StädteRegion Aachen
Der Städteregionsrat
A 50 - Amt für soziale Angelegenheiten

SOZ

Sitzungsvorlagen - Nr.:

2018/0047-E1

Mitteilungsvorlage

vom 12.06.2018

öffentliche Sitzung

Vorstellung des sogenannten "Schlüssigen Konzepts" als Grundlage des grundsicherungsrelevanten Mietspiegels für die StädteRegion Aachen
Antrag der DIE LINKE-Städteregionstagsfraktion vom 19.01.2018

Beratungsreihenfolge	
Datum	Gremium
27.06.2018	Ausschuss für Soziales, Gesundheit, Senioren und demographischen Wandel

Sachlage:

In dieser Angelegenheit hatte die Verwaltung zuletzt in der Sitzung des Fachausschusses am 15.02.2018 berichtet (vgl. Sitzungsvorlagen-Nr.: 2018/0047). Die Verwaltung teilt mit, dass der Bericht zum grundsicherungsrelevanten Mietspiegel (sog. Schlüssiges Konzept) zwischenzeitlich durch das beauftragte Unternehmen fertiggestellt werden konnte und die neuen Angemessenheitswerte daraufhin mit Wirkung vom 01.03.2018 in Kraft gesetzt worden sind. Diese sind in der Anlage 1 dargestellt, die auch die Veränderungen zu den bisherigen Werten aufzeigt.

Herr Kay Wedemann von der Firma Analyse & Konzepte aus Hamburg wird das von ihr erstellte Konzept zur Ermittlung der angemessenen Bedarfe für Unterkunft in der Grundsicherung für Arbeitsuchende (SGB II) und der Sozialhilfe (SGB XII) für die StädteRegion Aachen in der Sitzung des Ausschusses für Soziales, Gesundheit, Senioren und demographischen Wandel am 27.06.2018 vorstellen und darüber hinausgehende Fragen gerne beantworten.

Der vollständige Bericht, der die konzeptionellen und methodischen Grundlagen, den Ablauf der Untersuchung sowie die Ergebnisse der Mietwerterhebung zur Ermittlung dieser Angemessenheitswerte detailliert und nachvollziehbar darstellt, ist bereits auf der Internet-Seite

https://www.staedteregion-aachen.de/de/navigation/aemter/amt-fuer-soziale-angelegenheiten-a-50/informationenformulare/kosten-der-unterkunft/

veröffentlicht worden und kann dort auch heruntergeladen werden.

Im Rahmen dieser Mieterhebung wurden vereinbarungsgemäß auch zusätzliche Angaben zum energetischen Zustand des jeweiligen Wohnraums abgefragt, um ggf. die teils noch unbeantworteten Fragen 3 und 4, die die Städteregionstagsfraktionen SPD, FDP und DIE LINKE mit ihrem Antrag vom 04.04.2017 aufgeworfen hatten, nunmehr mithilfe weiterer Informationen beantworten zu können (siehe hierzu auch Sitzungsvorlage-Nr. 2017/0308).

Die Ergebnisse der Zusatzabfrage sind in der Anlage 2 zusammengefasst worden. Ergänzend wird zu den offenen Fragen wie folgt Stellung genommen:

Zu Frage 3:
„Ist weiterhin erkennbar, dass sich der als – im Sinne der drei Wohnungsmarkttypen – angemessene Wohnraum auf Gebäude konzentriert, die seit mehr als zwei Jahrzehnten keiner Sanierung mehr unterzogen wurden?“

Im Rahmen der Vermieterabfrage wurden auch Daten zum Baujahr und zum Energieverbrauch lt. verbrauchsorientiertem Energieausweis abgefragt. Für insgesamt 8.524 Wohnungen wurden diese Angaben von den Vermietern geliefert.

Generell ist naheliegend, dass Wohnraum, der länger nicht saniert wurde, zu günstigeren Mietpreisen angeboten wird und daher eher unterhalb der Angemessenheitswerte liegt. Dies lässt sich mittels der vorliegenden Daten aber deshalb nicht belegen, weil viele Vermieter häufig das Jahr der Ersterstellung des Gebäudes auch dann angeben, wenn später eine umfangreiche Sanierung erfolgt ist. Insofern haben sich diese Angaben als nicht brauchbar erwiesen.

Zu Frage 4:
„Ist erkennbar, dass die „angemessenen“ Wohnungen, in denen Transferleistungsbezieher leben, schlechtere energetische Werte vorweisen als vergleichbarer „nicht angemessener“ Wohnraum?“

Eine derart konkrete Aussage zum energetischen Zustand von Wohnraum, der von SGB II-Leistungsbeziehern bewohnt wird, kann nicht getroffen werden, da weder Informationen zum Energieverbrauch noch zum baulichen Zustand des Wohngebäudes im Fachverfahren Allegro erfasst sind und somit auch nicht ausgewertet werden können.

Von den Vermietern wurden Energieverbrauchswerte für 8.524 Wohnungen mitgeteilt. Hiervon befinden sich mehr als 70% in einem Wohngebäude, für das vom Vermieter ein Energieverbrauch zwischen 75 und 160 kWh (m^2a) ausgewiesen worden ist. Somit kann ein Großteil des ausgewerteten Wohnungsbestandes (Verbrauchsgruppen C bis E) als zum durchschnittlichen (energetischen) Wohngebäudebestand zugehörig gezählt werden.

Eine Verknüpfung der SGB II-Daten mit den Vermieterangaben zum Energieverbrauch könnte Erkenntnisse zur Frage liefern, ob SGB II-Leistungsbezieher in Wohnungen leben, die sich in einem unterdurchschnittlichen energetischen Zustand befinden. Eine Zusammenführung dieser Daten scheidet jedoch aus, da der Datensatz des Jobcenters lediglich den Ort der Wohnung, nicht aber Straße und Hausnummer enthält. Eine Übermittlung dieser Angaben war aus datenschutzrechtlichen Gründen ausgeschlossen.

Ein Vergleich der durchschnittlichen Heizkosten, die aufgrund der Vermieterangaben und der im Rahmen der Leistungsgewährung geltend gemachten Bedarfe für bestimmte Wohnungsgrößenklassen ermittelt worden sind, zeigt jedoch, dass die jeweiligen Mittelwerte nur geringfügig voneinander abweichen (siehe Anlage 3). Insofern ist nicht zu erkennen, dass Bezieher von Leistungen nach dem SGB II grundsätzlich in Wohnungen mit schlechteren energetischen Werten leben als Mieter, die keine Transferleistungen erhalten.

Ergänzend sei hierzu angemerkt, dass nicht nur der energetische Zustand eines Wohngebäudes oder dessen Alter allein ausschlaggebend für die Höhe von Heizkosten sind. Diese werden vielmehr durch das individuelle Heizverhalten, die Lage eines Hauses bzw. der Wohnung innerhalb eines Hauses sowie klimatische Gegebenheiten maßgeblich mit beeinflusst.

Mit Blick auf die Übernahme von Heizkosten im Rahmen der Leistungsgewährung nach dem SGB II sei hier der Hinweis erlaubt, dass nach der höchstrichterlichen Rechtsprechung die tatsächlich anfallenden Kosten für Heizung einschließlich der Aufwendungen für die zentrale Warmwasserversorgung als angemessen anzusehen sind, soweit sie nicht einen Grenzwert überschreiten, der unangemessenes Heizen indiziert. Dieser Grenzwert wird gebildet aus dem Produkt der abstrakt angemessenen Wohnungsgröße und dem Verbrauchswert für extrem hohen Energieverbrauch aus dem Bundesweiten Heizspiegel.

Dieser liegt bei den drei gängigen Energieträgern Heizöl, Gas und Fernwärme abhängig von der Gebäudefläche zwischen 210 und 265 kW (m^2a) und damit so hoch, dass – auch bei älterem und energetisch nicht saniertem Wohnraum – im Regelfall die tatsächlich anfallenden Heizkosten als Bedarf in voller Höhe anerkannt und übernommen werden.

Die Verwaltung möchte abschließend nochmals betonen, dass der sogenannte „grundsicherungsrelevante Mietspiegel“ eine andere Zielsetzung verfolgt als dies offensichtlich mit Blick auf die Sozialraumplanung erhofft oder erwartet wird. Er hat keine analysierende Funktion, sondern dient dazu, den Vorgaben des Bundessozialgerichts folgend für die StädteRegion Aachen die Angemessenheit von Bedarfen für Unterkunft in der Grundsicherung zu bestimmen. Die Bildung von drei Mietkategorien – vormals Wohnungsmarkttypen – mit Hilfe der wissenschaftlich anerkannten „Clusteranalyse“ erfolgt zur Schaffung von regionalen bzw. strukturell homogenen Untereinheiten, weil der Wohnungsmarkt in den zehn regionsangehörigen Kommunen nicht einheitlich ist (vgl. hier auch die umfassenden Ausführungen unter den Punkten 5 und 6 des Berichts). Die erhobenen Mietwerte können aus datenschutzrechtlichen Gründen lediglich kommunenscharf zugeordnet werden. Eine differenziertere Aufteilung wie z.B. auf bestimmte Stadtteile oder die einzelnen Sozialräume ist weder zielführend noch ohne die hierfür erforderlichen Angaben zu Straße und Hausnummer des Mietobjekts möglich.

Die Besorgnis, durch den grundsicherungsrelevanten Mietspiegel Segregation zu befördern oder SGB II-Leistungsbeziehern nur noch die Anmietung von Wohnraum in Gebäuden mit einem schlechten energetischen oder baulichen Zustand zu ermöglichen, wird nicht geteilt. Durch die zwingend anzuwendende „Produkttheorie“ kann der Leistungsempfänger selbst entscheiden, ob er zu Gunsten oder zu Lasten der Wohnfläche oder des Mietzinses von den ermittelten Einzelwerten abweicht, solange insgesamt das Produkt aus diesen beiden Kriterien nicht überschritten wird. Diese eingeräumte Entscheidungsfreiheit eröffnet dem Leistungsbezieher die Möglichkeit, nicht nur in bestimmten Stadtteilen sondern nahezu flächendeckend Wohnraum anzumieten.

Im Auftrag:
gez. Prof. Dr. Vomberg

Anlagen:
Neue Angemessenheitswerte (Anlage 1)
Zusatzauswertung zum energetischen Zustand des Wohnungsbestandes (Anlage 2)
Vergleich durchschnittliche Heizkosten nach Wohnungsgröße (Anlage 3)

Anlage 1 zur Sitzungsvorlage - Nr. 2018/0047 E1

ANALYSE & KONZEPTE

Tab. 18 Vergleich zwischen den neuen Angemessenheitsgrenzen und den bisher von der StädteRegion Aachen angewendeten Werten

Mietkategorie		1 Person (≥ 25 bis ≤ 50 m²)			2 Personen (> 50 bis ≤ 65 m²)			3 Personen (> 65 bis ≤ 80 m²)			4 Personen (> 80 bis ≤ 95 m²)			5 Personen (> 95 m²)		
		2017	bisher	%	2017	bisher	%	2017	bisher	%	2017	bisher	%	2017	bisher	%
I	Stadt Aachen	424,50	392,00	8%	494,65	471,90	5%	600,00	572,00	5%	704,90	688,75	2%	821,70	764,50	7%
II	Stadt Alsdorf, Stadt Baesweiler, Stadt Eschweiler, Stadt Herzogenrath, Gemeinde Roetgen, Stadt Stolberg, Stadt Würselen	358,00	338,50	6%	431,60	401,70	7%	523,20	508,00	3%	624,15	614,65	2%	700,70	662,20	6%
III	Stadt Monschau, Gemeinde Simmerath	349,50	317,00	10%	439,40	399,75	10%	532,80	506,40	5%	637,45	631,75	1%	642,40	631,75	2%

Quelle: Mietwerterhebung StädteRegion Aachen 2017

ANALYSE & KONZEPTE

Anlage 2 zur Sitzungsvorlage-Nr. 2018/0047 E1

ANALYSE & KONZEPTE

Zusatzauswertung zum Energetischen Zustand des Wohnungsbestandes in der StädteRegion Aachen

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 2017 abgefragt.

Alle großen Wohnungsunternehmen und 3.500 private Vermieter wurden dafür angeschrieben und gebeten an der freiwilligen Befragung zu ihren Mietwerten und dem Energieverbrauch ihrer Wohnungsbeständet teilzunehmen. In dem mit der StädteRegion Aachen abgestimmten Fragebogen wurde folgenden Informationen zu jeder vermieteten Wohnung angefragt:

- Baujahr des Gebäudes
- Energieträger (Öl, Gas, Fernwärme, Holz oder sonstiges)
- Energieverbrauch gemäß verbrauchsorientiertem Energieausweis (in kWh (m²a))

Für die Ermittlung der Bedarfe für die Kosten der Unterkunft wurden neben den Wohnungsunternehmen und den privaten Vermieter auch die Mietwerte der Bedarfsgemeinschaften aus dem Jobcenterdatensatz einbezogen. Allerdings ist kein auswertbares „Abfrage-/Auswertungskriterium" im Fachverfahren ALLEGRO (Jobcenterdatensatz) vorhanden, dass Angaben über den Energetischen Zustand der vermieteten Wohnungen der Bedarfsgemeinschaften beinhaltet. Aus diesem Grunde können keine Rückschlüsse auf den Energieverbrauch bzw. die energetische Sanierung von Wohnungen von SGB II-Bedarfsgemeinschaften gezogen werden.

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

Tab. 1 Anzahl der Wohnungen in den Energieklassen nach Mietkategorien

Miet-kategorie	Anzahl Wohnungen	Energieverbrauch lt. Energieausweis (Energieverbrauch in kWh/m²a)								
		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	7.657			362	935	2.968	1.737	1.423	171	61
II	793		9	91	122	188	153	150	33	47
III	74	1		5	22	29	7	6	3	1
Gesamt	**8.524**	**1**	**9**	**458**	**1.079**	**3.185**	**1.897**	**1.579**	**207**	**109**

Quelle: Mietwerterhebung 2017

ANALYSE & KONZEPTE

Die Energieklasse D zwischen 100 und 130 kWh/m²a ist in der StädteRegion Aachen am häufigsten vertreten. Das heißt, dass die Gebäude und Wohnungen einen durchschnittlichen Energieverbrauch aufweisen. In dieser Verteilung sind keine Ausfälligkeiten erkennbar.

Tabelle 2 zeigt den mittleren Energieverbrauch nach Baualtersklassen. Aufgrund der geringen Fallzahl werden die folgenden Ergebnisse nur für die Mietkategorie I Stadt Aachen dargestellt.

Tab. 2 Mittelwert des Energieverbrauchs nach Baualtersklassen

	Baualtersklassen	vor 1960	1961-1971	1972-1982	1983-1993	1994-2002	ab 2003
Aachen	Mittelwert	146,59	121,41	117,06	120,46	123,89	86,51
	Energieklasse	E	D	D	D	D	C
	Fallzahl	3.144	1.952	1.422	739	592	19

Quelle: Mietwerterhebung 2017 — ANALYSE & KONZEPTE

Im Durchschnitt liegt der Energieverbrauch in der Stadt Aachen bei 130,7 kWh/m²a. Betracht man die Energieverbrauche nach Baualtersklassen, ist zu erkennen, dass auch hier im Durchschnitt die Energieklasse D errechnet wurde. Wie zu erwarten, haben die neueren Wohnungen und Gebäude durchschnittlich einen geringeren Energieverbrauch.

Tab. 3 Mittelwert des Energieverbrauchs nach Energieträger

	Energieträger	Öl	Gas	Fernwärme	Sonstiges
Aachen	Mittelwert	142,29	135,63	123,15	131,20
	Energieklasse	E	E	D	E
	Fallzahl	70	4.142	2.108	36

Quelle: Mietwerterhebung 2017 — ANALYSE & KONZEPTE

Die Auswertung nach Energieträgern zeigt, dass Fernwärme der Energieklasse D mit einem mittleren Verbrauch von 123,15 kWh/m²a die beste Energieklasse aufweist. Auch hier wurde nur für die Stadt Aachen die Berechnung durchgeführt, da die Fallzahl in den übrigen Mietkategorien zu gering ist.

Insgesamt kann festgehalten werden, dass der Energieverbrauch in der StädteRegion Aachen dem mittleren Energieverbrauch entspricht. Da auch in diesen Werten Wohnungen der Bedarfsgemeinschaften sind, ist davon auszugehen, dass es keine signifikanten Unterschiede zwischen Wohnungen von Bedarfsgemeinschaften und den übrigen Haushalten gibt.

Erläuterung Mietkategorien:

Mietkategorie I: Stadt Aachen;

Mietkategorie II: Stadt Alsdorf, Stadt Baesweiler, Stadt Eschweiler, Stadt Herzogenrath, Gemeinde Roetgen, Stadt Stolberg, Stadt Würselen;

Mietkategorie III: Stadt Monschau, Gemeinde Simmerath.

Anlage 3 zu Sitzungsvorlagen-Nr. 2018/0047 E1

Vergleich warme Betriebs-/Heizkosten (€/qm²) jeweils auf Grundlage der monatlichen Vorauszahlungen

Größenklasse	bis 50 m²		51 bis 65 m²		66 bis 80 m²		81 bis 95 m²		> 95 m²	
Datenquelle	Vermieter-erhebung*	Jobcenter-daten**	Vermieter-erhebung*	Jobcenter-daten	Vermieter-erhebung*	Jobcenter-daten	Vermieter-erhebung*	Jobcenter-daten	Vermieter-erhebung*	Jobcenter-daten
Mittelwert	1,35 €	1,46 €	1,27 €	1,31 €	1,25 €	1,24 €	1,19 €	1,24 €	1,19 €	1,20 €
Fallzahl	793	7.152	996	5.737	956	5.298	395	2.664	284	1.708
Abweichung	0,11 €		0,04 €		0,01 €		0,05 €		0,01 €	

* Punkt 9 des Berichts von Analyse & Konzepte (Seite 42)
** Jobcenterdaten (Wohnungen ab 30 m² Wohnfläche)