

# **Die Integration energetischer Differenzierungsmerkmale in qualifizierte und grundsicherungsrelevante Mietspiegel**

Dr. Christian v. Malottki

Institut Wohnen und Umwelt

Forschungseinrichtung des Landes Hessen und der Wissenschaftsstadt Darmstadt

Mietspiegel im Spannungsfeld von Miet- und Sozialrecht

Geislingen, 11.10.2011

## Mietspiegel nach dem BGB

### § 558c

Ein Mietspiegel ist eine Übersicht über die ortsübliche Vergleichsmiete, soweit die Übersicht von der Gemeinde oder von Interessenvertretern der Vermieter und der Mieter gemeinsam erstellt oder anerkannt worden ist.

## Mietspiegel nach dem SGB

### § 22

Bedarfe für Unterkunft und Heizung werden in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen anerkannt, soweit diese angemessen sind.

### BSGE 14/7b AS 44/06 R

Liegen keine Mietspiegel (...) im Sinne [des] BGB vor, so wird der Grundsicherungsträger zu erwägen haben, für den jeweiligen Zuständigkeitsbereich eigene - grundsicherungsrelevante - Mietspiegel oder Tabellen zu erstellen.

## Mietspiegel nach dem BGB

Nettokaltmieten

Gemeinde / Verbände

Mietspiegelrelevante Wohnungen  
(ohne EFH, 4-Jahres-Spanne)

Primärdatenerhebung

Ziel: Bestimmung der  
ortsüblichen Vergleichsmiete

Mittelwert, Spannenoberwerte,  
Spannenunterwerte nach  
Lage, Ausstattung etc.

## Mietspiegel nach dem SGB

Eher Bruttokaltmieten

Kreis / Kreisfreie Stadt

Angebots- und Bestandsmieten

Auch Sekundärdaten möglich

Ziel: Abgrenzung einfaches Segment

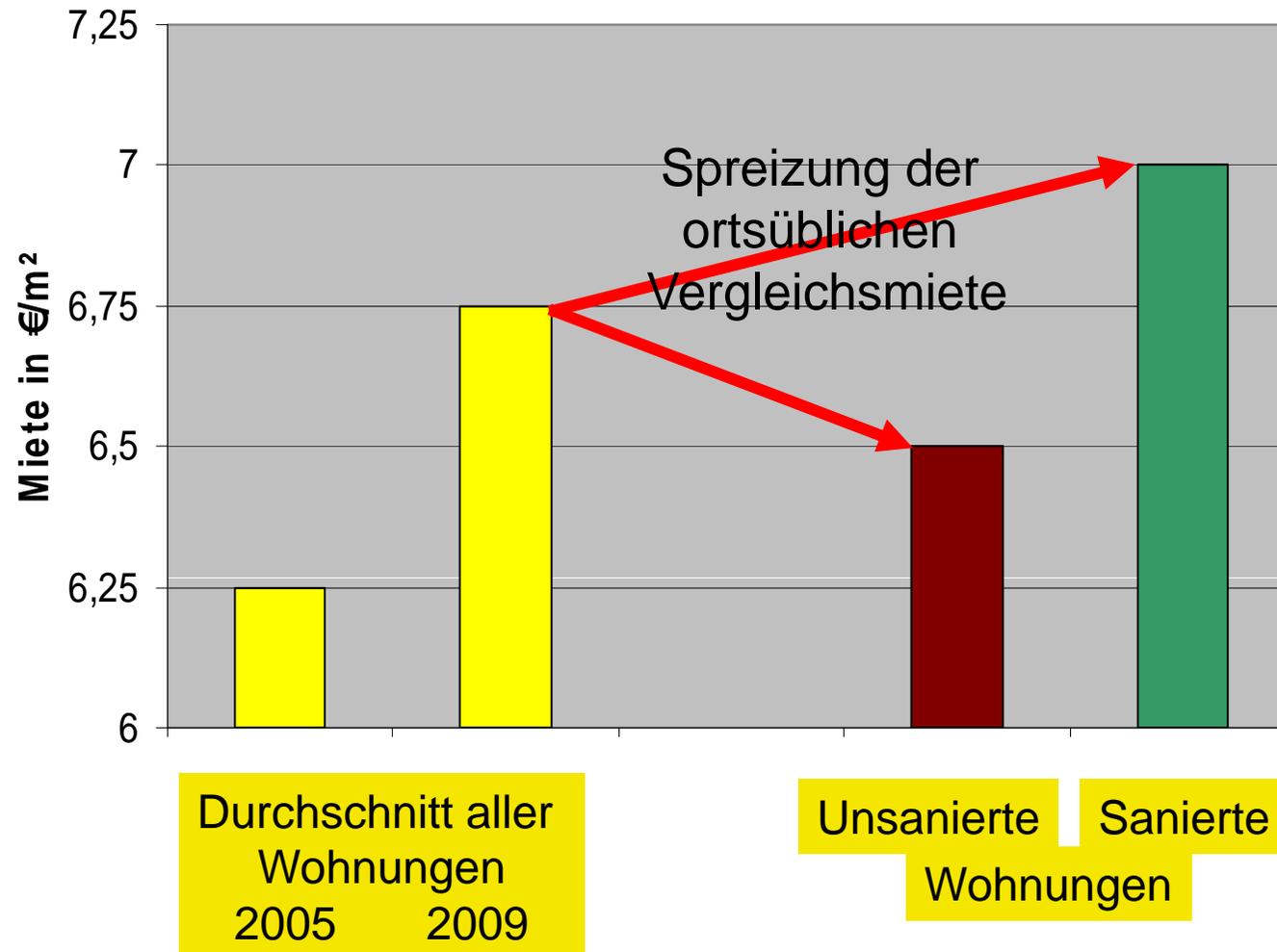
Eine Angemessenheitsgrenze

# 1

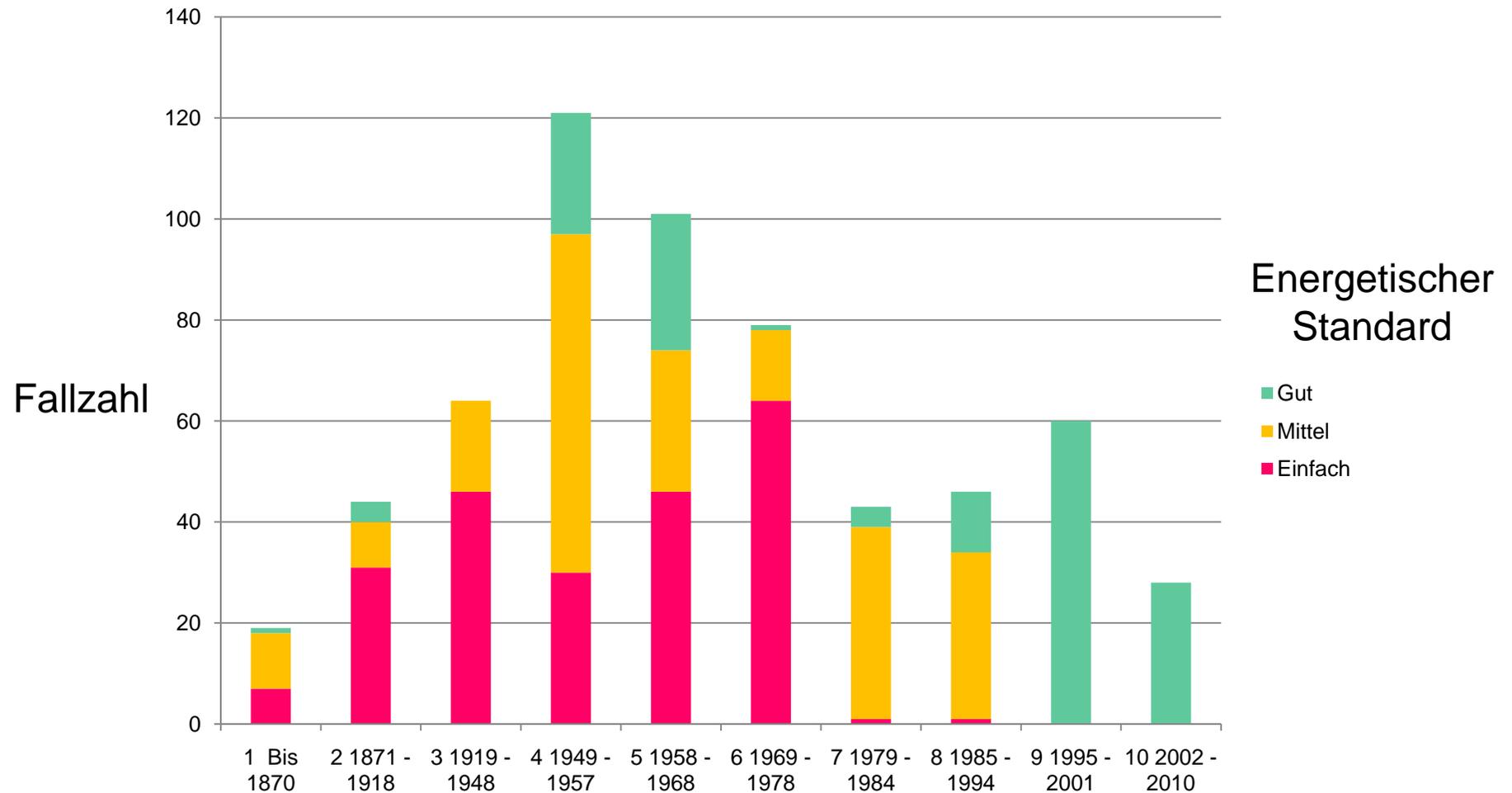
## **Energetische Differenzierung des Qualifizierten Mietspiegels nach dem BGB**

- Erhöhte Abbildungsgenauigkeit des Mietspiegels (Dimension Beschaffenheit, Modernisierungstätigkeit)
- Ergänzend zu § 559 BGB (11 %) eine alternative Mieterhöhungsmöglichkeit entsprechend § 558 BGB nach einer energetischen Modernisierung
- Sachgerechte Mietpreise
- Als Nebeneffekt: Verbessert die Rahmenbedingungen zur Refinanzierung von energetischen Modernisierungen

# Grundprinzip der energ. Differenzierung

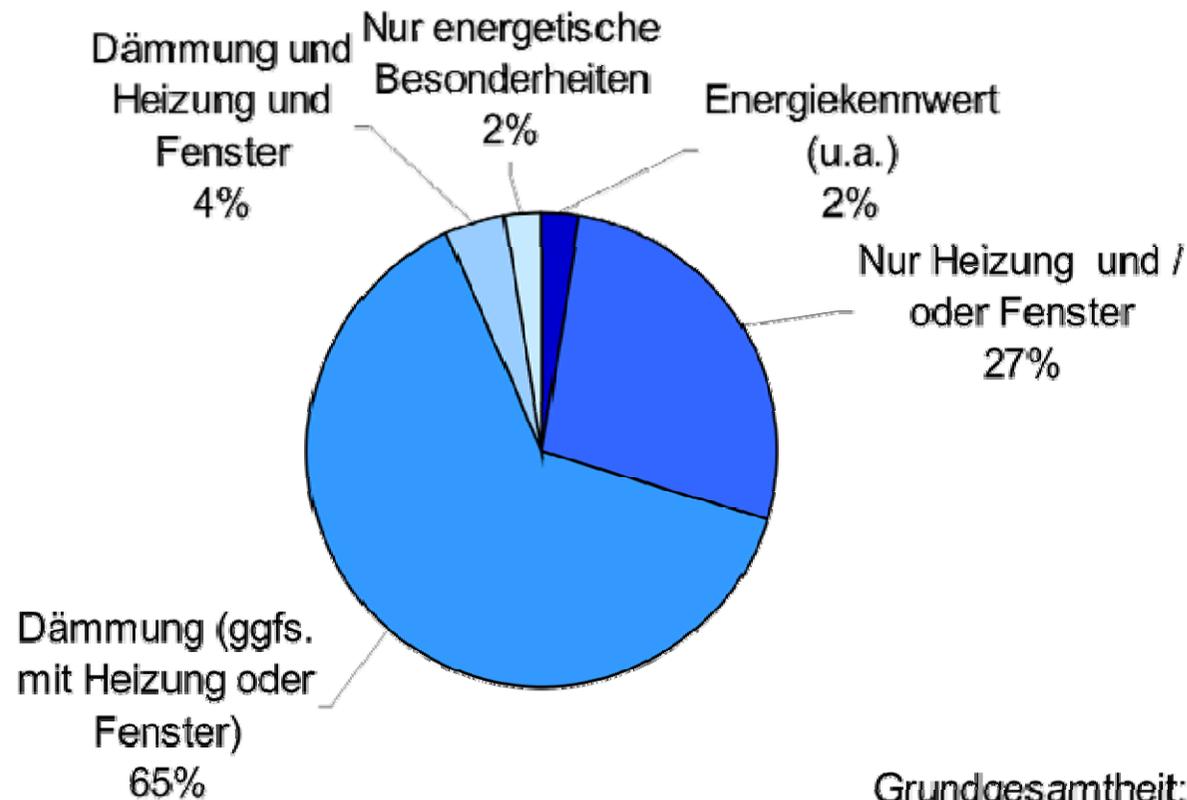


# Energetische Qualität nach Baualtern

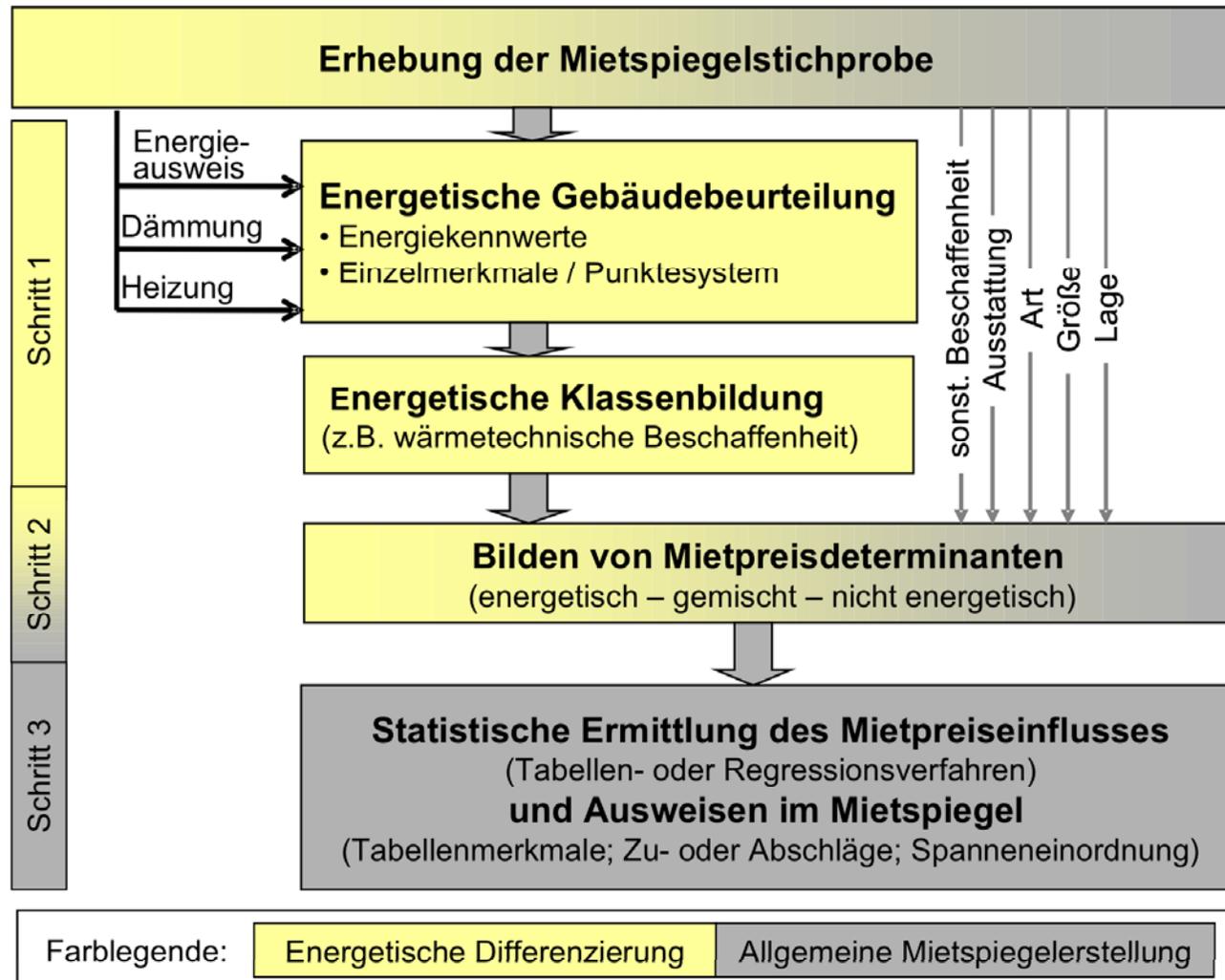


Quelle: Berechnungen für den Mietspiegel Tübingen / IWU

52% aller untersuchten Gemeinden integrieren energetische Merkmale  
Nur 2% davon verwenden Energiekennwerte



Grundgesamtheit: n = 168  
peD in irgendeiner Art und Weise



# Darmstadt: Bedarfskennwert

## ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV)

Gültig bis: 25.04.2017

### Gebäude

Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus
Adresse	Musterstr. 123, 12345 Musterstadt
Gebäudeteil	Vorderhaus
Baujahr Gebäude	1928
Baujahr Anlagentechnik	1982
Anzahl Wohnungen	9
Gebäudefläche (A <sub>G</sub> )	575 m <sup>2</sup>

Anlass der Ausstellung des Energieausweises

Altbau  Modernisierung (Änderung/Erweiterung)  Sonstiges (freiwillig)

Vermietung/Verkauf  Modernisierung (Änderung/Erweiterung)  Sonstiges (freiwillig)

### Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des **Energiebedarfs** unter standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des **Energieverbrauchs** ermittelt werden. Als Bezugsgröße dient die energetische Gebäudefläche nach der EnEV, die sich in der Regel von den allgemein üblichen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überschlägige Vergleiche ermöglichen (**Erläuterungen - siehe Seite 4**).

Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des **Energiebedarfs** erstellt. Die Ergebnisse sind auf **Seite 2** dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.

Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des **Energieverbrauchs** erstellt. Die Ergebnisse sind auf **Seite 3** dargestellt. Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch:  Eigentümer  Aussteller

Dem Energieausweis sind zusätzlich Informationen zur energetischen Qualität beigelegt (freiwillige Angabe).

### Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

Der Energieausweis dient lediglich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Wohngebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller:  
Paul Mustermann  
Ingenieurbüro Mustermann  
Musterstraße 45  
12345 Musterstadt

Datum: \_\_\_\_\_ Unterschrift des Ausstellers: \_\_\_\_\_

## ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV)

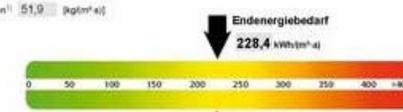
### Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

#### Energiebedarf

CO<sub>2</sub>-Emissionen<sup>1)</sup> 51,9 (kg/(m<sup>2</sup>a))

Endenergiebedarf 228,4 kWh/(m<sup>2</sup>a)

Primärenergiebedarf "Gesamteffizienz" 227,5 kWh/(m<sup>2</sup>a)



#### Nachweis der Einhaltung des § 3 oder § 9 Abs. 1 EnEV<sup>2)</sup>

Primärenergiebedarf Gebäude mit Wert	227,5 kWh/(m <sup>2</sup> a)	Energetische Qualität Gebäude mit Wert <sup>3)</sup>	III
EnEV Anforderungswert	113,4 kWh/(m <sup>2</sup> a)	EnEV Anforderungswert	III

#### Endenergiebedarf

Energetischer Energieträger	Heizung	Mittlerer Endenergiebedarf in kWh/(m <sup>2</sup> a) für Warmwasser	Wärmeabstrahl. (kW)
Erdgas-H	151,2	16,6	
Strom	0,0	0,0	
Holz-Pellets	40,1	8,2	

#### Sonstige Angaben

**Einsatzbarkeit alternativer Energieversorgungssysteme**

nach § 5 EnEV vor Baubeginn geprüft

**Alternative Energieversorgungssysteme werden genutzt für:**

Heizung  Warmwasser  Lüftung  Kühlung

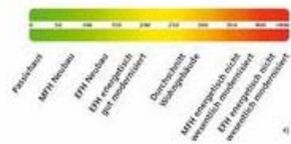
**Lüftungskonzept**

Die Lüftung erfolgt durch:

Fensterlüftung  Schichtlüftung

Lüftungslage ohne Wärmerückgewinnung  Lüftungslage mit Wärmerückgewinnung

#### Vergleichswerte Endenergiebedarf



#### Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

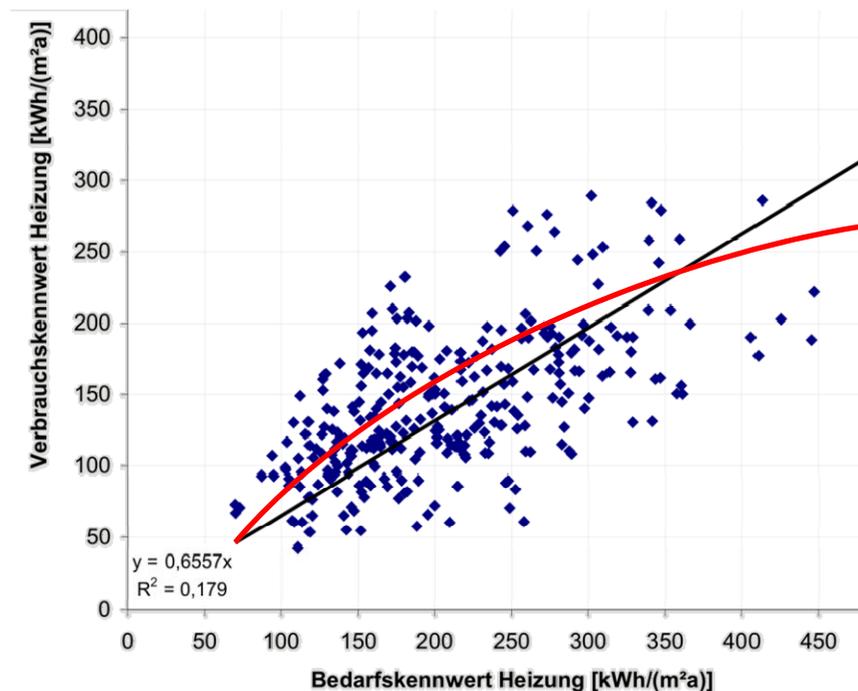
Die veranschaulichte Berechnungsverfahren führen zu durch die Energieeinsparverordnung vorgegebenen, insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlaubten, die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch, die angegebenen Bedarfswerte sind spezifische Werte nach der EnEV pro Quadratmeter Gebäudefläche (A<sub>G</sub>).

<sup>1)</sup> Einmalige Angabe <sup>2)</sup> nur in den Fällen des Bedarfs und der Modernisierung einschließen <sup>3)</sup> ggf. eine Mehrfach-Nennung <sup>4)</sup> III - Einbaufestbau, MTH - Mehrfamilienhaus

Primärenergiekennwert  
227,5 kWh/(m<sup>2</sup>a)

## Beispiel: Eignung von Energieausweisen (IWU-Untersuchung 2006)

- Keine Proportionalität der Erstellungsprinzipien
- Zusätzlich Problem der Nichtlinearität und Heteroskedastie
- Voraussetzung zum Einsatz in Mietspiegeln: Eindeutigkeit



# Tübingen: Energiepunktesystem

		Vereinfachte Bewertung				Detaillierte Bewertung insbesondere für Sonderfälle		
		bei Bauteilen mit nachträglicher Dämmung der gesamten Fläche		bei Bauteilen ohne nachträgliche Dämmung der gesamten Fläche		Mittlerer U-Wert des Bauteils in W/(m²K)		
		Dämmstoffdicke...		Baualterstypischer Standard...				
Außenwand	unter 2 cm	0 Punkte	oder	bis 1978	0 Punkte	oder	größer 0,8	0 Punkte
	2 bis 5 cm	4 Punkte		1979 bis 1994	4 Punkte		von 0,8 bis 0,51	4 Punkte
	von 6 bis 12 cm	6 Punkte		ab 1995	6 Punkte		0,5 bis 0,27	6 Punkte
	von 13 bis 20 cm	7 Punkte					0,26 bis 0,18	7 Punkte
	über 20 cm	8 Punkte					unter 0,18	8 Punkte
Dach bzw. oberste Geschossdecke	unter 6 cm	0 Punkte	oder	bis 1978	0 Punkte	oder	größer 0,55	0 Punkte
	von 6 bis 12 cm	2 Punkte		1979 bis 1994	2 Punkte		0,55 bis 0,31	2 Punkte
	von 13 cm bis 25	3 Punkte		ab 1995	3 Punkte		0,30 bis 0,15	3 Punkte
	über 25 cm	4 Punkte					unter 0,15	4 Punkte
Kellerdecke bzw. Kellerfußboden	unter 1 cm	0 Punkte	oder	bis 1978	0 Punkte	oder	größer 0,9	0 Punkte
	1 bis 3 cm	1 Punkt		1979 bis 1983	1 Punkt		0,8 bis 0,61	1 Punkt
	4 bis 20 cm	2 Punkte		ab 1984	2 Punkte		0,6 bis 0,17	2 Punkte
	über 20 cm	3 Punkte					unter 0,17	3 Punkte
Fenster	Einscheibenverglasung		oder	0 Punkte		oder	über 4,5	0 Punkte
	2-Scheiben: Isolierverglasung; Verbundfenster, Kastenfenster			2 Punkte			4,5 bis 1,9	2 Punkte
	2-Scheiben: Wärmeschutzverglasung (üblich ab 1995)			5 Punkte			1,8 bis 0,9	5 Punkte
	3-Scheiben: Wärmeschutzverglasung (Passivhausfenster)			6 Punkte			unter 0,9	6 Punkte
Heizung	Überwiegend raumweise Beheizung (z. B. Einzelöfen für Kohle, Gas, Öl oder Strom)					oder	0 Punkte	
	Überwiegend zentrale oder wohnungswise Beheizung:		Baujahr des Wärmeerzeugers vor 1987				0 Punkte	
			Baujahr des Wärmeerzeugers von 1987 bis 1994				2 Punkte	
	Überwiegend Fernwärmebeheizung						4 Punkte	
							2 Punkte	
Zusatzpunkte (mehrere Kategorien möglich)	Überwiegendes Heizsystem mit Brennwertnutzung (Gas, Öl)						1 Punkt	
	Elektrische Wärmepumpe als überwiegendes Heizsystem						2 Punkte	
	Thermische Solaranlage (Warmwasserbereitung)						1 Punkt	
	Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung						2 Punkte	

	<i>Dämmstoffdicke...</i>	
Außenwand	<i>unter 2 cm</i>	<b>0 Punkte</b>
	<i>2 bis 5 cm</i>	<b>4 Punkte</b>
	<i>von 6 bis 12 cm</i>	<b>6 Punkte</b>
	<i>von 13 bis 20 cm</i>	<b>7 Punkte</b>
	<i>über 20 cm</i>	<b>8 Punkte</b>
Dach bzw. oberste Geschossdecke	<i>unter 6 cm</i>	<b>0 Punkte</b>
	<i>von 6 bis 12 cm</i>	<b>2 Punkte</b>
	<i>von 13 cm bis 25</i>	<b>3 Punkte</b>
	<i>über 25 cm</i>	<b>4 Punkte</b>
Kellerdecke bzw. Kellerfußboden	<i>unter 1 cm</i>	<b>0 Punkte</b>
	<i>1 bis 3 cm</i>	<b>1 Punkt</b>
	<i>4 bis 20 cm</i>	<b>2 Punkte</b>
	<i>über 20 cm</i>	<b>3 Punkte</b>

# Darmstadt: Rein energetische Mietpreisdeterminante



Gebäudemerkmale	€/m <sup>2</sup>
<p><b>Wärmetechnische Beschaffenheit</b> Die wärmetechnische Beschaffenheit eines Gebäudes wird über den Primärenergiekennwert bewertet. Ein geringer Primärenergiekennwert entspricht einer guten wärmetechnischen Beschaffenheit und damit in der Regel geringeren Heizkosten. Informationen zur Ermittlung des Primärenergiekennwerts werden auf den Seiten 23 bis 25 gegeben.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ <b>Mittlere wärmetechnische Beschaffenheit</b> (Primärenergiekennwert unter 250 bis 175 kWh/(m<sup>2</sup>a))</li> </ul>	0,37
<p><b>oder</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ <b>Verbesserte wärmetechnische Beschaffenheit</b> (Primärenergiekennwert unter 175 kWh/(m<sup>2</sup>a))</li> </ul>	0,49

# Neubrandenburg: Gemischte Mietpreisdeterminante

Baujahr	bis 1949		1950 bis 1970		1971 bis 2.10.1990		Ab 3.10.1990
Ausstattung und Beschaffenheit	unmod.	vollmod.	unmod.	vollmod.	unmod.	vollmod.	
Wohnungsgröße							
unter 40 m <sup>2</sup>							
40 m <sup>2</sup> bis 70 m <sup>2</sup>							
über 70 m <sup>2</sup>							

# 2

## **Energetische Differenzierung der Angemessenheitsgrenzen der Kosten der Unterkunft**

# Vorteile einer energetischen Differenzierung

- **Umweltpolitisch:** Verhinderung eines Anreizes zur Unterlassung energetischer Sanierungen
- **Stadtentwicklungspolitisch:** Verhinderung von fuel poverty und energetischer Segregation
- **Fiskalpolitisch:** Reduzierung des Kostenrisikos im Falle von Energiepreiserhöhungen
- Mehr Anreiz an die Nutzer zum energiesparenden Heizen

# Zulässigkeit von warmen Angemessenheitsgrenzen

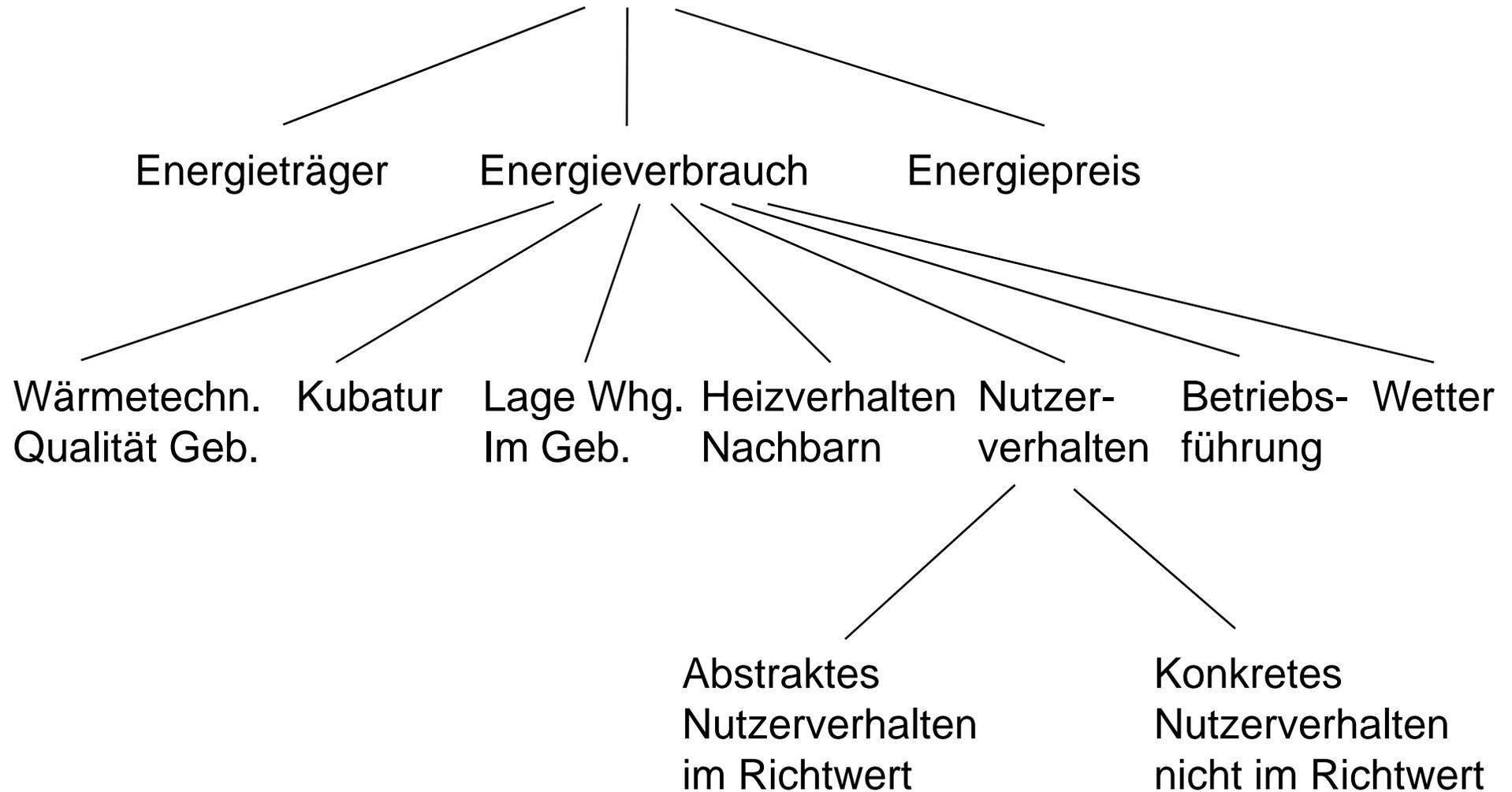
*„Bei einer Bestimmung [der als angemessen anerkannten Aufwendungen für die Heizung] kann eine Gesamtangemessenheitsgrenze [KDU+KDH] (...) gebildet werden.“*

§ 22b SGB II neu

*„Die Bildung einer Gesamtangemessenheitsgrenze für Unterkunft- und Heizkosten (...) würde (...) die Festlegung eines als abstrakt angemessen anzusehenden Heizkostenpreises (...) erfordern. Es ist nicht erkennbar, wie ein solcher abstrakter Wert (...) verlässlich ermittelt werden könnte.“*

BSGE B 14 AS 33/08 R

# Individuelle abstrakte Heizkosten



## Verbrauch

	Gebäudefläche (2) in m <sup>2</sup>	Verbrauch kWh je m <sup>2</sup> / Jahr (Vergleichswerte für das Abrechnungsjahr 2008)			
		günstig	mittel*	erhöht*	zu hoch*
 Heizöl	100 – 250	< 104	104 – 178	179 – 240	> 240
	251 – 500	< 92	92 – 158	159 – 219	> 219
	501 – 1.000	< 80	80 – 139	140 – 198	> 198
	> 1.000	< 74	74 – 129	130 – 186	> 186
 Erdgas	100 – 250	< 99	99 – 151	152 – 207	> 207
	251 – 500	< 92	92 – 142	143 – 200	> 200
	501 – 1.000	< 85	85 – 133	134 – 192	> 192
	> 1.000	< 81	81 – 128	129 – 187	> 187
 Fernwärme	100 – 250	< 74	74 – 127	128 – 173	> 173
	251 – 500	< 69	69 – 119	120 – 164	> 164
	501 – 1.000	< 64	64 – 111	112 – 154	> 154
	> 1.000	< 61	61 – 107	108 – 149	> 149

\*Am Gebäude besteht Einsparpotenzial durch energetische Modernisierung.  
Fordern Sie ein kostenloses Heizgutachten an.

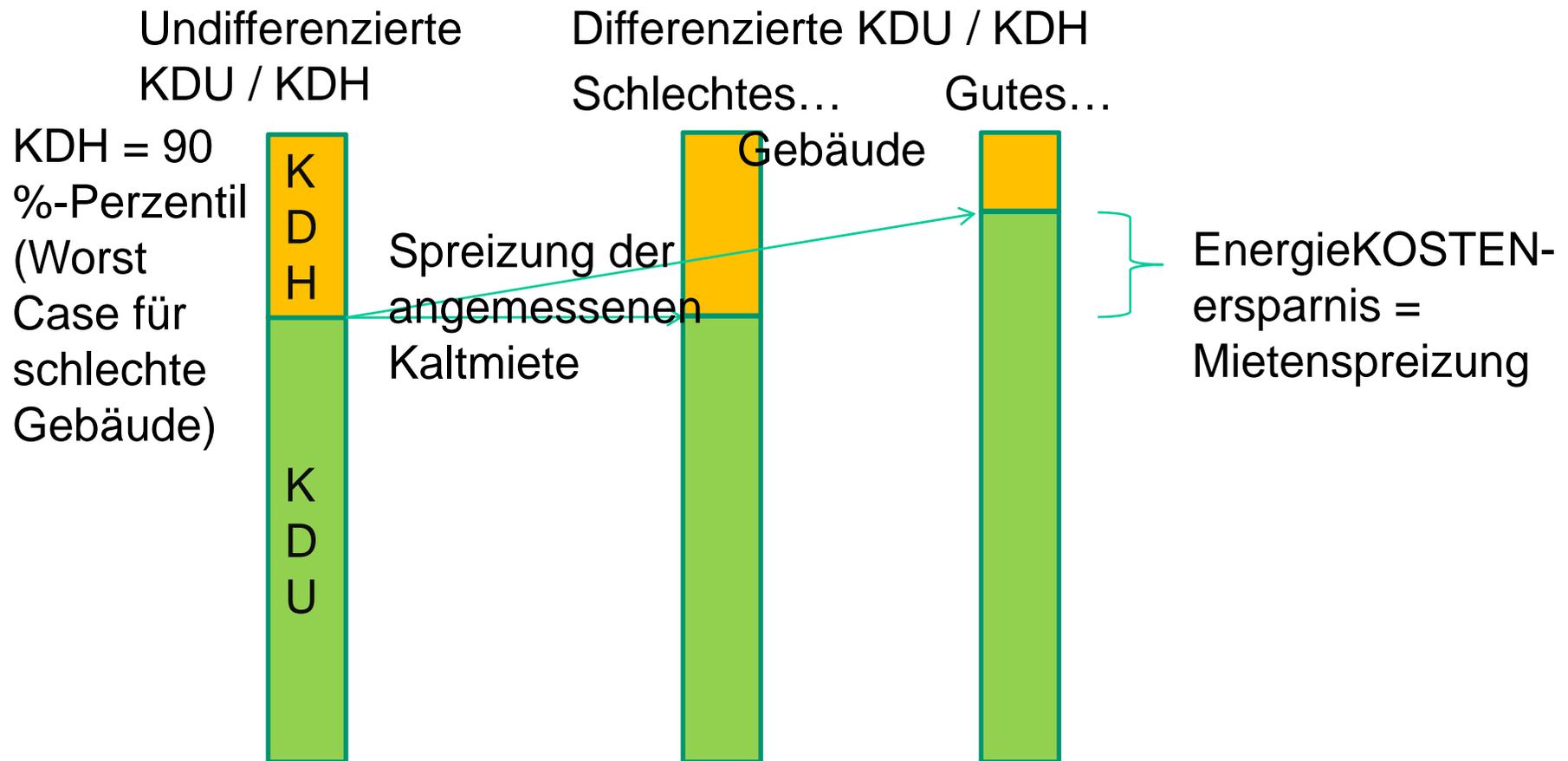
## Kosten

	Gebäudefläche (2) in m <sup>2</sup>	Kosten in € je m <sup>2</sup> / Jahr (Vergleichswerte für das Abrechnungsjahr 2008)			
		günstig	mittel*	erhöht*	zu hoch*
 Heizöl	100 – 250	< 10,00	10,00 – 15,50	15,51 – 19,80	> 19,80
	251 – 500	< 8,90	8,90 – 13,70	13,71 – 17,90	> 17,90
	501 – 1.000	< 7,80	7,80 – 12,00	12,01 – 16,10	> 16,10
	> 1.000	< 7,10	7,10 – 11,10	11,11 – 15,00	> 15,00
 Erdgas	100 – 250	< 10,60	10,60 – 14,70	14,71 – 19,10	> 19,10
	251 – 500	< 9,60	9,60 – 13,60	13,61 – 18,10	> 18,10
	501 – 1.000	< 8,70	8,70 – 12,50	12,51 – 17,00	> 17,00
	> 1.000	< 8,20	8,20 – 11,90	11,91 – 16,40	> 16,40
 Fernwärme	100 – 250	< 9,30	9,30 – 13,50	13,51 – 16,40	> 16,40
	251 – 500	< 8,50	8,50 – 12,50	12,51 – 15,20	> 15,20
	501 – 1.000	< 7,70	7,70 – 11,40	11,41 – 13,90	> 13,90
	> 1.000	< 7,30	7,30 – 10,80	10,81 – 13,20	> 13,20

\*Am Gebäude besteht Einsparpotenzial durch energetische Modernisierung.  
Fordern Sie ein kostenloses Heizgutachten an.

- Maßgeblich lt. BSG ist der „zu hohe“ Verbrauch, ein 90 %-Perzentil aller deutschen Haushalte
- Empfänger von Grundsicherungsleistungen heizen in der Empirie deutlich mehr als andere Haushalte (je nach Kreis 30 – 40 % über dem Wert des Heizkostenspiegels)
- Mögliche Gründe:
  - Fehlende Anreize zum sparsamen Heizen
  - Energetisch schlechter Gebäudebestand
- Daraus folgt: Hohe Bedeutung der Einzelfallprüfung

# Ideenskizze zur energetischen Differenzierung: Umlage KDH -> KDU



Option	
1	Separate Angemessenheitsgrenzen (wie bisher) <i>Nachteil: Gedämmte Wohnungen werden unangemessen</i>
2	Warmmietengrenze als Summe KDU + KDH nach § 22 b SGB II <i>Nachteil: Anreiz an Mieter billiger Wohnungen, viel zu heizen</i>
3	Freiwillige Übertragungsmöglichkeit KDH -> KDU bei energetisch guten Gebäuden (analog Stadt BI, OF) <i>Nachteil: Kontrollaufwand</i>
4	KDU-Angemessenheitsgrenze und Heizkostenpauschale (analog Wohngeld 2007-2009) <i>Nachteil: Erfordert Satzung und Pauschale</i>

**Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit**

Dr. Christian v. Malottki  
c.v.malottki@iwu.de