



Stadt Halle (Saale)
Geschäftsbereich Bildung und Soziales

03.02.2017

Beschlusskontrolle zur Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung am 11.01.2017

TOP: Ö 8.1

mündliche Anfrage von Frau Kozyk, sachkundige Einwohnerin

Betreff: „Schlüssiges Konzept“

Frage 1:

Die Gesetzesänderung fällt in den Zeitraum der Erstellung des „Schlüssigen Konzeptes“. Eine Berücksichtigung oder zumindest Erwähnung der neuen Rechtslage ist jedoch noch nicht einmal vermerkt.

Warum soll in Halle die Gesamtangemessenheitsgrenze nicht angewendet werden?

Der Gesetzgeber hat für schlüssige Konzepte mit dem sog. Rechtsvereinfachungsgesetz ab 01.08.2016 die Möglichkeit gegeben, dass dort eine sog. Gesamtangemessenheitsgrenze als Richtwert ausgewiesen wird. Dabei können die angemessenen Heizkosten einbezogen werden. Die Heizkosten müssen aber separat nach den gleichen wissenschaftlichen Kriterien differenziert und ermittelt werden, die auch für die Brutto-Kaltmieten gelten, die üblicherweise die Grundlage bilden.

Die Erstellung für ein schlüssiges Konzept wurde im April 2016 ausgeschrieben. Also zu einem Zeitpunkt, als o. g. Gesetz noch nicht in Kraft getreten war. Allerdings war der Verwaltung zum Zeitpunkt der Ausschreibung bekannt, dass eine Gesetzesänderung bevorsteht und sie hat Chancen und Risiken, die mit dieser Änderung verbunden waren, abgewogen. Zunächst war im April 2016 nicht bekannt, ob und wann das Rechtsvereinfachungsgesetz in Kraft tritt. Risiken wurden vor allem darin gesehen, dass die Erstellung eines schlüssigen Konzepts, welches eine Brutto-Warmmiete beinhaltet, nicht den gerichtlichen Anforderungen standhält. Bis heute ist der Verwaltung kein schlüssiges Konzept bekannt, welches auf der sogenannten Gesamtangemessenheitsgrenze erstellt und gerichtlich bestätigt wurde.

Das Bundessozialgericht hat zwar die Möglichkeit eingeräumt, bei der Bemessung der Kosten für Heizung auf Werte zurückzugreifen, die der Leistungsträger vor Ort ermittelt hat. Dabei werden aber sehr hohe Maßstäbe an die Qualität und die Differenzierung der Datenerhebungen und -analysen angelegt. So muss bei den Heizkosten nicht nur nach der Art des Energieträgers unterschieden werden, sondern zum Beispiel auch nach der Gebäudeart, Baualter, Sanierungszustand, Lage der Wohnung im Gebäude sowie gegebenenfalls nach geografisch-klimatischen Bedingungen, die auch innerhalb eines Kreises oder einer Stadt unterschiedlich sein können.

Die folgenden zusätzlichen Daten müssten daher auf der Gebäudeebene erhoben werden:

- Baujahr des Gebäudes (zur Differenzierung erforderlich)
- Art des Gebäudes (zur Differenzierung erforderlich)
- Größe des Gebäudes (Anzahl Wohnungen)
- Sanierungszustand des Gebäudes
- Energieträger (zur Differenzierung erforderlich)
- monatliche Heizkostenvorauszahlung
- Ergebnis der letzten Heizkostenabrechnung
- Vorliegen eines Energieausweises
- Art des Energieausweises
- Datum der letzten energetischen Verbesserungen an Dach, Fassade, Heizungsanlage.

In der Mietwerterhebung für die Stadt Halle (Saale) wurden zwar Heizkosten miterhoben, aber nicht in der Differenziertheit, die erforderlich wäre. Dieses hätte den Erhebungsaufwand und damit die Erhebungskosten sehr deutlich erhöht. Denn die erforderlichen Informationen liegen bei den Vermietern in der Regel nicht so aufbereitet vor, dass sie ohne ganz erheblichen zusätzlichen Aufwand zur Verfügung gestellt werden könnten. Das hätte die Teilnahmebereitschaft bei großen, insbesondere aber auch bei kleineren Vermietern ganz erheblich eingeschränkt.

Frage 2:

Die umfangreiche Datenbasis für das Konzept umfasst auch die Heizkosten und ließe eine Anwendung der Gesamtangemessenheitsgrenze zu.

Ist im Rahmen der Konzepterstellung zumindest eine Prüfung und/oder Beispielrechnung erfolgt?

Wenn ja, welche Ergebnisse liegen daraus vor?

Für die in dem Konzept erhobenen bzw. berechneten Mittelwerte für die Heizungs- und Warmwasserkosten muss darauf hingewiesen werden, dass diese nicht den Charakter von rechtssicheren Grenzwerten besitzen. Denn es wurden keine Merkmale - etwa zur Art des Gebäudes, dem Baualter oder dem energetischen Zustand - erhoben, die eine notwendige Differenzierung der Richtwerte für Heizung und Warmwasser möglich machen würde. Dieses war im Untersuchungskonzept nicht vorgesehen. Die Ausschreibung erfolgte im April 2016.

Eine Verwendung dieser ermittelten Heizkosten im Rahmen einer sogenannten "angemessenen" Brutto-Warmmiete wäre rechtlich nicht zulässig, da - wie oben dargestellt - für die Prüfung der Angemessenheit der Bedarfe für Heizung das Bundessozialgericht detaillierte Anforderungen stellt, die durch die vorliegend ermittelten Werte nicht erfüllt werden (vergleiche BSG, Urteil vom 02.07.2009 - B 14 AS 36/08 R).

Die dargestellten Heizkosten können allenfalls als Orientierungsgröße genutzt werden, wobei hier lediglich Durchschnittswerte ausgewiesen sind. Eine individuelle rechtssichere Angemessenheitsprüfung auf Basis dieser Mittelwerte ist - im Gegensatz zu den kalten Betriebskosten - nicht möglich, denn die konkreten Werte einer Wohnung sind von den oben beschriebenen Faktoren - wie Verbrauchsverhalten, energetischen Zustand von Wohnung und Gebäude, Lage der Wohnung im Gebäude oder Witterungsbedingungen in der Heizperiode - abhängig.

Zudem unterliegen die Heizkosten deutlich stärkeren Schwankungen als die kalten Betriebskosten, so dass die erhobenen monatlichen Heizkostenvorauszahlungen deutlich von den realen Werten abweichen können. Damit trägt bei stark schwankenden Energiepreisen das Risiko der Gesamtangemessenheitsgrenze der Mieter. Steigen die Energiepreise stark, kann das dazu führen, dass die Gesamtangemessenheitsgrenze überschritten wird und dann die Wohnung nicht genommen werden kann.

Selbst wenn hinreichend differenzierte Aussagen über die Heizkosten vorlägen, müsste bei der Anwendung in nahezu jedem konkreten Fall überprüft werden, welcher Wert denn angemessen ist. Hierzu müsste jeweils die energetische Beschaffenheit der jeweiligen Wohnung festgestellt werden. Dieses ist in der Praxis aber kaum möglich und bringt daher einen erheblichen Verwaltungsmehraufwand. Zudem ist das einzelne Verbrauchsverhalten kaum kalkulierbar.

Weiterhin sieht der Gesetzgeber vor, dass mögliche Richtwerte für die Heizkosten einer jährlichen Überprüfung unterzogen werden müssen.

Insgesamt betrachtet, sprechen mehr Punkte gegen die Ausweisung einer Gesamtangemessenheitsgrenze in Halle (Saale) als dafür. Durch hinreichend hohe Richtwerte für die Brutto-Kaltmiete und eine flexible Anwendung der Werte im Rahmen der Produkttheorie kann eine angemessene Versorgung der Bedarfsgemeinschaften und anderer Geringverdienerhaushalte sichergestellt werden.

Vor diesem Hintergrund wurden im Rahmen der Konzepterstellung auch keine Prüfungen oder Beispielrechnungen durchgeführt.

Frage 3:

Sind Ausnahmen vom jetzigen Konzept in begründeten Fällen dennoch möglich, wenn z. B. energetisch saniert wurde und die Wohnung (gemäß Energieausweis) geringere Heizkosten aber dafür eine höhere Nettokaltmiete aufweist?

Aufgabe des schlüssigen Konzepts ist die Versorgung von SGB II- und SGB XII-Empfängern mit angemessenem Wohnraum. Dies wird durch das vorliegende schlüssige Konzept erfüllt. Innerhalb der Richtwerte des Konzepts werden die Kosten übernommen. Liegen die Kosten höher, erfolgt eine Einzelfallprüfung.

Frage 4:

Wie viele Bedarfsgemeinschaften (absolut und relativ) wohnen in fernwärmebeheizten Wohnungen?

Hierzu liegen keine Aussagen vor.

Katharina Brederlow
Beigeordnete