Haushaltsgröße klären.

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 Kreisgebiet energetisch guten bis sehr guten Bestände bzw. niedrigsten Heizkostenvorauszahlungen ein Bonus greift. Die Obergrenze sollte so gewählt werden, dass die üblichen Heizkostenvorauszahlungen (hier der Mittelwert) 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 Leistungsträger ist dieser Bezug insgesamt kostenneutral, aus umweltpolitischer Sicht ist ein sanierter Bestand jedoch zu bevorzugen.

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 hat auf dieser Grundlage, die in folgender Tabelle abgebildeten Klimaboni ermittelt. Die Voraussetzung zur Gewährung eines Klimabonus ist dabei, dass das Gebäude zu den energetisch höherwertigen Gebäuden im Landkreis Celle gehört.

3 Ergebnisse

In der nachfolgenden Tabelle sind die rechnerischen Ergebnisse zu entnehmen. Zu den energetisch bestens 30 % der Gebäude im Kreisgebiet gehören Objekte mit einem Energiekennwert unter 107 kWh/m²a. Von allen erhobenen Heizkostenwerten liegen 30 % aller Heizkosten inkl. der Kosten für Warmwasser unter 0,96 €/m². Aus der Differenz zu den mittleren Heizkosten ergibt sich eine zu erwartende Einsparung von 0,24 €/m², wenn der Energiekennwert von 107 kWh/m²a unterschritten wird.

Tab. 1 Klimabonus			
Perzentil der erhobenen Werte	Energiekennwert in kWh/m²a	Heizkosten in €/m²	Klimabonus in €/m²
5%-Perzentil	67,0	0,51	0,69 €
10%-Perzentil	71,0	0,62	0,58 €
15%-Perzentil	86,0	0,74	0,47 €
20%-Perzentil	89,0	0,81	0,39 €
30%-Perzentil	107,0	0,96	0,24 €
50%-Perzentil	138,9	1,20	- €

Quelle: Mietwerterhebung Landkreis Celle 2022



In der Umsetzung im Jobcenter und im Sozialamt muss 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.

Für die Anwendung des Klimabonus in der Praxis genügt die folgende vereinfachte Darstellung:

Tab. 2 Klimabonus (Anwendung)	
Energiekennwert in kWh/m²a	Klimabonus in €/m²
≤ 65	0,70 €
≤ 70	0,59 €
≤ 75	0,56 €
≤ 80	0,54 €
≤ 85	0,49 €
≤ 90	0,38 €
≤ 95	0,34 €
≤ 100	0,30 €
≤ 105	0,25 €

Quelle: Mietwerterhebung Landkreis Celle 2022



Tab. 3 Anzahl der Wohnungen in den Energieklassen nach Vergleichsraum

Vergleichsraum	Anzahl Wohnungen	Energieverbrauch lt. Energieausweis (Energieverbrauch in kWh/m ² a)								
		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
Stadt Celle	433	1	1	52	95	115	70	35	53	11
Süd	119	-	3	14	20	27	30	11	8	6
Nord	258	2	5	13	5	15	6	66	145	1
Gesamt	810	3	9	79	120	157	106	112	206	18

Quelle: Mietwerterhebung Landkreis Celle 2022

4 Beispiele für die Anwendung

Beispiel 1:

- Stadt Celle:
 - Richtwert für 1-Personen-Haushalte: 417,00 €
 - Wohnung 49 m²; Miete inkl. kalte Betriebskosten: 430,00 €
→ Kosten sind über dem Richtwert und daher nicht angemessen
 - Energieverbrauch des Gebäudes: 80,0 kWh/(m²*a)
- Bonus:
 - Bei einem Energieverbrauch unter 85,0 kWh/(m²*a) wird ein Bonus von 0,54 €/m² gewährt.
- Berechnung:
 - $49 \text{ m}^2 * 0,54 \text{ €/m}^2 = 26,46 \text{ €}$
 - $26,46 \text{ €} + 417,00 \text{ €} = 443,46 \text{ €}$
- Ergebnis:
 - Die Wohnung wird durch den Klimabonus angemessen und kann angemietet werden.

Beispiel 2:

Stadt Winsen:

- Richtwert laut Richtwerttabelle für 3-Personen-Haushalte: 538,50 €
- Tatsächliche Wohnfläche: 100 m²
- Miete inkl. kalte Betriebskosten: 550,00 €
→ Kosten sind über dem Richtwert und daher nicht angemessen
- Energieverbrauch des Gebäudes: 72 kWh/(m²*a)

Bonus:

- Bei einem Energieverbrauch unter 75 kWh/(m²*a) wird ein Bonus von 0,56 €/m² gewährt.

Berechnung:

- $75 \text{ m}^2 * 0,56 \text{ €/m}^2 = 42,00 \text{ €}$

Achtung: Der Bonus wird nur bis zur abstrakt angemessenen Wohnungsgröße für 3-Personen-Haushalte gewährt. Daher sind in diesem Fall 75 m² und nicht die tatsächlichen 100 m² anzusetzen.

- Angemessene KdU: $42,00 \text{ €} + 538,50 \text{ €} = 580,50 \text{ €}$

Ergebnis:

- Die Wohnung wird durch den Klimabonus vollständig angemessen.
- Übernahmefähig werden durch den Klimabonus Kosten in Höhe von 550,00 €.