



## Hinweise zum Entwurf der Richtlinie zur Bestimmung des Bedarfes der KdU

### (RL KdU SN)

Zu1) Die Richtlinie soll **Grenzwerte** vorschreiben

- ⇒ Das widerspricht dem Grundgedanken des Urteils d. Bundesverfassungsgerichtes vom 10.10.2017 (Az.: 1 BvR 617/14), wonach Bedarf und Angemessenheit der Leistungen **einzelfallbezogen** ermittelt werden müssen. Demzufolge kann RL nur einen **Orientierungsrahmen** setzen und u.a. bestimmen, wo Ausnahmen gemacht werden müssen oder auch können.
- ⇒ Ausnahmen sind z.B. Situationen auf dem Wohnungsmarkt, bei der Wohnungen zu angemessenen Bedingungen nicht oder kaum zur Verfügung stehen. Hinweise auf den vorhandenen und bewohnten Bestand solcher Wohnungen in SN sind kaum aussagekräftig.

Zu 2.1.2.) Als angemessene Mieten sollen gelten

Nettomiete	5,06 €/qm
Betriebskosten	1,40 €/qm (incl. Wasser/Abwasser?)
Heizkosten	zw. 1,35 € bis 1,88 €/qm incl. Warmwasser

Die Berechnung einer angemessenen Miete als Punktwert (5,06 €/qm) über den gesamten Wohnungsbestand ist zum einen nicht nachvollziehbar und widerspricht zum anderen den in Schwerin vorhandenen Gegebenheiten. Hier muss konsequent den statistischen Angaben des aktuellen Mietspiegels 2019/2020 für die Landeshauptstadt gefolgt werden. Auf dem Schweriner Wohnungsmarkt findet man verschiedene Wohnungsmarktsegmente, in denen sich jeweils Wohnungen mit einfacher Ausstattung, bzw. nicht- oder teilsanierte Wohnungen befinden. Auch bei gleicher Lage und Ausstattung kann allein die Wohnungsgröße dazu führen, dass in der unteren Mietspiegelspanne die Mieten über dem Wert von 5,06 €/ qm liegen.

Beispiele.

BAK 1B 13 – 15 Ausstattungspunkte bildet Mindestmieten ab je nach Größe der Wohnung von 5,29 €, 5,50 €, 5,65 €

BAK 2B – Hier finden sich z.B. Mittelwerte von bis zu 5,25 €/qm

BAK 4A bis 15 Ausstattungspunkte liegen die Mindestmieten bis 100 qm deutlich über 5,06 €/qm und reichen in guter Lage Mieten von deutlich über 6,00 €/qm trotz schlechter Ausstattung

Die Beispiele zeigen, dass nicht ein Einzelwert für die Angemessenheit einer Nettomiete maßgeblich sein kann, sondern dass man sich auf die Unterschiede, wie sie in den BAK 1B, 2B und 4A bestehen, einlassen muss! Immerhin sind in den drei BAK Wohnungen erfasst, die den Status einer Sozialwohnung nicht oder gerade mal so erreichen.

Bemerkung: Die Politik hat in allen ostdeutschen Ländern nach 1990 darauf verzichtet, in großem Stil Sozialwohnungen zu errichten, sondern vor allem die vorhandenen Plattenbauten wurden durch die Wohnungsunternehmen teil- oder vollsaniert. Wohnungen, die unter 5,06 €/qm vermietet werden, sind meist nur wenig saniert und erfüllen nicht die Standards für Sozialwohnungen. Neugebaute Sozialwohnungen würden trotz Einsatz von Fördermitteln Mieten von 6,- €/qm und mehr ergeben.

Zu 3.1.) Die Kosten für Heizung und zentrale Warmwasserversorgung werden bemessen am Heizspiegel für Deutschland 2017. Der Heizspiegel für die Landeshauptstadt Schwerin, der seit 12 Jahren gemeinsam von Mieterbund Schwerin und Verbraucherzentrale erstellt wird, gibt ein wesentlich konkreteres Bild und zeigt, dass der Sanierungsstatus der Wohngebäude vor allem in Bezug auf wärmetechnische Gegebenheiten (Wärmedämmung, Heizanlage) zweigeteilt ist. Da gibt es auf der einen Seite eine große Zahl vollsanierter bzw. neugebauter Gebäude und auf der anderen Seite eine immer noch hohe Zahl von Gebäuden mit veraltetem Standard (Einrohrheizsysteme, Heizung über Lüftungssysteme oder nur mäßigem baulichen Wärmeschutz, jedoch mit einer relativ niedrigeren Nettomiete! Die Vorgaben in der RL für die Angemessenheit der Kosten für die Heizung decken solche sehr hohen Verbrauchskosten für die Heizung ab.

Keineswegs liegen aber die durchschnittlichen Verbrauchswerte in Schwerin bei 160 kWh/qm. Derartige Werte werden nur in nicht- oder teilsanierten Gebäuden erreicht oder dort, wo eine Heizungsanlage schlecht gewartet ist, Feuchtigkeit auftritt oder unsachgemäßes Heizverhalten festzustellen ist. Der Durchschnittsverbrauch liegt in Schwerin bei 70 bis 120 kWh/qm, also deutlich geringer als im Bundesdurchschnitt. Dabei weisen zentral beheizte Gebäude einen höheren Verbrauch auf als fern beheizte. Bei den fern beheizten Gebäude gleichen aber die doppelt so hohen Fernwärmepreise den geringeren Verbrauch aus.

Das Verhältnis der Kosten zwischen Heizung und Warmwasser ist in der RL unzutreffend dargestellt. Ging man bis 2014 davon aus, dass das Warmwasseranteil an den Energiekosten bei etwa 18 % liegt, hat eine gesetzliche Änderung, die seit 2014 in Kraft ist, eine gravierende Veränderung festgestellt. Wurde der Energieanteil für Warmwasser zuvor nach einer physikalischen Formel berechnet, so muss dieser Anteil jetzt gemessen werden. Ein umfangreiche Analyse mehrerer Verbraucherzentralen aus dem IV. Quartal 2017 hat ergeben, dass der

Warmwasseranteil sich jetzt bei **28 %** eingeppegelt hat. Genau das muss bei der tabellarischen Auflistung (Tabelle 5) der Orientierungswerte berücksichtigt werden.

**Beispiel:**

Wohngebäude bis 1.000 qm Wfl. Fern beheizt

Bislang vorgesehen: 1,6833 €/qm mit Warmwasserbereitung

1,5625 €/qm ohne

Besser: 1,212 €/qm Heizung ohne Warmwasser

+ 0,471 €/qm Warmwasser

**1,6833 €/qm**

Zu 13) Kosten einer Mitgliedschaft im Mieterverein

Grundsätzlich ist die Übernahme derartiger Kosten zu begrüßen, sollte aber für folgende Fallgruppen gelten:

1. Kündigung des Mietverhältnisses wg. Eigenbedarf oder wirtschaftl. Verwertung der Wohnung
2. Mieterhöhungen nach der ortsüblichen Miete oder bei Modernisierungen
3. Strittige Mietminderungen
- 4. Betriebs- und Heizkostenabrechnungen**
5. Kosten für Renovierungen

Schwerin, den 09.02.2018

Dr. Jürgen Fischer  
Vorsitzender Mieterbund Schwerin e.V.