

Unterrichtung

durch die Bundesregierung

Wohngeld- und Mietenbericht 2014

Inhaltsverzeichnis

	Seite
Einleitung	8
Kurzfassung	9
Teil A Aktuelle wohnungspolitische Herausforderungen	12
I. Lage auf den Wohnungsmärkten	12
II. Wohnungspolitische Schwerpunkte	13
1. Bezahlbare Mieten	13
2. Soziale Sicherung des Wohnens	14
3. Soziale Wohnraumförderung der Länder	15
4. Klimaschutz und Energieeinsparung im Gebäudebestand und im Quartier	17
5. Demografische Entwicklung und altersgerechter Umbau des Wohnungsbestands	18
6. Attraktive und nachhaltige Städte	18
III. Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen	20
Teil B Mietenbericht	23
I. Niveau, Struktur und Entwicklung der Mieten, der Nebenkosten und der Mietbelastung	23
1. Mietenbegriffe	23
2. Niveau und Struktur der Mieten	23
2.1 Niveau und Struktur der Bestandsmieten im Bundesgebiet	23
2.2 Niveau und Struktur der Erst- und Wiedervermietungs-mieten	25
2.2.1 Niveau und Struktur der Erst- und Wiedervermietungs-mieten im Bundesgebiet	25
2.2.2 Niveau und Struktur der Erst- und Wiedervermietungs-mieten in regionalen Teilräumen und Städten	27
2.3 Mieten im sozialen Wohnungsbau	29

	Seite
3. Entwicklung der Mieten.....	30
3.1 Entwicklung der Bestandsmieten im Bundesgebiet.....	30
3.2 Entwicklung der Erst- und Wiedervermietungs-mieten	31
3.2.1 Entwicklung der Erst- und Wiedervermietungs-mieten im Bundesgebiet.....	31
3.2.2 Entwicklung der Erst- und Wiedervermietungs-mieten in regionalen Teilräumen und Städten	33
4. Niveau, Struktur und Entwicklung der Wohnnebenkosten.....	38
4.1 Kalte Betriebskosten	38
4.2 Warme Nebenkosten.....	39
5. Niveau und Struktur der Mietbelastung.....	40
II. Mietrecht.....	41
Teil C Wohngeldbericht.....	43
I. Aufgaben des Wohngeldes und der Kosten der Unterkunft und Heizung (KdU).....	43
1. Überblick.....	43
2. Wohngeld.....	43
3. Kosten der Unterkunft und Heizung (KdU) im Rahmen der Grundsicherung.....	44
II. Überblick über die Entwicklungen im Berichtszeitraum (ab 2010).....	45
1. Gesamtwirtschaftliche Einflüsse: Konjunktur, Arbeitslosigkeit und Wohnungsmarktentwicklung.....	45
2. Auswirkungen rechtlicher Änderungen auf Leistungen und Empfängerstrukturen.....	45
3. Ausgaben und Empfängerhaushalte.....	46
3.1 Entwicklung der Ausgaben	46
3.1.1 Wohngeld.....	46
3.1.2 KdU im Rahmen der Grundsicherung (SGB II und XII)	48
3.1.3 Soziale Sicherung des Wohnens insgesamt	49
3.2 Entwicklung der Anzahl der Empfängerhaushalte.....	50
3.2.1 Wohngeld.....	50
3.2.2 KdU im Rahmen der Grundsicherung (SGB II und XII)	52
III. Differenzierte Betrachtung der Entwicklung von Wohngeldleistungen und Empfängerhaushalten	54
1. Entwicklung des Wohngeldes 2010 bis 2013	54
1.1 Entwicklung und Struktur der Empfängerhaushalte	54
1.1.1 Haushaltsgößen.....	54
1.1.2 Soziale Struktur.....	54
1.1.3 Haushalte mit Kindern	55
1.1.4 Besonderheiten des Lastenzuschusses	55

	Seite
1.2 Einkommen, Wohnkosten und Wohngeldansprüche	56
1.2.1 Einkommen	56
1.2.2 Wohnkosten	56
1.2.3 Wohngeldansprüche	56
1.3 Mischhaushalte	58
1.4 Regionale Aspekte	58
2. Ausblick auf Entwicklung des Wohngeldes 2014 bis 2015	59
3. Wohngeldreform 2016	59
3.1 Elemente der Wohngeldreform 2016	59
3.2 Erwartete Wirkungen der Reform	60
3.3 Erwartete Wirkungen der Erhöhung des Kinderzuschlags und des Kindergelds	61
3.4 Gesamteffekt von Wohngeldreform und Erhöhung des Kinderzuschlags und des Kindergelds	61
3.5 Neufestlegung der Mietenstufen	61
IV. Überblick über die Entwicklung der Übernahme der Kosten der Unterkunft und Heizung (KdU)	65
1. Struktur der Bedarfsgemeinschaften	65
2. Entwicklung der Unterkunftskosten	67
3. Entwicklung der Leistungen für Unterkunft und Heizung	68
V. Geänderte Vorschriften des Wohngeldrechts	68
1. Vor dem Berichtszeitraum geänderte Vorschriften	68
2. Innerhalb des Berichtszeitraums geänderte Vorschriften	70
3. Änderungen anderer Gesetze mit Auswirkungen auf das Wohngeld(-recht)	71
VI. Begleitende Arbeitsgruppen und Untersuchungen zum Wohngeldrecht und -vollzug	72
1. Verbesserung von Datenabruf und Datenabgleich	72
2. Unterarbeitskreis Wohngeldvereinfachung	74
VII. Erfahrungen der Länder und kommunalen Spitzenverbände, Geschäftslage bei den Wohngeldbehörden	74
1. Erfahrungen der Länder und kommunalen Spitzenverbände	74
2. Geschäftslage bei den Wohngeldbehörden	75

Verzeichnis der Tabellen und Abbildungen

	Seite
Tabelle 1: Ergebnisse der Wohnraumförderung der Länder 2010 - 2013..	16
Tabelle 2: Eckwerte der Bestandsmiete im Jahr 2014	24
Tabelle 3: Erst- und Wiedervermietungsrenten nach Stadttypen 2014	26
Tabelle 4: Angebotsrenten nach Stadt- und Kreistypen 2010 bis 2014	27
Tabelle 5: Entwicklung der Renten und der Verbraucherpreise in Deutschland 2010 - 2014	31
Tabelle 6: Entwicklung der Erst und Wiedervermietungsrenten	31
Tabelle 7: Jährliche Entwicklung der Erst- und Wiedervermietungsrenten 2011 - 2014 in Prozent.....	34
Tabelle 8: Jährliche Entwicklung der Angebotsrenten nach Entwicklungsstufen im Bestand und Neubau 2011 - 2014	37
Tabelle 9: Entwicklung der Angebotsrenten nach Baujahresklassen 2011 - 2014 p. a.	37
Tabelle 10: Kalte Betriebskosten 2013	38
Tabelle 11: Entwicklung der kalten Betriebskosten und der kommunalen Gebühren.....	39
Tabelle 12: Entwicklung der Preise der warmen Nebenkosten.....	40
Tabelle 13: Wohngeldausgaben von Bund und Ländern in Mio. Euro.....	47
Tabelle 14: Ausgaben für die KdU nach dem SGB II in Mio. Euro	48
Tabelle 15: Ausgaben für KdU nach dem SGB XII in Mio Euro (außerhalb von Einrichtungen).....	49
Tabelle 16: Anzahl der Wohngeldempfängerhaushalte nach Empfängergruppen.....	50
Tabelle 17: Mietbelastung vor und nach Leistung von Wohngeld in Prozent	57
Tabelle 18: Verteilung der Gemeinden ab 10.000 Einwohner und der Landkreise mit Gemeinden unter 10.000 Einwohner auf die Mietstufen.....	65
Tabelle 19: Größenstruktur der SGB-II-Bedarfsgemeinschaften im Dezember 2013	66
Tabelle 20: Familienstruktur der SGB-II-Bedarfsgemeinschaften im Dezember 2013	66
Tabelle 21: Monatliche Aufwendungen für Kosten der Unterkunft und Heizung im Rahmen des SGB XII 2009 bis 2013 in Euro.....	68

	Seite
Abbildung 1: Organigramm.....	21
Abbildung 2: Angebotsmieten 2014.....	28
Abbildung 3: Angebotsmieten 2014 im unteren Mietdrittel.....	28
Abbildung 4: Abweichungen der Angebotsmieten im Neubau und im Bestand nach Kreis- und Entwicklungstypen 2011 und 2014.....	29
Abbildung 5: Erst- und Wiedervermietungsmieten 2007 - 2014.....	32
Abbildung 6: Anzahl der Stadt- und Landkreise mit steigenden, stagnierenden und sinkenden Angebotsmieten 2004 - 2014..	33
Abbildung 7: Angebotsmieten nach Stadt- und Kreistypen 2004 - 2014 in Euro pro Quadratmeter.....	35
Abbildung 8: Entwicklung der Angebotsmieten für Wohnungen 2011 - 2014 p. a.....	36
Abbildung 9: Entwicklung der Wohngeldausgaben ab 2004 in Mio. Euro.....	47
Abbildung 10: Ausgaben für die soziale Sicherung des Wohnens in Mio. Euro.....	50
Abbildung 11: Entwicklung der Wohngeldempfängerhaushalte ab 2005 ...	51
Abbildung 12: Anzahl der Bedarfsgemeinschaften im Rechtskreis des SGB II mit Anspruch auf laufende Leistungen für Unterkunft und Heizung im Dezember.....	52
Abbildung 13: Empfängerinnen und Empfänger von Sozialhilfe außerhalb von Einrichtungen mit Aufwendungen für KdU.	52
Abbildung 14: Empfängerhaushalte der sozialen Sicherung des Wohnens.	53
Abbildung 15: Mietenstufen ab 2016.....	63
Abbildung 16: Veränderung der Mietenstufen: Mietenniveau 2013 gegenüber Mietenniveau 2006.....	64
Abbildung 17: Bearbeitungsfälle bei den Wohngeldbehörden je Quartal.....	75
Abbildung 18: Ablehnungsquote bei den Wohngeldanträgen je Quartal.....	76

Verzeichnis der Anlagen

	Seite
Anlage 1	Bisherige Wohngeld- und/oder Mietenberichte 77
Anlage 2	Memorandum zum Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen 78
Anlage 3	Erläuterungen zu den Datengrundlagen für den Mietenteil 86
Anlage 4	Verteilung der Bruttokaltmieten und der Quadratmetermieten 2013 in Prozent..... 87
Anlage 5	Bruttokaltmiete 2013 nach Wohnungs- und Haushaltsmerkmalen..... 88
Anlage 6	Mietbelastungsquoten (Housing Cost Burden), Medianwerte 2013 in Prozent 90
Anlage 7	Rechtsgrundlagen für die Leistung von Wohngeld..... 92
Anlage 8	Höchstbeträge für Miete und Belastung gemäß § 12 Absatz 1 WoGG 93
Anlage 9	Anteil der Wohngeldhaushalte an allen Privathaushalten 2013 94
Anlage 10	Anteil der Mischhaushalte an allen Wohngeldhaushalten 2013 95
Anlage 11	Anteil der Bedarfsgemeinschaften mit KdU nach dem SGB II an allen Haushalten 2013 96
Anlage 12	Soziale Absicherung des Wohnens 2013 96
Anlage 13	Wohngeld – Entwicklung der Anzahl der Empfängerhaushalte 2013 gegenüber 2010 98
Anlage 14	Soziale Absicherung des Wohnens – Entwicklung der Empfängerzahlen 2013 gegenüber 2010..... 99
Anlage 15	Bruttokaltmiete der Wohngeldempfängerhaushalte 2013 100
Anlage 16	Bruttokaltmiete der Bedarfsgemeinschaften nach dem SGB II 2013 101
Anlage 17	Entwicklung der Bruttokaltmiete der Wohngeldempfängerhaushalte 2013 gegenüber 2010 102
Anlage 18	Entwicklung der Bruttokaltmiete der Bedarfs- gemeinschaften nach dem SGB II 2013 gegenüber 2010 103
Anlage 19	Durchschnittlicher Wohngeldanspruch 2013 104
Anlage 20	Höhe der Leistungen für Unterkunft und Heizung je Bedarfsgemeinschaft nach dem SGB II 2013 105
Anlage 21	Größenstruktur der reinen Wohngeldempfängerhaushalte und aller Haushalte 2009 bis 2013 106
Anlage 22	Reine Wohngeldhaushalte nach sozialer Stellung und Haushaltsgröße 2009 - 2013 108
Anlage 23	Haushalte mit Kindern 2009 - 2013 113
Anlage 24	Wohngeld 2009 bis 2013 – reine Wohngeldhaushalte..... 115

	Seite
Anlage 25	Wohngeld 2009 bis 2013 – Mischhaushalte 116
Anlage 26	Wohngeldhaushalte nach Haushaltsgröße und Anzahl der Kinder unter 18 Jahren im Haushalt 2013 117
Anlage 27	Wohngeldempfängerhaushalte nach Mietenstufen 119
Anlage 28	Wohngeldempfängerhaushalte nach Ländern - reine und Mischhaushalte 2013 123
Anlage 29	Regionale Daten der Wohngeldempfängerhaushalte (Hauptmieterhaushalte, reine Wohngeldhaushalte) in den Ländern 2013 124
Anlage 30	Wohngeldleistungen in den Bundesländern 2009-2013..... 127
Anlage 31	Tatsächliche Kosten der Unterkunft je Bedarfsgemeinschaft nach SGB II (Mieterhaushalte) in Euro im Dezember 129
Anlage 32	Höhe der Leistungen für Unterkunft und Heizung je SGB-II-Bedarfsgemeinschaft in Euro im Dezember 130

Einleitung

1. Die Bundesregierung hat dem Deutschen Bundestag nach § 39 des Wohngeldgesetzes (WoGG) alle vier Jahre bis zum 30. Juni über die Durchführung dieses Gesetzes und über die Entwicklung der Mieten für Wohnraum zu berichten. Bei der Bereitstellung der Daten aus der Wohngeldstatistik 2013 kam es zu starken Verzögerungen. Ursächlich dafür waren technische Probleme bei den Statistischen Ämtern nach der aufwändigen Neuprogrammierung der Wohngeldstatistik. Deshalb wurde der Deutsche Bundestag für die Vorlage des Berichts um Fristverlängerung bis zum 31. Oktober 2015 gebeten. Verwertbares Datenmaterial lag vollständig erst im April 2015 vor.
2. Der vorliegende Wohngeld- und Mietenbericht berichtet über den vierjährigen Zeitraum seit dem letzten Bericht, also von 2011 bis 2014. Soweit für 2014 keine Daten verfügbar sind, wird auf Zahlen des Jahres 2013 zurückgegriffen. Die Berichterstattung über das Wohngeld basiert auf der Auswertung der nach den §§ 34 bis 36 WoGG jeweils zum 31. Dezember erhobenen amtlichen Wohngeldstatistik, die in der Regel erst nach einem Jahr vorliegt. Der Wohngeldbericht, Teil C, stellt daher auf den Zeitraum 2010 bis 2013 ab. Eine Zusammenstellung der bisherigen Wohngeld- und Mietenberichte enthält Anlage 1.
3. Neben der amtlichen Statistik beruht der Wohngeld- und Mietenbericht teilweise auf nicht amtlichen Quellen wie dem Sozio-ökonomischen Panel (SOEP), Daten von Verbänden oder Daten aus wissenschaftlichen Gutachten. Insbesondere wurde für die Analyse der Wirkungen des Wohngeldes auf Mikrosimulationsrechnungen aus dem Ressortforschungsprojekt „Wohngeldreform 2014/2015: Mikrosimulationsrechnungen zur Leistungsverbesserung des Wohngeldes“ zurückgegriffen, die das Institut der Deutschen Wirtschaft Köln (IW) durchgeführt hat. Daneben sind auch Berechnungen aus dem Ressortforschungsprojekt „Soziale Absicherung des Wohnens – Bestandsaufnahme und Wirkungsanalyse des Wohngeldes“ eingeflossen. Der Endbericht dieses Projekts wurde Mitte 2015 vom BBSR veröffentlicht.¹
4. Im Wohngeldbericht werden auch Beiträge der für die Durchführung des Wohngeldgesetzes zuständigen obersten Landesbehörden berücksichtigt.
5. Das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) hat an der Erstellung des Wohngeld- und Mietenberichts maßgeblich mitgewirkt.

¹ BBSR (Hrsg.): Soziale Absicherung des Wohnens – Bestandsaufnahme und Wirkungsanalyse des Wohngeldes
[http://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/Veroeffentlichungen/Sonderveroeffentlichungen/2015/DL_Wohngeld.pdf?__blob=publicationFile&v=3]

Kurzfassung

Die seit 2009 zu verzeichnende Dynamik auf den Wohnungsmärkten der wirtschaftsstarken Zuzugsräume und vieler Groß- und Universitätsstädte hält weiter an. Dort sind weiterhin deutliche Mietsteigerungen und vielerorts spürbare Wohnungsmarktengpässe zu verzeichnen. Vor allem einkommensschwächere Haushalte, aber auch zunehmend Haushalte mit mittleren Einkommen haben Schwierigkeiten, eine bezahlbare Wohnung zu finden. Die Zahl der Kreise mit deutlichen Mietsteigerungen stieg im Berichtszeitraum kontinuierlich an, erst im zweiten Halbjahr 2014 gab es erstmals einen Rückgang. Durch die positive Konjunkturerwicklung, das anhaltend niedrige Zinsniveau und eine weiter steigende Zahl privater Haushalte stieg die Wohnungsnachfrage. Hinzu kamen stark steigende Nettozuwanderungszahlen. Dem gegenüber stand eine über viele Jahre zu geringe Bautätigkeit, die zu den Wohnungsmarktknappheiten führte.

Die Wohnungsbautätigkeit hat auf die höhere Nachfrage und die steigenden Mieten reagiert. Trotz einer deutlichen Zunahme der Fertigstellungen lag die Neubautätigkeit mit 245.000 Fertigstellungen auch 2014 immer noch unter dem nachhaltig erforderlichen Niveau. Für die kommenden Jahre ist mit einer weiter steigenden Zahl an Baufertigstellungen zu rechnen. Angesichts der auch in Zukunft weiter steigenden Nachfrage und der aktuell bestehenden Engpässe sind jedoch noch höhere Investitionen als gegenwärtig notwendig.

1. Wohnungspolitische Schwerpunkte der Bundesregierung

Für eine gute Wohnungsversorgung setzt die Wohnungspolitik einen verlässlichen rechtlichen Rahmen, gezielte förderpolitische Impulse und stellt wirksame soziale Sicherungsinstrumente bereit.

Zur Sicherung der Bezahlbarkeit des Wohnens hat die Bundesregierung als vorrangige wohnungspolitische Maßnahmen die sogenannte Mietpreisbremse und die Reform des Wohngeldrechts umgesetzt. Um bis zur Beseitigung der Wohnungsmarktengpässe wohnungssuchende Haushalte vor überzogenen Mietforderungen zu schützen, wurde das Gesetz zur Dämpfung des Mietanstiegs auf angespannten Wohnungsmärkten und zur Stärkung des Bestellerprinzips bei der Wohnungsvermittlung (Mietrechtsnovellierungsgesetz) beschlossen. Das Gesetz enthält eine auf angespannte Wohnungsmärkte beschränkte und befristete Begrenzung der zulässigen Mietpreise bei der Wiedervermietung von Wohnraum. Eine weitere Entlastung für Wohnungssuchende erfolgt durch die Einführung des Bestellerprinzips bei der Wohnungsvermittlung.

Angesichts von Knappheiten auf immer mehr regionalen Wohnungsmärkten kommt der sozialen Sicherung angemessenen Wohnens eine besonders wichtige Rolle zu. Wohngeld und die Übernahme der Kosten der Unterkunft und Heizung entlasten 11 Prozent der Haushalte vollständig oder teilweise bei ihren Wohnkosten. Mit der Wohngeldreform 2016 wird das Wohngeld an die Mieten- und Einkommensentwicklung seit der letzten Wohngeldreform 2009 angepasst und einkommensschwache Haushalte oberhalb der Grundsicherung ab 1. Januar 2016 bei den Wohnkosten wirkungsvoll entlastet. Bei der Erhöhung wird auch der Anstieg der warmen Nebenkosten und damit der Bruttowarmmieten insgesamt berücksichtigt. Von der Erhöhung werden rd. 870.000 Haushalte profitieren.

Die Wohnungsengpässe haben die Notwendigkeit einer wirksamen sozialen Wohnraumförderung zur Versorgung einkommensschwächerer Haushalte und Menschen, die sich nicht aus eigener Kraft mit angemessenem Wohnraum versorgen können, erneut sichtbar werden lassen. Seit 2007 liegt die soziale Wohnraumförderung in der alleinigen Verantwortung der Länder. Als Ausgleich für den Wegfall früherer Finanzhilfen für die soziale Wohnraumförderung gewährt der Bund den Ländern bis Ende 2019 Kompensationsmittel aus dem Bundeshaushalt von jährlich 518,2 Mio. Euro. Bis einschließlich 2013 war der Betrag von den Ländern zweckgebunden für investive Maßnahmen der Wohnraumförderung einzusetzen. Insgesamt waren die Ausgaben für die soziale Wohnraumförderung im Zeitraum 2010 bis 2013 rückläufig. Dieser Rückgang betraf vor allem die Neubauförderung. Auch wenn die Kompensationsmittel seit dem 1. Januar 2014 von den Ländern nicht mehr zweckgebunden für die Wohnraumförderung einzusetzen sind, würde es die Bundesregierung begrüßen, wenn die Länder diese Mittel weiterhin für den Bau neuer Sozialwohnungen, für neue Sozialbindungen sowie die sozialverträgliche Sanierung des Wohnungsbestandes einsetzen und die Vorhaben zusätzlich mit eigenen Mitteln unterstützen. Die Bauministerkonferenz hat sich im November 2014 bereit erklärt, dem Bund gegenüber freiwillig auch über das Jahr 2013 hinaus regelmäßig über die Wohnraumförderung und den Einsatz der Kompensationsmittel zu berichten. Angesichts der hohen Anzahl der derzeit in Deutschland Asyl- und Schutzsuchenden gewährt der Bund Ländern und Kommunen zusätzliche Unterstützung beim Neubau von Wohnungen und bei der Ausweitung des Bestands an Sozialwohnungen. Hierzu wurden durch das Asylverfahrensbeschleunigungsgesetz die den Ländern für den Bereich „Wohnraumförderung“ zuzuweisenden Kom-

pensationsmittel für die Jahre 2016 bis 2019 jeweils um 500 Mio. Euro erhöht. Die Länder haben zugestimmt, diese Mittel zweckgebunden für den sozialen Wohnungsbau zu verwenden.

Ziel der Bundesregierung ist ein nahezu klimaneutraler Gebäudebestand bis 2050. Die Bundesregierung hat im Aktionsprogramm Klimaschutz 2020 und im Nationalen Aktionsplan Energieeffizienz (NAPE) konkrete Maßnahmen zur Verbesserung der Energieeffizienz und des Klimaschutzes – auch für den Gebäudebereich – beschlossen. Ein Schwerpunkt liegt dabei auf der Förderung. 2015 wurden die Mittel für das wesentliche Instrument im Bereich der Förderung, das CO₂-Gebäudesanierungsprogramm (KfW-Programme zum energieeffizienten Bauen und Sanieren), von 1,8 Mrd. Euro auf 2 Mrd. Euro aufgestockt. Darüber hinaus werden mit dem KfW-Programm „Energetische Stadtsanierung“ seit Ende 2011 auch im Quartier umfassende Maßnahmen zur Verbesserung der Energieeffizienz von Gebäuden und der kommunalen Infrastruktur angestoßen.

Der altersgerechte Umbau des Wohnungsbestandes ist ein weiterer Schwerpunkt der Wohnungspolitik der Bundesregierung. Das aktuelle Angebot an altersgerechten Wohnungen reicht bei Weitem nicht aus, um den wachsenden Bedarf zu decken. Denn der Anteil älterer Menschen nimmt stetig zu. Zur Verbesserung des Angebots an altersgerechten Wohnungen hat die Bundesregierung im Oktober 2014 neben dem bestehenden Darlehensprogramm die Zuschussförderung im KfW-Programm „Altersgerecht Umbauen“ wieder eingeführt. Der Bund stellte dafür im Jahr 2014 54 Mio. Euro und 2015 27 Mio. Euro Programmmittel für Investitionszuschüsse zur Verfügung. Private Eigentümer und Mieter können Zuschüsse beantragen, um Barrieren in Wohngebäuden abzubauen und den Schutz vor Wohnungseinbruch zu erhöhen.

Die Bundesministerin für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit, Frau Dr. Barbara Hendricks, hat am 10. Juli 2014 das „Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen“ ins Leben gerufen. Die Bündnispartner wollen gemeinsam die Voraussetzungen für den Bau und die Modernisierung von Wohnraum in guter Qualität, vorzugsweise im bezahlbaren Mietsegment, verbessern und wirkungsvoll zur Angebotsausweitung in den Ballungsgebieten mit Wohnraumangel beitragen. Sie streben gemeinsam die Deckung des Wohnungsbedarfs durch Neubau sowie Aus- und Umbau oder Modernisierung bestehender Gebäude an. Die Partner im Bündnis haben gemeinsam vier Handlungsfelder identifiziert. In den Handlungsfeldern wurden zur Erarbeitung konkreter Maßnahmenvorschläge Arbeitsgruppen (AG) sowie eine Baukostensenkungskommission eingerichtet. Aus deren Ergebnissen wird Ende 2015 der Endbericht des Bündnisses erstellt. Auf dieser Basis wird die Bundesregierung einen Kabinettsbericht vorlegen.

2. Niveau und Struktur der Mieten

Die Bruttokaltmiete betrug 2014 im Bundesdurchschnitt 7,10 Euro je Quadratmeter und Monat. Bezogen auf eine durchschnittliche Wohnfläche von 70 m² entspricht dies einem Betrag von knapp 500 Euro.

Es gibt große regionale Mietunterschiede in Deutschland. Gemessen an den Erst- und Wiedervermietungsmieten reichte die Spannweite von durchschnittlich 4,08 Euro nettokalt pro Quadratmeter im Landkreis Wunsiedel im Fichtelgebirge bis zu 13,99 Euro pro Quadratmeter in der Stadt München. Die prosperierenden Großstädte und Universitätsstädte hoben sich dabei deutlich von ihrem Umland ab. Insgesamt lagen die Durchschnittsmieten in 12 Städten bei über 9 Euro pro Quadratmeter. Zusammengefasst nach Stadt- und Kreistypen wiesen die Metropolkerne (8,79 Euro pro Quadratmeter) und viele Hochschulstandorte (8,49 Euro pro Quadratmeter) die höchsten durchschnittlichen Wohnungsmieten auf. Städtische Umlandkreise lagen bei knapp 6,70 Euro pro Quadratmeter. Die Mieten in ländlichen Kreisen waren mit ca. 5,50 Euro pro Quadratmeter vergleichsweise günstig.

3. Entwicklung der Mieten

Der Mietenindex des Verbraucherpreisindex (VPI) des Statistischen Bundesamtes ist im Berichtszeitraum 2011 bis 2014 mit einer jährlichen Steigerungsrate von 1,3 Prozent moderat gestiegen. Die gemäßigte Entwicklung der Bestandsmieten hat sich somit bezogen auf das gesamte Bundesgebiet fortgesetzt.

Die Mietdaten zur Erst- und Wiedervermietung zeigen aktuelle Markttendenzen auf. Zwischen 2011 bis 2014 stiegen sie jährlich um 3,4 Prozent und damit deutlich stärker als der Mietenindex. Dabei erhöhten sich die Mieten vor allem in den Metropolkernen (knapp 5 Prozent jährlich) und den Universitätsstädten (knapp 5 Prozent jährlich, außer 2014).

4. Entwicklung der Wohnnebenkosten

Als Bruttokaltmiete (7,10 Euro pro Quadratmeter im Jahr 2014) wird die Summe aus Nettokaltmiete und den umlagefähigen kalten Betriebskosten, wie z. B. Wasser, Abwasser und Müllabfuhr, definiert. Addiert man

zusätzlich die warmen Nebenkosten (Heizungs- und Warmwasserkosten), erhält man die Warmmiete. Sie betrug 2014 durchschnittlich 8,60 Euro je m². Die kalten Betriebskosten betrugen 1,46 Euro je m² und machten damit 17 Prozent der Warmmiete aus. Bei den warmen Betriebskosten waren es 1,50 Euro je m²; dies entsprach 17 Prozent der Warmmiete.

Im Vergleich zum letzten Berichtszeitraum verringerten sich die kalten Betriebskosten. Ihr Anteil an der Warmmiete sank dementsprechend von 21 Prozent auf 17 Prozent. Dagegen stiegen die warmen Nebenkosten im Vergleich zum letzten Berichtszeitraum deutlich an. Ihr Anteil an der Warmmiete erhöhte sich von 15 Prozent auf 17 Prozent. Die warmen Betriebskosten weisen jedoch je nach Gebäudetyp, Heizungsart, technischem Standard der Heizanlage, Grad der Wärmedämmung, individuellem Heizverhalten sowie Witterungsverhältnissen große Unterschiede auf.

5. Mietbelastung

Die Mietbelastung wird als das Verhältnis der bruttowarmen Mietausgaben zum Haushaltseinkommen definiert. 2013 wendeten die Mieterhaushalte 29 Prozent ihres Einkommens für die Bruttowarmmiete auf.

Die Mietbelastung ist bei kleineren Haushalten höher als bei größeren Haushalten. Ein-Personen-Haushalte hatten 2013 eine Mietbelastung von 34 Prozent des Einkommens. Bei Zwei-Personen-Haushalten betrug die Belastung 27 Prozent. Größere Haushalte lagen bei 24 bis 25 Prozent. Erwerbslose weisen mit 14 Prozent die geringste Mietbelastung auf, da sie mit Wohngeld oder mit der Übernahme der Kosten für Unterkunft und Heizung (KdU) unterstützt werden. Erwerbstätige haben mit knapp 28 Prozent eine durchschnittliche Mietbelastung. Rentnerhaushalte weisen mit 33 Prozent eine überdurchschnittliche Mietbelastung auf. Die Mietbelastung armutsgefährdeter Haushalte war mit 33 Prozent ebenfalls überdurchschnittlich.

6. Wohngeld und Kosten der Unterkunft

Im Jahr 2013 entlastete die öffentliche Hand mit Wohngeld und der Übernahme der Kosten der Unterkunft und Heizung im Rahmen der Grundsicherung rund 4,4 Millionen Haushalte mit 16,5 Mrd. Euro wirkungsvoll bei den Wohnkosten. Damit profitierten 11 Prozent aller Haushalte von einer vollständigen oder teilweisen Entlastung bei den Wohnkosten.

Nach der Wohngeldreform 2009 bezogen mehr als eine Million Haushalte Wohngeld. Infolge der günstigen Arbeitsmarktentwicklung, der allgemeinen Einkommenssteigerungen, der jährlichen Regelbedarfserhöhungen und der Streichung der Heizkostenkomponente 2011 sank die Zahl der Wohngeldempfängerinnen und -empfänger bis Ende 2013 auf 665.000 Haushalte. Die Ausgaben reduzierten sich entsprechend von 1,8 Mrd. Euro (2010) auf 845 Mio. Euro (2014).

Die Gruppe der Rentnerinnen und Rentner stellte 2013 mit 46 Prozent den größten Anteil an den Wohngeldhaushalten, gefolgt von der Gruppe der Erwerbstätigen mit 38 Prozent. In 36 Prozent der Wohngeldhaushalte lebten Personen unter 25 Jahren.

Die durchschnittlichen Merkmale und Wohnverhältnisse der Wohngeldempfängerinnen und -empfänger veränderten sich im Berichtszeitraum nur wenig. Die wohngeldrechtlichen Einkommen stiegen um 3 Prozent auf 867 Euro je Haushalt. Die durchschnittlichen bruttokalten Wohnkosten erhöhten sich um 5 Prozent auf 412 Euro. Der Anteil der Wohngeldhaushalte, welche die Höchstbeträge für Miete und Belastung überschritten, stieg von 29 auf 33 Prozent. Der durchschnittliche Wohngeldanspruch verringerte sich als Folge der Streichung der Heizkostenkomponente (2011) von 126 auf 114 Euro. Die bruttokalte Mietbelastung nach Wohngeld erhöhte sich entsprechend von 27 auf 31 Prozent.

2013 erhielten 3,9 Millionen Haushalte Leistungen für Unterkunft und Heizung im Rahmen der Grundsicherung nach Zweitem und Zwölftem Sozialgesetzbuch (hiervon 3,1 Millionen Bedarfsgemeinschaften nach dem SGB II und 0,8 Millionen Haushalte nach dem SGB XII). Dabei lebten Empfängerinnen und -empfänger von SGB-II-Leistungen in Wohnungen, deren Bruttokaltmieten mit 366 Euro um 11 Prozent niedriger lagen als die der Wohngeldempfänger. Die Bedarfsgemeinschaften wendeten 2013 durchschnittlich monatlich 62 Euro für die Heizkosten auf. Die durchschnittlichen Leistungen für Unterkunft betrugen 355 Euro.

Teil A Aktuelle wohnungspolitische Herausforderungen

I. Lage auf den Wohnungsmärkten

Die bereits im Wohngeld- und Mietenbericht 2010 festgestellten Verknappungserscheinungen auf den Wohnungsmärkten haben sich weiter verschärft. Die seit 2009 zu verzeichnende zunehmende Dynamik auf den Wohnungsmärkten der wirtschaftsstarke Zuzugsräume und vieler Groß- und Universitätsstädte hält weiter an. In vielen Ballungsräumen, Groß- und Universitätsstädten sind weiterhin deutliche Mietsteigerungen und vielerorts spürbare Wohnungsmarktengpässe zu verzeichnen. Die höchsten Steigerungen der Angebotsmieten gab es 2014 vor allem in Ballungsregionen und Universitätsstädten. Beispielsweise stiegen die Angebotsmieten 2014 gegenüber dem Vorjahr in Berlin um 9,1 Prozent, in Stuttgart um 6,8 Prozent, in Wolfsburg um 19,1 Prozent, in Braunschweig um 10,0 Prozent, in Regensburg um 6,9 Prozent und in Memmingen um 7,9 Prozent. Vor allem einkommensschwächere Haushalte, aber auch zunehmend Haushalte mit mittleren Einkommen haben Schwierigkeiten, eine bezahlbare Wohnung zu finden.

Allerdings gibt es in Deutschland keine flächendeckende Wohnungsknappheit. Die Angebotsmieten nahmen im Berichtszeitraum 2011 bis 2014 deutschlandweit mit durchschnittlich 3,3 Prozent p. a. nur geringfügig zu. In vielen Regionen, vor allem in ländlichen Regionen mit Abwanderung und Leerstand, stagnierten die Mieten oder gingen sogar zurück. Nachdem die Zahl der Städte und Kreise mit deutlichen Mietsteigerungen im Berichtszeitraum kontinuierlich anstieg, ist diese im zweiten Halbjahr 2014 erstmals wieder etwas zurückgegangen.

Die Ursachen für die Mietsteigerungen sind vielfältig. Einen großen Anteil daran hat der seit einigen Jahren aufgebaute Nachholbedarf. Die seit dem wiedervereinigungsbedingten Bauboom Mitte der 1990er Jahre stark rückläufigen Fertigstellungszahlen erreichten 2009 ihren Tiefpunkt mit 159.000 fertiggestellten Wohnungen. Die Neubautätigkeit lag daher jahrelang unter dem vom BBSR als nachhaltig erforderlich ausgewiesenen Niveau (vgl. BBSR-Wohnungsmarktprognose 2025). Die Folge dieser jahrelang zu geringen Bautätigkeit war ein stagnierendes und zum Teil schrumpfendes Wohnungsangebot. Diese Entwicklung trug zur Entstehung der Wohnungsmarktknappheiten bei.

Weitere Ursachen für die anhaltend hohe Nachfrage nach Wohnraum sind die seit 2010 positive Konjunkturentwicklung mit steigender Beschäftigung, steigenden Einkommen und einer höheren Wohnflächennachfrage. Das derzeit historisch niedrige Zinsniveau führt außerdem zu einer verstärkten Nachfrage privater Haushalte nach Immobilien zur Selbstnutzung oder als Kapitalanlage.

Gleichzeitig investieren inländische und ausländische institutionelle Investoren im Niedrigzinsumfeld vermehrt in deutsche Immobilien als sichere Geldanlage. Entsprechend ist seit 2011 wieder ein kontinuierlicher Anstieg des Handels mit Mietwohnungen zu beobachten. Im Jahr 2013 wurde ein Transaktionsvolumen erreicht, das dem Niveau der Boomjahre vor der Finanz- und Wirtschaftskrise entspricht. Dies trägt kurzfristig vor allem zum Anstieg der Immobilienpreise bei. Bestehende Mietverträge bleiben davon in der Regel zunächst unberührt. Allerdings wächst infolge der hohen Immobilienpreise auch der Druck, vorhandene Mieterhöhungsspielräume auszunutzen.

Darüber hinaus steigt die Zahl privater Haushalte trotz abnehmender Bevölkerung aufgrund einer wachsenden Zahl von Einpersonenhaushalten weiter an und erhöht die Nachfrage nach Wohnraum.

Hinzu kommen die hohen Nettozuwanderungszahlen im Berichtszeitraum von zuletzt über 550.000 Personen im Jahr 2014, die auf die Wohnungsmärkte wirken. Die Zuwanderungen konzentrieren sich hauptsächlich auf Deutschlands wirtschaftsstarke Ballungsräume und führen zusammen mit den Effekten aus der Binnenwanderung zu einem Bevölkerungsanstieg und zu einem Anstieg der Wohnraumnachfrage.

Aufgrund der stark angestiegenen Zahl der Asylbewerber bestehen in vielen Kommunen erhebliche Engpässe bei der Unterbringung von Flüchtlingen. Mit erheblichen Anstrengungen werden in den Kommunen derzeit Erstaufnahmeeinrichtungen geschaffen, zum Teil in provisorischer Bauweise. Zugleich besteht bei den Ländern Einvernehmen darin, Flüchtlinge zeitnah in regulären Wohnungen unterzubringen. In vielen Kommunen fehlt es jedoch an bezahlbarem Wohnraum, um eine zügige Unterbringung im Wohnungsbestand zu ermöglichen. Im Jahr 2013 nahm Deutschland 127.023 Asylbewerber (Erst- und Folgeantragsteller) auf, im Jahr 2014 lag deren Zahl bei 202.834 Personen. In den ersten acht Monaten des Jahres 2015 wurden vom Bundesamt für Migration und Flüchtlinge bisher 256.938 Asylanträge von Asylbewerbern entgegen genommen. Das Bundesministerium des Innern rechnet nach einer Pressemitteilung vom 19.08.2015 damit, dass im Jahr 2015 bis zu 800.000 Asylbewerber bzw. Flüchtlinge nach Deutschland kommen werden.

Die Wohnungsbautätigkeit hat auf die höhere Nachfrage und die steigenden Mieten reagiert. Seit 2009 steigen die Baugenehmigungszahlen wieder an, seit 2011 mit deutlichen Zuwachsraten. Die Fertigstellungen stiegen im Berichtszeitraum von 183.000 im Jahr 2011 auf 245.000 Fertigstellungen im Jahr 2014. Trotz dieser deutlichen Zunahme der Wohnungsbautätigkeit lag die Neubautätigkeit auch 2014 immer noch unter dem Niveau, welches das BBSR für nachhaltig erforderlich hält. In der aktuellen BBSR-Wohnungsbauprognose 2030 wird dieser Bedarf bis 2020 mit 272.000 Wohnungen pro Jahr beziffert. Hinzu kommt noch der Nachholbedarf aus den vorangegangenen Jahren und der zusätzliche Bedarf aufgrund der erhöhten Zuwanderung. Für die nächsten Jahre kann daher von einem Bedarf von 350.000 bis 400.000 Wohnungen pro Jahr ausgegangen werden.

Die Zahl der Baugenehmigungen stieg im Jahr 2014 um 5,4 Prozent auf knapp 285.000 und erreichte damit ein neues Hoch. Damit können weiter steigende Fertigstellungszahlen erwartet werden, denn die Fertigstellung von geplanten und genehmigten Wohnungen erfolgt i. d. R. mit einem Nachlauf von durchschnittlich zwei Jahren, wobei aber grundsätzlich nicht alle genehmigten Wohnungen tatsächlich auch gebaut werden. Im ersten Halbjahr 2015 stiegen die Baugenehmigungszahlen um 2,6 Prozent gegenüber dem Vorjahreszeitraum. Sie bestätigen einen anhaltend positiven Trend bei der Bautätigkeit, jedoch mit geringerer Dynamik.

Die Nachfrage nach Wohnraum in den Zuzugsregionen steigt auch in Zukunft weiter an. Die Zahl der privaten Haushalte wird trotz abnehmender Bevölkerung infolge einer weiter wachsenden Zahl von Einpersonenhaushalten zukünftig noch zunehmen. Hinzu kommt, dass die Nachfrage nach Wohnraum durch eine steigende Wohnflächennachfrage und eine stärkere Wohneigentumsbildung zunehmen wird.

Die Aussichten für die kommenden Jahre sind positiv. Es ist mit einer weiter steigenden Zahl an Baufertigstellungen zu rechnen. Angesichts der steigenden Nachfrage und der aktuell bestehenden Engpässe sind jedoch noch höhere Investitionen als gegenwärtig notwendig.

II. Wohnungspolitische Schwerpunkte

Die aktuelle Lage auf den Wohnungsmärkten der Zuzugsräume erfordert mehr Investitionen in den Wohnungsneubau, die Intensivierung der sozialen Wohnraumförderung sowie geeignete mietrechtliche und sozialpolitische Antworten. Darüber hinaus muss der Wohnungsbestand an die Herausforderungen des demografischen Wandels und die Anforderungen für mehr Energieeffizienz und Klimaschutz angepasst werden.

Für eine gute Wohnungsversorgung setzt die Wohnungspolitik einen verlässlichen rechtlichen Rahmen, gezielte förderpolitische Impulse und stellt wirksame soziale Sicherungsinstrumente bereit.

Bereits im Koalitionsvertrag der Regierungsfractionen von 2013 wurde auf den wachsenden Wohnungsbedarf in den Ballungszentren und vielen Groß- und Hochschulstädten, den notwendigen energetischen Umbau sowie die damit verbundenen demografischen und sozialen Herausforderungen hingewiesen. Die Regierungsfractionen haben sich daher auf einen wohnungspolitischen Dreiklang aus einer Stärkung der Investitionstätigkeit, einer Wiederbelebung des Sozialen Wohnungsbaus und einer ausgewogenen mietrechtlichen und sozialpolitischen Flankierung verständigt und die Gründung eines Bündnisses mit den Ländern, Kommunen und allen relevanten gesellschaftlichen Akteuren beschlossen.

Die Bundesministerin für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit, Frau Dr. Barbara Hendricks, hat am 10. Juli 2014 das „Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen“ ins Leben gerufen. Die Bündnispartner wollen gemeinsam die Voraussetzungen für den Bau und die Modernisierung von Wohnraum in guter Qualität, vorzugsweise im bezahlbaren Mietsegment, verbessern und wirkungsvoll zur Angebotsausweitung in den Ballungsgebieten mit Wohnraumangel beitragen. Sie streben gemeinsam die Deckung des Wohnungsbedarfs unter Berücksichtigung der sozialen, demografischen und klimapolitischen Anforderungen an.

Die Bundesregierung wird die Strategie „Klimafreundliches Wohnen und Bauen“ entwickeln (siehe Aktionsprogramm Klimaschutz 2020). Dabei werden die Ergebnisse der Energieeffizienz-Strategie-Gebäude des BMWi und des Bündnisses für bezahlbares Bauen und Wohnen berücksichtigt. Auch sollen übergeordnete Fragestellungen des Wohnens, der Stadtentwicklung, der Erschließung ländlicher Räume und Herausforderungen des demografischen Wandels behandelt werden.

1. Bezahlbare Mieten

Zur Sicherung der Bezahlbarkeit des Wohnens hat die Bundesregierung als vorrangige wohnungspolitische Maßnahmen die sogenannte Mietpreisbremse und die Reform des Wohngeldrechts umgesetzt.

Angesichts überdurchschnittlich stark steigender Mieten bei der Wiedervermietung von Bestandswohnungen in den stark nachgefragten Gebieten gilt es, bis zur Beseitigung der Engpässe wohnungssuchende Haushalte

vor überzogenen Mietförderungen zu schützen. Hierzu hat der Deutsche Bundestag am 5. März 2015 den von der Bundesregierung vorgelegten Entwurf eines Gesetzes zur Dämpfung des Mietanstiegs auf angespannten Wohnungsmärkten und zur Stärkung des Bestellerprinzips bei der Wohnungsvermittlung (Mietrechtsnovellierungsgesetz) ohne Veränderung beschlossen. Das Gesetz enthält eine auf angespannte Wohnungsmärkte beschränkte und befristete Begrenzung der zulässigen Mietpreise bei der Wiedervermietung von Wohnraum. Die sachnäheren Länder werden ermächtigt, Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten, in denen die Vorschriften der Mietpreisbremse gelten, durch Rechtsverordnung für höchstens fünf Jahre auszuweisen. In diesen angespannten Wohnungsmärkten darf die zulässige Miete bei der Wiedervermietung von Wohnraum nur höchstens 10 Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen. Um negative Effekte auf die dringend erforderlichen Investitionen in den Wohnungsbau auf ein Mindestmaß zu beschränken, sind Neubauwohnungen, d. h. Wohnungen, die nach dem 1. Oktober 2014 erstmals genutzt und vermietet werden, sowie Anschlussvermietungen von umfassend modernisierten Wohnungen von der Mietpreisbegrenzung ausgenommen. Bei anderen Modernisierungen ist eine erhöhte Wiedervermietungsmiete nach den Regeln einer Modernisierung im bestehenden Mietverhältnis zulässig. Zudem darf die Miete verlangt werden, die der vorherige Mieter zahlen musste.

Eine weitere Entlastung für Wohnungssuchende erfolgt durch die Einführung des Bestellerprinzips bei der Wohnungsvermittlung: Die bisher in der Praxis übliche Überwälzung der Maklerkosten auf den Mieter ist künftig ausgeschlossen, wenn der Vermittler im Auftrag bzw. im überwiegenden Interesse des Vermieters tätig geworden ist. Die Regelungen zur „Mietpreisbremse“ und das Bestellerprinzip im Wohnungsvermittlungsgesetz sind zum 1. Juni 2015 in Kraft getreten.

Darüber hinaus wird die Bundesregierung in einem weiteren Verfahren zur Änderung des Mietrechts weitere Maßnahmen zur Sicherung der Bezahlbarkeit des Wohnens auf den Weg bringen. Hierzu zählen etwa die bereits im Koalitionsvertrag enthaltene Senkung der Modernisierungsmieterhöhung und die breitere und realitätsnähere Darstellung der ortsüblichen Vergleichsmiete im Mietspiegel.

2. Soziale Sicherung des Wohnens

Angesichts von Knappheiten auf immer mehr regionalen Wohnungsmärkten kommt der sozialen Sicherung angemessenen Wohnens eine besonders wichtige Rolle zu. Sie gewährleistet die Wohnraumversorgung für Haushalte, die sich aus eigener Kraft nicht mit ausreichendem Wohnraum versorgen können. Dazu gehören Maßnahmen der Subjektförderung wie das Wohngeld und die Übernahme der Kosten der Unterkunft und Heizung (KdU) im Rahmen der Grundsicherung für Arbeitsuchende sowie der Sozialhilfe sowie Maßnahmen der Objektförderung in Form der sozialen Wohnraumförderung durch die Länder (vgl. 3.).

Im Jahr 2013 entlastete die öffentliche Hand mit Wohngeld und KdU rund 4,4 Millionen Haushalte² mit 16,5 Mrd. Euro wirkungsvoll bei den Wohnkosten. Davon erhielten 3,9 Millionen Haushalte Leistungen für Unterkunft und Heizung und 0,7 Millionen Haushalte Wohngeld. Damit profitierten 11 Prozent aller Haushalte von einer vollständigen oder teilweisen Entlastung bei den Wohnkosten. Neben den Empfängerinnen und Empfängern von Wohngeld und KdU gibt es etwa 3 Millionen Haushalte unter der Armutsrisikogrenze, die keine staatlichen Leistungen für das Wohnen beziehen, weil sie in Wohnungen leben, deren Miete aus unterschiedlichen Gründen für sie tragbar ist. Dies kann z. B. am niedrigen örtlichen Mietenniveau, an älteren Bestandsmietverträgen oder der Nutzung einer Sozialwohnung liegen. Diese Haushalte sind ebenfalls auf preiswerte Wohnungen angewiesen.

Insgesamt hat sich die Entlastungswirkung des Wohngeldes seit der Reform 2009 durch die Einkommens- und Wohnkostenentwicklung deutlich verringert. Angesichts zunehmender regionaler Wohnungsmarktengpässe und steigender Wohnkosten ist es erforderlich, das Leistungsniveau des Wohngeldes generell anzuheben.

Mit der von Bundestag und Bundesrat beschlossenen Wohngeldreform 2016 werden einkommensschwache Haushalte oberhalb der Grundsicherung ab 1. Januar 2016 bei den Wohnkosten schnell, wirkungsvoll und treffsicher entlastet.

Im Zentrum der Wohngeldreform 2016 steht die Anpassung des Wohngeldes an die Mieten- und Einkommensentwicklung seit der letzten Wohngeldreform 2009. Bei der Erhöhung wird auch der Anstieg der warmen Nebenkosten und damit der Bruttowarmmieten insgesamt berücksichtigt.

² Ohne Heimbewohner; Haushalte, die mehrere Sozialleistungen erhalten, werden nur einmal gezählt.

Rund 870.000 einkommensschwache Haushalte werden von der Wohngeldreform profitieren. Darunter sind rund 320.000 Haushalte, die durch die Reform neu oder wieder einen Anspruch auf Wohngeld erhalten. Von diesen werden rund 90.000 Haushalte von der Grundsicherung für Arbeitsuchende oder der Sozialhilfe ins Wohngeld wechseln.

Um möglichst vielen Menschen ein klimafreundliches Wohnen zu ermöglichen, hat die Bundesregierung mit dem Aktionsprogramm Klimaschutz 2020 (siehe 4.) die Prüfung zweier Maßnahmen beschlossen: zum einen die Ergänzung des Wohngelds um eine Klimakomponente und zum anderen die Prüfung einer Ergänzung im SGB II und XII, wonach Kommunen die Angemessenheit der Unterkunfts- und Heizungskosten in einem Gesamtkonzept (Bruttowarmmiete) festlegen dürfen. Hierzu hat die Bundesregierung bereits zwei Forschungsprojekte vergeben (siehe Teil C).

3. Soziale Wohnraumförderung der Länder

Die soziale Wohnraumförderung hat eine unentbehrliche Versorgungsfunktion für einkommensschwächere Haushalte und für Menschen, die sich nicht aus eigener Kraft mit angemessenem Wohnraum versorgen können und auf Unterstützung angewiesen sind. Insbesondere die in vielen Ballungsräumen bestehenden Wohnungsentpässe haben die Notwendigkeit einer wirksamen sozialen Wohnraumförderung erneut sichtbar werden lassen.

Seit 2007 liegt die soziale Wohnraumförderung in der alleinigen Verantwortung der Länder. Als Ausgleich für den Wegfall früherer Finanzhilfen für die soziale Wohnraumförderung gewährt der Bund den Ländern bis Ende 2019 Kompensationsmittel aus dem Bundeshaushalt von jährlich 518,2 Mio. Euro. Bis einschließlich 2013 war der Betrag von den Ländern zweckgebunden für investive Maßnahmen der Wohnraumförderung einzusetzen. Es bestand eine Berichtspflicht der Länder über die Verwendung der erhaltenen Mittel.

Die Förderprogramme der Länder unterscheiden sich je nach politischer Schwerpunktsetzung und Entwicklung der regionalen Wohnungsmärkte.

In Wachstumsregionen ist die Förderung des Neubaus preiswerter Wohnungen besonders wichtig. Diese Mietwohnungen werden insbesondere für einkommensschwächere Haushalte und für Menschen benötigt, die Schwierigkeiten beim Zugang zu Wohnungen des allgemeinen Wohnungsmarktes haben (z. B. Alleinerziehende, behinderte Menschen, Wohnungslose etc.). Damit die geförderten Wohnungen ausschließlich den Zielgruppen der Wohnraumförderung zu Gute kommen, unterliegen diese grundsätzlich Mietpreis- und/oder Belegungsbindungen.

In Regionen mit ausgeglichenen Wohnungsmärkten wird dagegen überwiegend die Anpassung von Wohnungen an zeitgemäße Wohnverhältnisse gefördert, z. B. durch energetische, klimagerechte Sanierungen oder altersgerechte Umbaumaßnahmen. Denn einkommensschwache Haushalte können die mit der Sanierung verbundenen Mieterhöhungen in der Regel nicht aufbringen. Durch diese bauliche Aufwertung trägt die Wohnraumförderung auch dazu bei, Wohnquartiere sozial zu stabilisieren.

Zudem wird mit der sozialen Wohnraumförderung gezielt die Bildung von Wohneigentum unterstützt. Zielgruppe sind hier vor allem Familien mit Kindern unterhalb bestimmter Einkommensgrenzen.

Die Förderung der Länder erfolgt in Form von Darlehen oder Zuschüssen.

Im Zeitraum 2010 bis 2013 wurden mit der sozialen Wohnraumförderung rund 193.000 Wohnungen für Haushalte mit geringem Einkommen oder anderen Schwierigkeiten bei der Wohnraumversorgung gebaut oder an zeitgemäße Erfordernisse angepasst. Fast zwei Drittel der Fördermittel flossen in die Neubauförderung.

Insgesamt waren die Ausgaben für die soziale Wohnraumförderung im Zeitraum 2010 bis 2013 rückläufig. So sank die Zahl der geförderten Wohnungen von 59.789 Wohneinheiten im Jahr 2010 auf 39.804 Wohneinheiten im Jahr 2013 (- 33 Prozent). Dieser Rückgang betraf vor allem die Neubauförderung. Hier nahm die Zahl der Fördermaßnahmen um 38 Prozent ab. Der Rückgang fiel bei den geförderten Mietwohnungen mit einem Minus von 14 Prozent deutlich geringer aus als bei den geförderten Eigentumsmaßnahmen (- 57 Prozent).

Tabelle 1: Ergebnisse der Wohnraumförderung der Länder 2010 - 2013

Länder insgesamt	2010	2011	2012	2013	Summe 2010-2013	
	Wohneinheiten					Prozent
geförderte Wohnungen insgesamt, davon	59.789	52.288	41.111	39.804	192.992	100
Neubau	22.233	19.272	15.671	13.894	71.070	36,8
Bestandsförderung ³	37.556	33.016	25.440	25.910	121.922	63,2
geförderte Mietwohnungen, davon	32.670	30.635	26.643	28.085	118.033	61,2
Neubau	11.896	12.174	9.842	9.874	43.786	22,7
Bestandsinvestitionen	20.677	18.360	16.712	17.523	73.272	38,0
Erwerb von Belegungsbindungen	97	101	89	688	975	0,5
geförderte Eigentumsmaßnahmen, davon	27.119	21.653	14.468	11.719	74.959	38,8
Neubau	10.337	7.098	5.829	4.020	27.284	14,1
Bestandserwerb	8.477	5.891	3.483	3.174	21.025	10,9
Bestandsinvestitionen	8.305	8.664	5.156	4.525	26.650	13,8
	in Mio. Euro					Prozent
Fördermitteleinsatz (Barwert⁴) insgesamt, davon	1.057,87	876,44	703,55	698,1	3.335,96	100
Neubau	769,36	649,43	528,43	513,8	2.461,02	73,8
Bestandsförderung	288,51	227,01	175,12	184,3	874,94	26,2
Kompensationsmittel des Bundes	518,2	518,2	518,2	518,2	2.072,80	62,1
Fördermitteleinsatz (Barwert) abzüglich Kompensationsmittel des Bundes	539,67	358,24	185,35	179,9	1.263,16	37,9

Quelle: Erhebungen der Fachkommission Wohnungsbauförderung der Länder/SUBVE Bremen bei den Landesförderinstituten; Berechnungen des BMUB

Die Länder haben im Zeitraum 2010 bis 2013 zusätzlich zu den vom Bund zur Verfügung gestellten Kompensationsmitteln in Höhe von ca. 2,1 Mrd. Euro Haushaltsmittel in Höhe von 1,3 Mrd. Euro für die soziale Wohnraumförderung eingesetzt. Für das Jahr 2014 lagen zum Zeitpunkt der Berichterstellung noch keine Zahlen vor.

Der Fördermitteleinsatz der Länder aus eigenen Haushaltsmitteln ist von 2010 bis 2013 auf ein Drittel des Ausgangswertes geschrumpft. Grund für diesen Rückgang sind vor allem die historisch niedrigen Marktzinsen, die die Konkurrenzfähigkeit zinsverbilligter Förderdarlehen im Vergleich zu den marktüblichen Baufinanzierungsangeboten deutlich schmälern und damit zu einer verringerten Nachfrage nach geförderten Krediten führen.

³ Der Begriff "Bestandsförderung" umfasst Bestandsinvestitionen wie Modernisierung, energetische Verbesserung und Instandsetzung, den Erwerb von Belegungsrechten bei Mietwohnungen sowie den Erwerb gebrauchten Wohneigentums.

⁴ Der Barwert ist der heutige Wert zukünftiger Zahlungen (Cashflows) unter Annahme einer bestimmten Verzinsung. Durch die Abzinsung mit einem laufzeit- und risikoäquivalenten Kalkulationszinssatz werden Zahlungen, die zu unterschiedlichen Zeitpunkten entstehen, vergleichbar gemacht. Die Nominalwerte des Fördermitteleinsatzes sind deutlich höher, lassen jedoch keine Rückschlüsse auf den Umfang der Förderung zu.

Nach Artikel 143c Grundgesetz waren Bund und Länder verpflichtet, bis Ende 2013 zu überprüfen, in welcher Höhe die vom Bund zur Verfügung gestellten Kompensationsmittel in Höhe von jährlich 518,2 Mio. Euro im Zeitraum von 2014 bis 2019 zur Aufgabenerfüllung der Länder noch angemessen und erforderlich sind. Mit der 2013 beschlossenen Änderung des Entflechtungsgesetzes wurde die Fortführung der Kompensationsmittel bis einschließlich 2019 in bisheriger Höhe festgelegt. Entfallen ist hierbei – wie auch bereits in Artikel 143c Grundgesetz vorgesehen – die bisherige Zweckbindung zu Gunsten der Wohnraumförderung und damit auch die Berichtspflicht der Länder. Die Kompensationsmittel unterliegen nunmehr nur noch einer allgemeinen investiven Zweckbindung.

Der soziale Wohnungsbau hat nach wie vor eine Schlüsselfunktion bei der Bereitstellung preisgünstigen Wohnraums in Deutschland. Auch wenn die Kompensationsmittel seit dem 1. Januar 2014 von den Ländern nicht mehr zweckgebunden für die Wohnraumförderung einzusetzen sind, würde es die Bundesregierung begrüßen, wenn die Länder diese Mittel weiterhin für den Bau neuer Sozialwohnungen, für neue Sozialbindungen sowie die sozialverträgliche Sanierung des Wohnungsbestandes einsetzen und die Vorhaben zusätzlich mit eigenen Mitteln unterstützen.

Die Bauministerkonferenz hat sich im November 2014 bereit erklärt, dem Bund gegenüber freiwillig auch über das Jahr 2013 hinaus regelmäßig über die Wohnraumförderung und den Einsatz der Entflechtungsmittel zur Finanzierung von Maßnahmen des Wohnungsbaus zu berichten. Der Bericht der Länder soll für das Jahr 2014 erstmalig der Bauministerkonferenz im Herbst 2015 vorgelegt werden.

Angesichts der hohen Anzahl der derzeit in Deutschland Asyl- und Schutzsuchenden gewährt der Bund Ländern und Kommunen zusätzliche Unterstützung beim Neubau von Wohnungen und bei der Ausweitung des Bestands an Sozialwohnungen. Hierzu wurden durch das Asylverfahrensbeschleunigungsgesetz die den Ländern für den Bereich „Wohnraumförderung“ zuzuweisenden Kompensationsmittel für die Jahre 2016 bis 2019 jeweils um 500 Mio. Euro erhöht. Die Länder haben zugestimmt, diese Mittel zweckgebunden für den sozialen Wohnungsbau zu verwenden.

4. Klimaschutz und Energieeinsparung im Gebäudebestand und im Quartier

Ziel der Bundesregierung ist ein nahezu klimaneutraler Gebäudebestand bis 2050. Derzeit entfallen rund 40 Prozent des Endenergieverbrauchs in Deutschland und etwa 15 Prozent der direkten Treibhausgasemissionen auf den Gebäudebereich. Klimaschutz und Energieeffizienz bei Gebäuden und in Quartieren sind daher eine wichtige Aufgabe für Wohnungswirtschaft und Wohnungspolitik.

Die Bundesregierung hat im Aktionsprogramm Klimaschutz 2020 und im Nationalen Aktionsplan Energieeffizienz (NAPE) konkrete Maßnahmen zur Verbesserung der Energieeffizienz und des Klimaschutzes – auch für den Gebäudebereich – beschlossen. Ein Schwerpunkt liegt dabei auf der Förderung.

Wesentliches Instrument im Bereich der Förderung ist das CO₂-Gebäudesanierungsprogramm (KfW-Programme zum energieeffizienten Bauen und Sanieren), die kontinuierlich weiterentwickelt werden. Von 2006 bis August 2015 wurde mit Mitteln dieses Programms die energieeffiziente Sanierung oder Errichtung von über 4 Millionen Wohnungen mit einem Investitionsvolumen von 214 Mrd. Euro unterstützt. Die CO₂-Emissionen werden durch die seit 2006 geförderten Investitionen jährlich um rund 8 Mio. Tonnen reduziert. Zugleich sichern bzw. schaffen die Investitionen jährlich über 300.000 Arbeitsplätze im Mittelstand und Handwerk. Seit 2006 bis Ende 2014 hat die Bundesregierung hierfür Programmmittel von insgesamt rd. 11 Mrd. Euro zur Verfügung gestellt, davon allein 2013 und 2014 jeweils 1,8 Mrd. Euro. Im Dezember 2014 wurde im Rahmen des NAPE die Aufstockung der Haushaltsmittel ab 2015 auf 2 Mrd. Euro beschlossen.

Die Bundesregierung setzt mit dem Aktionsprogramm Klimaschutz 2020 und dem NAPE für den Gebäudebereich aber nicht nur auf die Weiterentwicklung bewährter Instrumente. Es sollen auch neue Wege beschritten werden.

Um die Klimaschutzziele zu erreichen, wird es künftig noch stärker darauf ankommen, über die Gebäudeebene hinaus energieeffiziente Lösungen im Quartier zu stärken. Mit dem KfW-Programm „Energetische Stadt-sanierung“ werden seit Ende 2011 im Quartier umfassende Maßnahmen zur Verbesserung der Energieeffizienz von Gebäuden und der kommunalen Infrastruktur angestoßen. Gefördert werden integrierte energetische Quartierskonzepte und Sanierungsmanager, die die Umsetzung der Maßnahmen vor Ort begleiten. Dabei sollen in den integrierten Konzepten neben klimapolitischen, energetischen, städtebaulichen und baukulturellen auch soziale Fragestellungen berücksichtigt werden. Darüber hinaus werden mit zinsverbilligten Darlehen investive Maßnahmen zur nachhaltigen Verbesserung der Energieeffizienz der kommunalen Versorgungssysteme gefördert (quartiersbezogene Wärmeversorgung und energieeffiziente Wasserver- und Abwasserentsor-

gung). Seit Programmstart bis Mitte des Jahres 2015 wurden insgesamt 750 Förderzusagen mit einem Volumen von knapp 300 Mio. Euro erteilt.

Die Wohnungspolitik muss neben den Klimaschutz- und Energieeffizienzzielen auch ihre zentrale Aufgabe, der Bereitstellung von angemessenem und bezahlbarem Wohnraum, insbesondere auch für Bevölkerungsschichten mit geringem Einkommen im Blick behalten. Neben dem starken Anstieg der warmen Nebenkosten (dazu im Einzelnen S. 39 f.) können auch Mieterhöhungen nach umfassenden Modernisierungen Mieter im Einzelfall unangemessen belasten. Das Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen greift dies auf und erarbeitet Lösungsansätze im Spannungsfeld von Klimaschutz, Wirtschaftlichkeit und Bezahlbarkeit des Wohnens (vgl. Kap. III.).

Die Bundesregierung wird kontinuierlich prüfen, ob die langfristigen Klimaschutzziele erreicht werden. Dazu erstellt das BMUB – wie im Aktionsprogramm Klimaschutz 2020 vorgesehen – einen jährlichen Klimaschutzbericht, der sich auch mit dem Gebäudesektor befassen wird.

5. Demografische Entwicklung und altersgerechter Umbau des Wohnungsbestands

Die Anpassung des Wohnungsbestands an den demografischen Wandel stellt Wohnungswirtschaft und Wohnungspolitik vor große Herausforderungen. Das aktuelle Angebot an altersgerechten Wohnungen reicht bei Weitem nicht aus, um den wachsenden Bedarf zu decken. Denn der Anteil älterer Menschen nimmt stetig zu. Er wird sich bei den über 65-Jährigen bis 2035 auf 30 Prozent erhöhen (2012 rund 21 Prozent). Der Anteil der über 80-Jährigen an der Gesamtbevölkerung wird von 5,4 Prozent im Jahr 2012 auf rund 9 Prozent im Jahr 2035 ansteigen.

Damit ältere und behinderte Menschen so lange wie möglich selbstbestimmt in ihrer vertrauten Umgebung leben können, ist eine Verbesserung des Angebots an altersgerechten Wohnungen erforderlich. Der altersgerechte und barrierefreie/barrierearme Umbau des Wohnungsbestandes ist daher ein Schwerpunkt der Wohnungspolitik der Bundesregierung. Bis zum Jahr 2030 sind nach einer Studie des BBSR (2014)⁵ rund 2,9 Millionen Wohnungen mit einem Investitionsvolumen von rund 50 Mrd. Euro baulich anzupassen. Derzeit sind nur rund 700.000 Wohnungen altersgerecht. Dies sind weniger als 2 Prozent des Gesamtbestandes in Deutschland.

Vor diesem Hintergrund hat die Bundesregierung im Haushalt 2014 neben dem bestehenden Darlehensprogramm die Zuschussförderung im KfW-Programm „Altersgerecht Umbauen“ wieder aufgenommen. Der Bund stellte dafür im Jahr 2014 Programmmittel in Höhe von insgesamt 54 Mio. Euro für Investitionszuschüsse zur Verfügung. Weitere 27 Mio. Euro wurden im Zukunftsinvestitionsprogramm der Bundesregierung im Rahmen des Nachtragshaushalts 2015 bereitgestellt. Private Eigentümer und Mieter können Zuschüsse beantragen, um Barrieren in Wohngebäuden und im unmittelbaren Wohnumfeld abzubauen sowie, damit im Zusammenhang stehend, den Schutz vor Wohnungseinbruch zu erhöhen. Von 2009 bis Ende Juli 2015 haben Bund und KfW mit zinsverbilligten Darlehen und Investitionszuschüssen gemeinsam insgesamt den Umbau von mehr als 170.000 altersgerechten Wohnungen gefördert.

Mit dem Ziel, gerade für ältere Menschen barrierereduzierte Lebens- und Wohnumgebungen zu schaffen, gemeinsinn zu stärken und die Bezahlbarkeit von Wohnangeboten etwa durch genossenschaftliche Modelle zu unterstützen, hat das Bundesministerium für Familie, Senioren, Frauen und Jugend das Modellprogramm „Gemeinschaftlich wohnen, selbstbestimmt leben“ aufgelegt, an dem 29 Projekte teilnehmen.

Der Abbau von Barrieren in Wohnimmobilien zahlt sich für Wirtschaft und Gesellschaft nachhaltig aus: Nicht nur die älteren Menschen profitieren durch eine höhere Lebensqualität und einen längeren Verbleib in der vertrauten Umgebung, auch Familien mit Kindern und behinderten Menschen kommt der Barriereabbau zugute. Die Pflege- und Sozialkassen werden spürbar entlastet. Die Umsetzung der baulichen Maßnahmen schafft zudem Arbeitsplätze und führt zu Mehreinnahmen bei Steuern und Sozialabgaben.

6. Attraktive und nachhaltige Städte

Für die gesellschaftliche, wirtschaftliche und ökologische Entwicklung in Deutschland spielen Städte eine entscheidende Rolle. Bereits jetzt leben in Deutschland rund 70 Prozent der Menschen in Städten. Städte sind attraktive Wohnorte. Menschen ziehen vor allem in die großen Städte. Sie werden angezogen vom vielfältigen

⁵ Vgl. BBSR (Hrsg.): Potentialanalyse altersgerechte Wohnungsanpassung, Bonn 2014.

Angebot der Stadt, das von Arbeitsplätzen über Bildungs- und Gesundheitsdienstleistungen bis hin zu kulturellen Angeboten reicht.

In Städten treffen auch verschiedene gesellschaftliche Herausforderungen zusammen. Die Städte stehen heute vor den Aufgaben, den sozialen Zusammenhalt und die Integration zu sichern und die Anpassung an die Globalisierung, den Klimawandel und den demografischen Wandel zu bewältigen. Dabei führt die zunehmende Verdichtung auch zu sozialen und ökologischen Problemen.

Neben diesen wachsenden Städten gibt es auch Regionen, die von Abwanderung betroffen sind. Nach der Gebäude- und Wohnungszählung des Zensus standen in Deutschland im Jahr 2011 mit 1,72 Millionen Wohnungen 4,4 Prozent aller Wohnungen in Wohngebäuden leer, 3,6 Prozent in Westdeutschland und 7,0 Prozent in Ostdeutschland. Damit sind erhebliche finanzielle und organisatorische Probleme für die Immobilieneigentümer, das Wohnumfeld sowie die Kommunen verbunden. In immer mehr Regionen mit stagnierenden oder rückläufigen Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklungen nimmt der Wohnungsleerstand zu. Aufgrund der demografischen Entwicklungen werden sich diese Trends in den nächsten Jahren ausweiten. In den Regionen mit Abwanderung haben vor allem mittlere und kleine Städte eine wichtige Ankerfunktion für die wirtschaftliche Stabilität der Regionen und für die Versorgung mit Einrichtungen der öffentlichen Daseinsvorsorge.

In diesem Spannungsfeld leistet die Nationale Stadtentwicklungspolitik der Bundesregierung mit ihrem wichtigsten Instrument der Städtebauförderung ihren Beitrag dazu, dass Städte attraktive Orte zum Leben und Wirtschaften bleiben. Ziel ist, eine nachhaltige Entwicklung der Städte im wirtschaftlichen, ökologischen und sozialen Sinne zu fördern.

Die Bundesregierung leistet im Rahmen der Städtebauförderung den Städten und Gemeinden konkrete finanzielle Hilfe. Die Bundesregierung stellte in den Jahren 2011 bis 2014 insgesamt 2,06 Mrd. Euro zur Förderung des Städtebaus zur Verfügung. Die Erhöhung der Fördermittel auf 700 Mio. Euro p. a. in 2014 wird auch im Jahr 2015 fortgeführt und ist auch für die Folgejahre vorgesehen. Die Fördermittel wurden als Finanzhilfen des Bundes sowie seit 2014 im Bundesprogramm Nationale Projekte des Städtebaus gewährt. Die allein im Jahr 2014 durch die Städtebauförderung angestoßenen städtebaulichen Investitionen (einschließlich privater Folgeinvestitionen) belaufen sich auf rund 10 Mrd. Euro.

Die Programme der Städtebauförderung konzentrieren sich vor allem auf nachhaltige Stadtstrukturen und unterstützen die Kommunen bei den städtebaulichen Anpassungsprozessen des wirtschaftlichen, sozialen, demografischen und ökologischen Wandels.

Die Bundesregierung hat aufgrund der hohen Relevanz zuletzt u. a. das Thema „Nachhaltige Stadtentwicklung“ verstärkt aufgegriffen. Der Staatssekretärsausschuss für Nachhaltige Entwicklung beschloss Ende März 2015, zum Zwecke des Informationsaustausches, der Bündelung sowie der Verknüpfung nationaler, europäischer und internationaler Vorhaben zur nachhaltigen Stadtentwicklung einen Interministeriellen Ausschuss unter Federführung des BMUB und unter enger Beteiligung der kommunalen Spitzenverbände einzurichten. Der Deutsche Städtetag und der Deutsche Städte- und Gemeindebund unterstützen die Initiative.

Mit dem Programm Soziale Stadt unterstützen Bund und Länder die Kommunen dabei, sozial und wirtschaftlich benachteiligte Stadt- und Ortsteile zu stabilisieren und die Lebensbedingungen insgesamt zu verbessern. Städtebauliche Investitionen in das Wohnumfeld, die Infrastruktur und die Qualität des Wohnens sorgen für mehr Generationengerechtigkeit und Familienfreundlichkeit und eine verbesserte Integration. Dafür hat der Bund seit dem Jahr 2014 seine Finanzhilfen auf 150 Millionen Euro deutlich aufgestockt.

Die Programme Stadtumbau Ost und Stadtumbau West setzen in starkem Maße auf die Revitalisierung und Weiterentwicklung der Innenstädte. In Städten mit innerstädtischen Brachen und Gebäudeleerständen eröffnen sich neue Perspektiven für innerstädtisches Wohnen. Das Programm Stadtumbau Ost bietet mit der im Jahr 2010 eingeführten verbesserten Altbauförderung für die Aufwertung von Innenstädten und die Sanierung von Altbausubstanz geeignete Instrumente zum Abbau des in vielen Regionen vorherrschenden überdurchschnittlichen Leerstands. Mit dem Programm Stadtumbau West werden vor allem die Wohngebiete der 1950er bis 1980er Jahre an den aktuellen Bedarf angepasst. Nach dem Koalitionsvertrag sind die bewährten Stadtumbauprogramme perspektivisch zu einem einheitlichen, inhaltlich aufgewerteten und integrierten Stadtumbauprogramm zusammen zu führen. Grundlage dafür wird die Evaluierung der Programme sein, die im Frühjahr 2016 abgeschlossen werden soll.

III. Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen

Am 10. Juli 2014 hat die Bundesministerin für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit, Frau Dr. Barbara Hendricks in Umsetzung des Koalitionsvertrages das „Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen“ ins Leben gerufen. In der Absichtserklärung vom 10. Juli 2014 sowie im Memorandum vom 23. Februar 2015 (s. Anlage 2) haben die Bündnispartner Ziele, Arbeitsauftrag, Struktur und Arbeitsweise des Bündnisses festgelegt.

Die Bündnispartner wollen gemeinsam die Voraussetzungen für den Bau und die Modernisierung von Wohnraum in guter Qualität, vorzugsweise im bezahlbaren Mietsegment, verbessern und wirkungsvoll zur Angebotsausweitung in den Ballungsgebieten mit Wohnraumangel beitragen. Sie streben gemeinsam die Deckung des Wohnungsbedarfs durch Neubau sowie Aus- und Umbau oder Modernisierung bestehender Gebäude an. Die hohen Flüchtlingszahlen verstärken die vorhandenen Knappheiten auf den Wohnungsmärkten zusätzlich Flüchtlinge, die nicht mehr verpflichtet sind, in einer Erstaufnahmeeinrichtung zu wohnen und eine gute Bleibeperspektive haben, sollen auch in Interesse der besseren Integration in regulären Wohnungen untergebracht werden. Bei der Bewältigung der Herausforderungen kommt der sozialen Wohnraumförderung eine besondere Bedeutung zu.

Partner des Bündnisses

Dem Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen haben sich folgende Bündnispartner angeschlossen:

- Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (BMUB)
- Bauministerkonferenz der Länder
- Bundesvereinigung der kommunalen Spitzenverbände
- Haus & Grund Deutschland e.V.
- Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. (GdW)
- ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss e.V.
- Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen e.V. (BFW)
- BID Bundesarbeitsgemeinschaft Immobilienwirtschaft Deutschland mit den Mitgliedern Immobilienverband Deutschland (IVD) und Dachverband Deutscher Immobilienverwalter (DDIV)
- Deutscher Mieterbund e.V. (DMB)
- Hauptverband der Deutschen Bauindustrie e.V.
- Zentralverband des deutschen Baugewerbes e.V.
- Zentralverband des Deutschen Handwerks e.V. (ZDH)
- Bundesverband Baustoffe, Steine und Erden e.V. (BBS)
- Deutscher Gewerkschaftsbund (DGB)
- IG Bauen-Agrar-Umwelt (IG BAU)
- KfW Bankengruppe
- Deutsche Energie-Agentur GmbH (dena)
- Bund Deutscher Architekten (BDA)
- Bundesarchitektenkammer e.V. (BAK)
- Bundesingenieurkammer (BIngK).

Experten und weitere gesellschaftliche Akteure werden in den Dialogprozess einbezogen. Zahlreiche Fachresorts, insbesondere das Bundesministerium der Finanzen, das Bundesministerium für Wirtschaft und Energie, das Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz, das Bundesministerium für Arbeit und Soziales, das Bundesministerium für Familie, Senioren, Frauen und Jugend, das Bundesministerium für Gesundheit und das Bundesministerium für Bildung und Forschung sind eng in die Bündnisarbeit eingebunden. Das BMUB steuert die Bündnisarbeit und wird dabei durch das BBSR unterstützt.

Struktur und Arbeitsweise des Bündnisses

Die Bündnispartner haben sich am 23. Februar 2015 in einem Memorandum über Ziele, Arbeitsauftrag, Struktur und Arbeitsweise des Bündnisses verständigt.

Die Partner im Bündnis haben gemeinsam vier Handlungsfelder identifiziert. Zur Erarbeitung konkreter Maßnahmenvorschläge wurden in den Handlungsfeldern folgende Arbeitsgruppen (AG) sowie eine Baukostensenkungskommission unter Federführung des BMUB eingerichtet:

Handlungsfeld: Stärkung der Investitionen in den Wohnungsbau

- AG Aktive Liegenschaftspolitik
- AG Soziale Wohnraumförderung und weitere Investitionsanreize

Handlungsfeld: Senkung der Baukosten

- Baukostensenkungskommission

Handlungsfeld: Altersgerechter Umbau im Quartier

- AG Altersgerechter Umbau im Quartier

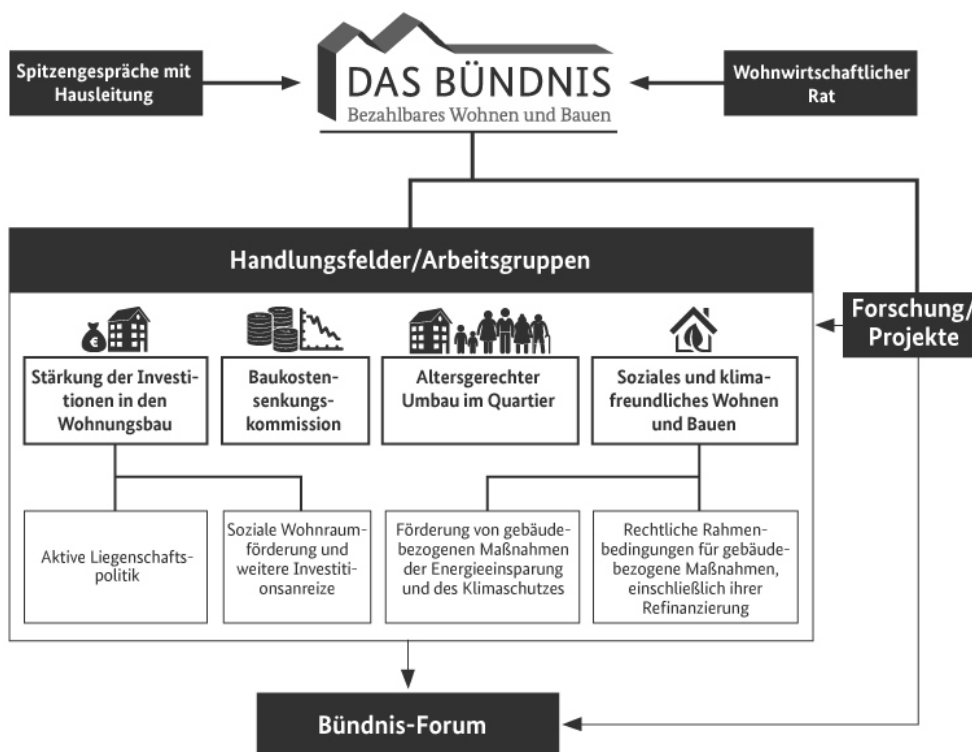
Handlungsfeld: Soziales und klimafreundliches Wohnen und Bauen

- AG Soziales und klimafreundliches Wohnen und Bauen mit den Unterarbeitsgruppen
 - UAG 1 Förderung: Förderung von gebäudebezogenen Maßnahmen der Energieeinsparung und des Klimaschutzes
 - UAG 2 Rahmenbedingungen: Rechtliche Rahmenbedingungen für gebäudebezogene Maßnahmen der Energieeinsparung und des Klimaschutzes einschließlich ihrer Refinanzierung

In dieser Arbeitsgruppe nimmt das BMWi aufgrund seiner Federführung für Energieeffizienz den Co-Vorsitz wahr.

Abbildung 1: Organigramm

Struktur „Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen“



Quelle: BMUB

Das „Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen“ ist ein Prozess, an dem viele Akteure mit ihrer Expertise und ihren unterschiedlichen Positionen beteiligt sind. Die Arbeitsgruppen schließen ihre Arbeit im Herbst 2015 ab.

Auf der Basis der Ergebnisse der Arbeitsgruppen und der Baukostensenkungskommission wird Ende 2015 der Endbericht des Bündnisses erstellt. Auf dieser Basis wird ein Kabinetbericht vorgelegt.

Teil B Mietenbericht

I. Niveau, Struktur und Entwicklung der Mieten, der Nebenkosten und der Mietbelastung

1. Mietenbegriffe

Zum Begriff Miete gibt es je nach Fragestellungen unterschiedliche Abgrenzungen. Die Nettokaltmiete ist für eine vergleichende Marktbeobachtung besonders gut geeignet, da sie das reine Entgelt für die Gebrauchsüberlassung einer Wohnung darstellt. Die Bruttokaltmiete enthält zusätzlich zur Nettokaltmiete umlagefähige so genannte kalte Nebenkosten wie Grundsteuer, Hausmeisterdienste, Müllabfuhr und Straßenreinigung. Werden zusätzlich Energiekosten für Heizung und Warmwasser berücksichtigt, spricht man von der Bruttowarmmiete. Die Nebenkosten fallen regional unterschiedlich hoch aus. Die warmen Nebenkosten sind verbrauchsabhängig und unterscheiden sich je nach Heizverhalten der Mieter, aber auch witterungsbedingt von Jahr zu Jahr.

Bei bestehenden Mietverträgen spricht man von Bestandsmieten. Hier erfolgt i. d. R. eine maßvolle Anpassung der Wohnungsmieten. Bei neuen Mietverträgen, sei es durch Erstvermietung einer neuen Wohnung oder Mieterwechsel, ist der Einfluss aktueller Marktstellungen, etwa von Angebotsüberhängen oder Angebotsknappheiten, deutlicher. Diese Mieten werden als Erst- und Wiedervermietungs-mieten bezeichnet. Sie können bei vergleichbaren Mietobjekten von den Bestandsmieten deutlich abweichen.

Zur Mietenstatistik gibt es verschiedene Datenquellen, die in unterschiedlicher Differenzierung und Aktualität vorliegen. Im Folgenden wird die für den jeweiligen Zweck am besten geeignete Datenquelle zugrunde gelegt.

2. Niveau und Struktur der Mieten

2.1 Niveau und Struktur der Bestandsmieten im Bundesgebiet

Für die Darstellung des Niveaus und der Struktur der Bestandsmieten ist die Zusatzerhebung Wohnen des Mikrozensus die beste Datenquelle. Die Ergebnisse der Zusatzerhebung Wohnen 2014 des Mikrozensus werden erst zum Jahreswechsel 2015/16 vorliegen. Aus diesem Grund wird in diesem Bericht auf die Daten des Sozio-ökonomischen Panels (SOEP) des Deutschen Instituts für Wirtschaftsforschung (DIW Berlin) zurückgegriffen (zur Darstellung weiterer Informations- und Datenquellen s. Anlage 3).

Die durchschnittliche Bruttokaltmiete belief sich laut der aktuellsten Erhebung im Rahmen des SOEP des DIW im Jahr 2013 auf 7,01 Euro je Quadratmeter und Monat (alte Länder: 7,33 Euro je Quadratmeter; neue Länder: 6,29 Euro je Quadratmeter).

Berücksichtigt man den Anstieg der Bruttokaltmieten laut Mietenindex des Statistischen Bundesamtes im Jahr 2014 von 1,3 Prozent, so ergibt sich mit den Daten des SOEP für das 2014 eine fortgeschriebene durchschnittliche Bruttokaltmiete von 7,10 Euro pro Quadratmeter (s. Tabelle 2). Bei einer angenommenen Wohnfläche von 70 Quadratmetern zahlten die Mieterhaushalte eine monatliche Bruttokaltmiete von knapp 500 Euro.

Die kalten Betriebskosten betragen im Jahr 2014 1,46 Euro pro Quadratmeter (s. Berechnungen im Kapitel 3.1). Unter Abzug dieser Kosten von der oben genannten Bruttokaltmiete ergibt sich eine Nettokaltmiete von durchschnittlich 5,64 Euro pro Quadratmeter bzw. von knapp 400 Euro je Wohnung.

Unter Zugrundelegung von Heiz- und Warmwasserkosten in Höhe von 1,50 Euro je Quadratmeter (s. Berechnungen im Kapitel 3.2) ergibt sich eine durchschnittliche Warmmiete von 8,60 Euro je Quadratmeter bzw. rund 600 Euro je Wohnung. Kalte Betriebskosten (17 Prozent) und warme Nebenkosten (17 Prozent) haben an der Warmmiete einen Anteil von mittlerweile über einem Drittel. Je nach Gebäudetyp, Heizungsart, technischem Standard der Heizanlage, Grad der Wärmedämmung, individuellem Heizverhalten und Witterungsverlauf können die warmen Nebenkosten im Einzelfall deutlich abweichen.

Tabelle 2: Eckwerte der Bestandsmiete im Jahr 2014

	je Quadratmeter Wohnfläche	je Wohnung (70 Quadratmeter)	Anteil an der Warmmiete
	in Euro		in Prozent
Nettokaltmiete	5,64	395	66
+ Kalte Betriebskosten	1,46	102	17
= Bruttokaltmiete	7,10	497	83
+ Warme Betriebskosten	1,50	105	17
= Warmmiete	8,60	602	100

Quelle: BBSR-Wohnungsmarktbeobachtung, SOEP des DIW Berlin, Statistisches Bundesamt, Deutscher Mieterbund Betriebskostenspiegel 2013

Die Verteilung der Mieten nach verschiedenen Miethöhenklassen gibt Auskunft über die Anteile der verschiedenen Preissegmente bei bestehenden Mietverhältnissen (s. Anlage 4). 46,5 Prozent der Bruttokaltmieten bei bestehenden Mietverträgen lagen im Jahr 2013 zwischen 5,00 und 7,00 Euro. Eine niedrigere Miete als 5,00 Euro bruttokalt wiesen 11,3 Prozent der Mietverhältnisse auf. Mieten zwischen 7,00 und 9,00 Euro wurden von gut 28 Prozent der Mieterhaushalte entrichtet. Noch höhere Mieten von 9,00 und mehr zahlten gut 14 Prozent der Mieterhaushalte.

Knapp 50 Prozent der Mieterhaushalte entrichteten für ihre Mietwohnung eine Bruttokaltmiete von insgesamt 300 bis unter 400 Euro je Monat. Niedrigere Mieten als 300 Euro bruttokalt zahlten gut 15 Prozent der Mieterhaushalte. Mieten zwischen 500 und 700 Euro wiesen ein Viertel der Mietwohnungen auf, höhere Mieten von 700 Euro und mehr gut 10 Prozent.

Die Miethöhe unterscheidet sich zum einen regional. Die regionale Differenzierung wird anhand der Angebotsmieten gezeigt. Die Miethöhe unterscheidet sich zum anderen nach bestimmten Wohnungs- und Gebäudemerkmalen und nach Merkmalen des Haushaltes (s. Anlage 5). Diese sind z. B. das Gebäudealter, die Größe der Wohnung, das Einzugsjahr und die Größe des Haushaltes. Daneben bestimmt das Einkommen des Haushaltes seine Mietzahlungsfähigkeit und die Wahl der entsprechenden Wohnungen.

Bei der Betrachtung bestimmter Baualtersklassen zeigt sich, dass die seit der Wiedervereinigung gebauten Wohnungen ein deutlich höheres Mietniveau aufwiesen. Besonders deutlich wird dies für die Baujahre ab 2000 mit einem um gut 20 Prozent höheren Mietniveau. Der dargestellte Zusammenhang gilt sowohl bei Betrachtung der Quadratmeter- als auch der Gesamtmieten je Wohnung. Bei Letztgenannten kommt der Einfluss unterschiedlicher Wohnungsgrößen in den Wohnungsbauphasen zum Tragen. Altbauten sind in der Regel etwas größer, so dass die Bruttokaltmieten je Wohnung über dem bundesdeutschen Durchschnitt lagen. Nachkriegsbauten weisen häufiger kleinere Wohnungen auf, so dass im Zusammenhang mit dem unterdurchschnittlichen Mietniveau je Quadratmeter die Gesamtmieten häufig deutlich niedriger ausfielen als das durchschnittliche Niveau.

Die Quadratmetermieten kleinerer Wohnungen waren in der Regel etwas höher als das allgemeine Mietniveau. Kleine Wohnungen unter 40 Quadratmeter wiesen eine um knapp 14 Prozent höhere Quadratmetermiete von knapp 8,00 Euro bruttokalt auf. Je größer die Wohnung, desto geringer war das Quadratmetermietniveau. Eine Ausnahme bildete hier der Bestand von großen Mietwohnungen mit 120 Quadratmetern und mehr in Ostdeutschland. Deren Quadratmetermiete lag mit 6,30 Euro je Quadratmeter knapp über dem allgemeinen Mietniveau in Ostdeutschland.

Bei den Gesamtmieten je Wohnung ist die Wohnungsgröße naturgemäß der größte Einflussfaktor auf die Miethöhe. Kleine Wohnungen bis 40 Quadratmeter lagen mit einer durchschnittlichen Bruttokaltmiete von knapp 300 Euro fast 40 Prozent unter dem allgemeinen Mietniveau, dagegen waren große Wohnungen (hier 120 Quadratmeter und mehr) im Durchschnitt mit knapp 700 Euro Bruttokaltmiete um 60 bis 80 Prozent teurer als das allgemeine Mietniveau.

Deutliche Unterschiede in der Miethöhe ergeben sich durch die Dauer des Mietverhältnisses. Lag der Einzug in die Mietwohnung z. B. vor 1981, war die Miethöhe mit 6,31 Euro je Quadratmeter ca. 10 Prozent niedriger als das allgemeine Mietniveau. Umgekehrt waren die Quadratmetermieten bei kürzeren Mietverhältnissen (seit 2012) mit 7,38 Euro je Quadratmeter um 5 Prozent höher als das allgemeine Mietniveau.

Einen großen Einflussfaktor auf die Miethöhe bildet das Einkommen. Haushalte mit hohen Einkommen zahlten im Schnitt eine um fast 40 Prozent höhere Quadratmetermiete als Haushalte mit sehr geringen Einkommen (Einkommen bis unter 900 Euro). Die Gesamtmiete je Wohnung war mit 742 Euro je Monat um das 2,3-fache höher als bei Niedrigverdienern (Bruttokaltmiete bei 320 Euro).

Armutsgefährdete Haushalte (siehe Abschnitt I.5) wiesen eine Bruttokaltmiete von 6,63 Euro je Quadratmeter auf, was nur geringfügig unter dem Durchschnittswert aller Mieterhaushalte (7,01 Euro je Quadratmeter) lag. Allerdings lag die Gesamtmiete mit 389 Euro bruttokalt deutlich unterhalb des Durchschnittswerts von 463 Euro, da armutsgefährdete Haushalte häufiger kleinere Wohnungen belegen als der Durchschnitt aller Mieterhaushalte.

2.2 Niveau und Struktur der Erst- und Wiedervermietungs-mieten

2.2.1 Niveau und Struktur der Erst- und Wiedervermietungs-mieten im Bundesgebiet

Für die Darstellung der Erst- und Wiedervermietungs-mieten wird auf die Angaben von Maklern im Rahmen des IVD-Wohn-Preisspiegels und auf Mietangaben aus Zeitungs- und Internetannoncen (IDN ImmoDaten) zurückgegriffen. Der IVD-Wohn-Preisspiegel für das Jahr 2014 liegt für 375 Städte vor. Für den Berichtszeitraum können Angaben für 218 Städte verwendet werden. Die Angaben bieten Differenzierungen nach Wohnlagen und Objektqualitäten, d. h. nach Wohnwert.

Die Vorteile der Angebotsmieten aus Zeitungs- und Internetannoncen (IDN Immodaten) liegen in der flächendeckenden Verfügbarkeit über alle kreisfreien Städte und Landkreise, der hohen Fallzahlen der Anzeigen, der zeitnahen und unterjährigen Auswertungsmöglichkeiten sowie der auch innerstädtisch differenzierbaren Angaben.

Beide Datenquellen überzeichnen das realisierte Mietenniveau etwas: Bei den IVD-Daten bewirkt die Einschaltung von Maklern möglicherweise eine stärkere Ausnutzung vorhandener Preisspielräume. Bei den Angebotsmieten von IDN ImmoDaten ist zu beachten, dass vor allem unter entspannten Marktbedingungen die tatsächlich zustande gekommenen Vertragsmieten unter den inserierten Angebotsmieten liegen können. Mieten aus bestehenden Mietverträgen werden mit den beiden Quellen nicht erfasst.

Das durchschnittliche Niveau der inserierten Wohnungsmieten aus Erst- und Wiedervermietungen (IDN Immodaten) betrug 2014 7,06 Euro pro Quadratmeter nettokalt (s. Tabelle 4). In Westdeutschland lagen die Angebotsmieten im Schnitt bei 7,39 Euro pro Quadratmeter, in Ostdeutschland bei 6,18 Euro pro Quadratmeter.

Dabei wirken zahlreiche Eigenschaften der Immobilien auf die Höhe der Wohnungsmieten. Neben Lage, Größe und Ausstattung ist das Alter der Gebäude ein wichtiger preisbestimmender Faktor. So unterscheiden sich auch bundesweit die Angebotsmieten zwischen Neubauten und bestehenden Gebäuden. 2014 wurden die Wohnungen in Neubauten für durchschnittlich 8,20 Euro pro Quadratmeter angeboten, wohingegen die Mieten in Bestandsgebäuden bei 6,99 Euro pro Quadratmeter lagen. Der geringe Unterschied zum Durchschnittswert aller inserierten Wohnungen ist mit dem sehr hohen Anteil der über die Wohnungsinserate erfassten Bestandswohnungen zu erklären.

Der IVD-Wohn-Preisspiegel unterscheidet ebenfalls zwischen Wiedervermietungs-mieten im Bestand (mit einer Differenzierung der Baujahrgänge vor und ab 1949) und Erstbezugsmieten. Auch bei diesen Angaben heben sich die Erstbezugsmieten deutlich von den Wiedervermietungs-mieten ab (s. Tabelle 3).

Tabelle 3: Erst- und Wiedervermietungsrenten nach Stadttypen 2014

Baujahr	bis 1948		ab 1949		Erstbezug	
	mittel	gut	mittel	gut	mittel	gut
Stadttypen	Nettokaltmiete in Euro je Quadratmeter					
Gemeinden 500.000 Einwohner und mehr Ew.	8,33	10,18	8,31	10,08	10,31	11,96
Gemeinden 100.000 bis unter 500.000 Ew.	6,17	7,32	6,57	7,70	8,21	9,38
Gemeinden 50.000 bis unter 100.000 Ew.	5,37	6,25	5,78	6,69	7,10	7,99
Gemeinden unter 50.000 Ew.	4,89	5,62	5,49	6,24	6,72	7,54
Insgesamt	7,05	8,48	7,26	8,65	9,01	10,36

Die durchschnittlichen monatlichen Nettokaltmieten beziehen sich auf eine Wohnung mit ca. 3 Zimmern und ca. 70 Quadratmeter Wohnfläche. Ohne öffentlich geförderten Wohnungsbau. Mittlerer Wohnwert: Bausubstanz und Ausstattung entsprechen einem mittleren Standard. Das Objekt befindet sich in einem allgemeinen Wohngebiet. Guter Wohnwert: Bausubstanz und Ausstattung entsprechen einem guten Standard. Das Objekt befindet sich in einer ruhigen Wohnlage (reine Wohngebiete). Anzahl der berücksichtigten Städte 218.

Quelle: BBSR-Wohnungsmarktbeobachtungssystem, IVD Bundesverband – Wohn-Preisspiegel 2014

Wohnungen im Erstbezug waren im Durchschnitt bei gutem Wohnwert mit 10,36 Euro je Quadratmeter um knapp 20 Prozent, bei mittlerem Wohnwert mit 9 Euro je Quadratmeter ungefähr 24 Prozent teurer als Nachkriegswohnungen mit Baujahr ab 1949. Im Vergleich zu Altbauten bis 1948 waren sie bei gutem Wohnwert um 22 Prozent, bei mittlerem Wohnwert um knapp 28 Prozent teurer. Bei mittlerem Wohnwert waren die Mietabstände zwischen Erstbezug und Altbau mit fast 2 Euro am höchsten, bei gutem Wohnwert mit 1,88 Euro ebenfalls recht hoch. Im Vergleich zum Baujahr ab 1949 war der Erstbezug mit 1,71 bis 1,75 Euro ebenfalls deutlich teurer.

Wohnungsmieten in Gebäuden ab 1949 waren ca. 0,20 Euro je Quadratmeter teurer als in Altbauten vor 1949. Bei kleineren Gemeinden bis 50.000 Einwohner waren Gebäude ab 1949 sogar ca. 0,60 Euro je Quadratmeter teurer als Altbauwohnungen. Dagegen fielen in den großen Großstädten ab 500.000 Einwohner die Altbauwohnungen sogar geringfügig höher aus als Mietwohnungen mit Baujahr ab 1949. Dies liegt vor allem daran, dass Altbauten seit einiger Zeit die besonders gefragten Stadtteile prägen (etwa in Städten wie Hamburg und Berlin). Außerdem gibt es in den großen Großstädten häufig mehr qualitativ hochwertige und gut gelegene Altbauten, die die Attraktivität der Quartiere ausmachen.

Wohnwertunterschiede zwischen guter Bausubstanz und guter Ausstattung gegenüber nur mittlerer Bausubstanz bzw. mittlerer Ausstattung machten sich in allen Bauklassen und Städtegrößen bemerkbar. Ein höherer Wohnwert bewirkte in allen Bauklassen einen deutlichen Mietunterschied von 1,35 bis 1,43 Euro je Quadratmeter Wohnfläche nettokalt. In größeren Städten ab 500.000 Einwohnern war der Unterschied mit 1,65 bis 1,85 Euro je Quadratmeter noch deutlicher. Der Preisunterschied verringerte sich mit schrumpfender Städtegröße bis hin zu 0,73 bis 0,82 Euro je Quadratmeter bei Gemeinden unter 50.000 Einwohnern.

Die Mietunterschiede zwischen den verschiedenen Städtegrößen waren ebenfalls beträchtlich. Die großen Großstädte über 500.000 Einwohner wiesen im Altbau eine um 3,44 bis 4,56 Euro je Quadratmeter höhere Miete auf als die kleineren Städte mit weniger als 50.000 Einwohnern. Die Mietunterschiede erreichten somit eine Größenordnung von 70 bis 81 Prozent. Im Wohnungsbau ab Baujahr 1949 sowie beim Erstbezug waren die Mietunterschiede zwischen den großen Großstädten und den anderen Städtegrößen, insbesondere den kleinen Städten, ebenfalls erheblich und betragen bis zu 4,42 Euro im Erstbezug. Damit lagen die Mieten der großen Großstädte in diesen Segmenten um gut 50 Prozent bis gut 60 Prozent oberhalb der Mieten der kleinen Städte. Die mit Abstand höchsten durchschnittlichen Mietenniveaus erzielten mit 11,96 Euro je Quadratmeter Erstbezugwohnungen mit gutem Wohnwert in den großen Großstädten. Der entsprechende Wert lag bei kleinen Städten bei 7,54 Euro je Quadratmeter.

2.2.2 Niveau und Struktur der Erst- und Wiedervermietungsrenten in regionalen Teilräumen und Städten

Die Angebotsrenten streuten ähnlich wie Immobilienpreise sehr stark in den Teilräumen Deutschlands – von durchschnittlich 4,08 Euro pro Quadratmeter im Landkreis Wunsiedel im Fichtelgebirge bis zu 13,99 Euro pro Quadratmeter in der Stadt München. Die prosperierenden Großstädte und Universitätsstädte hoben sich hier deutlich von ihrem Umland ab. In den Metropolregionen München, Stuttgart und Rhein-Main strahlten die hohen Renten weit in die ebenfalls wirtschaftlich starken Umlandkreise aus (s. Abbildung 2). In anderen Regionen wie Düsseldorf/Köln/Bonn oder Berlin reichten die hohen Renten nur bis in das engere Umland. Dort schlossen sich ländliche Räume mit deutlich niedrigeren Angebotsrenten an.

Die höchsten durchschnittlichen Wohnungsmieten wurden in den Metropolkernen (8,79 Euro pro Quadratmeter) und bedeutenden Hochschulstandorten (8,49 Euro pro Quadratmeter) erzielt. Insgesamt hatten 12 Städte⁶ ein durchschnittliches Niveau von über 9 Euro pro Quadratmeter. Städtische Umlandkreise lagen bei knapp 6,70 Euro pro Quadratmeter. Die Renten in ländlichen Kreisen waren mit ca. 5,50 Euro pro Quadratmeter vergleichsweise günstig.

Die Abbildung 3 zeigt rechts, dass die Durchschnittsmieten im günstigen Wohnungssegment⁷ regional sehr unterschiedlich ausfallen können. In vielen Regionen lagen die Schwellenwerte bei 5 bis 6 Euro, in den dynamischen Regionen mit angespannter Marktsituation mussten jedoch selbst für das untere Preissegment häufig über 7 Euro pro Quadratmeter, zum Teil auch 8 bis 9 Euro pro Quadratmeter für die Miete ausgegeben werden. Hierdurch ist die Wohnungssuche für Haushalte mit niedrigen Einkommen erschwert.

Tabelle 4: Angebotsrenten nach Stadt- und Kreistypen 2010 bis 2014

	2011	2012	2013	2014	2013-2014	2011-2014 p. a.
	Angebotsrenten in Euro je Quadratmeter				Entwicklung in Prozent	
Metropolkerne	7,62	8,00	8,39	8,79	4,7	4,9
Universitätsstädte	7,56	7,92	8,26	8,49	2,8	4,0
Städtische Kreise	6,19	6,33	6,48	6,67	3,0	2,5
weitere kreisfreie Städte	5,63	5,76	5,91	6,07	2,7	2,5
Ländliche Kreise mit Verdichtungsansätzen	5,25	5,36	5,49	5,63	2,6	2,4
Dünn besiedelte ländliche Kreise	5,09	5,16	5,27	5,38	2,1	1,8
Deutschland	6,38	6,59	6,82	7,06	3,5	3,4

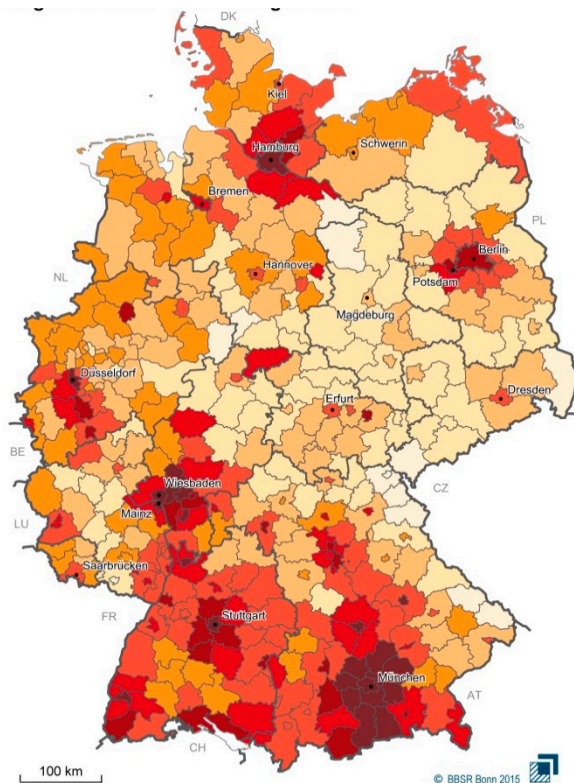
Anmerkung: Universitätsstädte: Städte mit einem hohen Anteil an Studenten an der Bevölkerung

Quelle: BBSR-Wohnungsmarktbeobachtung, IDN ImmoDaten GmbH

⁶ München, Frankfurt am Main, Stuttgart, Freiburg im Breisgau, Hamburg, Heidelberg, Regensburg, Ingolstadt, Darmstadt, Mainz, Wiesbaden und Düsseldorf

⁷ unteres Mietdrittel

Abbildung 2: Angebotsmieten 2014



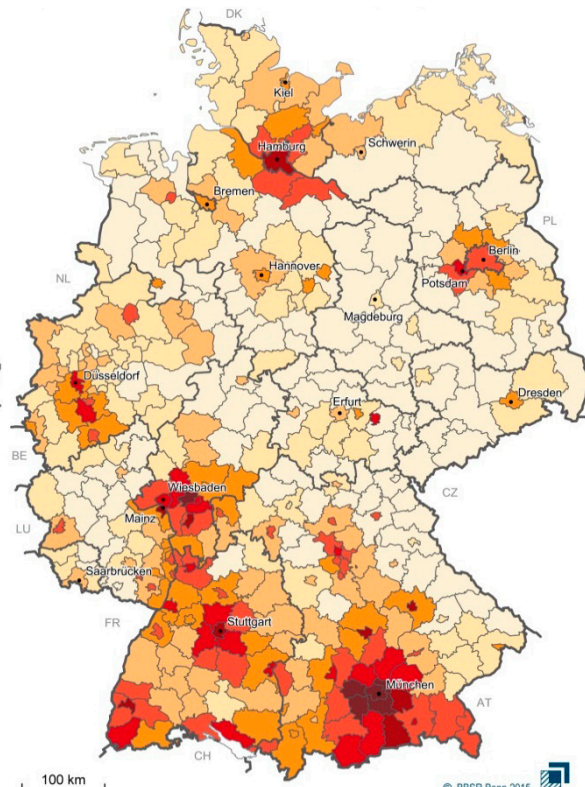
Erst- und Wiedervermietungsnettokalt 2014 in € je m²



Datenbasis: BBSR-Wohnungsmarktbeobachtung, IDN ImmoDaten GmbH
 Geometrische Grundlage: BKG, Kreise (modifiziert), 31.12.2013
 Bearbeitung: A. Schürt, J. Nielsen

Anmerkungen:
 In Brandenburg innere Differenzierung der Kreise nach engerem Verflechtungsraum
 und äußerem Entwicklungsraum. Regionalkreis Hannover und Städtereion
 Aachen differenziert nach Stadt und ehemaligem Umlandkreis.

Abbildung 3: Angebotsmieten 2014 im unteren Mietdrittel



Erst- und Wiedervermietungsnettokalt 2014 in € je m² - Median des untersten Terzils



Datenbasis: BBSR-Wohnungsmarktbeobachtung, IDN ImmoDaten GmbH
 Geometrische Grundlage: BKG, Kreise (modifiziert), 31.12.2013
 Bearbeitung: A. Schürt

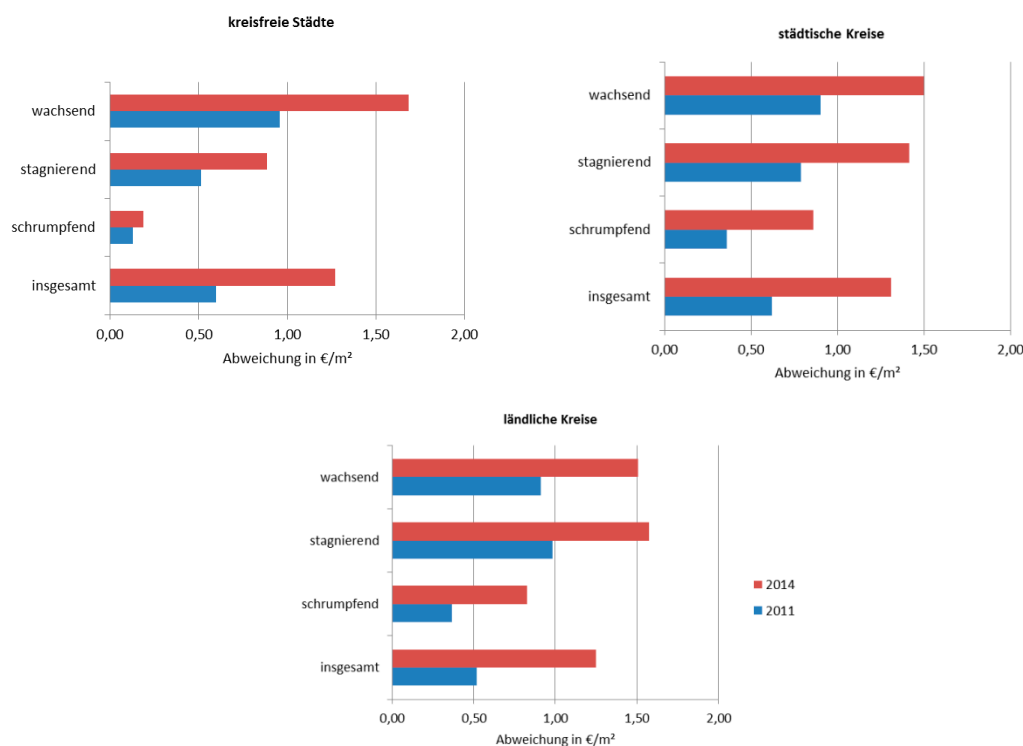
Anmerkungen:
 In Brandenburg innere Differenzierung der Kreise nach engerem Verflechtungsraum
 und äußerem Entwicklungsraum. Regionalkreis Hannover und Städtereion
 Aachen differenziert nach Stadt und ehemaligem Umlandkreis.

Die Angebotsmieten belegen auch für regionale Teilmärkte einen offensichtlichen Unterschied zwischen Neubauten und bestehenden Gebäuden. Gerade in den angespannten Märkten wurden für Neubauwohnungen höhere Mieten verlangt. In den Metropolkernen lagen die durchschnittlichen Angebotsmieten in bestehenden Gebäuden 2014 mit 8,70 Euro pro Quadratmeter gut 1,50 Euro pro Quadratmeter niedriger als im Neubau mit 10,24 Euro pro Quadratmeter. Die Stadt München hebt sich von allen anderen Städten deutlich ab. Im Durchschnitt wurden hier Neubauten für 15,50 Euro pro Quadratmeter angeboten, gefolgt von Frankfurt a. M., Hamburg und Stuttgart mit durchschnittlichen Neubaumieten zwischen 12,50 und 13,00 Euro pro Quadratmeter. In städtischen und ländlichen Kreisen waren die Abweichungen zwischen Angebotsmieten im Neubau und solchen im Bestand im Schnitt mit 1,00 bis 1,20 Euro pro Quadratmeter geringer.

Die Unterschiede zwischen Angebotsmieten im Neubau (Erstvermietung) und im Bestand (Wiedervermietung) stehen in engem Zusammenhang mit den Wohnungsmarktsituationen, vor allem in den kreisfreien Städten. In den wachsenden Städten hoben sich die Neubaumieten merklich von den Angeboten im Bestand ab (s. Abbildung 4). Die Unterschiede waren in den stagnierenden und schrumpfenden Städten geringer, auch wegen der vergleichsweise niedrigeren Mieten.

Es zeigte sich aber bei allen Marktkonstellationen und Kreistypen eine Zunahme der Abweichungen zwischen Neubaumieten und Mieten in bestehenden Gebäuden im Zeitraum 2011 bis 2014. Im Neubau werden Objekt- ausstattungen und -qualitäten angeboten, die höhere Angebotsmieten am Markt ermöglichen. Darüber hinaus führen die allgemein gestiegenen Bau- und Baunebenkosten sowie anziehende Baulandpreise unter angespannten Marktbedingungen zu einem höheren Niveau der Neubaumieten.

Abbildung 4: Abweichungen der Angebotsmieten im Neubau und im Bestand nach Kreis- und Entwicklungstypen 2011 und 2014



Quelle: BBSR-Wohnungsmarktbeobachtung, IDN ImmoDaten GmbH

Ab einer bestimmten Stadtgröße differenzieren sich kleinräumige Wohnungsmarktkonstellationen heraus, die sich auch in unterschiedlichen Mietenniveaus zeigen. Innerhalb der Großstädte bestehen teils klare Unterschiede der Angebotsmieten zwischen Innenstadt, Innenstadtrand und Stadtrand (Lagetypik der innerstädtischen Raumbearbeitung des BBSR und der teilnehmenden Städte). Gerade in wachsenden Großstädten können diese innerstädtischen Unterschiede im Durchschnitt häufig 3 bis 5 Euro pro Quadratmeter ausmachen, kleinräumig auch mehr. In eher stagnierenden Großstädten sind die Mietenniveaus zwischen Innenstadt, Innenstadtrand und Stadtrand häufig nicht so deutlich ausgeprägt, z. T. weist der Stadtrand immer noch ein etwas höheres Mietniveau auf.

2.3 Mieten im sozialen Wohnungsbau

Im Rahmen der Sozialen Wohnraumförderung werden Mietwohnungen mit Mietbindungen und Belegungsbindungen zugunsten von Haushalten bereitgestellt, die bestimmte Einkommensgrenzen nicht überschreiten. Die Mietpreisbildung von öffentlich geförderten Wohnungen unterliegt im Wesentlichen nicht dem Marktmechanismus, sondern hängt von den zur Bauzeit gültigen Förderbestimmungen und den Bau- und Finanzierungskosten ab. Die Mieten geförderter Wohnungen werden auch nicht zur Bestimmung der ortsüblichen Vergleichsmiete herangezogen.

Das Segment der öffentlich geförderten Wohnungen hatte bis in die 1980er Jahre erhebliche Relevanz für die Wohnraumversorgung. Seither nimmt die Bedeutung für die Wohnungsbautätigkeit und die Wohnraumversorgung stetig ab. So ist der Bestand gebundener Wohnungen mittlerweile auf ca. 1,5 Mio. Wohnungen im Jahr 2013 gesunken, 1990 waren noch ca. 3 Millionen Wohnungen in der Bindung. Seither fallen jährlich 80.000 bis 100.000 aus der Bindung, per Saldo nimmt der Bestand um ca. 65.000 Wohnungen jährlich ab.

Damit erreicht der Bestand von gebundenen Wohnungen einen Anteilswert von knapp 4 Prozent an den über 40 Millionen Wohnungen in Deutschland, an den Mietwohnungen von ca. 7 Prozent. Betrachtet man lediglich die Neubautätigkeit im Jahr 2013, so liegt mit rund 10.000 geförderten Mietwohnungsneubauten der Anteil an der gesamten Wohnungsbautätigkeit bei etwa 5 Prozent.

Zu den Mieten öffentlich geförderter Wohnungen gibt es keine bundesweite repräsentative Statistik. Dies liegt auch darin begründet, dass seit der Aufgabenübertragung der sozialen Wohnraumförderung an die Länder im Rahmen der Föderalismusreform 2006 die Bundesländer weitere Flexibilisierungen der Förderbestimmungen vorgenommen und die Mittel entsprechend den jeweiligen Bedarfslagen auf den verschiedenen regionalen Märkten eingesetzt haben. Dadurch haben sich die Förderbestimmungen im Hinblick auf die Einkommen der begünstigten Haushalte und die Mieten der geförderten Wohnungen in den Bundesländern weiter ausdifferenziert. Da die Mieten öffentlich geförderter Wohnungen in erster Linie das Resultat der zur Bauzeit gültigen Förderbestimmungen und der Bau- und Finanzierungskosten sind, ergeben sich erhebliche Mietunterschiede sowohl innerhalb der Sozialwohnungsbestände als auch im Vergleich zu den Mieten frei finanzierten Wohnraums.

Analysen für Nordrhein-Westfalen, dem Land mit dem höchsten Bestand an öffentlich geförderten Wohnungen, haben gezeigt, dass der Abstand zwischen den Marktmieten und den preisgebundenen Mieten und damit der Mietvorteil für preisgebundene Wohnungen umso größer ausfällt, je jünger das Baujahr ist. Im Neubausegment sind die Mietvorteile besonders groß. Hier liegen die Bewilligungsmieten für gebundenen Wohnraum einkommensabhängig zwischen 4,25 und 5,35 Euro je Quadratmeter in den günstigen Gemeinden und 6,25 bis 7,15 Euro je Quadratmeter in den teuren Großstädten (Köln, Düsseldorf, Bonn und Münster). Neubaumieten im frei finanzierten Wohnungsbau sind dagegen kaum unter 10 Euro je Quadratmeter zu realisieren. Mit zunehmendem Alter verlieren öffentlich geförderte Wohnungen ihren zunächst hohen Mietvorteil. Dies liegt im Wesentlichen daran, dass die Mietpreise älterer Wohnungen im Lauf der Zeit gegenüber der allgemeinen Entwicklung zurückbleiben und sich dem Preisniveau öffentlich geförderter Wohnungen annähern.

Weiterhin gibt es einen positiven Zusammenhang zwischen dem Mietniveau einer Region und der Preisdifferenz des öffentlich geförderten Wohnungsbestands zum Marktmittel. Spitzenreiter in Nordrhein-Westfalen sind Köln, Münster, Bonn und Düsseldorf. Dort betrug im Jahr 2011 der Abstand der Mieten öffentlich geförderter Wohnungen zum Angebotsmietenniveau 2,90 bis 3,30 Euro je Quadratmeter⁸. Je günstiger die Marktmieten einer Region sind, desto kleiner wird der Mietvorteil öffentlich geförderter Wohnungen. In Regionen mit sehr geringen Marktmieten kann dieser sogar gegen Null gehen.

Aufgrund der geringeren Attraktivität älterer Sozialwohnungen bleiben die meisten Wohnungen auch nach planmäßiger oder vorgezogener Tilgung des Förderdarlehens eher dem unteren Preissegment erhalten.

3. Entwicklung der Mieten

3.1 Entwicklung der Bestandsmieten im Bundesgebiet

Der Mietenindex des Verbraucherpreisindex (VPI) des Statistischen Bundesamtes gibt Auskunft über die Änderung der Mieten im Gesamtbestand aller Wohnungen. Er ist im Berichtszeitraum 2011 bis 2014 mit einer jährlichen Steigerungsrate von 1,3 Prozent nur geringfügig gestiegen. Die Inflationsrate lag im gleichen Zeitraum im Durchschnitt bei 1,6 Prozent pro Jahr. Die gemäßigte Entwicklung der Bestandsmieten hat sich somit fortgesetzt (s. Tabelle 5).

Die insbesondere in den wirtschaftlich dynamischen Ballungsgebieten erkennbaren Wohnungsknappheiten, die sich in Mietanstiegen niederschlagen, sind in erster Linie bei den Erst- und Wiedervermietungswohnungen erkennbar. Die Bestandsmieten reagieren dagegen nur mit Verzögerung auf die Änderung der Marktverhältnisse, weil ein Teil der Mieten in laufenden Verträgen unverändert bleibt und Anpassungen meist in Zusammenhang mit einem Mieterwechsel oder in Verbindung mit Modernisierungsmaßnahmen vorgenommen werden. Die aktuell neu am Markt vereinbarten Mieten haben wegen ihrer relativ geringen quantitativen Bedeutung somit nur einen schwachen Einfluss auf den Mietenindex. Darüber hinaus ist zu berücksichtigen, dass der Mietenindex als Preisindex reine Preisveränderungen für qualitativ gleich bleibenden Wohnraum abbildet. Auch regionale Differenzierungen kann der Mietenindex nicht hinreichend genau abbilden. Die vorliegen-

⁸ Da Angebotsmieten nur Wieder- und Erstvermietungswohnungen abbilden, läge der Mietunterschied beim Vergleich mit dem örtlichen Bestandsmietenniveau erkennbar niedriger. Jedoch gibt es zu den Bestandsmieten keine regionalen Daten.

den Daten zeigen dennoch große Unterschiede zwischen den Bundesländern.⁹ So lag die Mietsteigerungsrate im Berichtszeitraum zwischen 0,5 Prozent pro Jahr in Mecklenburg-Vorpommern und Sachsen und 2,3 Prozent pro Jahr in Bremen.

Tabelle 5: Entwicklung der Mieten und der Verbraucherpreise in Deutschland 2010 - 2014

Jahr	Mieten (nettokalt)		Verbraucherpreisindex insgesamt	
	Index 2010 = 100	Veränderung gegenüber Vorjahr in Prozent	Index 2010 = 100	Veränderung gegenüber Vorjahr in Prozent
2010	100,0	1,2	100,0	1,1
2011	101,3	1,3	102,1	2,1
2012	102,5	1,2	104,1	2,0
2013	103,8	1,3	105,7	1,5
2014	105,4	1,5	106,6	0,9

Quelle: Statistisches Bundesamt, Verbraucherindex für Deutschland

3.2 Entwicklung der Erst- und Wiedervermietungsflächen

3.2.1 Entwicklung der Erst- und Wiedervermietungsflächen im Bundesgebiet

Im Gegensatz zu den Bestandsmieten zeigen die Mietdaten zur Erst- und Wiedervermietung aktuelle Markttendenzen. Mangels amtlicher Daten wird wiederum auf die Angaben von Maklern im Rahmen des IVD-Wohn-Preisspiegels und auf Mietangaben aus Zeitungs- und Internetannoncen (IDN ImmoDaten) zurückgegriffen.

Tabelle 6: Entwicklung der Erst und Wiedervermietungsflächen

Baujahr	Altbau bis 1948		Neubau ab 1949		Erstbezug	
	mittel	gut	mittel	gut	mittel	gut
Jahr	Veränderung gegenüber dem Vorjahr in Prozent					
2010	1,7	1,2	1,6	1,5	2,3	2,0
2011	5,2	3,9	3,3	3,6	2,7	4,2
2012	3,5	3,8	3,4	3,4	3,5	2,9
2013	4,3	3,8	4,7	4,3	5,3	4,9
2014	3,4	2,8	2,4	2,1	4,6	3,8
Entwicklung 2011 bis 2014 p.a.	4,1	3,6	3,4	3,4	4,0	4,0

Quelle: BBSR-Wohnungsmarktbeobachtungssystem, IVD Bundesverband – Wohn-Preisspiegel 2010 bis 2014

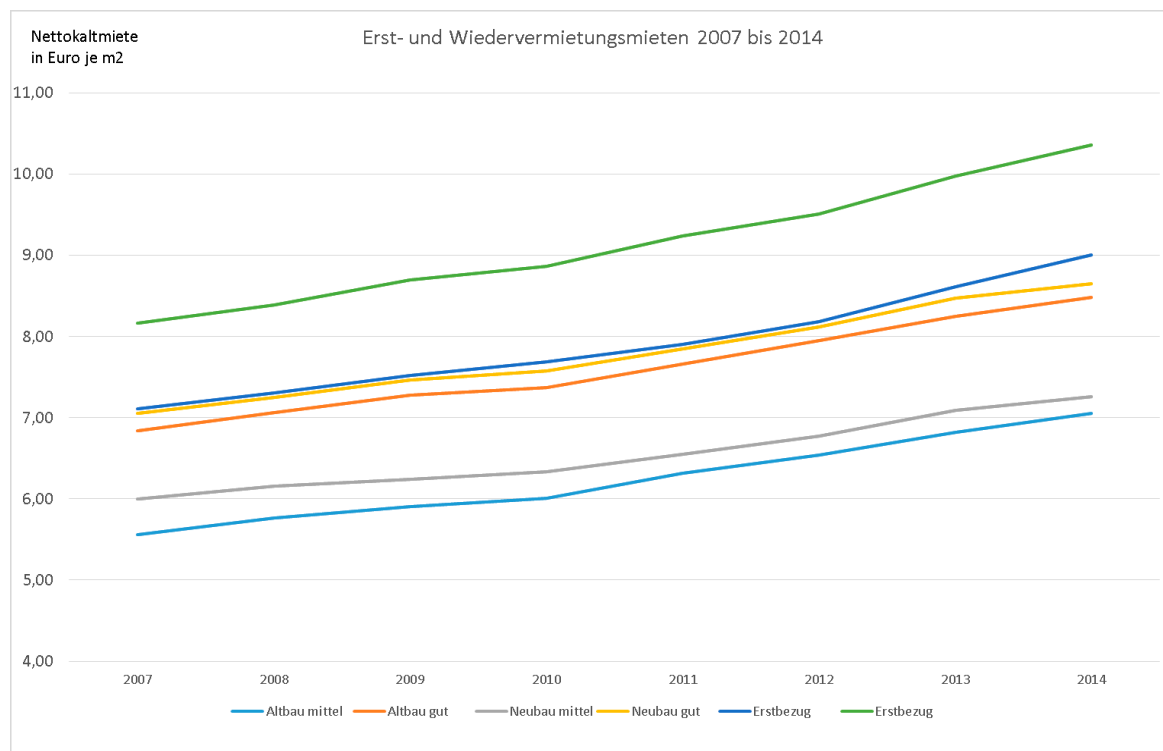
⁹ Hamburg und Schleswig-Holstein veröffentlichen keinen eigenen Verbraucherpreisindex.

Die jährliche Entwicklung der Erst- und Wiedervermietungsrenten des IVD Wohn-Preisspiegels zeigt bereits seit 2011 eine deutliche Steigerung der Mieten in allen Segmenten. Im Durchschnitt der Jahre 2011 bis 2014 stiegen die Erst- und Wiedervermietungsrenten pro Jahr zwischen 3,4 und 4,1 Prozent und damit deutlich stärker als die allgemeinen Lebenshaltungskosten. Die Steigerungsraten im Altbau mit mittlerem Wohnwert sind dabei mit 4,1 Prozent p. a. am höchsten, gefolgt von den Mieten im Erstbezug mit 4,0 Prozent p. a. Am geringsten fielen die Mietsteigerungen beim Baualter ab 1949 (sowohl mittlerer als auch guter Wohnwert) mit jeweils 3,4 Prozent p.a. aus (s. Tabelle 6).

Die Erstbezugsmieten (mittlerer Wohnwert) stiegen in den Jahren 2013 und 2014 am deutlichsten. Hier machen sich offenbar die erhöhten Grundstückspreise und die damit zusammenhängenden Marktanspannungen besonders bemerkbar.

In allen Segmenten ist für das Jahr 2014 eine sich abschwächende Mietpreisentwicklung festzustellen. Die im Zeitablauf höchsten Zuwächse des Jahres 2013 haben sich somit nicht fortgesetzt. Es ist davon auszugehen, dass in vielen Städten der Höhepunkt der Mietpreisentwicklung bereits überschritten ist (s. a. Aussagen zu einzelnen Städten weiter unten).

Abbildung 5: Erst- und Wiedervermietungsrenten 2007 - 2014



Quelle: Berechnungen des BBSR, Datenbasis: BBSR-Wohnungsmarktbeobachtungssystem, IVD Bundesverband – Wohn-Preisspiegel 2007 bis 2014

Die Bandbreite der Erst- und Wiedervermietungsrenten erhöhte sich von 6 bis knapp 9 Euro 2010 auf gut 7,00 bis 10,40 Euro je Quadratmeter 2014 (s. Abbildung 5). Der bislang preisgünstigere Altbau zeigt am aktuellen Rand kaum noch Mietunterschiede zu den Mietwohnungen, die nach 1948 errichtet wurden. Dies lässt sich damit erklären, dass zum einen Altbauwohnungen häufiger umfassend saniert werden und dann Neubauqualitäten erreichen, zum anderen dass die Altbauquartiere in den letzten Jahren ihre Attraktivität steigern konnten und deswegen häufig von zahlungskräftigeren Mietern nachgefragt werden.

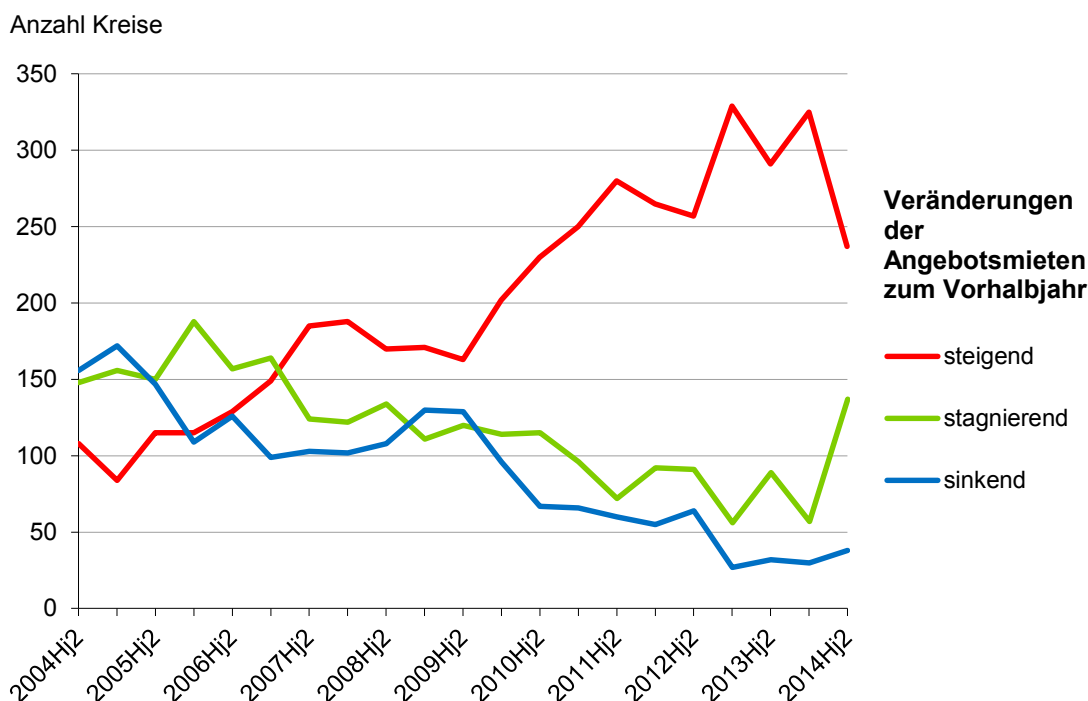
Die Angebotsrenten (IDN Immodaten) sind im Berichtszeitraum bundesweit spürbar angestiegen – bis 2014 um insgesamt 10,4 Prozent. 2012 wurde bereits die Rate von 3 Prozent überschritten. Die Mietensteigerungen 2013 und 2014 lagen bei 3,5 Prozent.

In Westdeutschland sind die Steigerungsraten 2014 mit 3,3 Prozent vergleichbar mit dem Vorjahr. In Ostdeutschland sind diese vor allem durch stärkere Anstiege im 4. Quartal 2014 in einzelnen Städten wie Berlin, Dresden, Leipzig und Erfurt nochmal leicht um 0,3 Prozentpunkte auf 4,2 Prozent gestiegen. Berlin hat auf-

grund des großen Mietwohnungsbestands insgesamt einen hohen Einfluss auf den Mittelwert in Ostdeutschland. Ohne Berlin hat Ostdeutschland 2014 eine Mietensteigerung von 1,3 Prozent.

Die Steigerungen der Durchschnittsmieten in Deutschland ergeben sich aus zwei Entwicklungen: In einigen prosperierenden Groß- und Universitätsstädten haben in den letzten Jahren deutliche Steigerungen der Angebotsmieten stattgefunden. Gleichzeitig erhöhte sich aber auch der Anteil der kreisfreien Städte und Landkreise mit steigenden Mieten von knapp 65 Prozent im Jahr 2011 auf 75 Prozent im Jahr 2013. 2009 lag die Quote nur bei 40 Prozent der Kreise. 2014 gab der Anteil wieder um 7 Prozentpunkte auf 68 Prozent nach, was insbesondere der Entwicklung in der zweiten Hälfte des Jahres geschuldet ist. Der Anteil der Kreise mit sinkenden Mieten verringerte sich von 15 Prozent im Jahr 2011 auf ca. 8 Prozent im Jahr 2014 (s. Abbildung 6). Sinkende Angebotsmieten sind vor allem in strukturschwachen ländlichen Räumen und in einzelnen kreisfreien Städten zu finden. Dabei handelt es sich entweder um Städte mit entspannter Wohnungsmarktsituation oder um dynamische Städte mit vormals spürbaren Mietensteigerungen.

Abbildung 6: Anzahl der Stadt- und Landkreise mit steigenden, stagnierenden und sinkenden Angebotsmieten 2004 - 2014



© BBSR Bonn 2015

Quelle: BBSR-Wohnungsmarktbeobachtung, IDN ImmoDaten GmbH

Die Differenzierung zwischen Neubauwohnungen und Bestandswohnungen ergibt die größere Preisdynamik im Neubau. Im Zeitraum 2011 bis 2014 verteuerten sich bundesweit die inserierten Neubauwohnungen jährlich um 4,9 Prozent, Bestandswohnungen um 2,5 Prozent.

3.2.2 Entwicklung der Erst- und Wiedervermietungsmieten in regionalen Teilräumen und Städten

Die Daten des Wohn-Preisspiegels des IVD bieten die Möglichkeit, Strukturunterschiede nach Gebäudealter und Wohnwert kombiniert mit der Gemeindegröße abzubilden.

Tabelle 7: Jährliche Entwicklung der Erst- und Wiedervermietungsrenten 2011 – 2014 in Prozent

Baujahr	Altbau bis 1948		Neubau ab 1949		Erstbezug	
	mittel	gut	mittel	gut	mittel	gut
Stadttypen						
Gemeinden 500.000 Einwohner und mehr Ew.	5,0	4,2	4,2	4,2	4,8	4,7
Gemeinden 100.000 bis unter 500.000 Ew.	3,0	2,9	2,6	2,3	3,3	3,2
Gemeinden 50.000 bis unter 100.000 Ew.	3,0	2,6	2,5	2,7	3,0	2,8
Gemeinden unter 50.000 Ew.	2,3	1,9	2,3	1,9	2,7	2,7
Insgesamt	4,1	3,6	3,4	3,4	4,0	4,0

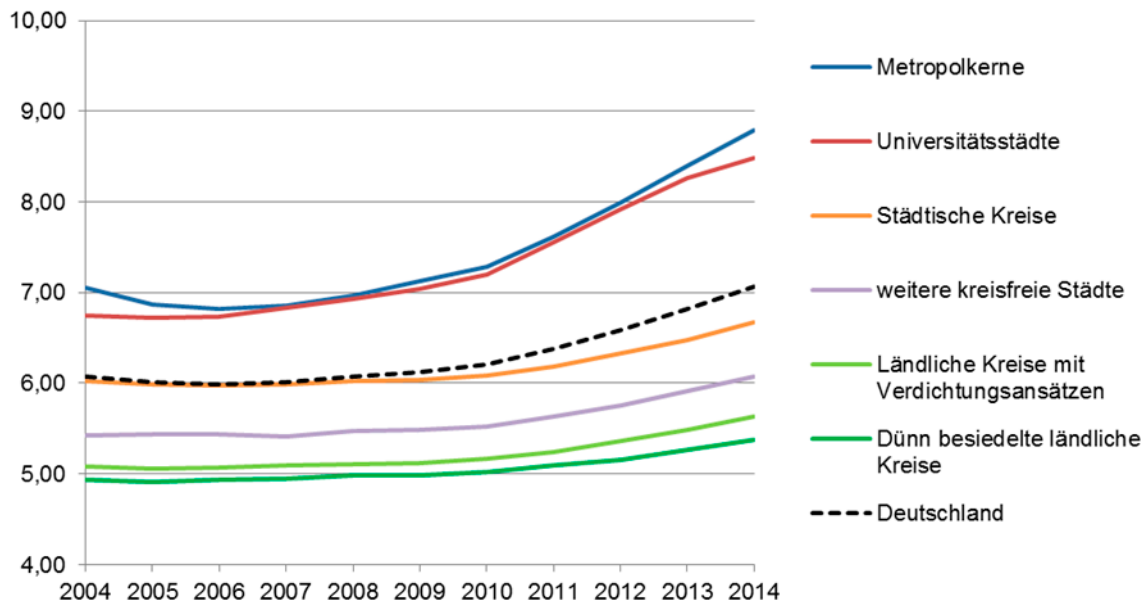
Quelle: Berechnungen des BBSR, Datenbasis: BBSR-Wohnungsmarktbeobachtungssystem, IVD Bundesverband – Wohn-Preisspiegel 2001 bis 2014

Die jährlichen Steigerungsraten der Erst- und Wiedervermietungsrenten im Durchschnitt der Jahre 2011 bis 2014 sind über alle Segmente hinweg in den großen Großstädten ab 500.000 Einwohnern deutlich höher als in den restlichen Gemeindegrößen. Besonders überdurchschnittlich sind die Steigerungsraten in den beiden Altbausegmenten mit jährlich mehr als doppelt so hohen Raten (5,0 bzw. 4,2 Prozent) wie in den kleinen Gemeinden unter 50.000 Einwohnern (2,3 Prozent bzw. 1,9 Prozent). Auch bei Mietwohnungen mit Baujahr ab 1949 liegen die Zuwachsraten in den großen Städten deutlich über den entsprechenden Werten der anderen Gemeindegrößen. Im Erstbezug liegen die Veränderungsrenten der Mieten in den großen Großstädten nicht ganz so weit über dem Durchschnitt und damit näher an den Steigerungsraten der anderen Gemeindegrößen (s. Tabelle 7).

Die Veränderungen der Angebotsrenten (IDN Immodaten) waren regional sehr unterschiedlich. Die Wohnungsengpässe in einigen Groß- und Universitätsstädten sorgten für teils deutliche Mietensteigerungen bei Erst- und Wiedervermietungen. Dadurch hat sich das Angebot günstiger Wohnungen in diesen Städten in den letzten Jahren spürbar verringert. So heben sich die Metropolkerne in Niveau und Entwicklung deutlich von den weiteren Großstädten und den städtischen Kreisen ab. Zwischen 2011 und 2014 legten die Angebotsrenten um knapp 5 Prozent jährlich auf 8,79 Euro pro Quadratmeter zu (s. Abbildung 7). Nach einer Beruhigung Mitte 2014 stiegen die Mieten zum Ende des Jahres wieder etwas deutlicher an. Die Metropolkerne sind mehrheitlich wachsende Großstädte mit Wanderungsgewinnen und Wohnungsengpässen, die sich in den Mietenentwicklungen und -niveaus dieser Städte niederschlagen.

Die Betrachtung der Universitätsstädte zeigt, dass diese außer im Jahr 2014 vergleichbare Mietensteigerungen und -niveaus wie die häufig größeren Metropolkerne erreichten. Die Zuwachsraten bei den Studierendenzahlen – 18 Prozent zwischen 2010 und 2013 – belegen eine zumindest mittelfristige Zunahme des Bedarfs an Wohnungen in diesen Städten.

Abbildung 7: Angebotsmieten nach Stadt- und Kreistypen 2004 - 2014 in Euro pro Quadratmeter

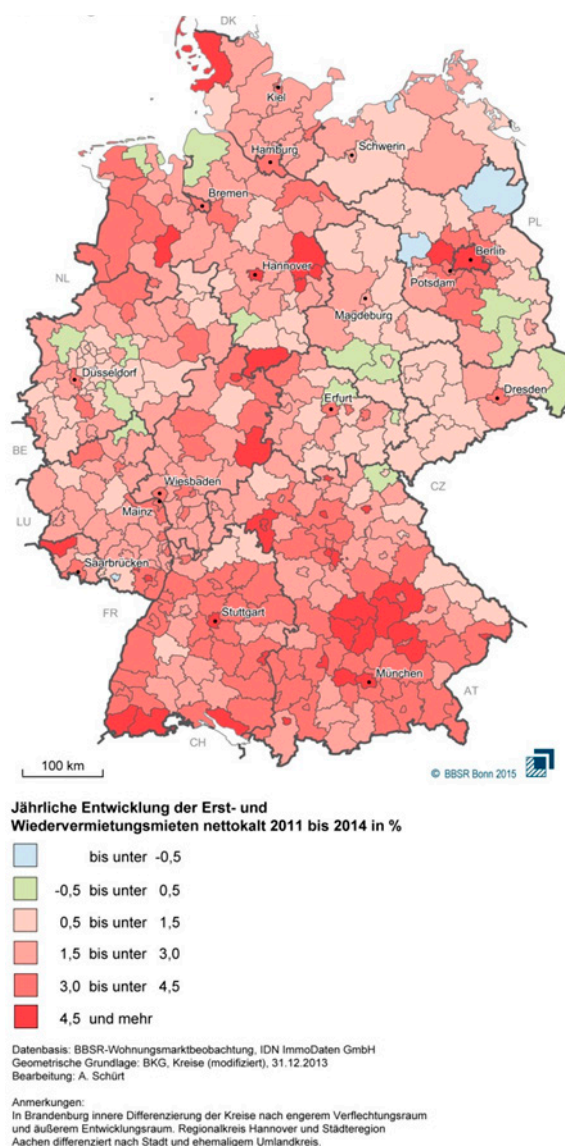


Quelle: BBSR-Wohnungsmarktbeobachtung, IDN ImmoDaten GmbH

Die Mietentwicklung der Metropolkerne und der Universitätsstädte liegt erheblich über dem bundesdeutschen Durchschnitt des Mietanstiegs 2011 bis 2014 (jährlich 3,4 Prozent). Städtische Kreise sowie weitere kreisfreie Städte weisen einen jährlichen Mietanstieg der Angebotsmieten von 2,5 Prozent auf (2011 bis 2014). Die ländlichen Kreise liegen in ihrem Mietanstieg noch darunter; in den dünn besiedelten ländlichen Kreisen stiegen die Angebotsmieten 2011 bis 2014 sogar nur um 1,8 Prozent pro Jahr.

Im suburbanen und ländlichen Raum zeigen vor allem wirtschaftsstarke oder gut angebundene Landkreise in Süddeutschland, grenznahe Kreise im Nordwesten, das Umland von Berlin sowie touristisch attraktive Räume in Nord- und Süddeutschland überdurchschnittliche Mietensteigerungen (s. Abbildung 8).

Abbildung 8: Entwicklung der Angebotsmieten für Wohnungen 2011 – 2014 p. a.



Die Dynamik der Angebotsmietenentwicklungen ist in einzelnen Großstädten sehr verschieden. Die besonders teuren Städte München, Stuttgart und Frankfurt a.M. haben im Zeitraum 2011 bis 2014 anhaltend hohe Mietensteigerungen um oder über 4,5 Prozent pro Jahr. Aber auch ursprünglich günstigere Städte wie Nürnberg, Berlin, Braunschweig, Wolfsburg, Augsburg oder Kassel verteuerten sich jährlich um über 4,5 Prozent.

Andere prosperierende Städte wie Hamburg, Düsseldorf, Köln, Erlangen oder Heidelberg haben nach spürbaren Mietensteigerungen der letzten Jahre aktuell nur noch moderate Steigerungsraten mit rund 2 Prozent pro Jahr, allerdings bei einem hohen Mietenniveau.

Eine unterschiedliche Mietenentwicklung zwischen Neubau- und Bestandsvermietungen zeigt sich auch bei der Betrachtung nach wachsenden und schrumpfenden Kreisen. In wachsenden Kreisen stiegen die Neubaumieten mit 5,5 Prozent pro Jahr stärker als im Bestand (+3,6 Prozent pro Jahr). In schrumpfenden Regionen legten die Neubaumieten in diesem Zeitraum jährlich um 3,6 Prozent zu, Bestandswohnungen verteuerten sich jedes Jahr um 1,5 Prozent (s. Tabelle 8).

Die Mieten entwickelten sich bei bestehenden Gebäuden im Zeitraum 2011 bis 2014 unterschiedlich je nach Baualtersklassen und Stadt- und Kreistypen. In Metropolkernen und Universitätsstädten ergeben sich deutliche Mietensteigerungen in den Vorkriegsgebäuden sowie den Objekten bis Ende der 1960er Jahre (s. Tabelle 9). Hier erhöhten sich die Wohnungsmieten jährlich durchschnittlich um 4 bis knapp 5 Prozent.

Die Steigerungen der Baujahre 1969 bis 2008 waren etwas geringer. Die Dynamik bei den weiteren Großstädten und Landkreisen war in den jeweiligen Baujahresklassen deutlich moderater. Das Segment der Immobilien ab 2009 zeigte hingegen einen geringen Einfluss der Siedlungsstrukturen. Die jüngsten Gebäude und Neubauten hatten in allen Stadt- und Kreistypen deutliche Mietensteigerungen.

Tabelle 8: Jährliche Entwicklung der Angebotsmieten nach Entwicklungstypen im Bestand und Neubau 2011 – 2014

Entwicklungstypen Kreise	Bestandsgebäude	Neubauten
	in Prozent	
schrumpfend	1,5	3,6
stagnierend	2,9	5,6
wachsend	3,6	5,5
Insgesamt	2,5	4,9

Anmerkung: Entwicklungstypen basierend auf der Bevölkerungsentwicklung der Kreise 2007-2013

Quelle: Datenbasis: BBSR-Wohnungsmarktbeobachtung, IDN ImmoDaten GmbH

Tabelle 9: Entwicklung der Angebotsmieten nach Baujahresklassen 2011 – 2014 p. a.

Stadt- und Kreistypen	Baujahre				
	bis 1948	1949-1968	1969-1988	1989-2008	ab 2009
Entwicklung in Prozent					
Metropolkerne	4,1	4,0	3,1	3,1	4,4
Universitätsstädte	4,5	4,7	3,7	2,7	4,6
weitere kreisfreie Großstädte	2,5	2,3	1,9	1,8	3,5
Städtische Kreise	2,7	2,8	2,2	1,9	4,4
Ländliche Kreise	1,9	2,4	2,3	1,9	3,7
Insgesamt	2,7	2,9	2,4	1,9	4,0

Anmerkung: Universitätsstädte: Städte mit einem hohen Anteil an Studenten an der Bevölkerung

Quelle: BBSR-Wohnungsmarktbeobachtung, IDN ImmoDaten GmbH

Innerstädtische Unterschiede bei der Mietenentwicklung waren insbesondere in den dynamischen Wachstumstädten festzustellen. Dabei gab es Mietensteigerungen in allen Lagen. In der Innenstadt und am Innenstadtrand waren die Zuwächse allerdings etwas höher als am Stadtrand, so dass sich die Unterschiede in den letzten Jahren vergrößerten. Die Wohnungsnachfrage ging somit nicht nur in die Innenstadt, sondern, teils als Ausweichreaktion, auch in innenstadtf fernere Stadtteile. Die gute ÖPNV-Anbindung war ein wichtiges Suchkriterium bei der Wohnstandortwahl.

In stagnierenden und schrumpfenden Großstädten steigen die Mieten im gesamten betrachteten Zeitraum von einem niedrigen Niveau aus nur leicht an. Die entspannten Marktsituationen sorgen in diesen Städten für wenig Dynamik und moderate Mietenniveaus. Dabei liegen die Angebotsmieten der innerstädtischen Lagetypen sehr dicht beisammen. Teilweise kehrt sich das „klassische“ Gefälle von der Innenstadt zum Stadtrand, wie es in den wachsenden Städten zu finden ist, in den schrumpfenden Städten sogar um, wenn attraktive Wohnlagen außerhalb der Innenstadt liegen.

4. Niveau, Struktur und Entwicklung der Wohnnebenkosten

4.1 Kalte Betriebskosten

Der Betriebskostenspiegel des Deutschen Mieterbundes, der aktuell bis zum Jahr 2013 vorliegt, enthält eine genaue Differenzierung der einzelnen Posten der kalten Betriebskosten (s. Tabelle 10). Fortgeschrieben bis 2014 mit der Entwicklung der kalten Betriebskosten laut VPI (s. Tabelle 11) belaufen sich die durchschnittlichen Betriebskosten im Jahr 2014 auf 1,46 Euro pro Quadratmeter. Gemessen an der Bruttowarmmiete beträgt der Anteil der kalten Betriebskosten damit etwa 17 Prozent (s. Tabelle 2). Rechnet man alle denkbaren Betriebskostenarten zusammen, ergeben sich für 2014 durchschnittliche kalte Betriebskosten von bis zu 1,76 Euro pro Quadratmeter. Dabei bestehen regional und lokal teilweise erhebliche Unterschiede.

Im Vergleich zum letzten Berichtszeitraum (kalte Betriebskosten von 1,63 Euro pro Quadratmeter für 2010) verringerten sich die kalten Betriebskosten (vgl. Wohngeld- und Mietenbericht 2010, S. 23). Ihr Anteil an der Warmmiete sank dementsprechend von 21 Prozent auf 17 Prozent.

Tabelle 10: Kalte Betriebskosten 2013

Betriebskostenkomponente	Mittelwert in Euro je Quadratmeter
Öffentliche Lasten / Grundsteuer	0,18
Wasser, Abwasser	0,34
Schornsteinfeger	0,03
Straßenreinigung	0,04
Müllentsorgung	0,16
Hauswartdienste	0,21
Gartenpflege	0,10
Hausreinigung	0,15
Allgemeinstrom	0,05
Versicherungen	0,15
Kabel/Antenne	0,14
Aufzug	0,16
Sonstige Betriebskosten	0,04
Summe	1,75
Summe ohne Aufzug und Hauswart	1,38
Mittlere Summe (Aufzug und Hauswart anteilig)	1,45

Anmerkung: Erfassung der Daten 2014/2015

Quelle: Deutscher Mieterbund Betriebskostenspiegel 2013, Berechnungen des BBSR

Die Ausgaben für Wasserversorgung und -entsorgung stellen im Durchschnitt die größten Posten der kalten Betriebskosten dar (0,34 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche; s. Tabelle 10). An zweiter und dritter Stelle folgen die Posten Hauswartdienste (0,21 Euro pro Quadratmeter) und Öffentliche Lasten/Grundsteuer mit 0,18 Euro je Quadratmeter. Erstere gehen genauso wie die Kosten für einen Aufzug (0,16 Euro je Quadratmeter) nur anteilig in die Gesamtaufstellung ein, da nur für einen Teil der Mietwohnungen entsprechende Leistungen in Anspruch genommen werden.

Im Berichtszeitraum 2011 bis 2014 stiegen die kalten Betriebskosten laut Statistischem Bundesamt erneut mit jährlich 1,0 Prozent weniger stark als die Verbraucherpreise (+1,6 Prozent pro Jahr) und die Nettokaltmieten (+1,3 Prozent pro Jahr). Auch die amtliche Statistik zeigt damit, dass sich die kalten Betriebskosten im Berichtszeitraum sehr moderat entwickelten (s. Tabelle 11).

Tabelle 11: Entwicklung der kalten Betriebskosten und der kommunalen Gebühren

Jahr	Wohnnebenkosten		darunter					
	Index	Veränderung gegenüber Vorjahr in Prozent	Index	Veränderung gegenüber Vorjahr in Prozent	Index	Veränderung gegenüber Vorjahr in Prozent	Index	Veränderung gegenüber Vorjahr in Prozent
2010	100,0	1,6	100,0	1,7	100,0	2,2	100,0	0,7
2011	101,4	1,4	101,4	1,4	101,6	1,6	100,4	0,4
2012	102,3	0,9	103,0	1,6	102,4	0,8	99,7	-0,7
2013	103,5	1,2	104,8	1,7	103,0	0,6	99,3	-0,4
2014	104,2	0,7	105,5	0,7	103,7	0,7	99,5	0,2

Quelle: Statistisches Bundesamt, Verbraucherpreisindex

Die Teuerungsraten der kommunalen Gebühren lagen zwischen 2011 und 2014 im Durchschnitt bei 1,3 Prozent (Wasserversorgung) bzw. 0,9 Prozent (Wasserentsorgung) pro Jahr. Die Müllgebühren sind dagegen von 2011 bis 2014 um durchschnittlich etwa 0,1 Prozent pro Jahr gesunken.

4.2 Warme Nebenkosten

Die warmen Betriebskosten betragen 2014 etwa 1,50 Euro je Quadratmeter. Dieser Betrag ergibt sich aus dem Betriebskostenspiegel des Deutschen Mieterbundes aus dem Jahr 2013 und der Teuerungsrate der warmen Nebenkosten im VPI für 2014. Bezogen auf eine 70 Quadratmeter große Wohnung zahlten die Mieterhaushalte 2014 gut 100 Euro im Monat für Beheizung und Warmwasser (s. Tabelle 2). Je nach Gebäudetyp, Heizungsart, technischem Standard der Heizanlage, Grad der Wärmedämmung sowie dem individuellen Heizverhalten und den Witterungsverhältnissen unterscheidet sich die Höhe der warmen Nebenkosten deutlich.

Im Vergleich zum letzten Berichtszeitraum (warme Nebenkosten von 1,14 pro Quadratmeter für 2010; siehe Wohngeld- und Mietenbericht 2010, S. 24) stiegen die warmen Nebenkosten deutlich an. Ihr Anteil an der Warmmiete ist dementsprechend von 15 Prozent auf 17 Prozent (2014) angestiegen.

Die Preise für die einzelnen Energieträger entwickelten sich im Berichtszeitraum sehr unterschiedlich. Die Entwicklung war dabei vor allem von der Entwicklung am Weltmarkt abhängig. Der Preis für leichtes Heizöl stieg 2010 und 2011 jeweils um ein Viertel gegenüber dem Vorjahr. 2012 erreichte er mit ca. 75 Euro je Hektoliter für Endverbraucher seinen vorläufigen Höchststand. 2013 und 2014 fiel der Preis wieder um knapp 7 bzw. knapp 9 Prozent auf ca. 64 Euro je Hektoliter. Insgesamt stieg der Preis für leichtes Heizöl im Berichtszeitraum pro Jahr um ca. 5 Prozent.

Eine ähnliche Entwicklung, jedoch mit geringeren Schwankungen, vollzog der Gaspreis. Er stieg 2011 und 2012 um jeweils ca. 5 Prozent. 2013 lag der Gaspreis nur geringfügig über dem Niveau von 2012. 2014 sank er minimal gegenüber dem Vorjahr. Insgesamt stieg der Gaspreis im Berichtszeitraum zwischen 2011 und 2014 pro Jahr um 2 Prozent.

Mit einer Steigerungsrate von knapp 6 Prozent pro Jahr stiegen die Strompreise im Berichtszeitraum am stärksten. Im Jahr 2014 lag der Strompreis etwa ein gutes Viertel über dem Niveau von 2010. Der Anstieg war im Jahr 2013 mit knapp 12 Prozent am stärksten, was zum Teil mit der zum Jahreswechsel 2012/2013 umgesetzten Anhebung der EEG-Umlage durch die Netzbetreiber um rund 47 Prozent erklärbar war.

Die Preise für Fernwärme stiegen im Berichtszeitraum mit 3 Prozent pro Jahr ebenfalls spürbar an.

Die Preise für die warmen Nebenkosten insgesamt im VPI stiegen im Berichtszeitraum 2011 bis 2014 um 3 Prozent pro Jahr deutlich an und damit stärker als die übrigen Bestandteile der Bruttowarmmiete.

Tabelle 12: Entwicklung der Preise der warmen Nebenkosten

Jahr	Warme Nebenkosten	
	Index (2010 = 100)	Veränderung zum Vorjahr in Prozent
2010	100,0	0,2
2011	109,4	9,4
2012	115,8	5,9
2013	120,6	4,1
2014	119,5	-0,9

Quelle: Statistisches Bundesamt, Verbraucherpreisindex

5. Niveau und Struktur der Mietbelastung

Die Wohnkosten sind für die meisten Mieterhaushalte ein großer Ausgabenposten. Die Mietbelastungsquote ist hierfür eine wichtige Kennziffer. Sie beschreibt hier das Verhältnis der bruttowarmen Mietausgaben zum verfügbaren Haushaltsnettoeinkommen.¹⁰ Das Nettoeinkommen umfasst das monatliche Einkommen aller Haushaltsmitglieder inklusive Sozialleistungen abzüglich Steuern und Sozialabgaben.

Die durchschnittliche Mietbelastungsquote ist von den Einkommen und Mietpreisen abhängig. Auch die Präferenzen der einzelnen Haushalte z. B. bezüglich Wohnungsgröße oder -ausstattung haben einen wesentlichen Einfluss auf die Mietbelastungsquote.

In diesem Bericht wurden die Mietbelastungsquoten auf Basis des SOEP 2013 berechnet. Die Mietbelastungsquote wurde auf Basis der Eurostat-Definition des Housing Cost Burden berechnet.¹¹ Dabei werden die Wohnkosten und die Nettoeinkommen der Haushalte jeweils um die wohnungsbezogenen Sozialleistungen (Kosten der Unterkunft und Heizung im Rahmen der Grundsicherung und Wohngeld; vgl. Teil C) reduziert. Dabei wird davon ausgegangen, dass diese Leistungen zur Reduzierung der Wohnkosten dienen.¹²

Im Jahr 2013 betrug die durchschnittliche bruttowarme Mietbelastung 29 Prozent des Haushaltsnettoeinkommens. In Westdeutschland lag sie bei 30 Prozent, in Ostdeutschland bei 26 Prozent (siehe Anlage 6).

Der Anteil der Miete am Einkommen war in den neuen Ländern in allen Einkommensklassen nach wie vor niedriger als in den alten Ländern. Mieterhaushalte in den neuen Ländern wohnten häufiger in kleineren Wohnungen bzw. hatten häufiger eine niedrigere Pro-Kopf-Wohnfläche. Gerade bei den kleineren Wohnungen war der Unterschied der Mieten (s. Anlage 6) und dementsprechend der Mietbelastungsquoten zwischen West- und Ostdeutschland besonders groß. Außerdem ist in Ostdeutschland der Anteil der Haushalte, die Wohngeld und KdU erhalten, höher als in Westdeutschland.

Die Mietbelastung war 2013 bei kleineren Haushalten höher als bei größeren Haushalten. Ein-Personen-Haushalte hatten eine durchschnittliche Mietbelastungsquote von 34 Prozent des Einkommens. Zwei-Personen-Haushalte wiesen im Durchschnitt dagegen eine deutlich geringere Mietbelastungsquote von 27 Prozent auf. Bei den größeren Haushalten waren die Unterschiede nicht mehr so deutlich – bei Drei-

¹⁰ Erstmals werden im Mietenbericht bei der Mietbelastung die kompletten Wohnkosten (Bruttowarmmiete) berücksichtigt. Daher können die Ergebnisse im Abschnitt nicht mit der Auswertung im Wohngeld- und Mietenbericht 2010 verglichen werden.

¹¹ EUROSTAT: Algorithms to compute Social Inclusion Indicators based on EU-SILC and adopted under the Open Method of Coordination (OMC), LC-ILC/39/09/EN-rev.1, 2010). Im Unterschied zu den übrigen Auswertungen im Mietenbericht werden hier die Stromkosten der Bruttowarmmiete zugeschlagen, auch wenn sie in der Grundsicherung Bestandteil des Regelsatzes sind.

¹² Decken Wohngeld und KdU die gesamten Wohnkosten ab, wird das Einkommen durch die Wohnkosten nicht belastet und die Mietbelastung ist gleich null.

Personen-Haushalten lag die Mietbelastungsquote bei 25 Prozent, bei Haushalten mit vier und mehr Personen bei 24 Prozent.

Kinderlose Haushalte hatten mit 30 Prozent eine höhere Mietbelastungsquote als Familien, die etwa ein Viertel ihres Nettoeinkommens für die Bruttowarmmiete aufwendeten.

Erwerbslose wiesen mit 14 Prozent die geringste Mietbelastungsquote auf, da ihre Mietkosten voll oder zu einem großen Teil durch KdU oder Wohngeld gedeckt wurden. Erwerbstätige hatten mit knapp 28 Prozent eine durchschnittliche und Rentnerhaushalte mit 33 Prozent eine überdurchschnittliche Mietbelastung.

2013 waren laut SOEP 14 Prozent aller Haushalte armutsgefährdet, bei den Mieterhaushalten waren es 24 Prozent.¹³ Die Mietbelastung dieser Haushalte war mit 34 Prozent überdurchschnittlich. Die Mietbelastung nahm dabei mit steigenden Einkommen ab. Haushalte mit einem Nettoeinkommen von unter 2.000 Euro wiesen überdurchschnittliche Mietbelastungen auf, Haushalte mit höheren Einkommen unterdurchschnittliche.

II. Mietrecht

Rund 54 Prozent aller Haushalte in Deutschland wohnen zur Miete. Dem Wohnraummietrecht kommt daher eine zentrale Bedeutung zu. Ausgewogene mietrechtliche Regelungen, die Mieter- wie Vermieterinteressen berücksichtigen, leisten einen wichtigen Beitrag zum sozialen Frieden in Deutschland. Das soziale Mietrecht hat daher die Aufgabe, einen angemessenen Ausgleich zwischen den Interessen der Vermieterinnen und Vermieter von Mietwohnungen einerseits und denen der Mieterinnen und Mieter andererseits zu schaffen. Es zeichnet sich durch eine Gewährleistung von sozialem Kündigungsschutz des Mieters und dem Recht des Vermieters aus, die Miete an die ortsübliche Vergleichsmiete anzupassen oder aber nach Modernisierung zu erhöhen. Zwar gilt auch bei der Wohnraummiete grundsätzlich die Vertragsfreiheit, aber soweit der Mieter schutzbedürftig ist, ist diese eingeschränkt.

Auf Grund der Heterogenität der Mietwohnungsmärkte in Deutschland stellen sich jedoch veränderte Anforderungen an das Mietrecht. Damit Mietsteigerungen in Bestandsmietverhältnissen auf lokalen Teilmärkten mit knappem Angebot gedämpft werden, ist durch das am 1. Mai 2013 in Kraft getretene Gesetz über die energetische Modernisierung von vermietetem Wohnraum und über die vereinfachte Durchsetzung von Räumungstiteln (Mietrechtsänderungsgesetz – MietRÄndG) in angespannten Märkten die geltende Kappungsgrenze von 20 Prozent auf 15 Prozent gesenkt worden. Die Länder sind ermächtigt, die Gebiete, in denen die abgesenkte Kappungsgrenze gelten soll, durch Rechtsverordnung zu bestimmen.

Auch bei der Wiedervermietung hat sich die Erforderlichkeit ergeben, die Höhe der Miete für bestimmte Gebiete zu begrenzen. In angespannten Märkten liegen die Wiedervermietungsmieten deutlich über dem Niveau der ortsüblichen Vergleichsmiete.

Um den Problemen auf den angespannten Wohnungsmärkten wirksam zu begegnen, gibt es das Gesetz zur Dämpfung des Mietanstiegs auf angespannten Wohnungsmärkten und zur Stärkung des Bestellerprinzips bei der Wohnungsvermittlung (Mietrechtsnovellierungsgesetz – MietNovG), mit dem die im Koalitionsvertrag vereinbarte sogenannte Mietpreisbremse umgesetzt wird. Das Gesetz ist zum 1. Juni 2015 in Kraft getreten (BGBl I 2015, 610).

Danach werden die Länder ermächtigt, Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten durch Rechtsverordnung für höchstens fünf Jahre auszuweisen. In diesen angespannten Wohnungsmärkten darf die Miete bei der Wiedervermietung von Wohnungen höchstens 10 Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen. Neubauten, d. h. Wohnungen, die nach dem 1. Oktober 2014 erstmals genutzt und vermietet werden, sind von der Mietpreisbegrenzung ausgenommen. Gleiches gilt für Anschlussvermietungen nach umfassenden Modernisierungen. Andere Modernisierungen erlauben eine erhöhte Wiedervermietungsmiete nach den Regeln einer Modernisierung im bestehenden Mietverhältnis. Zudem darf die Miete verlangt werden, die der vorherige Mieter zahlen musste. Damit wird den Interessen der Investoren Rechnung getragen und sichergestellt, dass keine negativen Auswirkungen auf Investitionen in den Wohnungsbau resultieren.

Zur Sicherung von bezahlbaren Mieten wurden im Koalitionsvertrag weitere mietrechtliche Änderungen vereinbart, die nach dem Beschluss der Bundesregierung in einem weiteren Paket umgesetzt werden sollen. Hierzu zählt die Senkung der Modernisierungsmieterhöhung. Durch eine Anpassung der Härtefallklausel im Miet-

¹³ Ihr Einkommen lag bei maximal 60 Prozent des Medians des Nettoäquivalenzeinkommens. Zur Erläuterung des Begriffs siehe 4. ARB der Bundesregierung (Bundestagsdrucksache 17/12650)

recht soll zudem ein wirksamer Schutz der Mieter vor finanzieller Überforderung bei Sanierungen gewährleistet werden.

Die Möglichkeit der Mieterhöhung nach Modernisierung (§ 559 BGB) ist derzeit auch eine entscheidende wirtschaftliche Voraussetzung für energetische Modernisierungsmaßnahmen im Mietwohnungsbestand. Daher wird die Bundesregierung darauf achten, dass bei der Umsetzung der im Koalitionsvertrag vorgesehenen Anpassungen der Modernisierungsmieterhöhung, deren Ziel die Sicherung der Bezahlbarkeit des Wohnens ist, die Anreize im Mietrecht für energetische Modernisierungen insgesamt nicht verringert werden. Zudem sollen auch im Interesse des Energiesparens und der langfristigen Begrenzung der Nebenkosten die Möglichkeiten der Mieterhöhung daraufhin geprüft werden, ob Differenzierungsmöglichkeiten bestehen. Dies hat sie im NAPE beschlossen.

Im Koalitionsvertrag ist außerdem vereinbart, dass die ortsübliche Vergleichsmiete im Mietspiegel auf eine breitere Basis gestellt und realitätsnäher dargestellt wird. Ferner soll klargestellt werden, dass nur die tatsächliche Wohn- bzw. Nutzfläche Grundlage für Rechtsansprüche z. B. für die Höhe der Miete, für Mieterhöhungen sowie für die umlagefähigen Heiz- und Betriebskosten sein kann. Darüber hinaus hat die Bundesregierung mit dem Aktionsprogramm Klimaschutz 2020 am 3. Dezember 2014 beschlossen, die gesetzlichen Vorgaben zur ortsüblichen Vergleichsmiete im Hinblick auf eine stärkere Berücksichtigung der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit im Mietspiegel zu prüfen.

Teil C Wohngeldbericht

I. Aufgaben des Wohngeldes und der Kosten der Unterkunft und Heizung (KdU)

1. Überblick

Die Mieten für nicht preisgebundene Wohnungen bilden sich nach Angebot und Nachfrage im Rahmen der bestehenden mietrechtlichen Regelungen am Wohnungsmarkt. Die soziale Sicherung angemessenen Wohnens gewährleistet die Wohnraumversorgung für Haushalte, die sich aus eigener Kraft nicht mit ausreichendem Wohnraum versorgen können. Dazu gehören Maßnahmen der Subjektförderung wie das Wohngeld und die Übernahme der Kosten der Unterkunft und Heizung (KdU) im Rahmen der Grundsicherung für Arbeitsuchende oder Sozialhilfe sowie Maßnahmen der Objektförderung in Form der sozialen Wohnraumförderung durch die Länder.

Die Grundsicherung deckt dabei das grundrechtlich geschützte soziokulturelle Existenzminimum ab, zu dem auch die Bedarfe für Unterkunft und Heizung gehören. Wohngeld wird geleistet, damit einkommensschwächere Haushalte mit Einkommen oberhalb des Grundsicherungsniveaus die Wohnkosten für angemessenen und familiengerechten Wohnraum tragen können. Das Wohngeld und die Übernahme der KdU im Rahmen der Grundsicherung sind daher unverzichtbare und integrale Bestandteile einer grundsätzlich marktwirtschaftlich ausgerichteten Wohnungs- und Mietpolitik.

Im Jahr 2013 entlastete die öffentliche Hand mit Wohngeld und KdU rund 4,4 Millionen Haushalte¹⁴ mit 16,5 Mrd. Euro wirkungsvoll bei den Wohnkosten. Davon erhielten 3,9 Millionen Haushalte Leistungen für Unterkunft und Heizung (hiervon 3,1 Millionen Bedarfsgemeinschaften nach dem SGB II und 0,8 Millionen Haushalte nach dem SGB XII) und 0,7 Millionen Haushalte Wohngeld. Damit profitierten 11 Prozent aller Haushalte von einer vollständigen oder teilweisen Entlastung bei den Wohnkosten.

Die große Mehrheit der Leistungsempfängerinnen und -empfänger sind Mieterhaushalte. 23 Prozent aller Mietwohnungen werden von Haushalten bewohnt, die mit Wohngeld oder KdU unterstützt werden. Etwa 14 Prozent des gesamten Mietzahlungsvolumens übernimmt die öffentliche Hand.

Neben den Empfängerinnen und Empfängern von Wohngeld und KdU gibt es etwa 3 Millionen Haushalte unter der Armutsrisikogrenze, die keine staatlichen Leistungen für das Wohnen beziehen, weil sie in Wohnungen leben, deren Miete aus unterschiedlichen Gründen für sie tragbar ist. Dies kann z. B. am niedrigen örtlichen Mietenniveau, an älteren Bestandsmietverträgen oder der Nutzung einer Sozialwohnung liegen. Sie sind ebenfalls auf preiswerte Wohnungen angewiesen.

2. Wohngeld

Das Wohngeld soll die Mietzahlungsfähigkeit der wohngeldberechtigten Haushalte gewährleisten. Dadurch sind die begünstigten Haushalte nicht nur auf ein ganz besonders mietgünstiges und deshalb enges Marktsegment im Wohnungsbestand beschränkt. Dies unterstützt die Erhaltung und Schaffung stabiler Bewohnerstrukturen in den Wohnquartieren und vermeidet eine wohnungspolitisch unerwünschte Spaltung des Wohnungsmarktes. Das Wohngeld ist sozialpolitisch sehr treffsicher und marktkonform, da es nach dem individuellen Bedarf der Haushalte und den regional unterschiedlichen Miethöhen differenziert. Es lässt zum einen den Haushalten bezüglich der Wohnung die volle Wahlfreiheit, setzt aber andererseits sozialpolitisch erwünschte Verhaltensanreize.

Anders als die Grundsicherung für Arbeitsuchende oder die Sozialhilfe, die jährlich durch Regelbedarfserhöhungen an die Einkommensentwicklung und in bedarfsgerechten Abständen durch Anpassungen der Mietobergrenzen an die Wohnkostentwicklung angepasst wird, enthält das Wohngeld keine automatische Anpassungsregelung. Deshalb muss das Wohngeld wegen der Einkommens- und Mietenentwicklung in regelmäßigen Abständen überprüft und gegebenenfalls angepasst werden, um seine Leistungsfähigkeit zu erhalten.

Die letzte Anpassung erfolgte mit der Wohngeldreform 2009, die deutliche Leistungsverbesserungen bewirkte. Allerdings wurde die 2009 eingeführte Heizkostenkomponente bereits 2011 zur Konsolidierung des Bundeshaushalts wieder abgeschafft. Das Leistungsniveau des Wohngeldes blieb dennoch höher als vor der Wohngeldreform 2009.

¹⁴ Ohne Heimbewohner; Haushalte, die mehrere Sozialleistungen erhalten, werden nur einmal gezählt.

Insgesamt hat sich die Entlastungswirkung des Wohngeldes seit der Reform 2009 durch die Einkommens- und Wohnkostenentwicklung deutlich verringert. Angesichts der zunehmenden regionalen Wohnungsmarktgänge und der steigenden Wohnkosten ist es erforderlich, das Leistungsniveau des Wohngeldes generell anzuheben.

Mit der von Bundestag und Bundesrat beschlossenen Wohngeldreform 2016 werden einkommensschwache Haushalte oberhalb der Grundsicherung ab 1. Januar 2016 bei den Wohnkosten schnell, wirkungsvoll und treffsicher entlastet werden.

Im Zentrum der Wohngeldreform 2016 steht die Anpassung des Wohngelds an die Mieten- und Einkommensentwicklung seit der letzten Wohngeldreform 2009. Neben dem Anstieg der Bruttokaltmieten und der Einkommen wird bei der Erhöhung der Tabellenwerte auch der Anstieg der warmen Nebenkosten und damit der Bruttowarmmieten insgesamt berücksichtigt.

Rund 870.000 einkommensschwache Haushalte werden von der Wohngeldreform profitieren. Darunter sind rund 320.000 Haushalte, die durch die Reform neu oder wieder einen Anspruch auf Wohngeld erhalten. Von diesen werden rund 90.000 Haushalte von der Grundsicherung ins Wohngeld wechseln.

Um das Wohngeld weiter zu stärken, hat der Bundestag (vgl. Bundestagsdrucksache 18/5400) darüber hinaus die Bundesregierung u. a. beauftragt,

- „die Einführung einer Klimakomponente im Wohngeld gemeinsam mit den Ländern zu prüfen, so dass der Deutsche Bundestag ggf. im Rahmen einer nächsten Wohngeldreform darüber beraten kann“ (siehe auch Aktionsprogramm Klimaschutz 2020; vgl. Teil A);
- „angesichts der vorteilhaften Anreize des Wohngeldes gegenüber der Grundsicherung für Arbeitsuchende und der Sozialhilfe zu prüfen, wie die bestehenden strukturellen Anreize des Wohngeldes im Rahmen der verfügbaren Mittel weiter verbessert werden können, damit Haushalte, die ihren Lebensunterhalt selbst erwirtschaften und nur wegen ihrer Wohnkosten auf aufstockende Leistungen der Grundsicherung angewiesen sind, (wieder) im Wohngeldbezug verbleiben können.“

Das BMUB hat hierzu bereits vorbereitend das Forschungsprojekt „Machbarkeits- und Umsetzungsstudie für eine Klima-Komponente im Wohngeld“ vergeben und wird zu übrigen Arbeitsaufträgen des Bundestages im Jahr 2016 ein zweites Projekt ausschreiben. Über die Ergebnisse wird die Bundesregierung im Wohngeld- und Mietenbericht 2016 im Jahr 2017 berichten.

3. Kosten der Unterkunft und Heizung (KdU) im Rahmen der Grundsicherung

Die öffentliche Hand unterstützt Haushalte, die ihren existenzsichernden Lebensunterhaltsbedarf inklusive Wohnkosten nicht aus eigenem Einkommen und vorrangigen Sozialleistungen wie dem Wohngeld decken können, durch die Berücksichtigung von Bedarfen für Unterkunft und Heizung in angemessener Höhe im Rahmen des Zweiten und Zwölften Buch Sozialgesetzbuch (SGB II und XII). In der Grundsicherung für Arbeitsuchende nach dem SGB II erhalten hilfebedürftige erwerbsfähige Personen und deren Partnerinnen und Partner sowie Kinder Arbeitslosengeld II oder Sozialgeld. In der Sozialhilfe nach dem SGB XII sind zum einen vorübergehend nicht erwerbsfähige Personen sowie Minderjährige unter 15 Jahre bei Hilfebedürftigkeit in der Hilfe zu Lebensunterhalt leistungsberechtigt, sofern sie nicht mit erwerbsfähigen und nach dem SGB II leistungsberechtigten Personen in einem Haushalt leben. Zum anderen sind hilfebedürftige Personen, die volljährig und dauerhaft voll erwerbsgemindert sind oder die ein der Regelaltersgrenze in der gesetzlichen Rentenversicherung entsprechendes Alter erreicht oder überschritten haben, in der Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung leistungsberechtigt.

Im Unterschied zum Wohngeld, das einen Zuschuss zu den Wohnkosten nach Maßgabe bestimmter regional gestaffelter Höchstbeträge darstellt, werden bei den KdU meist die Wohnkosten in voller Höhe übernommen. Dabei gelten Angemessenheitsgrenzen, die von den Kommunen – orientiert am einfachen Standard auf dem örtlichen Wohnungsmarkt – nach einem schlüssigen Konzept festgelegt werden. Die KdU-Leistungen können dabei erhebliche Auswirkungen auf die lokalen Wohnungsmärkte und die Versorgungsmöglichkeiten anderer Haushalte im preisgünstigen Wohnungsmarktsegment haben (vgl. Wohngeld- und Mietenbericht 2010, S. 26). Es gilt zum einen zu verhindern, dass großzügige Angemessenheitsgrenzen zu steigenden Mieten im preiswerteren Segment beitragen. Dies ginge auch zu Lasten einkommensschwächerer Haushalte, die keine staatliche Unterstützung bei den Wohnkosten erhalten. Zum anderen können zu knapp bemessene Angemessenheitsgrenzen zu einer verschlechterten Wohnraumversorgung der Grundsicherungsempfängerinnen und -empfänger führen. Dies kann zugleich mit einer unerwünschten zunehmenden räumlichen Segregation von Haushalten einhergehen.

Die Ermittlung der angemessenen Höhe zu berücksichtigender Kosten für Unterkunft und Heizung stellt die Träger nach dem SGB II und dem SGB XII in der Praxis vor große Probleme. Deshalb hat das Bundesministerium für Arbeit und Soziales ein Forschungsprojekt in Auftrag gegeben, um Wege für eine verbesserte und vor allem auch rechtssichere Ermittlung der Angemessenheitsgrenze aufzuzeigen. Dieses Forschungsvorhaben basiert dabei insbesondere auch auf einer in der von der Konferenz der Ministerinnen und Minister, Senatorinnen und Senatoren für Arbeit und Soziales (ASMK) gebildeten Bund-Länder-Arbeitsgruppe zur Vereinfachung des Rechts der Leistungen zum Lebensunterhalt, einschließlich des Verfahrensrechts, im SGB II, getroffenen Entscheidung, wonach empirische und methodische Voraussetzungen der Existenzsicherung im Bereich Unterkunft und Regelungsmöglichkeiten vor einer Neuregelung ermittelt werden sollen. Nach Vorlage der Forschungsergebnisse wird über gesetzgeberische Maßnahmen zu entscheiden sein.

Der Wohngeldbericht 2014 stellt die Entwicklung der Wohngeldleistungen und -haushalte zwischen 2010 und 2013 dar und gibt einen Ausblick auf die Entwicklung der Jahre 2014 bis 2016 und damit auch auf die Wohngeldreform 2016. Daneben wird die Entwicklung der Empfängerinnen und Empfänger in der Grundsicherung mit Anspruch auf Leistungen für Unterkunft und Heizung und der Ausgaben für die KdU in den Jahren 2010 bis 2013 dargestellt.

II. Überblick über die Entwicklungen im Berichtszeitraum (ab 2010)

1. Gesamtwirtschaftliche Einflüsse: Konjunktur, Arbeitslosigkeit und Wohnungsmarktentwicklung

Die wirtschaftliche Entwicklung im Berichtszeitraum war gekennzeichnet von der Erholung nach dem deutlichen Einbruch in Folge der Finanzkrise. Vor allem 2010 und 2011 war ein kräftiges Wirtschaftswachstum zu verzeichnen. Zwischen 2010 und 2014 entwickelte sich auch der private Konsum positiv.

Auch die Arbeitsmarktentwicklung verlief im Berichtszeitraum sehr positiv. Die Zahl der Erwerbstätigen stieg um 4,1 Prozent auf 42,7 Millionen Personen, während gleichzeitig die Zahl der Arbeitslosen um 10 Prozent auf 2,9 Millionen Personen sank.

Neben der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung spielt für das Wohngeld die Entwicklung der Anzahl der Niedrigeinkommensbezieher und deren Einkommen eine Rolle. Die real verfügbaren Einkommen haben sich positiv entwickelt. Gerade auch die unteren 40 Prozent der nach dem Einkommen geschichteten Bevölkerung haben von dieser Entwicklung profitiert. Der Anteil der Niedriglohnbeschäftigten blieb weitgehend stabil. Nach der Statistik der Bundesagentur für Arbeit über sozialversicherungspflichtige Bruttoarbeitsentgelte ist dem Niedriglohnbereich etwa ein Fünftel der Beschäftigten zuzuordnen. Der Vierte Armuts- und Reichtumsbericht der Bundesregierung (Bundestagsdrucksache 17/12650) weist für die Jahre ab 2007 ein konstantes Armutsrisiko aus. Ein weiteres Verteilungsmaß ist der Gini-Koeffizient. Auch dieses Maß zeigt nach 2007 keinen Anstieg der Ungleichheit der Nettoäquivalenzeinkommen an.

Im Berichtszeitraum haben sich die Wohnungsmarktengepässe einiger Ballungsgebiete und Universitätsstädte verstärkt, wovon vor allem Niedrigeinkommensbezieher betroffen sind. Angesichts der Knappheit auf immer mehr regionalen Wohnungsmärkten wird die Bedeutung der sozialen Sicherung angemessenen Wohnens künftig noch weiter zunehmen (vgl. Teil A).

Die dargestellte insgesamt positive konjunkturelle Entwicklung hatte im Berichtszeitraum einen starken Einfluss auch auf die Wohngeldentwicklung. Durch die sinkende Arbeitslosigkeit und die steigenden Einkommen nahm die Zahl der Wohngeldhaushalte ab.

2. Auswirkungen rechtlicher Änderungen auf Leistungen und Empfängerstrukturen

Als Beitrag zur notwendigen Konsolidierung des Bundeshaushalts im Rahmen der Finanz- und Wirtschaftskrise wurde zum 1. Januar 2011 durch das Haushaltsbegleitgesetz 2011 der Betrag für Heizkosten bei der Ermittlung der zu berücksichtigenden Miete bzw. Belastung gestrichen. Dadurch wurden die Heizkosten nicht mehr durch einen pauschalen Aufschlag auf die zu berücksichtigende Miete bzw. Belastung im Wohngeld berücksichtigt. Dies diente der unverzichtbaren Konsolidierung des Bundeshaushalts.

Die Streichung der Heizkostenkomponente führte zu einem Rückgang der Wohngeldhaushalte um ca. 50.000 Haushalte, von denen rund 30.000 Haushalte in der Folge auf Leistungen der Grundsicherung angewiesen waren, und zu Einsparungen im Wohngeld von 230 Mio. Euro (volle Jahreswirkung). Die Mehrkosten in der Grundsicherung für Arbeitsuchende und der Sozialhilfe gegengerechnet, reduzierten sich die Ausgaben für die öffentliche Hand insgesamt um rund 130 Mio. Euro (volle Jahreswirkung).

Mit dem Gesetz zur Ermittlung von Regelbedarfen und zur Änderung des Zweiten und Zwölften Buches Sozialgesetzbuch waren ab 1. April 2011 Leistungsberechtigte nur noch dann verpflichtet, Wohngeld in Anspruch zu nehmen, wenn dadurch die Hilfebedürftigkeit aller Mitglieder einer Bedarfsgemeinschaft für einen zusammenhängenden Zeitraum von mindestens drei Monaten beseitigt wurde (vgl. § 12a SGB II). Ziel war eine deutliche Reduzierung der Kinderwohngeldhaushalte, bei denen die Eltern SGB-II-Leistungen und die Kinder Wohngeld beziehen (siehe ausführlich III.1.3). Damit sollten sowohl Bürgerinnen und Bürger als auch die Verwaltung beim Erfüllungsaufwand deutlich entlastet werden. Statt zwei Leistungsanträgen (für das SGB II und für das Wohngeld) müssen die Betroffenen damit nur noch einen SGB-II-Leistungsantrag stellen – bei einer in fast allen Fällen insgesamt gleichen Sozialleistungshöhe.

Diese Regelung war ein wesentlicher Grund, dass sich die Zahl der Kinderwohngeldhaushalte zwischen 2010 und 2013 von 140.000 auf 45.000 Fälle deutlich reduzierte (siehe Abschnitt IV.1.3).

Wegen der jährlichen Fortschreibung der Regelbedarfe (Fortschreibung der Regelbedarfsstufen nach § 28a SGB XII maßgeblichen Prozentsatzes sowie zur Ergänzung der Anlage zu § 28 des SGB XII) wechselten pro Jahr etwa 20.000 Wohngeldhaushalte in die Grundsicherung, wodurch sich die Wohngeldausgaben pro Jahr um etwa 50 bis 60 Mio. Euro verringerten.

Mit den Rentenwertbestimmungsverordnungen werden die gesetzlich vorgegebenen jährlichen Anpassungen der Renten umgesetzt. Zwischen 2010 und 2014 wurden die Rentenwerte im früheren Bundesgebiet um 5,2 Prozent und in den Neuen Ländern um 9,4 Prozent erhöht. Beim Wohngeld kommt es zu zwei gegenläufigen Effekten: Bisherige Wohngeldempfängerinnen und -empfänger erhalten wegen höherer Renten weniger oder kein Wohngeld mehr. Gleichzeitig wechseln Empfängerinnen und -empfänger der Grundsicherung im Alter wegen höherer Einkommen in das Wohngeld. Insgesamt reduzierte sich dadurch im Berichtszeitraum per Saldo die Anzahl der Wohngeldhaushalte um einige Tausend und entsprechend auch die Wohngeldausgaben.

Zusätzlich zu den jährlichen Rentenanpassungen wurden zum 1. Juli 2014 die Renten für alle Mütter oder Väter erhöht, die Erziehungszeiten für Kinder haben, die vor 1992 geboren wurden (so genannte „Mütterrente“), was ebenfalls die oben beschriebenen Effekte zur Folge hatte. Per Saldo reduzierte sich die Zahl der Wohngeldhaushalte um etwa 30.000 und die Ausgaben um etwa 20 Mio. Euro (volle Jahreswirkung).

Das zum 1. August 2013 eingeführte Betreuungsgeld führte zum Wechsel von Haushalten aus dem SGB II in das Wohngeld, da das Betreuungsgeld als kindbezogene Leistungen beim Wohngeld anders als im SGB II nicht als Einkommen berücksichtigt wird. Laut Schätzungen des Fraunhofer-Instituts für Angewandte Informationstechnik FIT (Kompetenzzentrum Mikromodelle) im Auftrag des BBSR erhöhte sich dadurch in der vollen Jahreswirkung die Zahl der Wohngeldhaushalte um etwa 15.000 bis 20.000 und die Wohngeldausgaben um etwa 30 bis 40 Mio. Euro.

3. Ausgaben und Empfängerhaushalte

3.1 Entwicklung der Ausgaben

3.1.1 Wohngeld

Mit der Wohngeldreform 2009 und auch als Folge des Konjunkturerinbruchs 2008/2009 stiegen die Wohngeldausgaben 2009 gegenüber dem Vorjahr um mehr als die Hälfte an (vgl. Wohngeld- und Mietenbericht 2010, S. 27ff. und Abbildung 9). 2010 erhöhten sich die Ausgaben aufgrund der Zunahme der Kinderwohngeldhaushalte nochmals (vgl. IV.1.3). In den Folgejahren waren die Ausgaben deutlich rückläufig. Sie sanken insgesamt zwischen 2010 und 2014 um 52 Prozent auf 845 Mio. Euro. Für diesen Rückgang waren rechtliche Änderungen wie die Streichung der Heizkostenkomponente (volle Jahreswirkung ca. 230 Mio. Euro) und die Änderung des § 12a SGB II verantwortlich (damit verbundener Kostenrückgang 2010 bis 2013 ca. 200 Mio. Euro), die zu einem deutlichen Rückgang der Kinderwohngeldhaushalte führte. Etwas stärker machten sich die günstige Arbeitsmarktentwicklung, die allgemeinen Einkommenssteigerungen und die jährlichen Regelbedarfs erhöhungen bemerkbar, die zu einem Wechsel von Wohngeldhaushalten in die Grundsicherung führten.

Wohngeld wird jeweils zur Hälfte von Bund und Ländern finanziert. Von 2003 bis 2008 übernahm der Bund zusätzlich einen Festbetrag in Höhe von 409 Mio. Euro für die Länder von deren Hälfte der Wohngeldausgaben. Dieser Betrag ist in den ausgewiesenen Ausgaben des Bundes zusätzlich zu seinem hälftigen Ausgabenanteil enthalten (vgl. Wohngeld- und Mietenbericht 2006, Bundestagsdrucksache 16/5853, Tz. 87 ff., s. Tabelle 13). 2008 kam es zu einer Überkompensation der Länderausgaben durch den Bund. Deshalb war es wichtig, dass die sachfremde Verankerung des Festbetrags im Wohngeld ab 2009 beseitigt wurde (vgl. Wohngeld- und Mietenbericht 2010, S. 29).

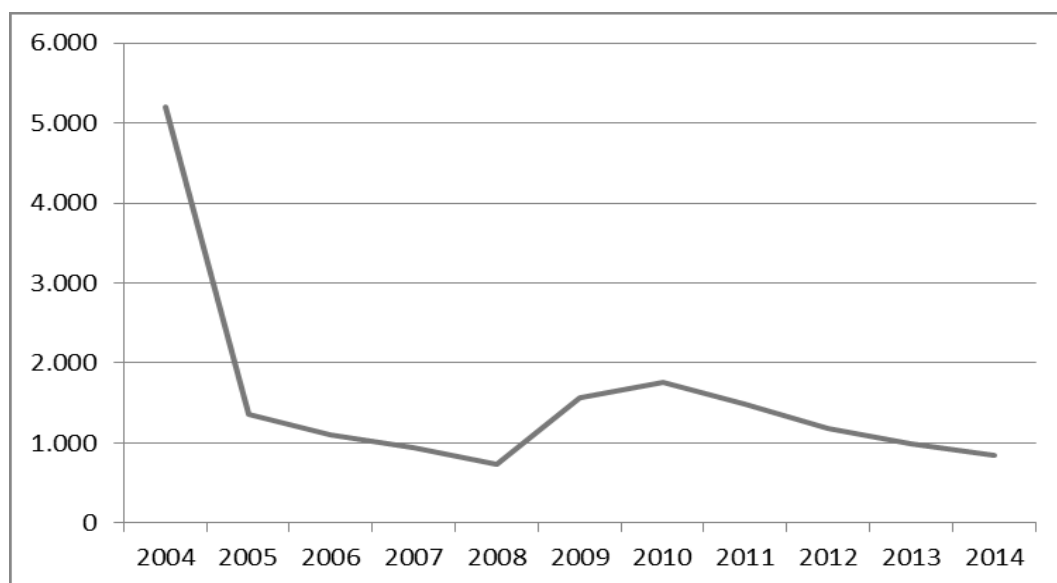
Tabelle 13: Wohngeldausgaben von Bund und Ländern in Mio. Euro

Jahr	insgesamt	Bund*	Länder*
2004	5.200,0	3.009,0	2.191,0
2005	1.351,1	1.084,5	266,5
2006	1.094,3	956,2	138,2
2007	934,8	876,4	58,4
2008	726,4	772,2	-45,8
2009	1.567,3	783,7	783,7
2010	1.761,2	880,6	880,6
2011	1.490,7	745,4	745,4
2012	1.183,4	591,7	591,7
2013	984,9	492,5	492,5
2014	844,8	422,4	422,4

* Bei der Finanzierung durch Bund und Länder wurde der Festbetrag in Höhe von 409 Mio. Euro berücksichtigt, den der Bund den Ländern 2003-2008 für Mehrausgaben aufgrund der Einführung der Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung zusätzlich zum hälftigen Bundesanteil erstattet hat.

Quelle: BMUB

Abbildung 9: Entwicklung der Wohngeldausgaben ab 2004 in Mio. Euro



Quelle: BMUB

3.1.2 KdU im Rahmen der Grundsicherung (SGB II und XII)

Die Leistungen für Unterkunft und Heizung in der Grundsicherung für Arbeitsuchende (SGB II) werden von den Kommunen getragen. Nach § 46 Absatz 5 SGB II beteiligt sich der Bund an diesen Ausgaben. Die Höhe der Bundesbeteiligung wird jährlich angepasst. Von den Leistungen für Unterkunft und Heizung von 13,8 Mrd. Euro im Jahr 2014 übernahm der Bund damit 4,4 Mrd. Euro.

Von 2010 bis 2012 sanken die Ausgaben von 13,7 Mrd. Euro auf 13,3 Mrd. Euro ab, um dann wieder bis 2014 auf 13,8 Mrd. Euro zu steigen (s. Tabelle 14).

Die Ausgabenentwicklung war dabei einerseits von sinkenden Empfängerzahlen und andererseits von steigenden Wohnkosten geprägt.

Tabelle 14: Ausgaben für die KdU nach dem SGB II in Mio. Euro

Jahr	insgesamt	davon Bund
2005	12.140	3.533
2006	13.805	4.017
2007	13.632	4.333
2008	13.324	3.889
2009	13.573	3.515
2010	13.699	3.235
2011	13.339	4.855
2012	13.292	4.838
2013	13.662	4.682
2014	13.849	4.426

Quelle: BMAS (Ausgaben für Leistungen nach § 22 Absatz 1 SGB II)

Im Bereich der Sozialhilfe (SGB XII) werden die Leistungen für Unterkunft und Heizung nicht ausgewiesen. Stattdessen weist die Statistik den gesamten (Brutto-) Bedarf der Leistungsempfängerinnen und -empfänger aus, zu dem die KdU, die Regelbedarfe und die Mehrbedarfe gehören. Dem wird der Leistungsanspruch (Nettoanspruch) gegenübergestellt, der sich aus dem Bruttoanspruch abzüglich anrechenbarer Einkünfte ergibt.

Die im Bruttobedarf berücksichtigten tatsächlichen Aufwendungen für Unterkunft und Heizung der Empfängerinnen und -empfänger von Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung beliefen sich 2013 auf 2,8 Mrd. Euro, die der Empfängerinnen und Empfänger von laufender Hilfe zum Lebensunterhalt auf 425 Mio. Euro.

Rechnerisch ergaben sich für das Jahr 2013 damit Ausgaben (Nettoansprüche) für die KdU von 1,7 Mrd. Euro für die Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung und 266 Mio. Euro für die laufende Hilfe zum Lebensunterhalt (s. Tabelle 15).

Die Ausgaben für die laufende Hilfe zum Lebensunterhalt werden von den Kommunen getragen, während der Bund die Ausgaben für die Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung seit 2014 vollständig trägt.

Seit 2010 sind die Ausgaben für die KdU bei der Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung um 31 Prozent und bei der laufenden Hilfe zum Lebensunterhalt um 28 Prozent gestiegen. Das lag zum einen an deutlich steigenden Empfängerzahlen und zum anderen an steigenden Wohnkosten.

Tabelle 15: Ausgaben für KdU nach dem SGB XII in Mio Euro (außerhalb von Einrichtungen)

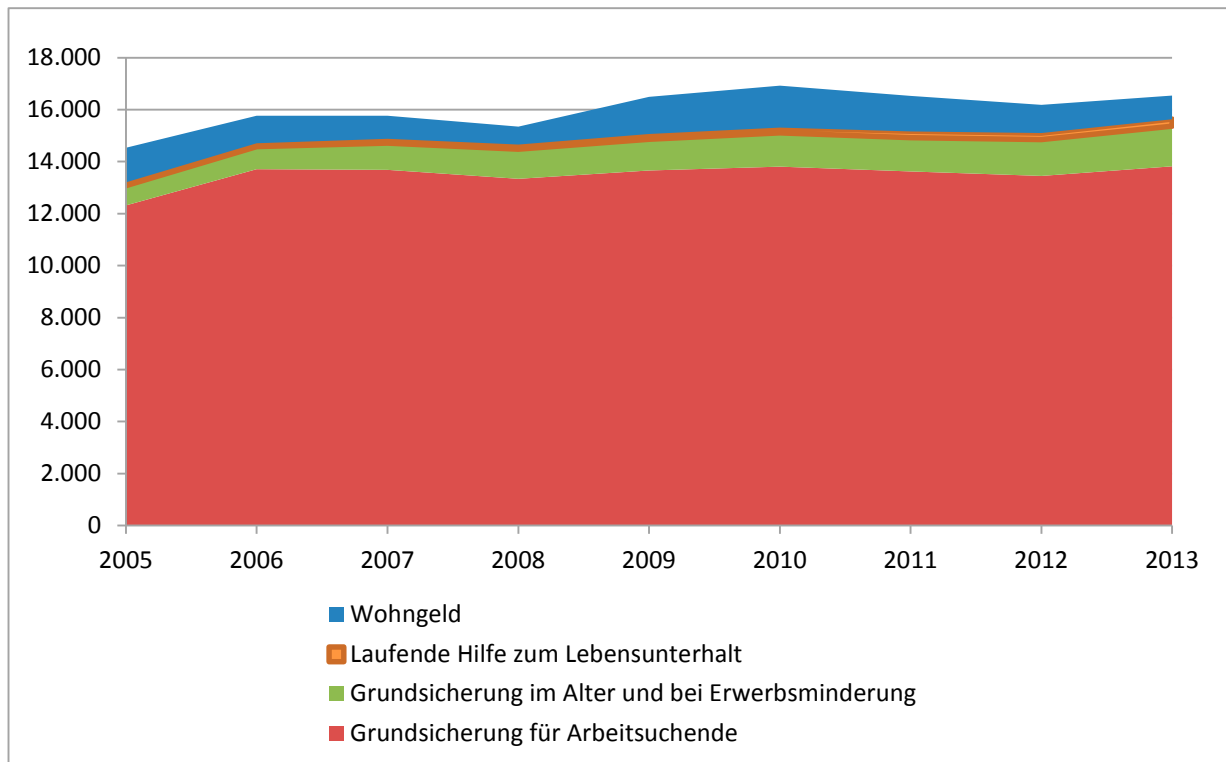
Jahr	Bruttobedarf	Nettoanspruch
Aufwendungen für Unterkunft und Heizung bei Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung		
2005	1.324,4	810,5
2006*	1.664,3	1.015,2
2007	1.702,0	1.022,9
2008	1.885,4	1.157,6
2009	1.939,2	1.210,1
2010	2.052,1	1.290,8
2011	2.284,8	1.425,7
2012	2.493,5	1.533,5
2013	2.761,6	1.687,3
Aufwendungen für Unterkunft und Heizung bei laufender Hilfe zum Lebensunterhalt		
2005*	270,6	173,7
2006*	260,0	184,6
2007	251,8	169,4
2008	272,7	187,4
2009	282,3	194,8
2010	307,0	208,1
2011	354,1	235,5
2012	380,2	243,3
2013	424,9	266,0

Quelle: Statistisches Bundesamt (Sozialhilfestatistik), Berechnungen des BBSR; * ohne Bremen

3.1.3 Soziale Sicherung des Wohnens insgesamt

Insgesamt wurden von der öffentlichen Hand für die Kosten der Unterkunft aller Empfängerinnen und Empfänger der Grundsicherung im Jahr 2013 15,6 Mrd. Euro gezahlt. Mit Wohngeld betragen die Ausgaben für Privathaushalte (ohne Heimbewohner) damit 16,5 Mrd. Euro. Gegenüber 2010 bedeutet dies einen Rückgang um 2 Prozent (s. Abbildung 10).

Abbildung 10: Ausgaben für die soziale Sicherung des Wohnens in Mio. Euro



Quelle: Statistisches Bundesamt, BMAS, BMUB, Berechnungen des BBSR

3.2 Entwicklung der Anzahl der Empfängerhaushalte

3.2.1 Wohngeld

Tabelle 16: Anzahl der Wohngeldempfängerhaushalte nach Empfängergruppen

Jahr	Empfänger insgesamt	davon									
		(allgemeines) Wohngeld								besonderer Mietzuschuss	
		reine Wohngeldhaushalte		Mischhaushalte		Mietzuschuss		Lastenzuschuss		Anzahl	%
Anzahl	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	
2004	3.524.217	2.267.647	64,3	-	-	2.119.169	60,1	148.478	4,2	1.256.570	35,7
2005	810.864	780.660	96,3	30.204	3,7	722.869	89,1	87.995	10,9	-	-
2006	691.119	665.892	96,3	25.227	3,7	614.873	89,0	76.246	11,0	-	-
2007	606.424	580.302	95,7	26.122	4,3	542.380	89,4	64.044	10,6	-	-
2008	639.115	584.035	91,4	55.080	8,6	575.342	90,0	63.773	10,0	-	-
2009	1.007.334	859.610	85,3	147.724	14,7	918.931	91,2	88.403	8,8	-	-
2010	1.061.487	857.012	80,7	204.475	19,3	977.869	92,1	83.618	7,9	-	-
2011	902.870	770.369	85,3	132.501	14,7	832.764	92,2	70.106	7,8	-	-
2012	782.824	690.120	88,2	92.704	11,8	721.607	92,2	61.217	7,8	-	-
2013	664.724	594.709	89,5	70.015	10,5	612.692	92,2	52.032	7,8	-	-

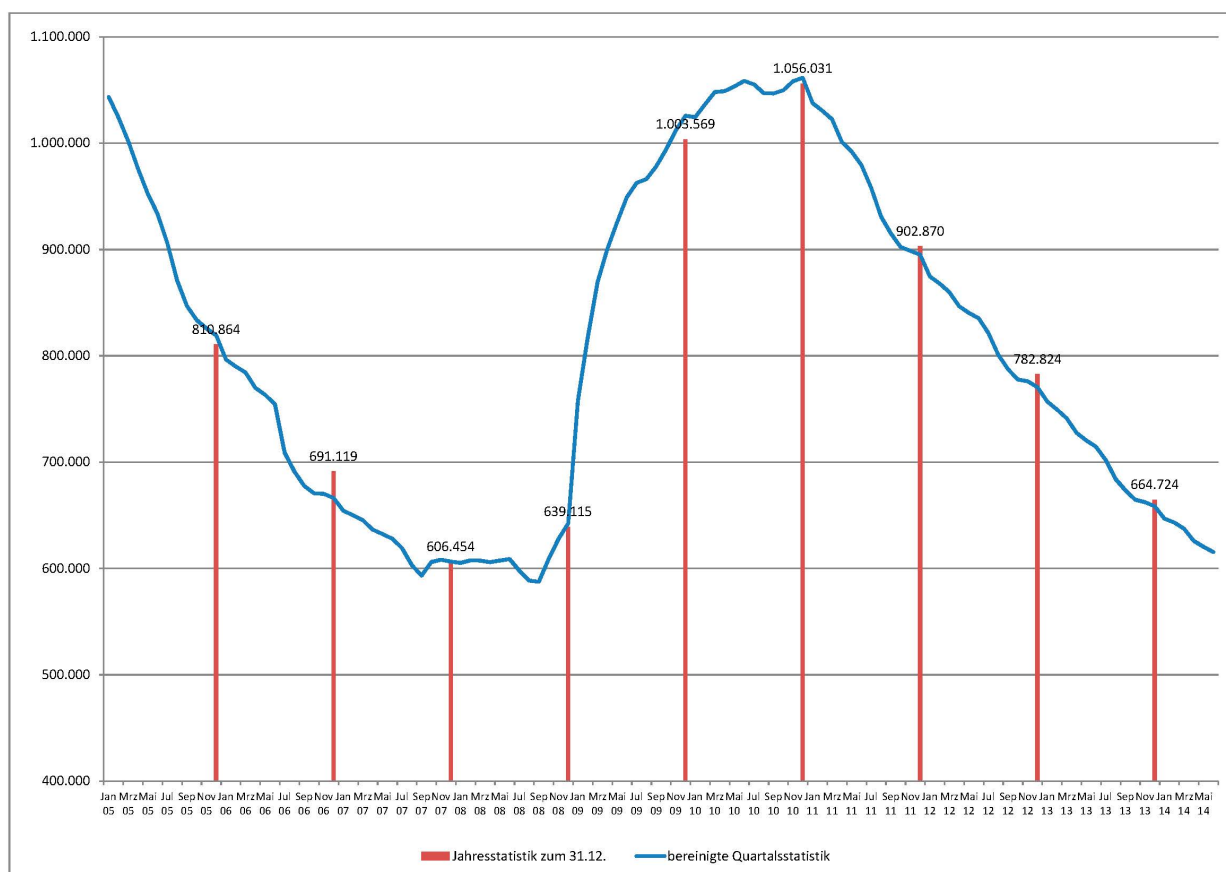
Quelle: Statistisches Bundesamt (Wohngeldstatistik)

Infolge der Reform der sozialen Sicherungssysteme 2005 nahm die Zahl der Wohngeldempfängerhaushalte deutlich ab. Während 2004 noch 3,5 Millionen Haushalte Wohngeld bezogen, waren es 2005 noch 810.864 Haushalte (vgl. ausführlich Wohngeld- und Mietenbericht 2006, Bundestagsdrucksache 16/5853, Tz. 97). Bis 2007 gab es einen weiteren Rückgang auf 606.424 Haushalte. 2008 wiederum nahm die Zahl der Wohngeldempfängerinnen und -empfänger konjunkturbedingt leicht auf 639.115 Haushalte zu. 2009 gab es einen reformbedingten deutlichen Anstieg der Empfängerhaushalte auf 1,01 Millionen (vgl. ausführlich Wohngeld- und Mietenbericht 2010, Bundestagsdrucksache 17/6280, S. 30; s. Tabelle 16 und Abbildung 11).

2010 stieg die Zahl der Wohngeldhaushalte nochmals spürbar um 5 Prozent auf 1,06 Millionen Haushalte. Ursächlich hierfür war der deutliche Anstieg der Mischhaushalte um 38 Prozent, während die Zahl der reinen Wohngeldhaushalte um 0,3 Prozent zurückging. Der Anteil der Mischhaushalte an allen Wohngeldhaushalten stieg deshalb auf 19 Prozent. Bei Mischhaushalten bezieht ein Teil des Haushalts Wohngeld, ein anderer Teil andere Transferleistungen, insbesondere Leistungen nach dem SGB II oder XII. Insgesamt bezogen 2010 2,6 Prozent der Privathaushalte Wohngeld.

Von 2010 bis 2013 sank die Zahl der Wohngeldhaushalte deutlich um 31 Prozent auf 664.724 Haushalte (siehe auch Anlage 13). Etwas schwächer war der Rückgang beim Kinderzuschlag, den etwa jedes zweite Kind mit Wohngeld (auch) erhalten dürfte. Hier verringerte sich die Zahl der Haushalte von 123.000 im Dezember 2010 um 24 Prozent auf 93.000 Haushalte mit 249.000 Kindern. Ende 2014 bezogen noch 88.000 Haushalte Kinderzuschlag.

Abbildung 11: Entwicklung der Wohngeldempfängerhaushalte ab 2005



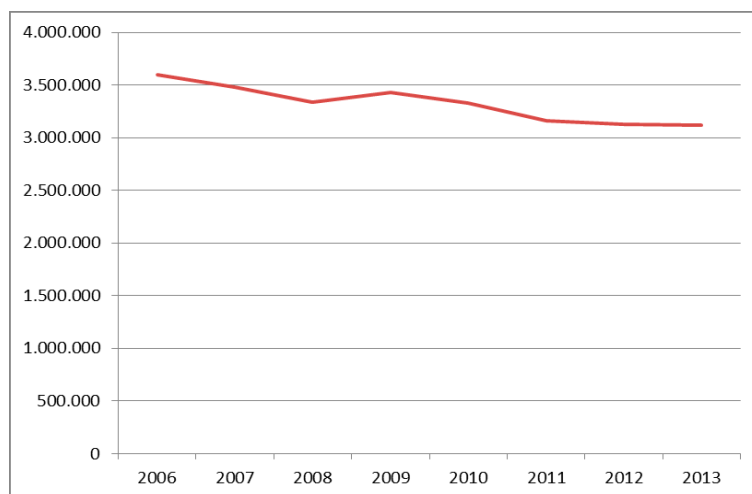
Quelle: Statistisches Bundesamt (Wohngeldstatistik), Berechnungen des BMUB

3.2.2 KdU im Rahmen der Grundsicherung (SGB II und XII)

Ende 2013 bezogen 3,3 Millionen Bedarfsgemeinschaften Leistungen der Grundsicherung für Arbeitsuchende (SGB II). 95 Prozent oder 3,1 Millionen Bedarfsgemeinschaften machten Aufwendungen für Unterkunft und Heizung geltend.

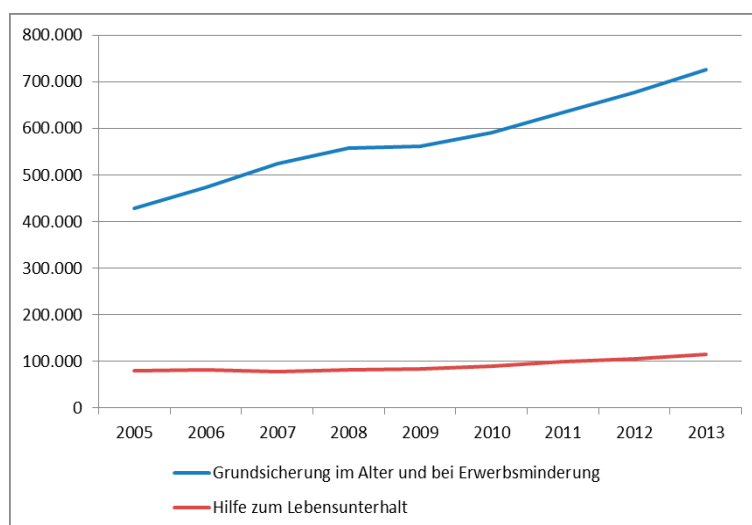
Die Zahl der Bedarfsgemeinschaften mit Aufwendungen für Unterkunft und Heizung sank von 2006 bis 2008 von 3,6 Millionen auf 3,3 Millionen (s. Abbildung 12). Sie stieg 2009 konjunkturbedingt auf 3,4 Millionen Bedarfsgemeinschaften an und reduziert sich danach wieder von Jahr zu Jahr. Insgesamt sank die Zahl der Bedarfsgemeinschaften im Berichtszeitraum von 2010 bis 2013 um 6 Prozent auf 3,1 Millionen. Dies ist insbesondere auf den anhaltenden konjunkturellen Abbau der Arbeitslosigkeit seit der Finanzkrise und die gleichzeitig steigenden Beschäftigungszahlen zurückzuführen. Insgesamt bezogen 2013 8 Prozent der Privathaushalte in Deutschland Leistungen für Unterkunft und Heizung im Rahmen des SGB II (s. Abbildung 4 und Anlage 11).

Abbildung 12: Anzahl der Bedarfsgemeinschaften im Rechtskreis des SGB II mit Anspruch auf laufende Leistungen für Unterkunft und Heizung im Dezember



Quelle: Bundesagentur für Arbeit

Abbildung 13: Empfängerinnen und Empfänger von Sozialhilfe außerhalb von Einrichtungen mit Aufwendungen für KdU



Quelle: Statistisches Bundesamt (Sozialhilfestatistik); bei der Hilfe zum Lebensunterhalt 2005/6 inkl. Personen ohne Aufwendungen für KdU

Ende 2014 bezogen 793.000 Personen außerhalb von Einrichtungen Leistungen der Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung. Bei 96 Prozent dieser Personen wurden Aufwendungen für Unterkunft und Heizung als Bedarf für die Höhe des Leistungsanspruchs berücksichtigt.

Die Zahl der Empfängerinnen und Empfänger außerhalb von Einrichtungen mit Aufwendungen für Unterkunft und Heizung stieg seit 2005 von 435.000 auf 561.000 Personen im Jahr 2009 stark an (s. Abbildung 13). Nur von 2008 auf 2009 verlangsamte sich der Anstieg, da infolge der Wohngeldreform einige Tausend Haushalte aus der Grundsicherung in das Wohngeld wechselten.

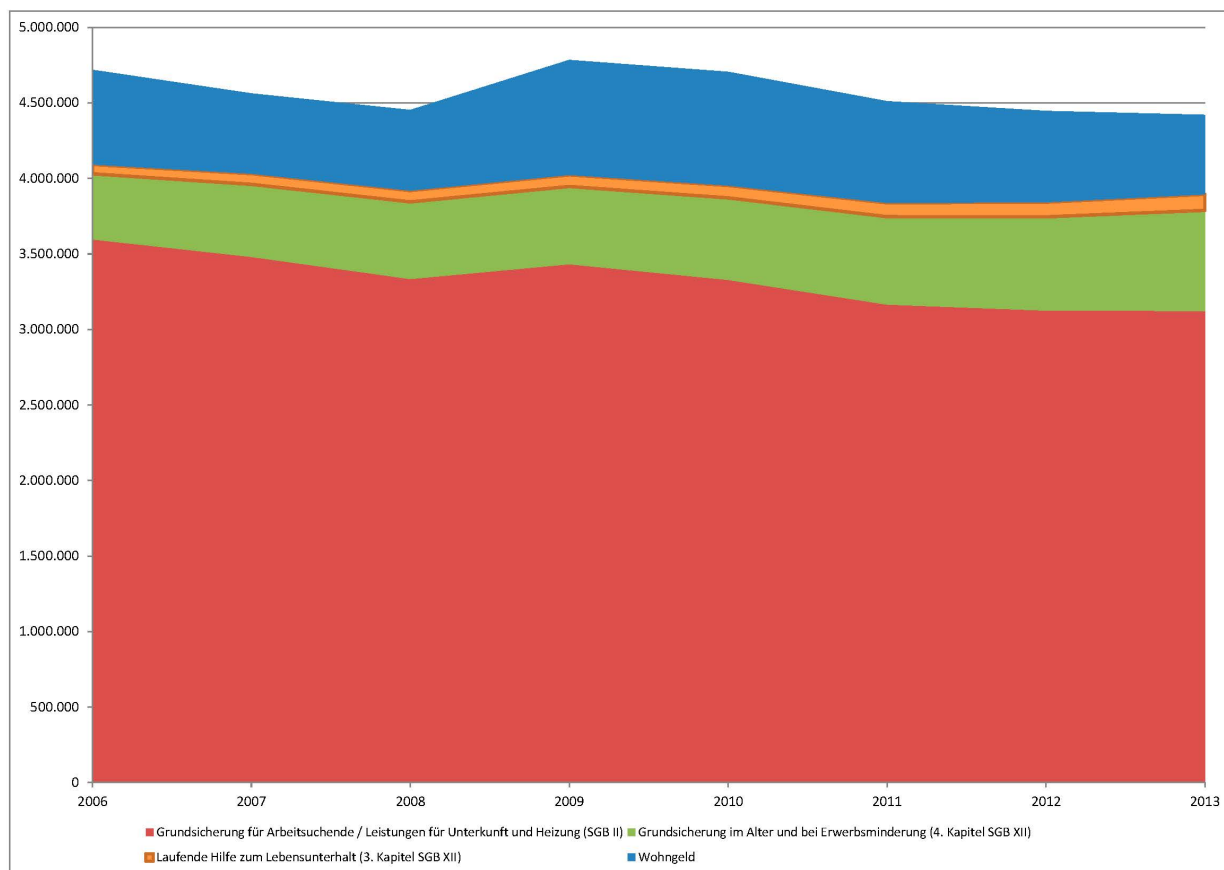
Im Berichtszeitraum setzte sich dieser Anstieg kontinuierlich fort, wofür vor allem die demografische Entwicklung verantwortlich war: 2014 bezogen 761.000 Personen entsprechende Leistungen. Das waren 29 Prozent mehr als 2010.

Die Entwicklung der Empfängerzahlen wurde vor allem durch die Zunahme der Zahl der erwerbsgeminderten Personen geprägt. Deren Zahl stieg mit Ausnahme der Jahre 2012 und 2013 deutlich stärker als diejenige der Empfängerinnen und Empfänger ab 65 Jahren. Insgesamt erhielten Ende 2014 knapp 1 Prozent der Bevölkerung diese Leistung.

Rund 122.000 Personen in rund 113.000 Bedarfsgemeinschaften in Privathaushalten (außerhalb von Einrichtungen) erhielten 2013 laufende Hilfe zum Lebensunterhalt. Bei 106.000 dieser Bedarfsgemeinschaften wurden Bedarfe für Unterkunft und Heizung beim Leistungsanspruch berücksichtigt. Außerhalb von Einrichtungen erhält die Hilfe zum Lebensunterhalt seit 2005 nur noch ein vergleichsweise kleiner Kreis von Personen diese Leistung, etwa aufgrund vorübergehender Erwerbsunfähigkeit oder längerfristiger Erkrankung. Ende 2013 waren dies lediglich 0,15 Prozent der Bevölkerung.

Insgesamt reduzierte sich die Zahl der Haushalte, die Leistungen für Unterkunft und Heizung im Rahmen der Grundsicherung oder Wohngeldleistungen bezogen, seit 2009 kontinuierlich. Im Berichtszeitraum sank die Zahl um insgesamt 8 Prozent auf 4,4 Millionen Haushalte (s. Abbildung 14 und Anlage 12).

Abbildung 14: Empfängerhaushalte der sozialen Sicherung des Wohnens



Quelle: Statistisches Bundesamt, Bundesagentur für Arbeit

III. Differenzierte Betrachtung der Entwicklung von Wohngeldleistungen und Empfängerhaushalten

1. Entwicklung des Wohngeldes 2010 bis 2013

1.1 Entwicklung und Struktur der Empfängerhaushalte

Die folgenden detaillierten Angaben beziehen sich auf reine Wohngeldempfängerhaushalte. Dies sind Haushalte, in denen alle Personen Wohngeld erhalten. Im Jahr 2013 waren es 90 Prozent aller Empfängerhaushalte. Die Anzahl der Mietzuschussempfänger ging von 2010 bis 2013 um 30 Prozent von 778.395 auf 544.276 Haushalte zurück (s. Anlage 14), die der Lastenzuschussempfänger um 36 Prozent von 78.617 auf 50.433 Haushalte.

1.1.1 Haushaltsgrößen

Die Struktur der Haushaltsgrößen der Wohngeldempfängerinnen und -empfänger unterschied sich im gesamten Berichtszeitraum deutlich von der Struktur der Haushalte insgesamt. Überdurchschnittlich stark sind im Wohngeld Ein-Personen-Haushalte und große Haushalte mit fünf und mehr Personen vertreten. So machten 2013 Ein-Personen-Haushalte 58 Prozent der Wohngeldhaushalte, aber nur 41 Prozent aller Haushalte aus. Der Anteil der großen Haushalte im Wohngeld mit fünf und mehr Personen lag mit gut 8 Prozent dreimal so hoch wie in der Gesamtbevölkerung (3 Prozent). Demgegenüber war der Anteil der Zwei-Personen-Haushalte im Wohngeld mit 13 Prozent erheblich geringer als gesamtgesellschaftlich mit 34 Prozent. Vergleichsweise gering waren die Unterschiede bei Drei- und Vier-Personen-Haushalten (s. Anlage 21). Zwischen 2010 und 2013 gab es nur leichte Verschiebungen.

1.1.2 Soziale Struktur

Bei den Auswertungen zur sozialen Struktur ist zu beachten, dass die Wohngeldstatistik bis 2012 nur Informationen über den (Erwerbs-) Status der wohngeldberechtigten Person (d. h. der Person, die den Wohngeldantrag stellt) gab. Über den Status weiterer Haushaltsmitglieder lagen keine Angaben vor (siehe auch Wohngeld- und Mietenbericht 2010, S. 32f.).

Seit 2013 (vgl. V.2) wird in der Wohngeldstatistik bei jedem Haushaltsmitglied der Erwerbsstatus erfasst. Diese Verbesserung des statistischen Materials erleichtert die Evaluierung und Gesetzesfolgenabschätzung des Wohngelds. Allerdings konnte 2013 aus technischen Gründen noch nicht in allen Wohngeldhaushalten der soziale Status aller Haushaltsmitglieder erfasst werden. Für 9 Prozent der zu berücksichtigenden Haushaltsmitglieder lagen 2013 hierzu noch keine Informationen vor.

2013 waren 38 Prozent der Haupteinkommensbezieherinnen und -bezieher in Wohngeldhaushalten erwerbstätig, 6 Prozent arbeitslos, 46 Prozent Rentnerhaushalte, 6 Prozent Studierende und Auszubildende und 4 Prozent sonstige Nichterwerbspersonen. Die soziale Struktur hing dabei stark von der Haushaltsgröße ab. 75 Prozent der Ein-Personenhaushalte waren Rentnerhaushalte. Bei Zwei-Personenhaushalten betrug der Anteil der Rentnerinnen und Rentner 31 Prozent. Der Anteil der Erwerbstätigen unter den Haupteinkommensbezieherinnen und -bezieher stieg mit der Haushaltsgröße. Bei Ein-Personenhaushalten waren 10 Prozent der Haushalte erwerbstätig, bei Zwei-Personenhaushalten 45 Prozent, bei Drei-Personenhaushalten 68 Prozent und ab vier Personen über 80 Prozent. Bei den Mehr-Personenhaushalten ist in der großen Mehrheit der Fälle (87 Prozent) nur eine Person erwerbstätig.

Laut der erstmals für 2013 vorliegenden Auswertung aller 1,3 Millionen Personen, die Wohngeld erhielten, waren 21 Prozent erwerbstätig, 23 Prozent Rentnerinnen und Rentner, 4 Prozent Studierende und Auszubildende und ebenfalls 4 Prozent arbeitslos. 48 Prozent waren sonstige Nichterwerbspersonen. Dabei handelte es sich vor allem um Kinder.

Die soziale Zusammensetzung der Haushalte (nur Haupteinkommensbezieherinnen und -bezieher für 2013 bzw. der wohngeldberechtigten Person bis 2012) änderte sich 2010 bis 2013 nur leicht. Der Anteil der Erwerbstätigen erhöhte sich um knapp 2 Prozent, während der Anteil der Arbeitslosen aufgrund der günstigen Arbeitsmarktentwicklung in gleichem Ausmaß abnahm. Der Anteil der Studierenden und Auszubildenden erhöhte sich von 4 auf 6 Prozent. Der Anteil der sonstigen Nichterwerbspersonen reduzierte sich spiegelbildlich von 6 auf 4 Prozent. Viele der sonstigen Nichterwerbspersonen leben mit Erwerbstätigen oder Rentnerinnen und Rentnern zusammen. Deshalb werden solche Haushalte ab 2013 als Erwerbstätigen- oder Rentnerhaushalte gewertet (s. Anlage 17).

1.1.3 Haushalte mit Kindern

Das Wohngeld ist eine wichtige familienpolitische Leistung. Es dient dazu, dass sich Familien mit geringem Einkommen angemessenen und familiengerechten Wohnraum leisten können.

Seit 2013 (vgl. V.2) werden in der Wohngeldstatistik Kinder nicht mehr anhand des Kindergeldbezuges erfasst. Die wohngeldberechtigte Person musste in der Vergangenheit in ihrem Wohngeldantrag angeben, ob für ihre Kinder Kindergeld geleistet wird. Als Beitrag zum Bürokratieabbau wurde diese Informationspflicht abgeschafft. Stattdessen werden Kinder und junge Erwachsene, die jeweils zu berücksichtigende Haushaltsmitglieder sind, anhand zweier Altersgruppen in der Wohngeldstatistik (0 bis 17 Jahre und 18 bis 24 Jahre) erfasst. Hierzu wird auf die im Wohngeldantrag anzugebenden Geburtsdaten zurückgegriffen. Durch die beiden Altersgruppen wird die Vergleichbarkeit mit anderen Statistiken erhöht.

Durch die Umstellung bei der Erhebung kam es 2013 aus technischen Gründen einmalig zu einer leichten Untererfassung von Kindern und jungen Erwachsenen in der Wohngeldstatistik (bei 9 Prozent der Personen fehlte die Altersangabe). Wegen der Umstellung und der Untererfassung sind die Ergebnisse ab der Wohngeldstatistik 2013 bei den Kindern auch nicht direkt mit den Jahren bis 2012 vergleichbar.

2013 bezogen 212.431 Familien mit 469.000 Kindern unter 18 Jahren Wohngeld. Das waren 36 Prozent der reinen Wohngeldhaushalte. Einschließlich Kindern oder Personen unter 25 Jahren gerechnet, erhielten 235.367 Familien mit 528.000 Kindern Wohngeld. Das waren 40 Prozent der reinen Wohngeldhaushalte.

Unter den Wohngeldhaushalten mit Kindern unter 18 Jahren waren 125.000 Paarhaushalte und 69.000 Haushalte von Alleinerziehenden. Bei Alleinerziehenden profitierten 43.675 Haushalte vom Freibetrag nach § 17 Nummer 4 WoGG für Kinder unter 12 Jahren.

Für den Vergleich mit den Vorjahren wird für 2013 die Zahl der Haushalte mit Kindern unter 25 Jahren verwendet. Denn 2012 machten nach der alten statistischen Abgrenzung der Familien Wohngeldhaushalte mit Kindern 39 Prozent der reinen Wohngeldhaushalte aus. Dies war ein ähnlicher Anteil wie 2013 bei den Haushalten mit Kindern unter 25 Jahren.

Zwischen 2010 und 2013 fiel die Zahl der Wohngeldhaushalte mit Kindern um 20 Prozent und damit unterdurchschnittlich von 293.857 auf 235.367 Haushalte. Ihr Anteil stieg von 34 auf 40 Prozent (s. Anlage 18).

1.1.4 Besonderheiten des Lastenzuschusses

Der Anteil der Lastenzuschussempfängerhaushalte an den reinen Wohngeldhaushalten lag zwischen 2010 bis 2013 bei 9 Prozent. Die Haushalte mit Lastenzuschuss unterscheiden sich in einigen Punkten vom Durchschnitt der Wohngeldempfängerhaushalte. Ihre Haushaltsgröße ist überdurchschnittlich; der Anteil der Haushalte mit Kindern unter 18 Jahren (2013: 60 Prozent) ist fast doppelt so hoch wie der Durchschnitt der Wohngeldhaushalte; mehr als die Hälfte der Haushalte hat mindestens vier Mitglieder.

Fast 90 Prozent der Lastenzuschussempfängerinnen und -empfänger lebt in Regionen mit Mietenstufen I bis III, also außerhalb der Ballungsräume. Das liegt daran, dass in ländlichen Regionen die Wohneigentumsquote überdurchschnittlich hoch ist, so dass auch in höherem Maße Haushalte mit unterdurchschnittlichen Einkommen im Wohneigentum leben.

Die soziale Struktur der Lastenzuschussempfänger unterscheidet sich deutlich von den Mietzuschussempfängern: Mit 61 Prozent dieser Haushalte waren 2013 deutlich mehr erwerbstätig. Der Anteil der Arbeitslosen ist mit 6 Prozent gleich hoch wie im Durchschnitt der Wohngeldhaushalte. Mit 28 Prozent sind Rentnerinnen und Rentner nur unterdurchschnittlich vertreten. Eigentümerhaushalte haben in der Regel bei Renteneintritt ihre Immobilie abbezahlt, so dass bei diesen Haushalten beim Wohngeld häufig nur die Pauschale nach § 13 WoGV von 20 Euro je Quadratmeter für Instandhaltungs- und Betriebskosten, die Grundsteuer sowie Verwaltungskosten bei Eigentümergemeinschaften berücksichtigt werden. Deshalb besteht oft aufgrund geringerer Wohnkosten kein Wohngeldanspruch. Die wichtigste Funktion des Lastenzuschusses ist damit die Finanzierungshilfe für selbstgenutztes Wohneigentum – insbesondere zur Überwindung von finanziellen Notlagen z. B. infolge von Arbeitslosigkeit.

1.2 Einkommen, Wohnkosten und Wohngeldansprüche

1.2.1 Einkommen

Die Einkommensermittlung des Wohngeldes geht vom Bruttoeinkommen (steuerpflichtige Einkünfte und bestimmte steuerfreie Einkünfte) aus. Davon sind Freibeträge und Abzugsbeträge für Unterhaltsleistungen abzuziehen. Zusätzlich gibt es einen gestaffelten Pauschalabzug von 6 bis 30 Prozent. Dessen Höhe hängt davon ab, ob Einkommensteuer, Krankenversicherungs- oder Rentenversicherungsbeiträge gezahlt werden. Das Ergebnis ist das für das Wohngeld maßgebliche Jahres- bzw. Gesamteinkommen, was in etwa dem Nettoeinkommen entspricht.

Die durchschnittlichen wohngeldrechtlichen Einkommen der reinen Wohngeldempfänger-Haushalte sind von 843 Euro im Jahr 2010 um 24 Euro (+3 Prozent) auf 867 Euro je Haushalt im Jahr 2013 gestiegen (s. Anlage 24). Der Anstieg dürfte auf die allgemeine Einkommenssteigerung zurückzuführen sein.

Die höchsten Einkommen hatten 2013 Erwerbstätige mit 1.181 Euro, die geringsten Studierende mit 520 Euro. Das Einkommensniveau der Lastenzuschussempfängerinnen und -empfänger ist mit 1.141 Euro deutlich höher als das der Mietzuschussempfängerinnen und -empfänger mit 841 Euro. Diese Unterschiede sind auch auf die dargestellte unterschiedliche Struktur der Haushaltsgrößen zurückzuführen. So haben bei Ein-Personen-Haushalten Rentnerinnen und Rentner mit 642 Euro die höchsten Einkommen, es folgen Arbeitslose mit 620 Euro. Das niedrigste Einkommensniveau weisen auch hier Studierende mit 432 Euro auf.

1.2.2 Wohnkosten

Die durchschnittlichen bruttokalten Wohnkosten der reinen Wohngeldhaushalte lagen 2010 bei 392 Euro und stiegen bis 2013 um 20 Euro (+ 5 Prozent) auf 412 Euro. Bezogen auf die Wohnfläche stiegen die Wohnkosten ebenfalls um 5 Prozent von 6,13 auf 6,42 Euro pro Quadratmeter. Die durchschnittliche Wohnfläche lag in diesem Zeitraum bei etwa 64 Quadratmeter (siehe Anlage 24).

Die Mieten von Mietzuschussempfängerinnen und -empfängern (Hauptmieterinnen und Hauptmieter) lagen auch 2013 unter dem allgemeinen Durchschnitt aller Mieterhaushalte. Während die bundesdurchschnittliche Quadratmetermiete 7,01 Euro betrug (vgl. Teil B I 2.1), zahlten Mietzuschussempfängerinnen und -empfänger im Durchschnitt 6,34 Euro. Gegenüber 2010 stieg die Bruttokaltmiete pro Quadratmeter damit ausgehend von 6,04 Euro pro Quadratmeter um insgesamt 5 Prozent (1,6 Prozent pro Jahr). Die Quadratmetermieten der Wohngeldhaushalte sind damit in diesem Zeitraum stärker gestiegen als der Mietenindex im Verbraucherpreisindex (+4 Prozent) und schwächer als die Erst- und Wiedervermietungsmieten (+ 10 Prozent). Die durchschnittliche Gesamtmiete der Wohngeldhaushalte stieg zwischen 2010 und 2013 um 24 Euro (+ 6 Prozent) auf 410 Euro, die durchschnittliche Wohnfläche auf 65 Quadratmeter (+1 Quadratmeter).

Die durchschnittliche Belastung der Lastenzuschussempfängerinnen und -empfänger stieg zwischen 2010 und 2013 ebenfalls um 6 Prozent von 535 auf 567 Euro (+32 Euro). Bezogen auf die Wohnfläche stieg die Belastung um 3 Prozent von 4,52 Euro pro Quadratmeter auf 4,67 Euro je Quadratmeter. Die durchschnittliche Wohnfläche stieg ebenfalls um 3 Prozent auf 122 Quadratmeter (+ 4 Quadratmeter).

Die Wohnkosten sind nur insoweit zuschussfähig, als sie die Höchstbeträge für Miete und Belastung nicht überschreiten. Die berücksichtigungsfähigen Wohnkosten lagen 2010 bei 367 Euro und damit um 25 Euro unterhalb der tatsächlichen Wohnkosten. 2013 wurden durchschnittlich 383 Euro berücksichtigt. Das waren 29 Euro weniger als die tatsächlichen Wohnkosten.

Der Anteil der Mieterhaushalte, deren Mieten höher waren als die Miethöchstbeträge (Überschreiterquote), stieg zwischen 2010 und 2013 von 26 auf 31 Prozent. Die Überschreiterquote der Lastenzuschussempfänger-Haushalte stieg von 50 auf 54 Prozent. Insgesamt stieg die Überschreiterquote der Wohngeldhaushalte von 29 Prozent auf 33 Prozent. Dies ist eine übliche Entwicklung zwischen zwei Wohngeldreformen, da mit steigenden Wohnkosten bei gleich bleibenden Höchstbeträgen automatisch die Überschreiterquote steigt. Insgesamt lag die Überschreiterquote 2013 aber immer noch deutlich unter dem Niveau vor der Wohngeldreform 2009, als zwischen 55 und 56 Prozent der Wohngeldhaushalte die Höchstbeträge überschritten haben (s. Anlage 24).

1.2.3 Wohngeldansprüche

Der durchschnittliche Wohngeldanspruch nahm als Folge der Streichung der Heizkostenkomponente von 2010 bis 2011 um 10 Prozent von 126 auf 114 Euro ab. Bis 2013 blieb der durchschnittliche Wohngeldanspruch unverändert bei 114 Euro (siehe Anlage 24).

Der durchschnittliche Mietzuschuss sank von 2010 bis 2011 von 123 auf 112 Euro und bis 2013 nochmals leicht auf 110 Euro. Der durchschnittliche Lastenzuschuss sank von 2010 bis 2011 von 156 auf 142 Euro und stieg bis 2013 leicht auf 147 Euro.

Die Zuschussquote, die das Verhältnis zwischen durchschnittlichem Wohngeldanspruch und durchschnittlichen Wohnkosten abbildet, ist von 2010 bis 2013 insbesondere wegen der Streichung der Heizkostenkomponente von 32 Prozent auf 28 Prozent gesunken. Bei Differenzierung nach dem sozialen Status lag die Zuschussquote 2013 zwischen 24 Prozent bei Rentnerhaushalten und 50 Prozent bei Studierenden. Die Zuschussquote steigt aufgrund der Ausgestaltung des Wohngelds mit der Haushaltsgröße an – von 25 Prozent bei Ein-Personenhaushalten bis 38 Prozent bei Haushalten mit mindestens sechs Personen. Beim Mietzuschuss liegt sie bei 28 Prozent und beim Lastenzuschuss bei 26 Prozent.

Ein weiteres Maß für die Beurteilung der Leistungsfähigkeit des Wohngeldes ist die Entwicklung der Wohnkostenbelastung vor und nach Wohngeldleistung bezogen auf das verfügbare Einkommen der Haushalte.

Wohngeldempfängerhaushalte weisen eine überdurchschnittliche Wohnkostenbelastung auf. So lag die bruttokalte Mietbelastung der Mietzuschussempfänger-Haushalte vor Wohngeld 2010 bei 40 Prozent. Mit Wohngeld reduzierte sich die Belastung um 12 Prozentpunkte auf 27 Prozent des Einkommens. Durch die steigenden Mieten erhöhte sich die Mietbelastung vor Wohngeld bis 2013 um 1 Prozentpunkt auf 41 Prozent. Durch die Streichung der Heizkostenkomponente reduzierte sich die Entlastungswirkung des Wohngelds um 2 Prozentpunkte. Bis 2013 sank die durchschnittliche Leistungshöhe des Wohngeldes weiter, so dass die Mietentlastung durch das Wohngeld auf 10 Prozentpunkte zurückging und die Mietbelastung nach Wohngeld auf 31 Prozent stieg (s. Tabelle 17). Die Entlastungswirkung war auch 2013 dennoch deutlich stärker als vor der Wohngeldreform 2009, als die Mietentlastung nur noch bei 6 Prozentpunkten lag.

Mit wachsender Haushaltsgröße sinkt auch die Mietbelastung nach Wohngeld. Zwar weisen größere Haushalte bereits ohne Wohngeld eine geringere Belastung auf, aber auch die Wirksamkeit des Wohngeldes ist bei diesen Haushalten stärker.

2013 waren unter den Mietzuschussempfängerinnen und -empfängern 70.891 Heimbewohnerhaushalte (13 Prozent der Mietzuschussempfängerinnen und -empfänger). Diese hatten ein durchschnittliches Gesamteinkommen von 631 Euro und erhielten im Durchschnitt 91 Euro Wohngeld.

10 Prozent der Hauptmieterinnen und Hauptmieter mit Wohngeldbezug wohnten 2013 in Sozialwohnungen. Dieser Anteil liegt naturgemäß deutlich über dem Gesamtdurchschnitt aller Mieterhaushalte. Er hat gegenüber 2010 weiter abgenommen, da wegen des anhaltenden Auslaufens von Sozialbindungen immer weniger Sozialwohnungen verfügbar sind. In städtischen Regionen war der Anteil aufgrund der größeren Anzahl von Sozialwohnungen etwas höher. Den höchsten Anteil weist Mietenstufe V mit 18 Prozent aus.

Tabelle 17: Mietbelastung vor und nach Leistung von Wohngeld in Prozent

Haus- halts- größe	2009		2010		2011		2012		2013	
	Miet- belastung vor Wohn- geld	Miet- belastung nach Wohn- geld	Miet- belastung vor Wohn- geld	Miet- belastung nach Wohn- geld	Miet- belastung vor Wohn- geld	Miet- belastung nach Wohn- geld	Miet- belastung vor Wohn- geld	Miet- belastung nach Wohn- geld	Miet- belastung vor Wohn- geld	Miet- belastung nach Wohn- geld
1	44,7	32,4	45,5	33,1	46,6	36,5	46,7	37,4	46,8	38,4
2	39,3	27,9	39,3	25,7	40,3	27,9	40,5	28,2	41,5	29,3
3	34,9	23,3	34,3	22,5	35,0	24,1	35,1	24,3	35,5	24,9
4	30,3	19,2	29,7	18,6	29,7	20,0	29,7	20,3	30,5	21,1
5	29,2	16,9	28,4	16,4	28,1	17,7	28,1	18,0	28,9	18,9
6 und mehr	28,3	14,1	27,9	13,7	27,5	15,1	27,2	15,1	28,1	16,1
Ins- gesamt	39,6	27,6	39,8	27,4	40,3	29,8	40,3	30,3	40,6	31,1

Quelle: Statistisches Bundesamt (25%-Wohngeldstichprobe), Berechnungen des BBSR (2010-2013) und IW Köln (2009)

1.3 Mischhaushalte

Bei der Ermittlung des Wohngeldes ist u. a. zu bestimmen, welche Personen in einem Haushalt zu berücksichtigende Mitglieder des wohngeldrechtlichen Haushaltes sind. Empfängerinnen und Empfänger der Grundsicherung und anderer Transferleistungen sind nach den §§ 7 und 8 Absatz 1 WoGG vom Wohngeld ausgeschlossen und werden daher bei der Wohngeldermittlung nicht als Haushaltsmitglieder berücksichtigt. Die übrigen Haushaltsmitglieder können dagegen Wohngeld erhalten. Leben Personen, die Wohngeld erhalten, mit Empfängerinnen und Empfängern der Grundsicherung und anderer Transferleistungen in einem Haushalt, wird dieser Haushalt als Mischhaushalt bezeichnet.

Die Zahl der Mischhaushalte nahm zwischen 2010 und 2013 um 66 Prozent von 204.475 auf 70.015 Haushalte ab. Ihr Anteil an allen Wohngeldhaushalten sank von 19 Prozent auf 11 Prozent.

2013 lebten in den 70.015 Mischhaushalten 205.000 Personen. Von diesen bezogen 105.000 Personen Wohngeld, 100.000 Personen bezogen eine andere Transferleistung (vor allem SGB-II-Leistungen). Die Mischhaushalte waren überdurchschnittlich groß. Durchschnittlich bestand ein Mischhaushalt 2008 aus 2,9 Personen. In 66 Prozent der Mischhaushalte bezog eine Person Wohngeld und in 25 Prozent dieser Haushalte zwei Personen.

Die soziale Struktur der Mischhaushalte wich deutlich von den reinen Wohngeldhaushalten ab. So waren 26 Prozent der Antragstellerinnen und Antragsteller (wohngeldberechtigte Personen) arbeitslos und 43 Prozent sonstige Nichterwerbspersonen.

Die durchschnittlichen bruttokalten Wohnkosten der Mischhaushalte betragen 2013 436 Euro. Davon entfielen 221 Euro auf die Wohngeldempfängerhaushalte, von denen 209 Euro im Wohngeld berücksichtigt wurden. Die Mischhaushalte erhielten 134 Euro Wohngeld und damit 20 Euro mehr als der Durchschnitt aller Wohngeldhaushalte, was im Wesentlichen auf ihre vergleichsweise geringen Einkommen zurückzuführen ist. Bezogen auf die Wohnfläche waren die Wohnkosten der Mischhaushalte mit 5,68 Euro je Quadratmeter 12 Prozent niedriger als bei den reinen Wohngeldhaushalten, was auf eine abweichende regionale Verteilung der Mischhaushalte zurückzuführen ist. Denn der Anteil der Mischhaushalte an allen Wohngeldhaushalten war in den Mietenstufen I bis III geringer als in den Stufen IV bis VI (siehe Anlage 24 und Anlage 27).

Etwa zwei Drittel der Mischhaushalte machten Haushalte mit isoliertem Wohngeld in SGB-II-Bedarfsgemeinschaften aus (so genanntes Kinderwohngeld). D. h. die Eltern beziehen für sich SGB-II-Leistungen, während die Kinder Wohngeld erhalten. Bei den Kinderwohngeldhaushalten waren 32 Prozent der Antragstellerinnen und Antragsteller arbeitslos und 52 Prozent sonstige Nichterwerbspersonen.

Denn unverheiratete Kinder unter 25 Jahren, die dem Haushalt des erwerbsfähigen Hilfebedürftigen oder seiner Partnerin oder seines Partners angehören, gehören grundsätzlich dann nicht zur Bedarfsgemeinschaft, wenn sie aus eigenem Einkommen (z. B. Kindergeld, Unterhalt, Erwerbseinkommen) oder Vermögen die Leistungen zur Sicherung ihres Lebensunterhalts beschaffen können. Wenn sie über eigenes Einkommen verfügen, aber ihre Wohnkosten nicht vollständig decken können, erhalten sie Wohngeld (vgl. Wohngeld- und Mietenbericht 2010, S. 34, 38). Ab April 2011 (siehe Abschnitt II.2) entfiel allerdings für diese Haushalte die Pflicht, einen Wohngeldantrag zu stellen. Dadurch sollte die Zahl der Kinderwohngeldhaushalte reduziert werden.

Die Zahl der Kinderwohngeldhaushalte sank von ihrem Höchstwert im Jahr 2010 von 140.411 Haushalten mit 195.000 Kindern um 68 Prozent auf 45.342 Haushalte mit 64.000 Kindern im Jahr 2013 (s. Anlage 20). Spiegelbildlich hierzu verringerte sich die Zahl von Kindern ohne laufenden Leistungsanspruch in Bedarfsgemeinschaften nach dem SGB II von 287.000 Kindern Ende 2010 auf 169.000 Kinder Ende 2013. Bis Ende 2014 reduzierte sich die Zahl weiter auf 146.000 Kinder. Dies spricht dafür, dass auch die Zahl der Kinderwohngeldhaushalte 2014 weiter fiel.

1.4 Regionale Aspekte

Die Verteilung der Wohngeldempfängerinnen und -empfänger auf die Mietenstufen hat sich zwischen 2010 und 2013 leicht geändert (s. Anlage 27). Während der Anteil der Mietenstufen I und II leicht zurückging, nahm er in den Mietenstufen V und VI leicht zu, was auf die stärkeren Mietsteigerungen in den oberen Mietenstufen zurückzuführen sein dürfte. So stiegen die Quadratmetermieten der Hauptmieterhaushalte der Mietzuschussempfängerinnen und -empfänger in diesem Zeitraum in Mietenstufe IV bis VI um 5 bis 6 Prozent (1,7 bis 1,8 Prozent pro Jahr), während sie sich in Mietenstufe I bis III nur um 4 Prozent (1,2 bis 1,4 Prozent pro Jahr) erhöhten. Die Mietpreise lagen 2013 im Durchschnitt zwischen 4,94 Euro je Quadratmeter in Mietenstufe I und 8,42 Euro je Quadratmeter in Mietenstufe VI.

Die in Anlage 29 nach ausgewählten Städten ausgewiesenen durchschnittlichen Mieten der Hauptmieterhaushalte bestätigen die große und zunehmende Mietenspreizung innerhalb Deutschlands.

Die Wohngeldausgaben je Einwohner 2013 (Deutschland = 100 Prozent) waren in den einzelnen Bundesländern unterschiedlich hoch. Die Spanne reicht von 55 Prozent in Bayern und 65 Prozent im Saarland bis 147 Prozent in Sachsen und 209 Prozent in Mecklenburg-Vorpommern (s. Anlage 30).

Die Wohngeldausgaben sanken zwischen 2010 und 2013 deutschlandweit um 37 Prozent. Dabei war der Rückgang in Hamburg und Hessen mit 23 bzw. 25 Prozent am geringsten und mit 44 Prozent in Thüringen und 56 Prozent im Saarland am höchsten (s. Anlage 30).

2013 war in Mecklenburg-Vorpommern der Anteil der Haushalte mit Wohngeldbezug mit 3,8 Prozent fast viermal so hoch wie im Saarland (0,8 Prozent) und Bayern (0,9 Prozent) (s. Anlage 23).

Am höchsten war die durchschnittliche Wohngeldzahlung je Haushalt für reine Wohngeldhaushalte mit 130 Euro in Hamburg und Hessen und am niedrigsten in Sachsen-Anhalt mit 88 Euro je Haushalt (s. Anlage 23, Anlage 28).

Die Empfängerzahlen sanken zwischen 2010 und 2013 am stärksten im Saarland (-65 Prozent) und am schwächsten in Hessen (-25 Prozent). Dabei war die Spanne bei der Entwicklung bei den reinen Wohngeldhaushalten geringer als bei den Mischhaushalten. Bei den reinen Wohngeldhaushalten lag die Spanne zwischen -23 Prozent in Hessen und -55 Prozent im Saarland. Bei den Mischhaushalten gingen die Empfängerzahlen in Hamburg um 27 Prozent zurück und im Saarland gar um 88 Prozent.

2. Ausblick auf Entwicklung des Wohngeldes 2014 bis 2015

Bis Ende 2014 dürfte die Zahl der Wohngeldhaushalte weiter bis auf etwa 600.000 Haushalte zurückgegangen sein, was die Ausgabenentwicklung im Jahr 2014 (-15 Prozent; vgl. Tabelle 13) und die bereits vorliegenden Ergebnisse der Wohngeldstatistik für einzelne Länder anzeigen.

Das IW Köln prognostiziert einen weiteren Rückgang bis Ende 2015 auf höchstens 585.000 Wohngeldhaushalte.

3. Wohngeldreform 2016

3.1 Elemente der Wohngeldreform 2016

Mit der von Bundestag und Bundesrat beschlossenen Wohngeldreform 2016 werden einkommensschwache Haushalte oberhalb der Grundsicherung ab 1. Januar 2016 bei den Wohnkosten schnell, wirkungsvoll und treffsicher entlastet werden. Im Zentrum der Wohngeldreform 2016 steht die Anpassung des Wohngelds an die Mieten- und Einkommensentwicklung seit der letzten Wohngeldreform 2009 (siehe I.2 und Bundestagsdrucksache 18/4897 (neu)). Die Wohngeldreform 2016 umfasst folgende Bausteine:

- Die Tabellenwerte werden an die Entwicklungen der Bruttokaltmiete und der Verbraucherpreise angepasst (Realwertsicherung) und insgesamt um durchschnittlich rund 39 Prozent erhöht. Zudem wird in den Tabellenwerten berücksichtigt, dass die warmen Nebenkosten einen größeren Teil der Wohnkosten ausmachen. Deshalb wird ein Großteil der Steigerung der warmen Nebenkosten durch die Erhöhung der Tabellenwerte abgedeckt.
- Die Höchstbeträge für Miete und Belastung werden in Mietenstufe I um 7 Prozent, in Mietenstufe II um 13 Prozent, in Mietenstufe III um 18 Prozent, in Mietenstufe IV um 21 Prozent, in Mietenstufe V um 25 Prozent und in Mietenstufe VI um 27 Prozent angehoben. Mit der von Mietenstufe I bis zu Mietenstufe VI steigenden Erhöhung der Höchstbeträge wird auf die zunehmende Mietenspreizung in Deutschland reagiert.
- Neben Vereinfachungen des Wohngeldrechts (siehe Abschnitt VI.2) werden im Rahmen der Wohngeldreform auch Frei-, Abzugs- und Pauschbeträge erhöht bzw. neu geregelt. Dazu gehören u. a. die Abschaffung des pauschalen Abzugsbetrags in Höhe von 6 Prozent (§ 16 Absatz 2 WoGG), die Neuregelung des Alleinerziehenden-Freibetrags (§ 17 Nummer 3 WoGG) und des Freibetrags für Kinder mit eigenen Einnahmen (§ 17 Nummer 4 WoGG) und die Erhöhung des Pauschbetrags für die Instandhaltungs- und Betriebskosten von Eigentümern (§ 13 Absatz 2 WoGV).
- Zudem werden die Mietenstufen neu festgelegt, wie es das WoGG bei Anpassung der Höchstbeträge vorschreibt.

3.2 Erwartete Wirkungen der Reform

Aufgrund der komplexen Wechselwirkungen zwischen den verschiedenen Sozialleistungen und wegen fehlender einheitlicher statistischer Datengrundlagen wurden die Wirkungen der Wohngelderhöhung mithilfe von Mikrosimulationsrechnungen auf Basis der fortgeschriebenen Ergebnisse der Einkommens- und Verbrauchsstichprobe 2008 des Statistischen Bundesamtes geschätzt. Die entsprechenden Berechnungen für die Wohngeldreform nahm das IW Köln im Auftrag des BMUB vor.

Von der Wohngelderhöhung profitieren laut Mikrosimulationsrechnungen rund 866.000 Haushalte. Darunter sind rund 324.000 Haushalte, die durch die Reform erstmals oder wieder einen Wohngeldanspruch erhalten. Insgesamt werden die Wohngeldausgaben 2016 durch die Wohngeldreform auf 1,43 Mrd. Euro steigen (plus 70 Prozent gegenüber 2014).

Insgesamt profitieren drei Gruppen von der Wohngeldreform:

- Die bisherigen Wohngeldhaushalte, die im Jahr 2016 auch ohne Reform Wohngeld bezogen hätten: Das sind nach den Simulationsrechnungen des IW Köln rund 541.000 Haushalte. Hierbei ist berücksichtigt, dass die Zahl der Wohngeldhaushalte ohne Reform bis Ende 2016 weiter absinken würde. 2013 erhielten zum Beispiel Zwei-Personen-Wohngeldhaushalte durchschnittlich 113 Euro Wohngeld monatlich. Durch die Reform wird sich ihr Wohngeld auf durchschnittlich 186 Euro monatlich erhöhen.
- So genannte Hereinwachserhaushalte, deren Einkommen bislang die Grenzen für einen Wohngeldanspruch überschritten haben und die 2016 erstmals oder wieder mit Wohngeld bei den Wohnkosten entlastet werden: Das sind nach den Simulationsrechnungen des IW Köln rund 237.000 Haushalte, die zum Beispiel im Falle von Zwei-Personen-Haushalten zukünftig durchschnittlich 74 Euro monatlich erhalten. In den Hereinwachserhaushalten leben rund 97.000 Kinder, die durch den Wohngeldbezug zukünftig einen Anspruch auf Bildungs- und Teilhabeleistungen haben.
- So genannte Wechslerhaushalte, die zuvor Leistungen der Grundsicherung für Arbeitsuchende nach dem Zweiten Buch Sozialgesetzbuch (SGB II) oder Leistungen der Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung beziehungsweise der Hilfe zum Lebensunterhalt nach dem Zwölften Buch Sozialgesetzbuch (SGB XII) bezogen haben: Rund 42.000 Haushalte haben vorher Leistungen des SGB II bezogen. Darunter sind 25.000 Familien mit Kindern, von denen 10.000 Haushalte zukünftig Wohngeld in Kombination mit dem Kinderzuschlag beziehen werden. Weitere rund 35.000 Haushalte wechseln aus dem SGB XII in das Wohngeld. Dabei handelt es sich zum überwiegenden Teil um Ein-Personen-Rentnerhaushalte. Zwei-Personen-Wechslerhaushalte erhalten durchschnittlich 272 Euro (bisherige SGB II-Empfänger) beziehungsweise 117 Euro Wohngeld (bisherige SGB XII-Empfänger) und damit eine höhere Leistung als zuvor in der Grundsicherung. Hinzu kommen nach den Simulationsrechnungen des IW Köln rund 9.000 Mischhaushalte, bei denen bisher alle Haushaltsmitglieder Leistungen nach dem SGB II oder SGB XII bezogen haben. Durch die Reform können einzelne Haushaltsmitglieder ihren Bedarf dauerhaft durch das Wohngeld decken, während die übrigen Haushaltsmitglieder weiterhin Leistungen der Grundsicherung für Arbeitsuchende oder der Sozialhilfe beziehen.

Insgesamt – bezogen auf alle Empfängergruppen – werden Zwei-Personen-Haushalte nach den Berechnungen des IW Köln zukünftig durchschnittlich 149 Euro Wohngeld erhalten.

Auswirkungen der weiteren gesetzlichen Änderungen

Deutliche Verbesserungen ergeben sich für Haushalte von Alleinerziehenden. Der Freibetrag für Alleinerziehende wird neu ausgerichtet, um diese Personengruppe besserzustellen. Künftig gibt es einen Freibetrag von 1.320 Euro im Jahr, wenn mindestens ein minderjähriges Kind im Haushalt von Alleinerziehenden lebt. Bisher lag die Altersgrenze bei 12 Jahren und es wurde u. a. die Erwerbstätigkeit der alleinerziehenden Person vorausgesetzt. Durch die Kombination aus Leistungserhöhung und Neuregelung des wohngeldrechtlichen Freibetrags für Alleinerziehende wird die Zahl der Wohngeldhaushalte von Alleinerziehenden um rund 27 000 Haushalte zunehmen. Darunter sind 12 000 Wechslerhaushalte, die vorher SGB-II-Leistungen bezogen haben und 15 000 Hereinwachserhaushalte, die erstmals einen Wohngeldanspruch erhalten. Insgesamt profitieren rund 100.000 Haushalte von dieser Regelung.

Die Neuregelung des Freibetrags für Einkommen von Kindern (Taschengeldfreibetrag) orientiert sich am Freibetrag für unter 25-jährige Kinder im SGB II. So wird der Freibetrag im Wohngeld auf 1.200 Euro im Jahr verdoppelt. Kinder unter 16 Jahren erhalten erstmals diesen Freibetrag. Dafür wird der Freibetrag auf Erwerbseinkommen beschränkt.

Der Pauschalabzug von 6 Prozent bei Personen, die keine Abzüge wegen Steuern und sonstige Sozialabgaben haben, wird gestrichen. Die dadurch geschaffenen finanziellen Spielräume kommen über erhöhte Tabellenwerte der Gesamtheit der Wohngeldhaushalte zu Gute. Die Neuregelung verbessert die Verteilungsgerechtigkeit zwischen den verschiedenen Empfängergruppen. Denn die bisherige Regelung führte dazu, dass Wohngeldempfängerinnen und -empfänger mit eigenen Einkünften, die Steuern oder Beiträge zur Sozialversicherung zahlen, ein geringeres verfügbares Einkommen haben konnten als nichtbeitragspflichtige Wohngeldempfängerinnen und -empfänger mit gleichen Bruttoeinkünften.

Der Pauschbetrag für die Instandhaltungs- und Betriebskosten von Eigentümern wird an die Preisentwicklung seit der letzten Erhöhung im Jahr 2002 angepasst und auf 36 Euro je Quadratmeter im Jahr erhöht. Anders als bei Mieterhaushalten, bei denen die Betriebskosten in tatsächlicher Höhe im Wohngeld berücksichtigt werden, wird bei Eigentümern aus Gründen der Verwaltungsvereinfachung ein Pauschbetrag für die Belastung aus der Bewirtschaftung abgesetzt. Daher ist es erforderlich, bei einer Leistungserhöhung im Wohngeld auch den Pauschbetrag für Eigentümer zu aktualisieren.

Die Erhöhung des Pauschbetrags kommt den 8 Prozent der Wohngeldhaushalte zugute, die im selbst genutzten Wohneigentum leben. Dabei profitieren insbesondere Eigentümerhaushalte, die keine oder nur noch eine geringe Belastung aus dem Kapitaldienst haben und deshalb bisher die Höchstbeträge des Wohngeldes unterschreiten.

3.3 Erwartete Wirkungen der Erhöhung des Kinderzuschlags und des Kindergelds

Mit dem Gesetz zur Anhebung des Grundfreibetrages, des Kinderfreibetrages, des Kindergeldes und des Kinderzuschlags (vgl. V.3) wird die Anhebung des steuerlichen Grundfreibetrages, des Kinderfreibetrages für die Jahre 2015 und 2016 entsprechend den Vorgaben des 10. Existenzminimumberichts (Bundestagsdrucksache 18/3893) sichergestellt. Zur Förderung der Familien, bei denen sich der Kinderfreibetrag nicht auswirkt, wird das Kindergeld in gleichem Verhältnis für 2015 rückwirkend um 4 Euro und für 2016 um 2 Euro angehoben.

Außerdem wird der Kinderzuschlag ab dem 1. Juli 2016 um 20 Euro auf 160 Euro pro Monat angehoben. Der Kinderzuschlag soll der Höhe nach so bemessen sein, dass er zusammen mit dem Kindergeld und dem anteiligen Wohngeld eines Kindes den durchschnittlichen Gesamtbedarf eines Kindes deckt. Damit er seine Funktion erfüllen kann, dass niemand nur wegen seiner Kinder auf Leistungen der Grundsicherung angewiesen sein soll, wird er erhöht. Denn aufgrund der zuletzt erfolgten jährlichen Regelbedarfserhöhungen in der Grundsicherung für Arbeitsuchende reicht der Kinderzuschlag in seiner derzeitigen Höhe zusammen mit dem Kindergeld und dem Wohngeld nicht mehr aus, um den durchschnittlichen Bedarf des Kindes zu decken. Durch die Erhöhung des Kinderzuschlags sollen zusätzlich 20.000 Haushalte mit 45.000 Kindern mit Kinderzuschlag und in den meisten Fällen auch zusätzlich mit dem Wohngeld erreicht werden.

Sowohl durch die Erhöhung des Kindergelds als auch die Erhöhung des Kinderzuschlags wechseln insgesamt rund 9.000 Familien aus der Grundsicherung in das Wohngeld. Dadurch ergeben sich Mehrausgaben beim Wohngeld von 30 Mio. Euro für 2016 und ab 2017 von jährlich 50 Mio. Euro.

3.4 Gesamteffekt von Wohngeldreform und Erhöhung des Kinderzuschlags und des Kindergelds

Durch die Wohngeldreform und Erhöhung des Kinderzuschlags und des Kindergelds werden sich die Wohngeldausgaben 2016 auf insgesamt 1,46 Mrd. Euro erhöhen (plus 73 Prozent gegenüber 2014) und die Empfängerzahl auf rund 875.000 steigen.

3.5 Neufestlegung der Mietenstufen

Die Mieten sind innerhalb Deutschlands unterschiedlich hoch. Um eine relativ gleiche Entlastung bei den Wohnkosten zu erreichen, muss das Wohngeld diese regionalen Unterschiede berücksichtigen. Dazu sind die Miethöchstbeträge nach § 12 WoGG in sechs Mietenstufen gestaffelt, denen die Gemeinden entsprechend ihrem Mietenniveau zugeordnet werden. Bei Mietenstufe III entsprechen die Mieten einer Gemeinde ungefähr dem Bundesdurchschnitt. Bei den Mietenstufen I und II liegen die Mieten unterhalb, bei den Mietenstufen IV bis VI oberhalb des Bundesdurchschnitts.

Das Verfahren ist in § 12 WoGG festgelegt. Das Statistische Bundesamt berechnet auf Basis der Wohngeldstatistik für alle Gemeinden mit mehr als 10.000 Einwohnern und für die übrigen Gemeinden nach Kreisen zusammengefasst, um wie viel Prozent die örtliche Quadratmetermiete vom Bundesdurchschnitt abweicht.

Diese prozentuale Abweichung wird als örtliches Mietenniveau bezeichnet. Berücksichtigt werden dabei die Mieten der Wohngeldempfängerhaushalte (Hauptmieter sowie zur mietähnlichen Nutzung berechnete Personen, für die Mietzuschuss geleistet wird).

Die Mietenstufen sind bei jeder Anpassung der Höchstbeträge aufgrund einer regional unterschiedlichen Mietenentwicklung neu festzulegen. Dies dient dazu, die Miethöchstbeträge an die regional unterschiedlichen Mietenentwicklungen anzupassen.

Grundlage der Mietenstufen waren aus statistischen Gründen seit 1. Januar 2009 die Mietenniveauberechnungen des Statistischen Bundesamts zum Stichtag 31. Dezember 2006. Mit Inkrafttreten der Wohngeldreform ab 1. Januar 2016 werden die Mietenstufen auf den Mietenniveaus zum Stichtag 31. Dezember 2013 beruhen (vgl. Abbildung 15).

Durch die regional differenzierte Mietenentwicklung hat sich die Verteilung der Gemeinden ab 10 000 Einwohner und der Landkreise geändert (vgl. Abbildung 16). Die

Tabelle 18 stellt die aktuelle und künftige Verteilung der Zahl der Gemeinden und Kreise auf die sechs Mietenstufen dar. Es zeigt sich auch hier eine zunehmende Mietenspreizung. So werden zukünftig mehr Gemeinden und Kreise Mietenstufe I und VI zugeordnet sein und weniger Mietenstufe II und III.

Abbildung 15: Mietenstufen ab 2016

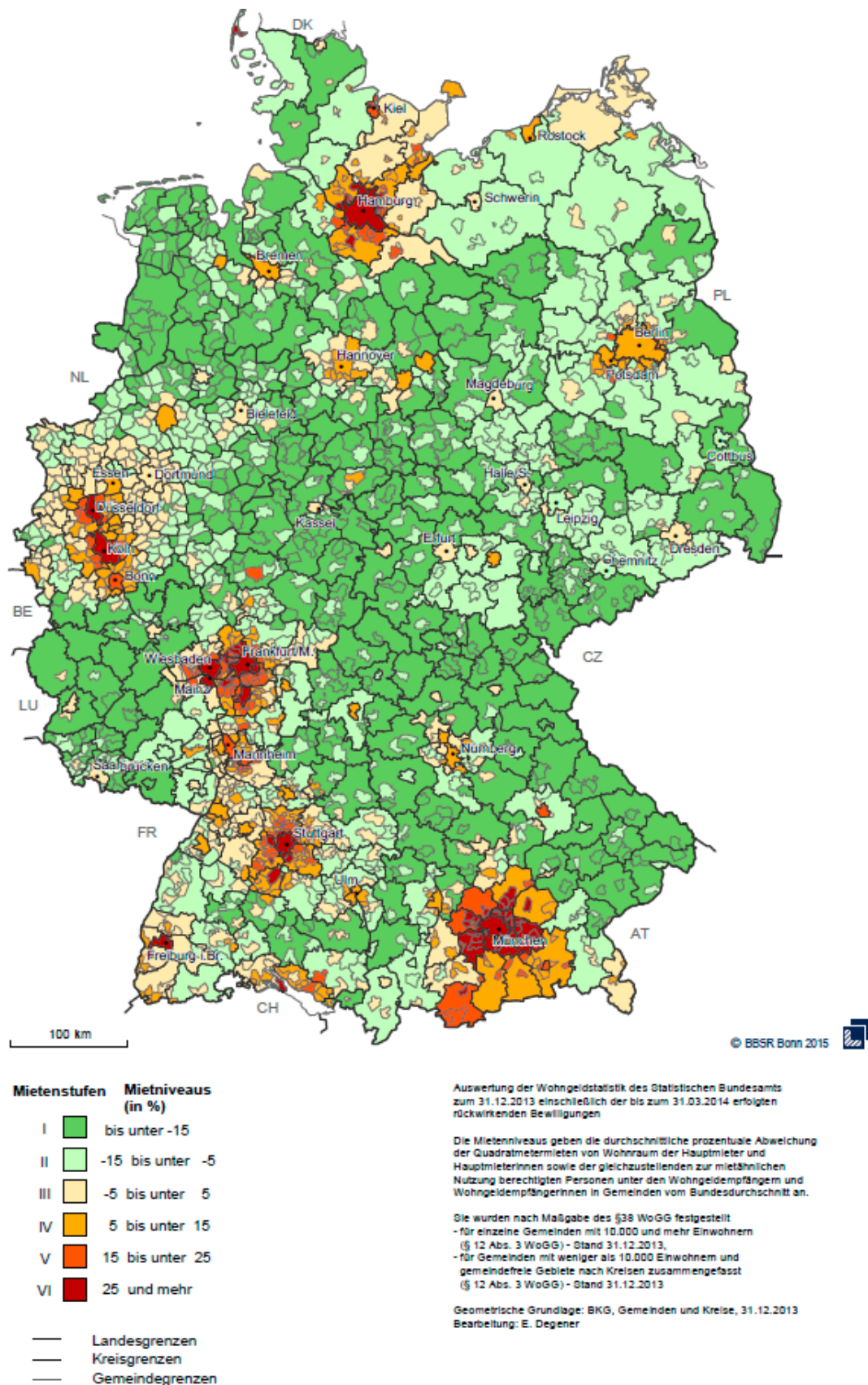
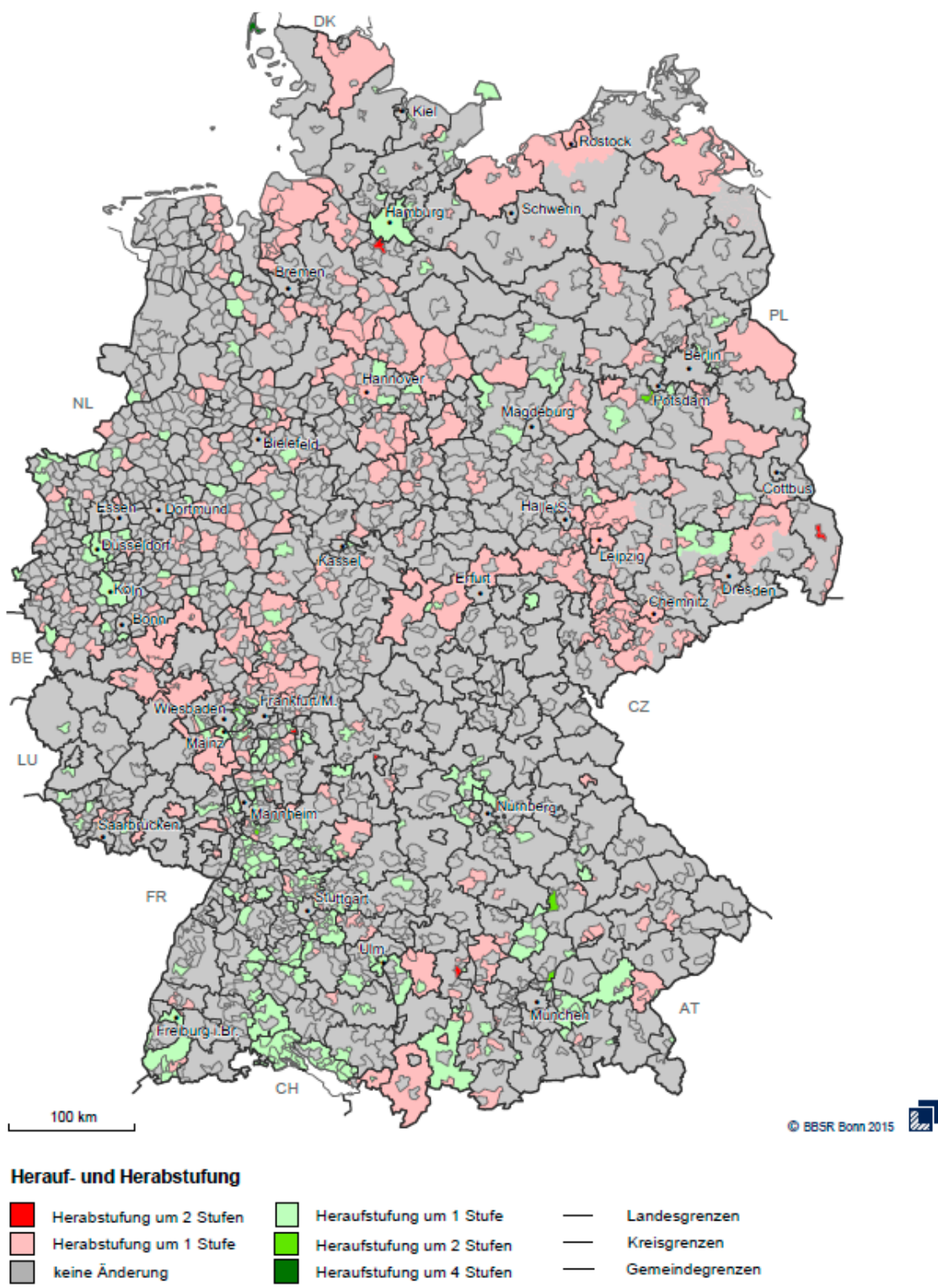


Abbildung 16: Veränderung der Mietenstufen: Mietenniveau 2013 gegenüber Mietenniveau 2006



Auswertungen der Wohngeldstatistik des Statistischen Bundesamts zum 31.12.2013 einschließlich der bis zum 31.03.2014 erfolgten rückwirkenden Bewilligungen und zum 31.12.2008 einschließlich der bis zum 31.03.2007 erfolgten rückwirkenden Bewilligungen
 Geometrische Grundlage: BKG, Kreise und Gemeinden, 31.12.2013
 Bearbeitung: E. Degener

Tabelle 18: Verteilung der Gemeinden ab 10 000 Einwohner und der Landkreise mit Gemeinden unter 10.000 Einwohner auf die Mietenstufen

Mietenstufe		I	II	III	IV	V	VI	Summe
31.12.2006	Anzahl	333	645	493	234	115	58	1.878
	Anteil in %	17,7	34,3	26,3	12,5	6,1	3,1	100,0
31.12.2013	Anzahl	410	585	392	246	122	82	1.837
	Anteil in %	22,3	31,2	21,3	13,4	6,6	4,5	100,0

Quelle: Statistisches Bundesamt, Berechnungen des IW Köln und des BBSR

Von den 1.611 Gemeinden, die 2006 und/oder 2013 mehr als 10.000 Einwohner hatten, bleibt bei 1.111 Gemeinden (69 Prozent) die Mietenstufe nach der Neufestlegung unverändert. Änderungen gibt es bei 500 Gemeinden (31 Prozent), davon werden 225 Gemeinden (14 Prozent) heraufgestuft und 275 Gemeinden (17 Prozent) herabgestuft.

Bei den 262 Landkreisen mit Gemeinden unter 10.000 Einwohnern gibt es bei 207 Kreisen (79 Prozent) keine Veränderung. 17 Kreise (7 Prozent) werden heraufgestuft und 38 Kreise (15 Prozent) herabgestuft. Dabei sind die Kreise aus Mecklenburg-Vorpommern und Sachsen wegen der dortigen Kreisreformen nicht berücksichtigt.

Die isolierten Wirkungen der Herabstufungen auf die Wohngeldhaushalte werden durch die gleichzeitige Erhöhung der Miethöchstbeträge und der Tabellenwerte aufgefangen.

IV. Überblick über die Entwicklung der Übernahme der Kosten der Unterkunft und Heizung (KdU)

1. Struktur der Bedarfsgemeinschaften

In den 3,1 Millionen SGB-II-Bedarfsgemeinschaften mit Anspruch auf laufenden Leistungen für Unterkunft und Heizung lebten Ende 2013 rund 5,9 Millionen Personen und damit durchschnittlich 1,8 Personen pro Bedarfsgemeinschaft.

Personen in Bedarfsgemeinschaften können mit weiteren Personen, die nicht zur Bedarfsgemeinschaft gehören, eine sogenannte Wohnungsgemeinschaft bilden (z. B. mit weiteren Verwandten oder Mitbewohnern). Auch kann eine Wohnungsgemeinschaft aus mehreren Bedarfsgemeinschaften bestehen.

Neben den rund 5,9 Millionen hilfebedürftigen Personen lebten etwa weitere 0,7 Millionen Personen in den Wohnungsgemeinschaften der Bedarfsgemeinschaften. Dazu gehören z. B. Wohngeldempfängerinnen und -empfänger in Mischhaushalten.

Mehr als die Hälfte der SGB-II-Bedarfsgemeinschaften bestehen aus einer Person (s. Tabelle 19). In etwa jeder fünften dieser 1,7 Millionen Bedarfsgemeinschaften lebt eine weitere Personen ohne SGB-II-Leistungsanspruch. Die Anzahl der Single-Bedarfsgemeinschaften kann daher nicht einfach gleichgesetzt werden mit dem Bedarf an kleinen Wohnungen für Ein-Personen-Haushalte.

Tabelle 19: Größenstruktur der SGB-II-Bedarfsgemeinschaften im Dezember 2013

Größe der Bedarfsgemeinschaft					
Insgesamt	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 und mehr Personen
Anzahl					
3.123.122	1.738.290	643.836	371.006	220.068	149.922
Anteil in %					
100,0	55,7	20,6	11,9	7,0	4,8

Quelle: Bundesagentur für Arbeit, Grundsicherung für Arbeitsuchende; Bedarfsgemeinschaften mit Anspruch auf Leistungen für Unterkunft und Heizung

Kinder unter 18 Jahren lebten Ende 2013 in rund einer Million Bedarfsgemeinschaften nach SGB II, dies sind etwa ein Drittel aller Bedarfsgemeinschaften. 15 Prozent der Bedarfsgemeinschaften bestanden aus Paaren mit Kindern unter 18 Jahren, 20 Prozent aller Bedarfsgemeinschaften waren Alleinerziehende und ihre Kinder (s. Tabelle 20). Damit sind Alleinerziehende unter den Leistungsempfängerinnen und -empfängern noch stärker als beim Wohngeld (12 Prozent der reinen Wohngeldhaushalte) überrepräsentiert, denn ihr Anteil an der Gesamtbevölkerung liegt nur bei 4 Prozent.

Tabelle 20: Familienstruktur der SGB-II-Bedarfsgemeinschaften im Dezember 2013

Familientyp der Bedarfsgemeinschaft				
Insgesamt	darunter			
	Single-BG	Ehepaare/ Lebensgemeinschaften ohne Kinder	Ehepaare/ Lebensgemeinschaften mit Kindern	Alleinerziehende
Anzahl				
3.123.122	1.639.434	342.799	457.405	610.098
Anteil in %				
100,0	52,5	11,0	14,6	19,5

Quelle: Bundesagentur für Arbeit, Grundsicherung für Arbeitsuchende; Bedarfsgemeinschaften mit Anspruch auf Leistungen für Unterkunft und Heizung

Etwa 120.000 oder rund 4 Prozent aller SGB-II-Bedarfsgemeinschaften mit Anspruch auf Leistungen für Unterkunft und Heizung wohnten Ende 2013 im selbstgenutzten Wohneigentum. Bezüglich der Angemessenheit der KdU für Eigentümerhaushalte gelten dieselben Kostenobergrenzen wie für Mieterhaushalte. Während bei Mieterinnen und Mietern die Grundmiete und die kalten sowie warmen Nebenkosten als Bedarf für Unterkunft und Heizung berücksichtigt werden, werden bei selbstnutzenden Eigentümern die Schuldzinsen und sonstige Unterkunftskosten als Bedarf berücksichtigt. Auch die für die Erhaltung des Gebäudes unabwendbaren Instandhaltungsaufwendungen werden anerkannt, wenn sie in der Summe aller Aufwendungen für die Unterkunft innerhalb eines Jahres nicht höher liegen als bei vergleichbaren Mietern. Tilgungsraten werden hingegen – im Gegensatz zum Wohngeld – nur bedingt übernommen (z. B. wenn das Haus lange vor dem Leistungsbezug gekauft wurde und die Finanzierung schon weitgehend abgeschlossen ist (Urteil des LSG Darmstadt vom 29.10.2014 – L 6 AS 422/12)), da die Schuldentilgung der Vermögensbildung dient und mit dem Zweck der steuerfinanzierten Leistungen zur Mindestsicherung nicht vereinbar ist.

Bei den Bedarfsgemeinschaften mit laufender Hilfe zum Lebensunterhalt außerhalb von Einrichtungen nach dem SGB XII beträgt der Anteil der Einpersonenhaushalte sogar 75 Prozent. In vielen Fällen leben allerdings weitere Personen ohne Leistungsanspruch im Haushalt. Laut Auswertungen des IWU auf Basis von SOEP und EVS¹⁵ leben etwa knapp die Hälfte bis zwei Drittel der Empfängerinnen und -empfänger der laufenden Hilfe zum Lebensunterhalt in Mehr-Personen-Haushalten.

Von den Empfängerinnen und Empfänger von Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung, bei denen überwiegend nur eine Person im Haushalt diese Leistung bezieht, lebten laut Auswertungen des IWU auf Basis von SOEP und EVS etwa ein Drittel bis knapp die Hälfte in Mehr-Personen-Haushalten. Bei den Mehr-Personen-Haushalten handelte es sich, wie auch bei der laufenden Hilfe zum Lebensunterhalt, meist um Zwei-Personen-Haushalte.

57 Prozent der Bezieherinnen und Bezieher der Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung waren 2013 Rentnerinnen und Rentner und 43 Prozent voll erwerbsgemindert zwischen 18 und 65 Jahren.

2. Entwicklung der Unterkunftskosten

Empfängerinnen und -empfänger von SGB-II-Leistungen lebten 2013 in Wohnungen, deren Bruttokaltmieten um 11 Prozent niedriger lagen als die der Wohngeldempfängerinnen und -empfänger. Mit steigender Haushaltsgröße fällt der Mietunterschied geringer aus. Das gilt allerdings nicht flächendeckend: In 41 Kreisen lagen die SGB-II-Mieten bei Ein-Personen-Haushalten oberhalb der Wohngeldmieten. Das gilt vor allem für Großstädte (s. Anlage 15 und Anlage 16).

Die durchschnittliche Bruttokaltmiete der KdU-Empfängerinnen und -empfänger insgesamt betrug 2013 366 Euro. Die Spanne der Bruttokaltmieten reichte von 291 Euro bei Ein-Personen-Bedarfsgemeinschaften bis 622 Euro bei Bedarfsgemeinschaften von 5 und mehr Personen (s. Anlage 28). Die durchschnittliche Bruttokaltmiete der Wohngeldempfängerinnen und -empfänger insgesamt betrug 2013 410 Euro und 312 Euro für Ein-Personen-Wohngeldhaushalte. Damit bewegen sich zwar sowohl Wohngeld- als auch KdU-Empfängerinnen und -empfänger im günstigen Wohnungsmarktsegment. Wohngeldhaushalte bewohnen aber Wohnraum mit einem vergleichsweise höheren Mietniveau, da sie nicht auf angemessene Wohnungen im Sinne des SGB II beschränkt sind und aufgrund ihres höheren Einkommens mit einer höheren Wohnkaufkraft ausgestattet sind.

Die Bruttokaltmieten der SGB-II-Empfängerinnen und -empfänger stiegen zwischen 2010 und 2013 um 5 Prozent und damit etwas schwächer als die Mieten der Wohngeldhaushalte (+6 Prozent).

2013 wendeten die SGB-II-Bedarfsgemeinschaften monatlich 62 Euro für die Heizkosten auf. Diese erhöhten sich damit zwischen 2010 und 2013 um 9 Prozent und damit deutlicher stärker als die Bruttokaltmieten, aber deutlich schwächer als die Preise für die warmen Nebenkosten, die um 21 Prozent stiegen (siehe Teil B Kapitel 4.2).

Insgesamt wendeten die SGB-II-Bedarfsgemeinschaften 2013 427 Euro für die Bruttowarmmiete auf. 86 Prozent entfielen dabei auf die Bruttokaltmiete und 14 Prozent auf die Heizkosten. Zwischen 2010 und 2013 stiegen die Bruttowarmmieten um 38 Euro (+5 Prozent).

Neben den SGB-II- und Wohngeldhaushalten bewohnen auch die SGB XII-Empfängerinnen und -empfänger günstigen Wohnraum.

Empfängerinnen und Empfänger von Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung außerhalb von Einrichtungen hatten 2010 durchschnittliche anerkannte Aufwendungen für Unterkunft und Heizung in Höhe von 289 Euro. Bis 2013 stiegen die Aufwendungen um 10 Prozent auf 317 Euro und damit deutlich stärker als die Bruttowarmmieten im SGB II. (Die tatsächlichen Wohnkosten werden bislang nicht in der SGB XII-Statistik erhoben.)

Bedarfsgemeinschaften mit laufender Hilfe zum Lebensunterhalt außerhalb von Einrichtungen nach SGB XII hatten 2010 anerkannte Aufwendungen für Unterkunft und Heizung von monatlich 311 Euro. Hier erhöhten sich die Aufwendungen deutlich um 8 Prozent auf 335 Euro (s. Tabelle 21).

¹⁵ Vgl. BBSR (Hrsg.): Wohnsituation und Wohnkosten von Haushalten im Niedrigeinkommensbereich, BBSR-Online-Publikation08/2015, Bonn.

Tabelle 21: Monatliche Aufwendungen für Kosten der Unterkunft und Heizung im Rahmen des SGB XII 2009 bis 2013 in Euro

2009	2010	2011	2012	2013
je Empfänger/in von Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung außerhalb von Einrichtungen				
288	289	300	307	317
je Bedarfsgemeinschaft mit Hilfe zum Lebensunterhalt außerhalb von Einrichtungen				
308	311	322	328	335

Quelle: Statistisches Bundesamt (SGB XII-Statistik)

3. Entwicklung der Leistungen für Unterkunft und Heizung

Die durchschnittlichen Leistungen für Unterkunft und Heizung der SGB-II-Bedarfsgemeinschaften sind insgesamt etwas niedriger als die Bedarfe für die Wohnkosten. So wird im SGB II, wie bei Sozialleistungen üblich, eigenes Einkommen bei der Leistungsberechnung angerechnet. 323.674 Bedarfsgemeinschaften erhielten Ende 2013 deshalb nur einen Teil ihrer Wohnkosten erstattet. Zudem werden im SGB II grundsätzlich die Aufwendungen für die KdU nicht berücksichtigt, die die von den Kommunen als angemessen angesehenen Kosten übersteigen.

Von 2010 bis 2013 stiegen die durchschnittlichen Leistungen für Unterkunft und Heizung nach SGB II um 8 Prozent von 328 Euro auf 355 Euro (s. Anlage 32). Bei Mieter-Bedarfsgemeinschaften stiegen die Leistungen um 8 Prozent von 335 auf 360 Euro und damit etwas stärker als die Bruttowarmmieten. Die Leistungen reichten dabei von 308 Euro bei Ein-Personen-Bedarfsgemeinschaften bis 617 Euro bei Bedarfsgemeinschaften mit 5 und mehr Personen.

Bei den Wohneigentümern stiegen die Leistungen für Unterkunft und Heizung weniger stark an und zwar um 3 Prozent von 199 Euro 2010 auf 205 Euro 2013. Die Leistungen sind niedriger als bei den Mieter-Bedarfsgemeinschaften, weil im Regelfall keine Tilgungsraten übernommen werden oder weil die selbstgenutzten Immobilien bereits weitgehend entschuldet sind und deshalb nur geringe Wohnkosten anfallen.

V. Geänderte Vorschriften des Wohngeldrechts

1. Vor dem Berichtszeitraum geänderte Vorschriften

Gesetz zur Neuregelung des Wohngeldrechts und zur Änderung des Sozialgesetzbuches vom 24. September 2008 (BGBl. I S. 1856)

Mit diesem Gesetz wurde zum 1. Januar 2009 die Wohngeldreform 2009 umgesetzt und das Wohngeldgesetz (WoGG) konstitutiv neu gefasst. Darüber hinaus enthielt es u. a. neben Folgeänderungen anderer Gesetze die Änderung der Wohngeldverordnung. Als Leistungsverbesserung wurde insbesondere eine sogenannte Heizkostenkomponente eingeführt, wodurch Heizkosten im Wege eines pauschalen Aufschlags auf die zu berücksichtigende Miete bzw. Belastung im Wohngeld berücksichtigt wurden. Die Einteilung der Höchstbeträge für Miete und Belastung nach Baualtersklassen entfiel. Die Höchstbeträge wurden auf dem Niveau der höchsten Baualtersklasse zusammengefasst und dann um 10 Prozent erhöht. Die Tabellenwerte wurden um 8 Prozent erhöht.

Daneben wurde der Begriff des (zu berücksichtigenden) Haushaltsmitgliedes eingeführt und der wohngeldrechtliche Haushalt durch Berücksichtigung aller Mitglieder einer Wohn- und Wirtschaftsgemeinschaft (in einem Verwandtschaftsverhältnis oder zumindest einer Verantwortungs- und Einstehensgemeinschaft) nach dem Mittelpunkt ihrer Lebensbeziehungen erweitert. Kinder, die bei beiden getrennt lebenden Elternteilen mit einem gemeinsamen Sorgerecht leben, können seither unter bestimmten Voraussetzungen in beiden Haushalten wohngeldrechtlich berücksichtigt werden. Die Dauer der so genannten Todesfallvergünstigung wurde reduziert, und es wurden klarstellende Regelungen für Wehrpflichtige sowie Personen, die Ausbildungsförderleistungen erhalten, getroffen. Wohnraum in überwiegend gewerblich genutzten Gebäuden wurde in den

Lastenzuschuss einbezogen. Darüber hinaus wurden die von der Miete oder Belastung abzusetzenden Positionen neu gefasst.

Die Vorschrift zum Jahreseinkommen wurde an die steuerrechtlichen Änderungen angepasst. Daneben wurde der Katalog der steuerfreien Einnahmen fortgeschrieben. Im Wesentlichen entfällt seither die einkommenserhöhende Anrechnung von Bezügen und Unterhaltsleistungen wegen Pflegebedürftigkeit. Die Einkommensermittlung für Kosten der Erziehung und Kosten des notwendigen Unterhalts nach dem Achten Buch Sozialgesetzbuch wurden pauschalierend neu geordnet. Hinsichtlich der Einkommensprognose wurden klarstellende Regelungen getroffen. Freiwillige private und öffentliche Versicherungen wurden den Pflichtversicherungen hinsichtlich des pauschalen Abzugs gleichgestellt. Neben der Neuordnung der Frei- und Abzugsbeträge wurde ein Abzugsbetrag für Unterhaltsleistungen für Kinder bei getrennt lebenden Eltern mit einem gemeinsamen Sorgerecht eingeführt.

Die Dauer des Ausschlusses vom Wohngeld ist präzisiert worden; die Gründe für das Nichtbestehen des Wohngeldanspruchs wurden neu geordnet. Die Vorschrift zur Unwirksamkeit des Wohngeldbescheides wurde gestrafft, und der Wegfall des Wohngeldanspruchs wurde bereits auf den Monat der zweckwidrigen Wohngeldverwendung ausgedehnt.

Teil 4 des Wohngeldgesetzes wurde neu gefasst, mit im Wesentlichen neu geregelten Auskunftspflichten, erweiterten Vorschriften zur Zuständigkeit der Wohngeldbehörde, zum Bewilligungszeitraum und zur Zahlungsmöglichkeit des Wohngeldes sowie die Straffung und Hinzufügung von Vorschriften zur Änderung des Wohngeldes in einem laufenden Bewilligungszeitraum.

Für die Wohngelderstattung wurde eine gesamtschuldnerische Haftung aller zu berücksichtigenden volljährigen Haushaltsmitglieder eingeführt. Für die Rückforderung von überzahltem Wohngeld in Todesfällen wurde eine Rechtsgrundlage geschaffen. Daneben wurden die Möglichkeiten der Aufrechnung und Verrechnung der Wohngeldbehörde mit zu erstattendem Wohngeld und anderen Sozialleistungen ausgeweitet.

Die Zuständigkeit für die Ermittlung des Mietenniveaus wurde dem Statistischen Bundesamt übertragen. Die Ermächtigung zum Datenabgleich wurde für bestimmte Einkommen erweitert. Die Vorschrift zur Wohngeldstatistik wurde an geänderte Erfordernisse angepasst, auch wurden Zuständigkeiten neu geregelt. Für den Bund wurde eine Verordnungsermächtigung hinsichtlich des automatisierten Datenabgleichs eingeführt. Neu gefasst wurden die Anwendungsregelungen des Wohngeldgesetzes und das Überleitungsrecht.

Zehnte Verordnung zur Änderung der Wohngeldverordnung vom 15. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2486)

Die Verordnung enthält insbesondere die ab dem 1. Januar 2009 gültige Liste der Mietenstufen der Gemeinden.

Erstes Gesetz zur Änderung des Wohngeldgesetzes vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2963)

Durch dieses Gesetz wurde den Bürgerinnen und Bürgern ein einmaliger zusätzlicher Wohngeldbetrag gewährt (vgl. Artikel 1 [§ 44 WoGG]). Dadurch wurde bewirkt, dass die Wohngeldreform 2009 ihre Wirkung bereits zum 1. Oktober 2008 entfalten konnte. Daneben wurde zur Erleichterung des Wechsels aus dem Bezug anderer Transferleistungen in das Wohngeld der Ausschlussgrund für das Wohngeld so eingeschränkt, dass übergangsweise ein gleichzeitiger Bezug von Transferleistungen und Wohngeld möglich und im Erstattungswege zwischen den Leistungsträgern auszugleichen war.

Allgemeine Verwaltungsvorschrift zur Neuregelung der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zur Durchführung des Wohngeldgesetzes 2009 vom 29. April 2009 (Bundesanzeiger Nummer 73a vom 15. Mai 2009)

Die Allgemeine Verwaltungsvorschrift hat die Wohngeld-Verwaltungsvorschrift zur Durchführung des Wohngeldgesetzes 2002 in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Dezember 2001 aufgehoben und – der Wohngeldreform 2009 entsprechend – eine grundlegend überarbeitete Wohngeld-Verwaltungsvorschrift 2009 erlassen. Diese enthält in der Anlage 1 bis 8 die Wohngeldtabellen für bis zu acht zu berücksichtigende Haushaltsmitglieder.

2. Innerhalb des Berichtszeitraums geänderte Vorschriften

Haushaltsbegleitgesetz 2011 vom 9. Dezember 2010 (BGBl. I S. 1885)

Durch das Haushaltsbegleitgesetz 2011 wurde zum 1. Januar 2011 zur notwendigen Konsolidierung des Bundeshaushalts u. a. der Pauschalbetrag für Heizkosten bei der Ermittlung der zu berücksichtigenden Miete bzw. Belastung gestrichen (vgl. Artikel 22 [§ 11 Absatz 1 und 3, § 12 Absatz 6 WoGG]). Dadurch wurden die Heizkosten nicht mehr durch einen pauschalen Aufschlag auf die zu berücksichtigende Miete bzw. Belastung im Wohngeld berücksichtigt. Das Leistungsniveau des Wohngeldes blieb dennoch höher als vor der Wohngeldreform 2009.

Gesetz zur Ermittlung von Regelbedarfen und zur Änderung des Zweiten und Zwölften Buches Sozialgesetzbuch vom 24. März 2011 (BGBl. I S. 453)

Im WoGG erfolgte eine Folgeänderung aufgrund der Aufnahme des Wohnkostenzuschusses für Auszubildende in § 27 Absatz 3 SGB II (vgl. Artikel 12 Absatz 2 [§ 7 WoGG]). Die übrigen Änderungen stehen in Abschnitt 3.

Gesetz über das Verfahren des elektronischen Entgeltnachweises vom 28. März 2009 (BGBl. I S. 634); Gesetz zur Änderung des Beherbergungstatistikgesetzes und des Handelstatistikgesetzes sowie zur Aufhebung von Vorschriften zum Verfahren des elektronischen Entgeltnachweises vom 23. November 2011 (BGBl. I S. 2298)

Das Verfahren zur Erstellung und Verarbeitung des elektronischen Entgeltnachweises (ELENA) sollte zum 1. Januar 2012 ursprünglich auch auf die Auskünfte über den Arbeitsverdienst zum Wohngeldantrag nach § 23 Absatz 2 WoGG zur Anwendung kommen (vgl. Gesetz über das Verfahren des elektronischen Entgeltnachweises vom 28. März 2009, Artikel 1 Nummer 8 [§ 95 Absatz 1 Nummer 4 des Vierten Buches Sozialgesetzbuch] und Artikel 9 Nummer 1 [§ 23 Absatz 2 WoGG]). Im Zuge dessen sollten zum 1. Januar 2014 die Befugnisse der Wohngeldbehörden im Rahmen des Datenabgleichs erweitert werden (vgl. Artikel 9 Nummer 2 [§ 33 Absatz 1a WoGG]).

Diese Regelungen wurden vor Inkrafttreten aufgehoben (vgl. Gesetz zur Änderung des Beherbergungstatistikgesetzes und des Handelstatistikgesetzes sowie zur Aufhebung von Vorschriften zum Verfahren des elektronischen Entgeltnachweises vom 23. November 2011, Artikel 3 und 9). Der Datenabruf im ELENA-Verfahren hätte vorausgesetzt, dass sich Beschäftigte mit ihrer qualifizierten elektronischen Signatur als Teilnehmer zum ELENA-Verfahren anmelden. Trotz Bemühungen der Wirtschaft und Politik hatte die qualifizierte Signatur zum Zeitpunkt des beabsichtigten Inkrafttretens nicht die für die erfolgreiche Umsetzung des ELENA-Verfahrens ausreichende Verbreitung gefunden. Das ELENA-Verfahrensgesetz wurde daher wieder aufgehoben (vgl. Gesetzesbegründung in Bundestagsdrucksache 17/7200 vom 28.09.2011, S. 8 f.).

Gesetz zur Verbesserung der Eingliederungschancen am Arbeitsmarkt vom 20. Dezember 2011 (BGBl. I S. 2854)

Das Gesetz enthält eine redaktionelle Folgeänderung im WoGG im Zuge der Neufassung des Dritten Kapitels des Dritten Buches Sozialgesetzbuch (SGB III) (vgl. Artikel 35 [§ 20 WoGG]).

Drittes Gesetz zur Änderung wohnungsrechtlicher Vorschriften vom 9. November 2012 (BGBl. I S. 2291)

Durch das Gesetz wurden mit Wirkung vom 16. November 2012 im Wesentlichen auf Wunsch der Länder die Regelungen zum wohngeldrechtlichen automatisierten Datenabgleich präzisiert und verbessert. Insbesondere wurde eine Ermächtigungsgrundlage für die Kostenerstattung der Länder an die Deutsche Rentenversicherung Bund als zentrale Datenstelle geschaffen (vgl. Artikel 1 Nummer 3 [§ 33 WoGG] und Nummer 7 [§ 38 Nummer 3 WoGG]).

Ferner wurde geregelt, dass Personen, die im Wohngeldverfahren Kapitalerträge verschwiegen und dadurch rechtswidrig Wohngeld bezogen haben, die Auslagen der Wohngeldbehörden für Auskünfte etwa von Kreditinstituten unter entsprechender Anwendung des § 21 Absatz 3 Satz 4 des Zehnten Buches Sozialgesetzbuch zu erstatten haben (§ 23 Absatz 4 WoGG). Durch Änderung der Einkommensermittlungsvorschriften wurde auch weitergeleitetes Pflegegeld als Einkommen berücksichtigt (§ 14 Absatz 2 Nummer 26 WoGG). Daneben wurde bei der Wohngeldstatistik die Erhebung der Merkmale Erwerbsstatus und Geschlecht auf alle zu berück-

sichtigenden Haushaltsmitglieder ausgeweitet und die Erhebung von Kindern und jungen Erwachsenen vereinfacht (§ 35 WoGG). Die Überleitungsvorschrift des §41 WoGG wurde systematisch ergänzt.

Elfte Verordnung zur Änderung der Wohngeldverordnung vom 11. Dezember 2012 (BGBl I S. 2654)

Durch die Verordnung wurde es den Ländern ermöglicht, zur Vermeidung der rechtswidrigen Inanspruchnahme des Wohngeldes und damit auch zur Einsparung von Haushaltsmitteln des Bundes und der Länder den automatisierten Datenabgleich im Wohngeld bundesweit einzuführen. Mit Wirkung vom 1. Januar 2013 wurden auf der Grundlage der durch das Dritte Gesetz zur Änderung wohnungsrechtlicher Vorschriften vom 9. November 2012 geschaffenen Ermächtigungsnorm des § 38 Nummer 3 WoGG die Wohngeldverordnung um verfahrensrechtliche Regelungen ergänzt (vgl. Artikel 1 Nummer 3 der Verordnung [§§ 16 bis 22 WoGV]).

Gesetz zur Begleitung der Verordnung (EU) Nr. 260/2012 zur Festlegung der technischen Vorschriften und der Geschäftsanforderungen für Überweisungen und Lastschriften in Euro und zur Änderung der Verordnung (EG) Nr. 924/2009 (SEPA-Begleitgesetz) vom 3. April 2013 (BGBl. I S. 610)

Das Gesetz enthält mit Wirkung vom 9. April 2013 Folgeänderungen im WoGG – die Bezeichnung von Kreditinstituten betreffend – durch die genannte EU-Verordnung (vgl. Artikel 9 Absatz 5 [§§ 26 und 30 WoGG]).

3. Änderungen anderer Gesetze mit Auswirkungen auf das Wohngeld(-recht)

Im Nachfolgenden werden die Vorschriften aufgeführt, deren Erlass oder deren Änderungen Auswirkungen auf das Wohngeld hatten und haben. In der Auflistung nicht enthalten sind die jährliche Fortschreibung der Regelbedarfe für die Grundsicherung nach SGB II und XII und die jährliche Erhöhung der Rentenwerte.

Gesetz zur Ermittlung von Regelbedarfen und zur Änderung des Zweiten und Zwölften Buches Sozialgesetzbuch vom 24. März 2011 (BGBl. I S. 453)

Mit dem Gesetz zur Ermittlung von Regelbedarfen und zur Änderung des Zweiten und Zwölften Buches Sozialgesetzbuch waren ab 1. April 2011 Leistungsberechtigte nur noch dann verpflichtet, Wohngeld in Anspruch zu nehmen, wenn dadurch die Hilfebedürftigkeit aller Mitglieder einer Bedarfsgemeinschaft für einen zusammenhängenden Zeitraum von mindestens drei Monaten beseitigt wurde (vgl. Artikel 2 Nummer 17 [§ 12a Satz 2 Nummer 2 des Zweiten Buches Sozialgesetzbuch – SGB II]). Es wurde ein erheblicher Beitrag zum Bürokratieabbau geleistet, da dadurch viele Leistungsberechtigte Anträge nicht mehr sowohl für die Grundsicherung für Arbeitsuchende als auch für das Wohngeld stellen mussten. Ziel war eine deutliche Reduzierung der Kinderwohngeldhaushalte.

Des Weiteren wurde durch Artikel 5 Nummer 4 des genannten Gesetzes § 6b Bundeskindergeldgesetz (BKGG) eingefügt. Nach dieser Vorschrift haben rückwirkend zum 1. Januar 2011 auch die Kinder aus Wohngeldhaushalten, soweit sie als Haushaltsmitglieder im Bescheid berücksichtigt worden sind, Anspruch auf Leistungen für Bildung und Teilhabe, etwa Lernförderung und Zuschüsse zu Vereins-, Kultur- und Ferienangeboten.

Gesetz zur Einführung eines Betreuungsgeldes vom 15. Februar 2013 (BGBl. I S. 254)

Durch die Änderung des Bundeselterngeld- und Elternzeitgesetzes wurde zum 1. August 2013 das Betreuungsgeld eingeführt. Es wird Familien gewährt, die keine öffentlich geförderte Kindertagesbetreuung in Anspruch nehmen. Das Betreuungsgeld wird – wie auch andere kindbezogene Leistungen – beim Wohngeld nicht als Einkommen berücksichtigt. Hingegen wird es bei der Grundsicherung für Arbeitsuchende (Arbeitslosengeld II) als Einkommen voll angerechnet, wodurch sich die Grundsicherungsleistung entsprechend vermindert und es zu einem Wechsel von Haushalten in das Wohngeld kommt.

Am 21. Juli 2015 hat das Bundesverfassungsgericht (BVerfG) das Betreuungsgeldgesetz für verfassungswidrig erklärt. Betreuungsgeld wird daher für die Zukunft nicht mehr bewilligt. Aus bereits bewilligten Betreuungsgeldbescheiden erfolgt für die Zukunft weiterhin eine Auszahlung für die Dauer der Bewilligung.

Gesetz über Leistungsverbesserungen in der gesetzlichen Rentenversicherung vom 23. Juni 2014 (BGBl. I S. 787)

Durch das Gesetz wurden u. a. mit Wirkung vom 1. Juli 2014 für alle Mütter oder Väter die Erziehungszeiten für Kinder, die vor 1992 geboren wurden, stärker anerkannt. Die anrechenbaren Erziehungszeiten wurden pro Kind um zwölf Monate und damit um einen Entgeltpunkt erhöht. Dadurch haben sich für die Betroffenen die Alters-, Erwerbsminderungs- und Hinterbliebenenrenten erhöht bzw. werden zukünftig höher ausfallen. Zudem wurde eine abschlagsfreie Altersrente für besonders langjährig Versicherte (ab dem 63. Lebensjahr nach 45 Beitragsjahren) eingeführt.

Gesetz zur Stärkung der Tarifautonomie vom 11. August 2014 (BGBl. I S. 1348)

Mit dem Gesetz wurde zum 1. Januar 2015 flächendeckend ein gesetzlicher Mindestlohn eingeführt. Durch höhere Erwerbseinkommen sanken die ergänzenden SGB-II-Ansprüche vieler Erwerbstätiger. Ein Teil dieser Erwerbstätigen bezieht seitdem Wohngeld in Kombination mit dem Kinderzuschlag. Gleichzeitig dürften die Wohngeldansprüche von Wohngeldhaushalten, die vom Mindestlohn profitierten, gesunken sein.

Gesetz zur Anhebung des Grundfreibetrags, des Kinderfreibetrags, des Kindergeldes und Kinderzuschlags vom 16. Juli 2015 (BGBl. I S. 1202)

Mit dem Gesetz wurde die Anhebung des steuerlichen Grundfreibetrages, des Kinderfreibetrages für die Jahre 2015 und 2016 entsprechend den Vorgaben des 10. Existenzminimumberichts (Bundestagsdrucksache 18/3893) sichergestellt. Zur Förderung der Familien, bei denen sich der Kinderfreibetrag nicht auswirkt, wird das Kindergeld in gleichem Verhältnis für 2015 rückwirkend und für 2016 angehoben. Ab 1. Juli 2016 wird zudem der Kinderzuschlag erhöht.

VI. Begleitende Arbeitsgruppen und Untersuchungen zum Wohngeldrecht und -vollzug**1. Verbesserung von Datenabruf und Datenabgleich****Überblick**

Im Berichtszeitraum konnten durch das Dritte Gesetz zur Änderung wohnungsrechtlicher Vorschriften (vgl. Artikel 1 Nummer 7, Ergänzung des § 38 Nummer 3 WoGG), das am 16.11.2012 in Kraft getreten ist (BGBl. I S. 2291), bzw. durch die Elfte Verordnung zur Änderung der Wohngeldverordnung (vgl. §§ 16 bis 22 WoGV), die am 1. Januar 2013 in Kraft getreten ist (BGBl. I S. 2654), die rechtlichen Grundlagen für die bundesweite Einführung des automatisierten Datenabgleichs geschaffen werden.

Ziel der Verbesserung des wohngeldrechtlichen automatisierten Datenabgleichs war die Vermeidung der rechtswidrigen Inanspruchnahme des Wohngelds.

Die Länder haben sukzessive den automatisierten Datenabgleich eingeführt. Auf Basis landesrechtlicher Vorschriften führten Berlin, Baden-Württemberg, Hamburg und Nordrhein-Westfalen bereits schon von 2009 bis 2013 einen automatisierten Datenabgleich durch. Dieser bezog allerdings nicht die Abfrage von Mini-Jobs mit ein. Im ersten Quartal 2013 haben die Länder Brandenburg, Bayern, Niedersachsen, Rheinland-Pfalz, Sachsen, Sachsen-Anhalt, Thüringen und Saarland erstmalig am automatisierten Datenabgleich teilgenommen. Im zweiten Quartal 2013 haben sich Mecklenburg-Vorpommern und Schleswig-Holstein angeschlossen. Im dritten Quartal 2013 folgte Hessen. Seit Ende 2014 nimmt auch Bremen teil.

Ergebnisse des bundesweiten automatisierten Datenabgleichs im Zeitraum August 2013 bis Mai 2015

Die bundesweite Einführung des automatisierten Datenabgleichs führte in allen Bundesländern zu einer temporären Mehrbelastung der Wohngeldverwaltung. So hatte der automatisierte Datenabgleich zunächst einen höheren personellen und organisatorischen Aufwand zur Folge, da die gelieferten Datensätze lediglich indiziellen Charakter tragen. Bei den sich daran anschließenden Verfahren sind Sachverhaltsermittlungen, Anhörungen, Bescheidaufhebungen mit teilweise langwierigen Rückforderungsverfahren durchzuführen. Daran schließen sich teilweise Ordnungswidrigkeitsverfahren an und teilweise werden die Fälle an die Staatsanwaltschaft abgegeben. Durch den Datenabgleich hat sich das Wohngeldverfahren vom reinen Antragsverfahren auf Wohngeld zu einem umfangreichen Verwaltungsverfahren erweitert und ist insgesamt komplexer geworden. Inzwischen hat sich die Zahl neu auftretender Datenabgleichs-Fälle reduziert, wobei sich auch die Mitwirkung der Antragstellerinnen und Antragsteller verbessert hat.

Das BMUB führte bei den Ländern zwei Erhebungen mit den Berichtszeiträumen August 2013 bis Mai 2014 und Juni 2014 bis Mai 2015 über die mit automatisierten Datenabgleich aufgedeckte rechtswidrige Inanspruchnahme des Wohngelds durch.

In den beiden Berichtszeiträumen wurden pro Quartal Datensätze von etwa 1,3 bis 2,5 Millionen Personen, die in 600.000 bis 1 Millionen Haushalten lebten und die zu dieser Zeit oder kurz vorher Wohngeld bezogen, von der Deutschen Rentenversicherung abgeglichen.

Im ersten Berichtszeitraum wurde aufgedeckt, dass 57.000 Haushalte Angaben verschwiegen und daher rechtswidrig Wohngeld bezogen und deshalb Rückforderungsbescheide erhalten haben. Das waren etwa 6 Prozent der Wohngeldhaushalte. Im zweiten Berichtszeitraum waren es 45.000 oder 5 Prozent der Haushalte, die Angaben verschwiegen hatten. Dieser Rückgang um 22 Prozent resultiert daraus, dass zum einen bereits im ersten Berichtszeitraum jahrelange Falschangaben von Haushalten aufgedeckt wurden. Zum anderen dürfte der Datenabgleich Antragstellerinnen und Antragsteller davon abhalten, falsche Angaben zu machen. Außerdem ging die Zahl der Wohngeldhaushalte zurück.

In den vier Ländern, die bereits seit einigen Jahren einen Datenabgleich durchführen, war die missbräuchliche Inanspruchnahme geringer.

Infolge des bundesweiten Datenabgleichs konnten zwischen August 2013 und Mai 2015 Rückforderungsansprüche von insgesamt 64 Mio. Euro an zu Unrecht gezahltem Wohngeld geltend gemacht werden. Davon entfielen 41 Mio. Euro auf den ersten Berichtszeitraum und 24 Mio. Euro auf den zweiten. Da im ersten Berichtszeitraum auch für vorliegende Jahre Wohngeld zurückgefordert wurde, fiel der Rückforderungsbetrag deutlich höher aus.

Je betroffenem Wohngeldhaushalt wurden im ersten Berichtszeitraum etwa 700 Euro an zu Unrecht gezahltem Wohngeld zurückgefordert und im zweiten etwa 500 Euro.

Im ersten Berichtszeitraum wurden vor allem Einkünfte aus geringfügiger Beschäftigung (Mini-Jobs, 36.000 oder 63 Prozent der Haushalte) verschwiegen. Dabei handelte es sich oft um Nebeneinkommen von Kindern und Jugendlichen. Eine wichtige Rolle spielten auch Kapitalerträge (14.000 oder 24 Prozent der Haushalte) und Einkünfte aus einer versicherungspflichtigen Beschäftigung (12.000 oder 22 Prozent der Haushalte). Eine geringere Rolle spielte der unberechtigte Doppelbezug anderer Sozialleistungen (SGB II und XII, 5.000 oder 9 Prozent der Haushalte). Falsche Angaben zu Leistungen der gesetzlichen Renten- und Unfallversicherung wurden bei 2.000 Haushalten (4 Prozent) aufgedeckt.¹⁶

Im zweiten Berichtszeitraum gab es Verschiebungen bei Falschangaben. An erster Stelle standen weiterhin die Mini-Jobs (23.000 oder 52 Prozent der Haushalte), auch wenn die Fallzahlen deutlich zurückgegangen sind. Eine leichte Zunahme gab es bei der versicherungspflichtigen Beschäftigung (13.000 oder 29 Prozent der Haushalte). Bei den Kapitalerträgen halbierten sich die Fallzahlen auf 7.000 Fälle (15 Prozent). Einen sehr deutlichen Anstieg gab es bei Leistungen der gesetzlichen Renten- und Unfallversicherung (9.000 oder 19 Prozent der Haushalte), was im Wesentlichen an nicht gemeldeten Rentenerhöhungen durch die Mütterrente lag. Die Zahl der Haushalte mit verschwiegenem Doppelbezug anderer Sozialleistungen (SGB II und XII, 5.000 oder 12 Prozent der Haushalte) blieb konstant.

Insgesamt stellten die Wohngeldbehörden als Folge des Datenabgleichs zwischen August 2013 und Mai 2015 15.000 Strafanzeigen, leiteten 26.000 Ordnungswidrigkeitsverfahren ein und gaben 5.000 Fälle an die Staatsanwaltschaft ab.

Allgemeine Bewertung

Die Länder begrüßten die Einführung des automatisierten Datenabgleichs. Sie hoben insbesondere die damit einhergehenden erzieherischen Effekte in Bezug auf Einhaltung der Mitteilungspflichten und Genauigkeit der Antragsangaben durch die Bürgerinnen und Bürger hervor. So habe sich der Datenabgleich als effektives Kontroll- und Informationsinstrument etabliert, um die rechtswidrige Inanspruchnahme von Wohngeld und damit möglichen Leistungsmisbrauch aufzudecken.

Diese Vorteile bedingen einen erhöhten Verwaltungsaufwand. Darunter fallen auch die Fälle, die zwar von den Wohngeldbehörden an die Staatsanwaltschaften abgegeben, aber wegen Geringfügigkeit eingestellt werden. Die Ahndung durch Geldbuße ist dagegen aus Sicht der Praxis ein zielführendes Instrument.

¹⁶ Da einige Haushalte auch verschiedene Einkommen verschwiegen haben, addieren sich die Zahlen auf über 100 Prozent.

2. Unterarbeitskreis Wohngeldvereinfachung

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau- und Wohnungswesen der Bauministerkonferenz der Länder hatte den Arbeitskreis Wohngeld der Länder beauftragt, bis Ende 2013 Vorschläge zur Vereinfachung des Wohngeldes – unter anderem durch mehr Generalisierung und Pauschalierung – vorzulegen. Vorgabe war dabei, Änderungen nur im Wohngeldrecht vorzunehmen sowie diese weitgehend kostenneutral zu halten. Der Arbeitskreis Wohngeld hat mit Beteiligung des Bundes infolgedessen 17 Vorschläge erarbeitet, zu denen auch Vorschläge des Deutschen Städtetages zählten, die die Bearbeitung der Wohngeldangelegenheiten in den Vollzugsbehörden vereinfachen und beschleunigen sollten, indem unter anderem nicht zwingende Leistungsvoraussetzungen gestrichen werden sollten.

Die Bauministerkonferenz der Länder hat die vom Arbeitskreis Wohngeld vorgelegten Vorschläge am 23./24. Januar 2014 zur Kenntnis genommen und den Bund gebeten, diese als Grundlage bei einer Novellierung des Wohngeldrechts zu berücksichtigen.

Nach weiteren Vorabstimmungen mit den Ländern sind die Vereinfachungsvorschläge größtenteils in das Gesetz zur Reform des Wohngeldrechts und zur Änderung des Wohnraumförderungsgesetzes (WoGRefG) eingeflossen (vgl. Bundesratsdrucksache 128/15; Änderung der §§ 5, 9, 15, 20, 25 bis 29 des WoGG und §§ 2, 6, 13 und 15 WoGV).

VII. Erfahrungen der Länder und kommunalen Spitzenverbände, Geschäftslage bei den Wohngeldbehörden

1. Erfahrungen der Länder und kommunalen Spitzenverbände

Die Erfahrungsberichte der für das Wohngeld zuständigen Landesministerien und des deutschen Landkreistags¹⁷ behandelten im Schwerpunkt den Rückgang der Antrags- und Fallzahlen nach der Wohngeldreform 2009.

Die Länder stellten fest, dass in den Jahren nach der Wohngeldreform 2009 die Antrags- und Fallzahlen zunehmend zurückgegangen sind. Dieser Effekt wurde durch die Streichung der Heizkostenkomponente ab 2011 verstärkt.

Die Bearbeitung der Wohngeldanträge erfordert nach wie vor eine aufwendige Sachverhaltsaufklärung sowie umfangreiches Wissen in Rechtsgebieten, die über das Wohngeldrecht hinausgehen. Hierzu wird insbesondere auf das Einkommensteuerrecht verwiesen sowie auf die besondere Schwierigkeit der Einkommensermittlung von selbständigen Haushaltsmitgliedern.

Zudem führen die Vielzahl moderner Lebensformen, die häufigen Wechsel der Arbeitsverhältnisse, verursacht insbesondere durch die Befristung von Arbeitsverträgen, zur Notwendigkeit erneuter Wohngeldantragstellungen bzw. einer Überprüfung des laufenden Wohngeldanspruchs.

Nach Einschätzung der Länder gestaltet sich die Zusammenarbeit insbesondere mit den für die Leistungen nach dem SGB II und XII zuständigen Behörden nach wie vor arbeits- und zeitintensiv. Dies betrifft vor allem die Koordinierung zur Feststellung, welche Leistung vorrangig zu gewähren ist, die Durchsetzung von Erstattungsansprüchen der Leistungsträger untereinander sowie die Beratung der Betroffenen. Mit der Einführung des § 12a SGB II ist, wie auch mit der Gesetzesänderung beabsichtigt, die Anzahl der Kinderwohngeldfälle deutlich zurückgegangen.

Die Beratungen der Wohngeldbehörden zur Frage, ob mit Wohngeld die Hilfebedürftigkeit vermieden werden kann, gestalten sich insbesondere in den Fällen schwierig, in denen trotz Erwerbseinkommen der errechnete Wohngeldanspruch nicht zum Wechsel aus dem SGB-II- bzw. SGB-XII-Leistungsbezug zum Wohngeldbezug führt.

Der Deutsche Landkreistag begrüßt die Einführung des automatisierten Datenabgleichs, auch wenn die Ermittlung der tatsächlichen Verhältnisse einen sehr hohen Verwaltungsaufwand verursacht.

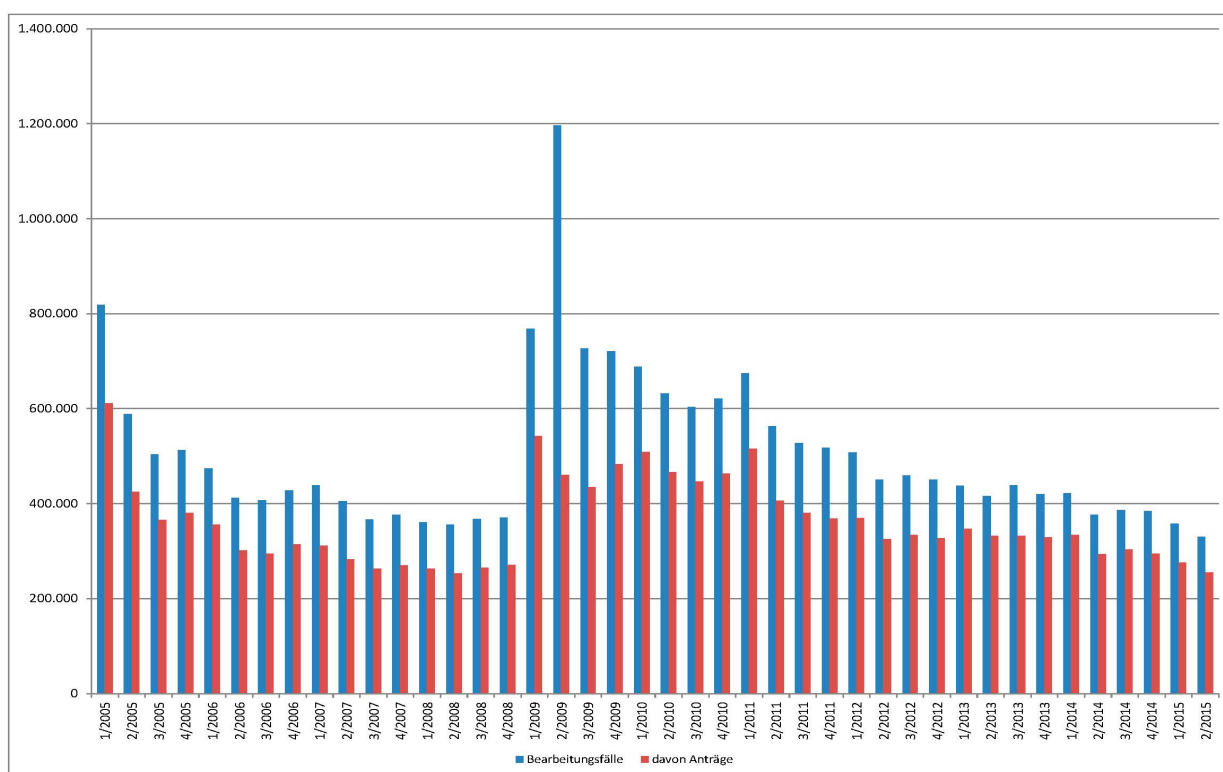
¹⁷ Der Deutsche Städtetag, der Deutsche Städte- und Gemeindebund, der Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen, der Deutsche Mieterbund, der Deutsche Verband für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung, der Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen, der Zentralverband der Deutschen Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer, der ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss und die Bundesarbeitsgemeinschaft Immobilienwirtschaft Deutschland haben keine Stellungnahme für diesen Bericht abgegeben.

2. Geschäftslage bei den Wohngeldbehörden

Die Zahl der Wohngeldbescheide (Bearbeitungsfälle) verringerte sich im Berichtszeitraum kontinuierlich analog der Entwicklung der Empfängerhaushalte. Zwischen 2010 und 2014 sank die Zahl der Bearbeitungsfälle von 2,5 Millionen um 38 Prozent auf 1,6 Millionen (s. Abbildung 17). Dementsprechend reduzierten die Wohngeldbehörden nach Angaben der Länder ihren Personalbestand um etwa 15 Prozent. Insoweit dürfte sich im Ergebnis nach den Erfahrungsberichten der Länder der Verwaltungsaufwand je Wohngeldbescheid für die Bearbeitung sämtlicher Wohngeldangelegenheiten gegenüber 2010 erhöht haben.

Der Verwaltungsaufwand je Wohngeldbescheid betrug 2014 139 Euro. Eine Differenzierung nach Stadtstaaten (Bremen, Hamburg, Berlin) ergibt einen durchschnittlichen Verwaltungsaufwand pro Bescheid von 126 Euro im Vergleich zu 140 Euro in den Flächenländern. Das Verhältnis des Verwaltungsaufwandes zum ausgezahlten Wohngeld betrug im Jahr 2014 nach den vorliegenden Länderberichten durchschnittlich 26 Prozent.

Abbildung 17: Bearbeitungsfälle bei den Wohngeldbehörden je Quartal

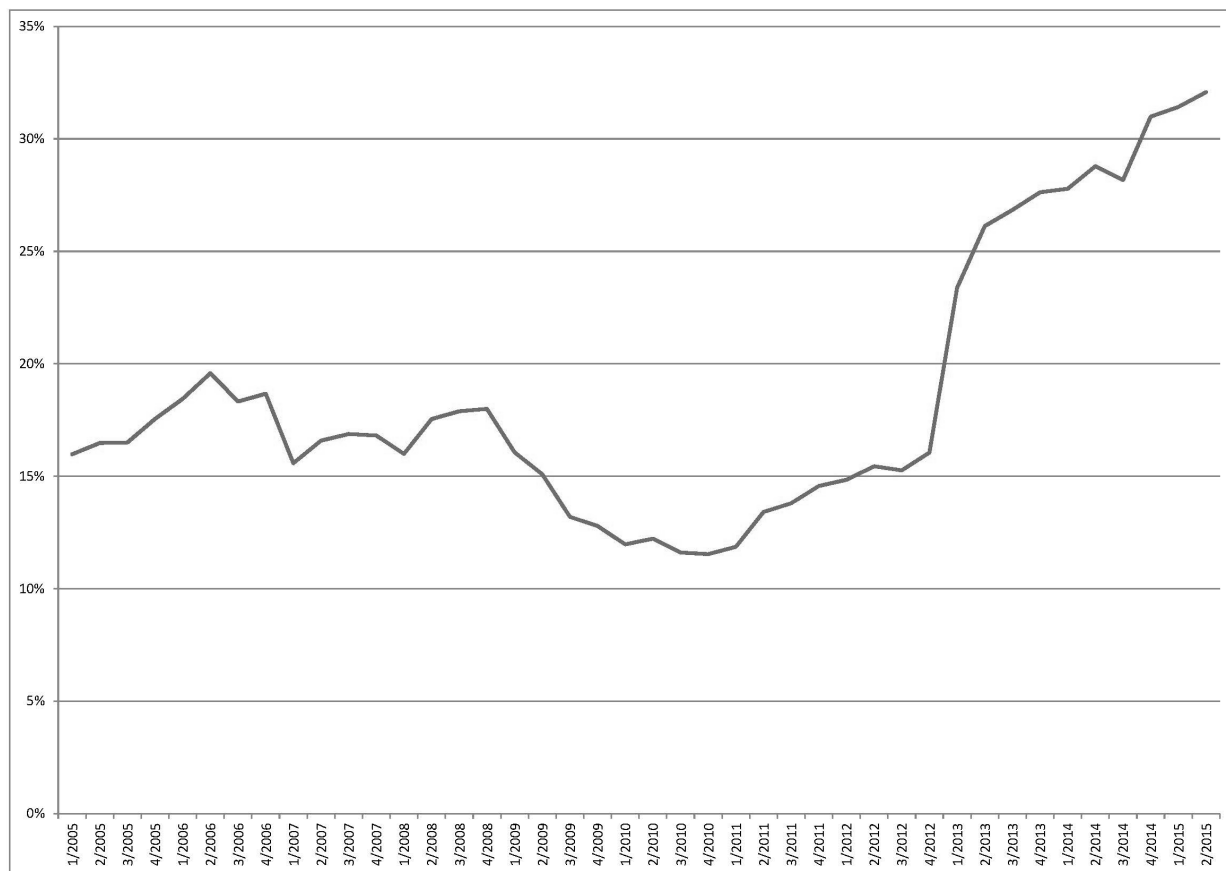


Quelle: Statistisches Bundesamt (Wohngeldstatistik), Berechnungen des BMUB

Der Verwaltungsaufwand beinhaltet sowohl die Kosten für das Personal als auch die Sach- und EDV-Kosten. Dabei wurde – wie auch in den früheren Wohngeld- und Mietenberichten – entsprechend des jeweils aktuellsten Schreibens des Bundesministeriums der Finanzen (BMF) zu den Personalkosten in der Bundesverwaltung für Kostenberechnungen und Wirtschaftlichkeitsuntersuchungen von bundeseinheitlichen Personalkostensätzen ausgegangen. Da das BMF das Berechnungsverfahren seit dem Wohngeld- und Mietenbericht 2010 erweitert hat, sind die Berechnungen des Verwaltungsaufwands für 2014 nur bedingt mit denen früherer Wohngeld- und Mietenberichte vergleichbar. Im Ergebnis dürfte sich nach den Erfahrungsberichten der Länder der Verwaltungsaufwand je Wohngeldbescheid gegenüber 2010 erhöht haben.

Die Ablehnungsquote bei den Wohngeldanträgen erhöhte sich im Berichtszeitraum deutlich und erreichte im 4. Quartal 2014 mit 31 Prozent einen neuen Höchststand (s. Abbildung 18). Das liegt daran, dass viele Haushalte aufgrund steigender Einkommen keinen Wohngeldanspruch mehr haben. Diese Entwicklung deutet darauf hin, dass viele Haushalte einen Unterstützungsbedarf bei den Wohnkosten sehen, aber wegen zu hoher Einkommen kein Wohngeld erhalten. Mit Inkrafttreten der Wohngeldreform 2016 wird sich die Ablehnungsquote entsprechend wieder reduzieren.

Abbildung 18: Ablehnungsquote bei den Wohngeldanträgen je Quartal



Quelle: Statistisches Bundesamt (Wohngeldstatistik), Berechnungen des BMUB

Anlage 1 Bisherige Wohngeld- und/oder Mietenberichte

Jahr	Bundestagsdrucksache	Ausschussdrucksache	Tag der abschließenden Behandlung im Plenum des Deutschen Bundestages
1966	V/796	V/1687	11. Mai 1967
1967	V/2399	V/4152	13. Mai 1969
1970	VI/378	VI/1325	4. November 1970
1971	VI/3237	–	(formell nicht abschließend behandelt)
1972	7/651	7/1833	2. April 1974
1974	7/1563	7/1833	2. April 1974
1975	7/4460	7/5012	23. Juni 1976
1977	8/707	–	(im zuständigen Bundestagsausschuss zusammen mit der 4. Wohngeld- novelle behandelt)
1979	8/3528	8/4011	22. Mai 1980
1981	9/1242	9/2355	(formell nicht abschließend behandelt)
1983	10/854	10/1144	6. April 1984
1985	10/3222	10/3475	20. Juni 1985
1987	11/1583	11/2394	9. Juni 1988
1989	11/6483	11/7214	31. Mai 1990
1991	12/2356	–	6. November 1992
1992	12/4062	–	Bericht über die Auswirkungen des Wohngeldsondergesetzes (im Plenum nicht behandelt)
1993	12/7153	12/7922	16. Juni 1994
1995	13/4254	13/5831	18. Oktober 1996
1997	13/10384	13/11115	24. Juni 1998
1999	14/3070	14/4705	10. Mai 2001
2002	15/2200	–	9. Juli 2004
2006	16/5853	16/6369	9. Mai 2008
2010	17/6280	17/6961	28. Oktober 2011

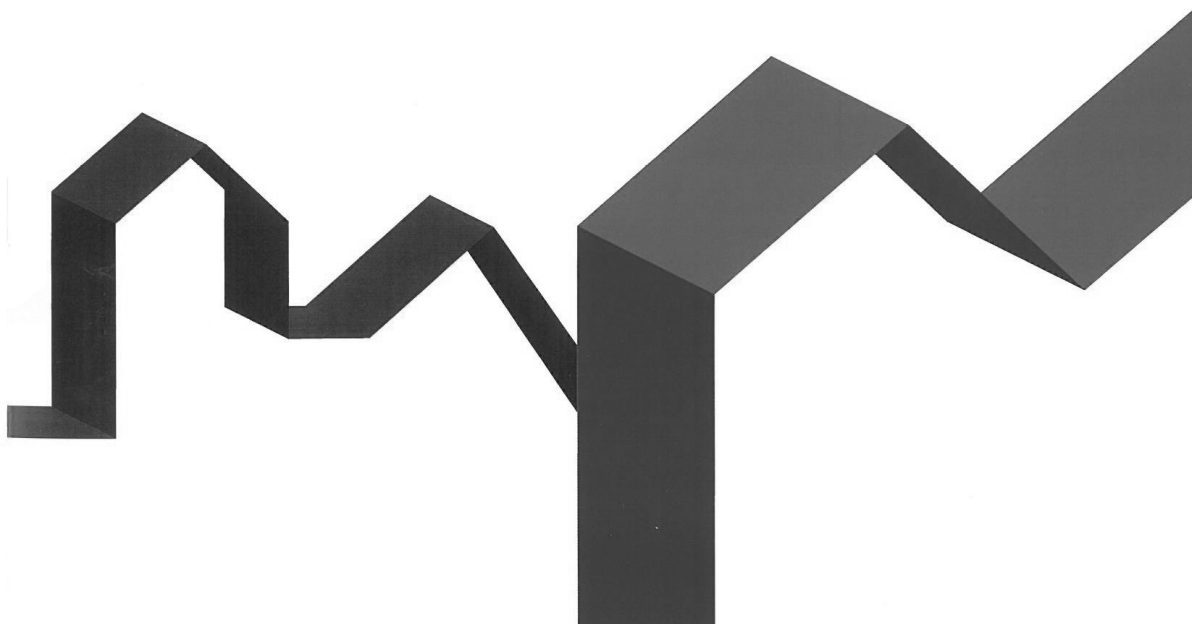
Anlage 2 **Memorandum zum Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen**



Bundesministerium
für Umwelt, Naturschutz,
Bau und Reaktorsicherheit



Memorandum zum Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen



A. Präambel und Ziele des Bündnisses

1. Ausgangslage

Bezahlbares und angemessenes Wohnen in einem guten und nachbarschaftlichen Umfeld gehört zu den Grundbedürfnissen aller Menschen. Gute Wohnverhältnisse sind dabei wesentliche Voraussetzungen für sozialen Frieden und gesellschaftlichen Zusammenhalt.

Der deutsche Wohnungsmarkt ist von erheblichen regionalen Unterschieden geprägt. Regionen mit Wohnungsleerständen stehen Regionen mit einer dynamischen Entwicklung, Wohnungsknappheit sowie stark steigenden Angebots- und Neuvertragsmieten gegenüber. Deutschlandweit besteht zudem ein erheblicher Mangel an generationengerechten Wohnungen, und es bedarf weiterhin hoher Anstrengungen für mehr Energieeffizienz und Klimaschutz im Gebäudebereich.

2. Ziele

Vor allem dort, wo ein Mangel an bezahlbarem Wohnraum besteht, müssen wir handeln. Dazu brauchen wir mehr Neubau, die Intensivierung der sozialen Wohnraumförderung und eine bessere Unterstützung einkommensschwächerer Haushalte bei den Wohnkosten.

Gleichzeitig ist es erforderlich, mehr altersgerechten Wohnraum zu schaffen und Investitionen in den klimafreundlichen Neu- und Umbau von Wohnraum zu intensivieren. Dabei sind auch gestalterische und baukulturelle Gesichtspunkte zu berücksichtigen.

Aufgabe des „Bündnisses für bezahlbares Wohnen und Bauen“ ist es, Bund, Länder, Kommunen, Wohnungs- und Bauwirtschaft, Gewerkschaften sowie Vertreter der Nachfrageseite und weitere gesellschaftlich relevante Akteure zusammenzuführen, um die Herausforderungen auf dem Wohnungsmarkt zu bewältigen.

Die Bündnispartner wollen gemeinsam die Voraussetzungen für mehr Investitionen vorzugsweise im bezahlbaren Marktsegment verbessern, die regionale Besonderheiten berücksichtigen, einen qualitätsbewussten Wohnungsbau und wirtschaftliches Handeln ermöglichen sowie sozialen und ökologischen Maßstäben gerecht werden.

In diesem Zusammenhang müssen unter anderem die wohnungspolitischen Instrumente von Bund, Ländern und Kommunen künftig enger verzahnt und aufeinander abgestimmt werden. Dies erfordert eine ressortübergreifende Zusammenarbeit sowie eine enge Kooperation aller föderalen Ebenen.

Möglichkeiten und Instrumente des nachhaltigen und kostenbewussten Planens und Bauens sollen künftig stärker genutzt werden. Die an Planung und Ausführung im Bauprozess beteiligten Akteure, Bauherren und Investoren wirken zusammen, um Instrumente und Verfahren weiter zu entwickeln. Die notwendigen Qualitäten im Wohnungsbau werden in einer Kommission hinsichtlich ihrer Kosten analysiert. Dabei werden Potenziale für die Verbesserung der Wirtschaftlichkeit des Bauens aufgezeigt.

3. Verabredung der Bündnispartner

Die Bündnispartner werden unter Berücksichtigung der Kompetenzordnung im Rahmen ihrer spezifischen Instrumente und Möglichkeiten die Rahmenbedingungen für den Bau und die Modernisierung von Wohnraum in guter Qualität vorzugsweise im bezahlbaren Marktsegment verbessern und wirkungsvoll zur Angebotsausweitung in den Ballungsgebieten mit Wohnraumangel beitragen.

Die Bündnispartner streben gemeinsam die Deckung des Wohnungsbedarfs durch Neubau sowie Aus- und Umbau oder Modernisierung bestehender Gebäude an. Der sozialen Wohnraumförderung kommt dabei eine besondere Bedeutung zu.

Die Bündnispartner verpflichten sich zur intensiven Zusammenarbeit, damit die vereinbarten Ziele erreicht und die notwendigen Maßnahmen umgesetzt werden können.

B. Arbeitsauftrag

Das Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen bestehend aus den Bündnispartnern:

- Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit
- Bauministerkonferenz
- Bundesvereinigung der kommunalen Spitzenverbände
- Haus & Grund Deutschland e.V.
- Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. (GdW)
- ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss e.V.
- Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen e.V. (BFW)
- BID Bundesarbeitsgemeinschaft Immobilienwirtschaft Deutschland mit den Mitgliedern Immobilienverband Deutschland (IVD) und Dachverband Deutscher Immobilienverwalter (DDIV)
- Deutscher Mieterbund e.V. (DMB)
- Hauptverband der Deutschen Bauindustrie e.V.
- Zentralverband des deutschen Baugewerbes e.V.
- Zentralverband des Deutschen Handwerks e.V. (ZDH)
- Bundesverband Baustoffe, Steine und Erden e.V. (BBS)
- Deutscher Gewerkschaftsbund (DGB)

- IG Bauen-Agrar-Umwelt (IG BAU)
- KfW Bankengruppe
- Deutsche Energie-Agentur GmbH (dena)
- Bund Deutscher Architekten (BDA)
- Bundesarchitektenkammer e.V. (BAK)
- Bundesingenieurkammer (BIIngK)

gibt sich folgenden Arbeitsauftrag:

Die Mitglieder erarbeiten zur Realisierung der oben genannten Ziele unter dem Vorsitz des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit bis Ende 2015 Maßnahmenvorschläge zu folgenden Handlungsfeldern:

- Stärkung der Investitionen in den Wohnungsbau
- Senkung der Baukosten
- Altersgerechter Umbau im Quartier
- Soziales und klimafreundliches Wohnen und Bauen

Basis für die Maßnahmenvorschläge sind die Ergebnisse der Arbeitsgruppen, der Baukostensenkungskommission sowie von Projekten, Expertisen und Fachgesprächen.

C. Struktur und Arbeitsweise des Bündnisses

Spitzengespräch

Oberstes Gremium des Bündnisses ist das Spitzengespräch der Bündnispartner.

Die Bündnispartner werden hier auf Leitungsebene über Ziele, Fortschritte und Ergebnisse der Bündnisaktivitäten beraten.

Die Spitzengespräche finden zweimal jährlich unter der Leitung von Frau Bundesministerin Dr. Barbara Hendricks statt.

Wohnwirtschaftlicher Rat

Ein „Wohnwirtschaftlicher Rat“ berät regelmäßig über die aktuelle Entwicklung auf den Wohnungsmärkten und spricht Empfehlungen zur Arbeit des Bündnisses aus. Mitglieder sind Vertreter der wohnungs- und immobilienwirtschaftlichen Verbände, der Deutsche Mieterbund sowie das Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit auf Leitungsebene.

Vertreter anderer Ressorts können je nach Themenschwerpunkt zu den Beratungen eingeladen werden.

Arbeitsgruppen und Baukostensenkungskommission

Zur Erarbeitung konkreter Maßnahmenvorschläge werden zu den genannten Handlungsfeldern folgende Arbeitsgruppen sowie eine Baukostensenkungskommission unter Federführung bzw. Mitwirkung des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit eingerichtet:

Handlungsfeld: Stärkung der Investitionen in den Wohnungsbau

- Arbeitsgruppe Aktive Liegenschaftspolitik
- Arbeitsgruppe Soziale Wohnraumförderung und weitere Investitionsanreize (einschließlich studentischen und genossenschaftlichen Wohnens)

Handlungsfeld: Senkung der Baukosten

- Baukostensenkungskommission

Handlungsfeld: Altersgerechter Umbau im Quartier

- Arbeitsgruppe Altersgerechter Umbau im Quartier

Handlungsfeld: Soziales und klimafreundliches Wohnen und Bauen

- Arbeitsgruppe Förderung von gebäudebezogenen Maßnahmen der Energieeinsparung und des Klimaschutzes
- Arbeitsgruppe Rechtliche Rahmenbedingungen für gebäudebezogene Maßnahmen der Energieeinsparung und des Klimaschutzes einschließlich ihrer Refinanzierung.

Die Arbeitsgruppen setzen sich aus Vertretern der jeweils thematisch betroffenen Bündnis-Partner, weiterer beteiligter Ressorts sowie Experten aus Wissenschaft und Verbänden zusammen.

In den Arbeitsgruppen werden die Vorschläge, die die Bündnispartner bereits für die Handlungsfelder unterbreitet haben, diskutiert und weiter ausgearbeitet.

Die Festlegung interner Arbeitsstrukturen sowie die Erteilung von Arbeitsaufträgen erfolgen in der Eigenverantwortung der Arbeitsgruppen.

Die Sprecher der Arbeitsgruppen sowie der Baukostensenkungskommission berichten den Bündnispartnern im Rahmen der Spitzengespräche über ihren Arbeitsfortschritt.

Die Arbeitsgruppen legen Mitte 2015 einen Zwischenbericht vor.

Der Abschluss aller Arbeitsgruppen sowie die Berichterstellung sind bis zum Ende 2015 geplant.

Die Themen der zweiten Stufe der Mietrechtsreform werden in enger Zusammenarbeit mit dem federführenden Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz bearbeitet.

Projekte/Expertisen

Flankierend zu der Facharbeit in den Arbeitsgruppen initiieren die Bündnispartner geeignete Untersuchungen, Expertisen, Wettbewerbe, Publikationen etc.

Für einzelne besonders wichtige Projekte/Wettbewerbe prüft das Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit eine finanzielle Unterstützung.

Bündnis-Forum

Das Bündnis-Forum ist die fachöffentliche Dialogplattform des Bündnisses.

Alle Bündnis-Partner sind Mitglieder des Bündnis-Forums. Zusätzlich werden weitere betroffene und an der Bündnisarbeit interessierte gesellschaftliche Akteure eingebunden, zum Beispiel Sozial- und Umweltverbände, Kirchen, Verbände von Finanzierungsinstituten, sowie Wissenschaftler, Stiftungen und Vertreter aller Fraktionen im Deutschen Bundestag.

Im Bündnis-Forum berichten die Bündnis-Partner sowie die Arbeitsgruppen/Kommissionen der Fachöffentlichkeit über Fortschritte und Ergebnisse der Bündnisarbeit.

Jedes Bündnis-Forum widmet sich intensiv einem Themenschwerpunkt aus den im Bündnis zu bearbeitenden Handlungsfeldern und dient dem fachlichen Meinungsaustausch.

Das erste Bündnis-Forum fand am 02. Dezember 2014 statt. Mit einer Analyse des aktuellen Marktgeschehens im Wohnungsneubau wurde eine empirische Basis für die gemeinsame Arbeit im Bündnis geschaffen.

Gemeinsame Aktionen, Veranstaltungen

Die Bündnis-Partner unterstützen sich gegenseitig bei Veranstaltungen und Arbeitstreffen, die einen Beitrag zur Erreichung der Bündnisziele leisten können.

Die Bündnis-Partner stellen die in Projekten, Expertisen, Wettbewerben etc. gewonnenen Erkenntnisse im Rahmen geeigneter Veranstaltungen oder Publikationen der Fachöffentlichkeit zur Verfügung.

Das Bündnis wird innovative Beispiele aus Bündnissen auf kommunaler Ebene und auf Länderebene aufgreifen und verbreiten.

D. Verlässliche Daten, Informationen und Planungshilfen

Eine verlässliche Datenbasis über den Wohnungsmarkt ist als Grundlage für Investitionsentscheidungen unerlässlich.

Auch die Politik benötigt für gezielte wohnungspolitische Maßnahmen detailliertes Zahlenmaterial und sorgfältige Analysen.

Die Bündnispartner beobachten im Rahmen ihres Tätigkeitsfeldes kontinuierlich die Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt und ergänzen die Ergebnisse gegebenenfalls mit Gutachten und Analysen zur Mieten- und Preisentwicklung.

Zentrale Ergebnisse werden den Bündnispartnern im Rahmen eines Informationsaustausches zur Verfügung gestellt.

E. Information der Öffentlichkeit

Die Bündnispartner werden die aus der Bündnisarbeit gewonnenen Erkenntnisse durch entsprechende Veröffentlichungen und Publikationen sowie bei Tagungen und Schulungen der Fachöffentlichkeit zur Verfügung stellen. Damit tragen sie aktiv zur Verbreitung nachahmenswerter Projekte und Initiativen bei.

Die Bündnispartner streben gemeinsam ein gutes Neubauklima in Deutschland an, das heißt die Verbesserung der Akzeptanz von Neubaumaßnahmen und Bauaktivitäten in der Bevölkerung. Hierzu kann eine aktive und von hoher Transparenz getragene öffentliche Debatte einen wichtigen Beitrag leisten.

F. Monitoring

Die Bündnispartner vereinbaren, sämtliche Aktivitäten und Maßnahmen im Rahmen des Bündnisses kontinuierlich zu erfassen und deren Fortschritt zu überwachen.

Die Koordinierung des Monitorings erfolgt federführend durch das Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit.

Die Bündnispartner werden regelmäßig im Rahmen der Spitzengespräche die Ergebnisse des Monitorings diskutieren und über die weitere Ausrichtung des Bündnisses beraten.

G. Zeitplan

Die Baukostensenkungskommission hat im August 2014 und die Arbeitsgruppen ab Januar 2015 sukzessive ihre Tätigkeit aufgenommen. Erste Zwischenberichte sollen Mitte 2015 vorliegen.

Der Abschluss aller Arbeitsgruppen einschließlich Berichterstellung ist bis Ende 2015 vorgesehen. Alle Maßnahmen sollen anschließend kurzfristig in einem Aktionsprogramm als Grundlage für einen Kabinettsbericht zusammengefasst werden.

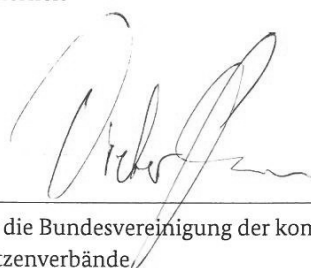
Berlin, den 23. Februar 2015



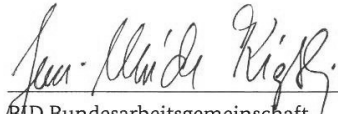
Dr. Barbara Hendricks
Bundesministerin für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit



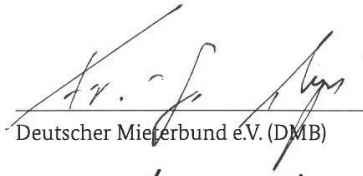
Für die Bauministerkonferenz



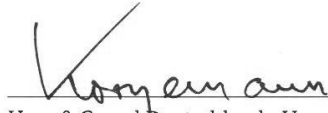
Für die Bundesvereinigung der kommunalen
Spitzenverbände



BID Bundesarbeitsgemeinschaft
Immobilienwirtschaft Deutschland



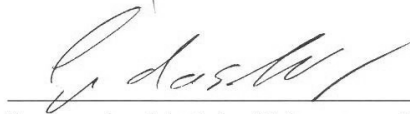
Deutscher Mieterbund e.V. (DMB)



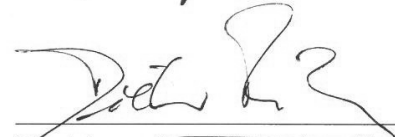
Haus & Grund Deutschland e.V.




Deutscher Gewerkschaftsbund (DGB)



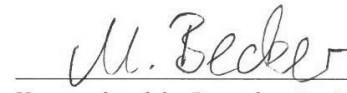
Bundesverband deutscher Wohnungs- und
Immobilienunternehmen e.V. (GdW)



Industriegewerkschaft Bauen-Agrar-Umwelt (IG BAU)



ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss e.V.



Hauptverband der Deutschen Bauindustrie e.V.



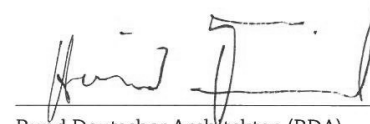
Bundesverband Freier Immobilien- und
Wohnungsunternehmen e.V. (BFW)



Zentralverband des deutschen Baugewerbes e.V.



KfW Bankengruppe



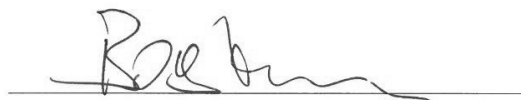
Bund Deutscher Architekten (BDA)



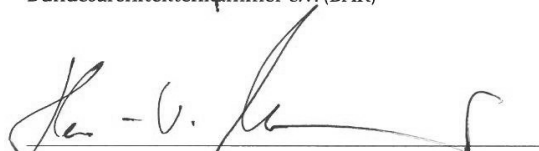
Zentralverband des Deutschen Handwerks e.V. (ZDH)




Bundesarchitektenkammer e.V. (BAK)



Bundesverband Baustoffe, Steine und Erden e.V. (BBS)



Bundesingenieurkammer (BIngK)



Deutsche Energie-Agentur GmbH (dena)

Anlage 3 Erläuterungen zu den Datengrundlagen für den Mietenteil

In Deutschland besteht keine umfassende amtliche Datenquelle, die Angaben zu Wohnungsmieten zeitreihenfähig, flächendeckend, regional und nach Segmenten differenziert bereitstellt. Daher ist es notwendig, für eine qualifizierte Mietenbeobachtung verschiedene Datenquellen mit ihren jeweiligen Aussagemöglichkeiten, aber auch Einschränkungen, zu verwenden. Innerhalb dieses Berichtes werden folgende Datengrundlagen berücksichtigt:

Bruttokaltmieten nach Sozio-oekonomischem Panel

Das Sozio-oekonomische Panel des Deutschen Instituts für Wirtschaftsforschung (SOEP des DIW Berlin) bietet als jährliche Mehrthemenbefragung die Möglichkeit, wohnungsmarktrelevante Haushaltsmerkmale und deren Veränderung über mehrere Jahre hinweg auszuwerten. Im Jahr 2013 wurden ca. 14.000 private Haushalte befragt, darunter etwa 7.700 Mieterhaushalte. 5.200 dieser Mieterhaushalte bewohnten Wohnungen in Mehrfamilienhäusern und bezahlten nicht vergünstigte Mietpreise. Damit lassen sich Informationen zu regulären Bestandsmieten im Geschosswohnungsbau gewinnen, die zudem eine Differenzierung nach Gebäude- und Haushaltsmerkmalen zulassen. Es werden die Bruttokaltmieten analysiert, also Mieten einschließlich der kalten Betriebskosten. Die Hochrechnung der Ergebnisse ist erstmalig zensusbasiert.

Mietenentwicklungen nach Verbraucherpreisindex

Das Statistische Bundesamt berechnet seit Jahrzehnten den Verbraucherpreisindex und weist in diesem Zusammenhang einen Gesamtmietenindex sowie die Mietenindizes für sieben Objektarten aus. Die Statistischen Landesämter haben Erhebungsgemeinden ausgewählt, in denen insgesamt für ungefähr 20.000 Wohnungen Mieten abgefragt werden. Die Ergebnisse werden monatlich aufbereitet und ermöglichen Aussagen zur Entwicklung der Nettokaltmieten. Zusätzlich erfolgen Berechnungen von Indizes für verschiedene Komponenten der kalten Betriebskosten und der warmen Nebenkosten. Mietenniveaus werden nicht berechnet.

Angebotsmieten aus Wohnungsannoncen

Zeitungs- und Internetannoncen sind eine wichtige Quelle für aktuelle Informationen zu Angebotsmieten von Wohnungen. Sie stehen zeitnah zur Verfügung und können aufgrund der hohen Fallzahlen und der Ortsangaben besonders für die regionalisierte Marktbeobachtung verwendet werden. Dabei sind auch unterjährige Aufbereitungen möglich. Die angebotenen Miethöhen können sich von den tatsächlichen Vertragsmieten unterscheiden – beispielsweise weil Mieter und Vermieter noch verhandeln. Die Daten umfassen nettokalte Angebotsmieten, also ohne kalte und warme Nebenkosten. Sie liefern somit die „reinen“ Wohnkosten. Als Quelle werden die Datenbanken der IDN ImmoDaten GmbH mit Inseraten aus über 100 Internetportalen verwendet, die das BBSR aufbereitet und daraus durchschnittliche Angebotsmieten aus Erst- und Wiedervermietungen für Kreise und weitere räumliche Einheiten berechnet. Mieten aus bestehenden Mietverhältnissen können mit dieser Quelle nicht dargestellt werden.

Mieten der Erst- und Wiedervermietung nach Maklereinschätzungen

Immobilienmakler und Vertreter der Bausparkassen haben durch ihre Angebots- und Vermittlungstätigkeiten einen guten Überblick über lokale Preis- und Mietenstrukturen. Diese Informationen werden beispielsweise vom Immobilienverband Deutschland (IVD) für ca. 370 Städte jährlich zusammengestellt und veröffentlicht. Eine vollständige Zeitreihe der Nettokaltmieten über die letzten zehn Jahre (2005 bis 2014) liegt für etwa 220 Städte vor, wobei das BBSR teilweise fehlende Werte einzelner Jahre mit Hilfe eines differenzierten Interpolationsverfahrens berechnet. Die Daten bieten besonders zur Betrachtung von Eckwerten über räumliche Aggregate aussagekräftige Informationen. Die Angaben können dabei nach Wohnwerten differenziert dargestellt werden – eine Segmentierung nach Wohnlage und Wohnungsausstattung.

Anlage 4 Verteilung der Bruttokaltmieten und der Quadratmetermieten 2013 in Prozent

Monatsmieten	Deutschland	Westdeutschland	Ostdeutschland
Euro			
unter 300	15,2	10,0	27,5
300 bis unter 400	25,9	22,5	34,4
400 bis unter 500	23,6	24,5	21,4
500 bis unter 600	16,6	19,4	9,8
600 bis unter 700	8,4	10,3	3,8
700 und mehr	10,3	13,3	3,1
Gesamt	100,0	100,0	100,0
Euro je m²			
unter 5,00 Euro	11,3	8,7	17,5
5,00 bis unter 6,00	21,3	19,0	27,2
6,00 bis unter 7,00	25,2	23,5	28,5
7,00 bis unter 8,00	17,4	18,4	15,5
8,00 bis unter 9,00	10,7	12,3	6,7
9,00 und mehr	14,1	18,1	4,6
Gesamt	100,0	100,0	100,0

Datenbasis: BBSR-Wohnungsmarktbeobachtung, Sozio-oekonomisches Panel (SOEP)

Anlage 5 Bruttokaltmiete 2013 nach Wohnungs- und Haushaltsmerkmalen

Gebäude-/ Wohnungs-/ Haushaltsmerkmal	Deutschland		Westdeutschland		Ostdeutschland	
	Euro je m ²	Euro je Wohnung	Euro je m ²	Euro je Wohnung	Euro je m ²	Euro je Wohnung
Haushalte insgesamt	7,01	463	7,33	497	6,29	386
Baualtersklassen						
vor 1918	6,98	476	7,38	538	6,43	404
1918 bis 1948	6,81	444	7,03	463	6,48	420
1949 bis 1971	6,96	441	7,17	465	6,23	359
1972 bis 1980	6,77	449	7,23	495	5,87	344
1981 bis 1990	6,83	450	7,58	515	5,91	346
1991 bis 2000	7,50	526	7,64	555	7,13	460
2001 oder später	8,50	654	8,64	675	7,83	645
Wohnfläche in m²						
unter 40	7,98	291	8,78	313	6,84	242
40 bis unter 60	7,03	360	7,51	384	6,26	319
60 bis unter 80	6,89	472	7,17	494	6,23	421
80 bis unter 100	7,03	600	7,17	613	6,36	534
100 bis unter 120	6,88	670	7,07	694	5,86	610
120 und mehr	6,58	689	6,77	727	6,30	647
Haushaltsgröße						
1 Person	6,98	409	7,26	439	6,34	346
2 Personen	7,03	501	7,44	544	6,24	416
3 Personen	7,12	555	7,51	585	6,15	464
4 Personen und mehr	7,04	586	7,19	604	6,22	491

Gebäude-/ Wohnungs-/ Haushaltsmerkmal	Deutschland		Westdeutschland		Ostdeutschland	
	Euro je m ²	Euro je Wohnung	Euro je m ²	Euro je Wohnung	Euro je m ²	Euro je Wohnung
Familiensituation						
ohne Kinder	6,99	445	7,31	479	6,31	374
mit Kindern	7,09	557	7,44	591	6,14	455
davon mit 1 Kind	7,09	546	7,53	590	6,11	436
2 Kindern	7,21	574	7,39	593	6,27	491
3 und mehr Kindern	6,79	572	7,06	596	6,01	491
Einzugsjahr						
vor 1981	6,31	427	6,56	464	5,89	357
1981 bis 1990	6,71	430	7,13	462	5,83	368
1991 bis 2007	6,83	455	7,08	491	6,33	382
2008 bis 2011	7,35	480	7,65	506	6,37	404
2012 und später	7,38	484	7,68	520	6,71	397
Einkommen						
unter 900 Euro	6,43	320	6,62	344	6,05	288
900 bis unter 1.300 Euro	6,67	376	7,05	398	5,97	332
1.300 bis unter 2.000 Euro	6,87	445	7,09	466	6,36	391
2.000 bis unter 3.200 Euro	7,13	520	7,39	549	6,48	444
3.200 bis unter 4.500 Euro	7,96	644	8,25	677	6,64	551
4.500 und mehr Euro	8,87	742	9,21	758	7,57	640

Quelle: BBSR-Wohnungsmarktbeobachtung, Sozio-oekonomisches Panel (SOEP), Daten für das Jahr 2013

Anlage 6 Mietbelastungsquoten (Housing Cost Burden), Medianwerte 2013 in Prozent

Gebäude-/ Wohnungs-/ Haushaltsmerkmal	Mietbelastungsquoten/ Medianwerte 2013 in %		
	Deutschland	Westdeutschland	Ostdeutschland
Personen insgesamt	28,7	29,7	25,9
Baualtersklassen			
vor 1918	28,7	27,7	28,9
1918 bis 1948	26,4	27,1	25,6
1949 bis 1971	28,6	29,7	24,9
1972 bis 1980	30,6	32,3	24,7
1981 bis 1990	26,8	28,4	24,3
1991 bis 2000	29,9	29,9	30,5
2001 oder später	28,1	28,1	30,7
Wohnfläche in m²			
unter 40 qm	31,9	33,7	24,4
40 bis unter 60	29,7	31,3	26,5
60 bis unter 80	28,7	30,0	25,1
80 bis unter 100	28,1	28,7	26,5
100 bis unter 120	26,8	27,2	25,3
120 und mehr	27,1	29,0	24,9
Haushaltsgröße			
1 Person	34,4	35,2	32,9
2 Personen	27,1	28,5	24,7
3 Personen	25,1	26,5	23,1
4 Personen und mehr	24,4	26,1	13,4
Familiensituation			
ohne Kind/er (bis 16 J.)	29,8	31,2	27,0
mit Kind/ern (bis 16 J.)	25,1	26,9	21,8
darunter mit			
einem Kind	25,7	27,0	23,1
zwei Kindern	25,1	28,7	15,5
Einzugsjahr			
vor 1981	30,0	31,8	26,5
1981 bis 1990	30,4	31,8	27,1
1991 bis 2007	27,9	29,2	25,7
2008 bis 2011	27,9	29,1	25,2
2012 und später	30,8	30,8	30,0

Gebäude-/ Wohnungs-/ Haushaltsmerkmal	Mietbelastungsquoten/ Medianwerte 2013 in %		
	Deutschland	Westdeutschland	Ostdeutschland
Einkommen			
unter 1.300 Euro	41,7	46,0	36,7
1.300 bis unter 2.000 Euro	33,0	34,7	29,1
2.000 bis unter 3.200 Euro	26,2	27,6	22,8
3.200 bis unter 4.500 Euro	22,2	22,3	20,8
4.500 und mehr Euro	16,6	17,0	13,4
Armutsgefährdung			
armutsgefährdet	34,2	36,1	25,1
nicht-armutsgefährdet	27,2	27,9	26,0

Quelle: BBSR-Wohnungsmarktbeobachtung, Sozio-oekonomisches Panel (SOEP), Daten für das Jahr 2013

Anlage 7 Rechtsgrundlagen für die Leistung von Wohngeld

Wohngeldgesetz (WoGG) vom 24. September 2008 (BGBl. I S.1856), zuletzt geändert durch Artikel 9 Absatz 5 des Gesetzes vom 3. April 2013 (BGBl. I S. 610).

Wohngeldverordnung (WoGV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 19. Oktober 2001 (BGBl. I S.2722), zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 11. Dezember 2012 (BGBl. I S. 2654).

Allgemeine Verwaltungsvorschrift zur Durchführung des Wohngeldgesetzes 2009 (Wohngeld-Verwaltungsvorschrift 2009 – WoGVwV 2009) vom 29. April 2009 (Beilage Nr. 73 a zum BAnz. vom 15. Mai 2009).

Erstes Buch Sozialgesetzbuch – Allgemeiner Teil – vom 11. Dezember 1975 (BGBl. I S. 3015), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. Dezember 2014 (BGBl. I S. 2325).

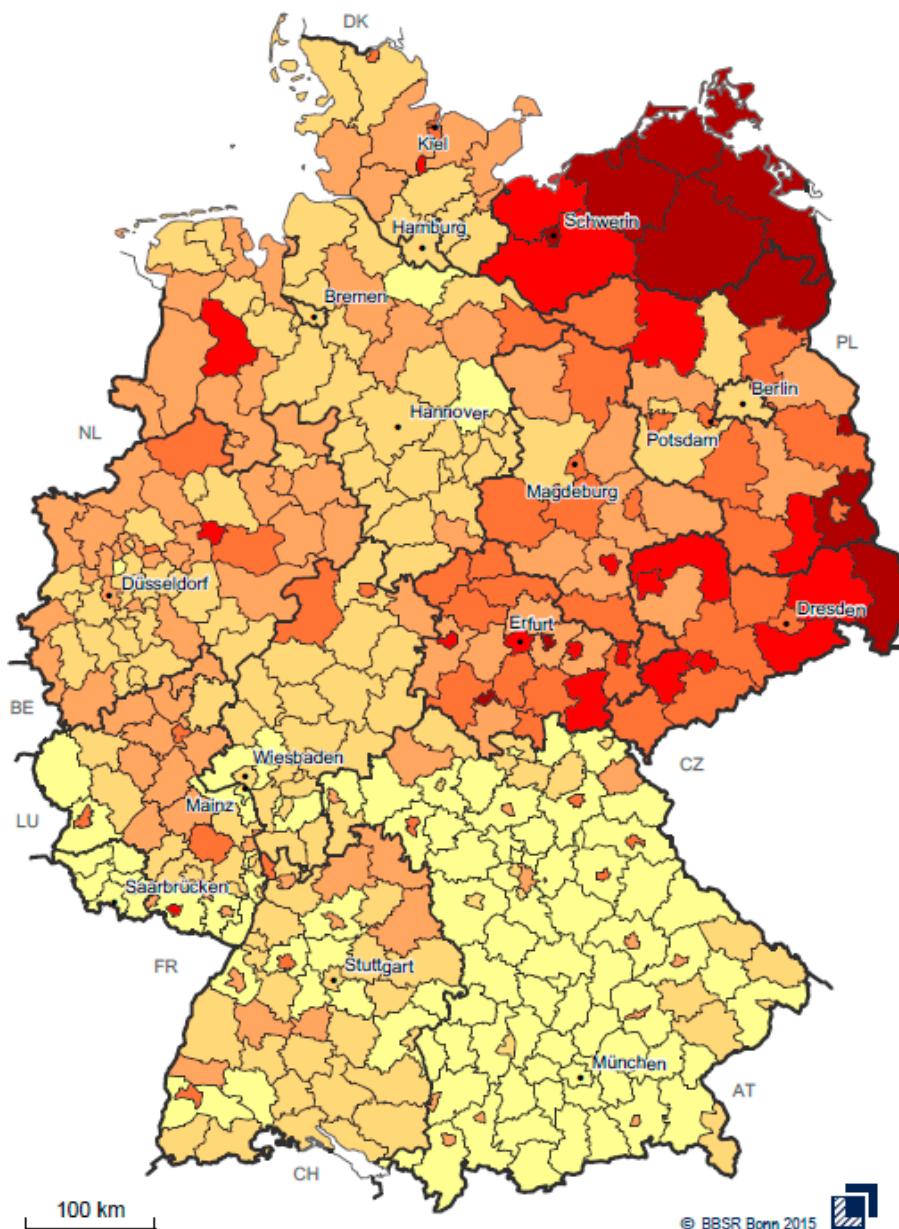
Zehntes Buch Sozialgesetzbuch – Sozialverfahren und Sozialdatenschutz – in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Januar 2001 (BGBl. I S. 130), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 11. August 2014 (BGBl. I S. 1348).

Anlage 8 Höchstbeträge für Miete und Belastung gemäß § 12 Absatz 1 WoGG

Anzahl der zu berücksichtigenden Haushaltsmitglieder	in Gemeinden mit Mieten der Stufe	Höchstbetrag in Euro ab 01.01.2009	Höchstbetrag in Euro ab 01.01.2016
1	I	292	312
	II	308	351
	III	330	390
	IV	358	434
	V	385	482
	VI	407	522
2	I	352	378
	II	380	425
	III	402	473
	IV	435	526
	V	468	584
	VI	501	633
3	I	424	450
	II	451	506
	III	479	563
	IV	517	626
	V	556	695
	VI	594	753
4	I	490	525
	II	523	591
	III	556	656
	IV	600	730
	V	649	811
	VI	693	879
5	I	561	600
	II	600	675
	III	638	750
	IV	688	834
	V	737	927
	VI	787	1.004
Mehrbetrag für jedes weitere zu berücksichtigende Haushaltsmitglied	I	66	71
	II	72	81
	III	77	91
	IV	83	101
	V	88	111
	VI	99	126

Quelle: BMUB

Anlage 9 Anteil der Wohngeldhaushalte an allen Privathaushalten 2013

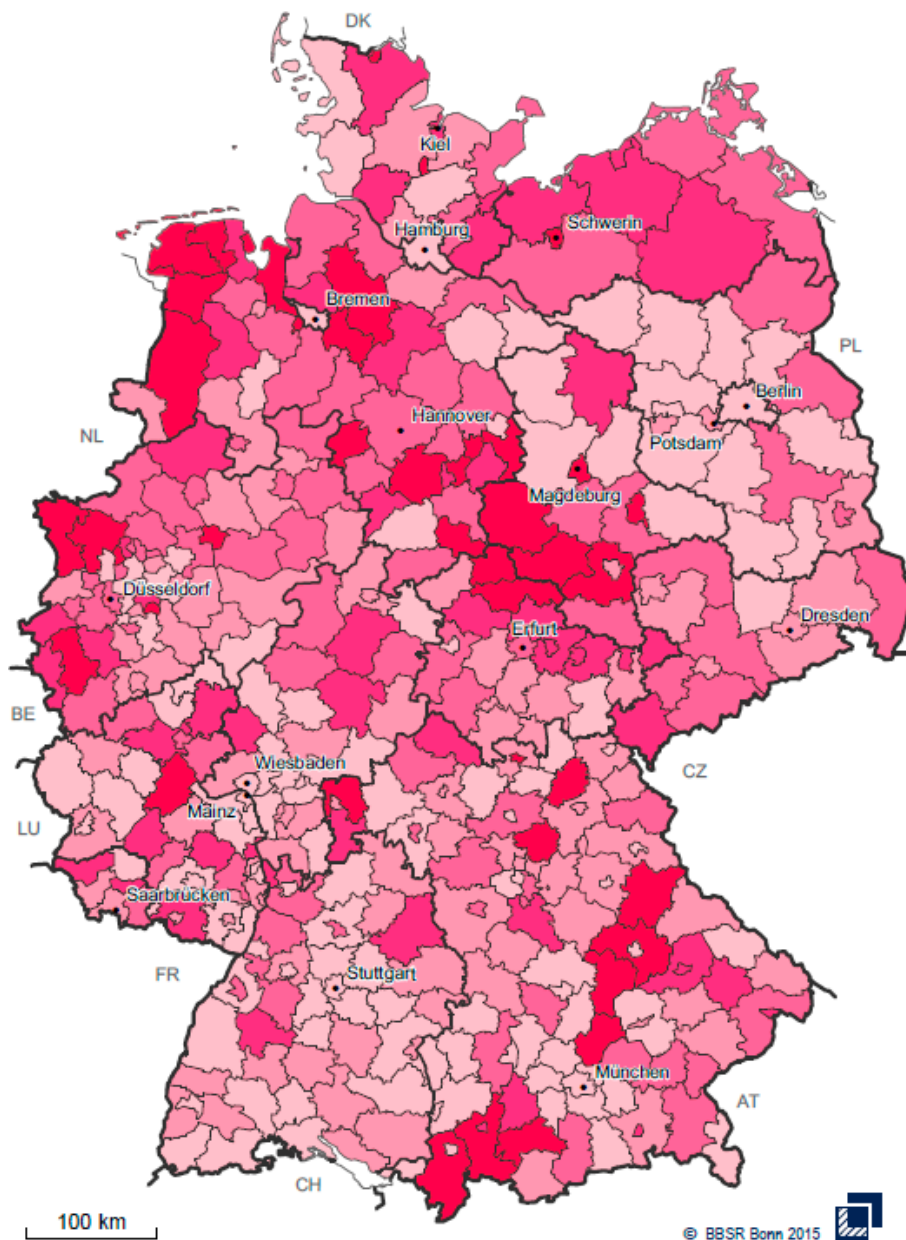


Anteil Wohngeldhaushalte an den Privathaushalten 2013 in %

- bis unter 1,0
- 1,0 bis unter 1,5
- 1,5 bis unter 2,0
- 2,0 bis unter 2,5
- 2,5 bis unter 3,0
- 3,0 und mehr

Datenbasis: Laufende Raubeobachtung des BBSR;
 Statistisches Bundesamt: Wohngeldstatistik 2013,
 reine Wohngeldhaushalte
 Geometrische Grundlage: BKG, Kreise, 31.12.2013
 Bearbeitung: E. Degener

Anlage 10 Anteil der Mischhaushalte an allen Wohngeldhaushalten 2013

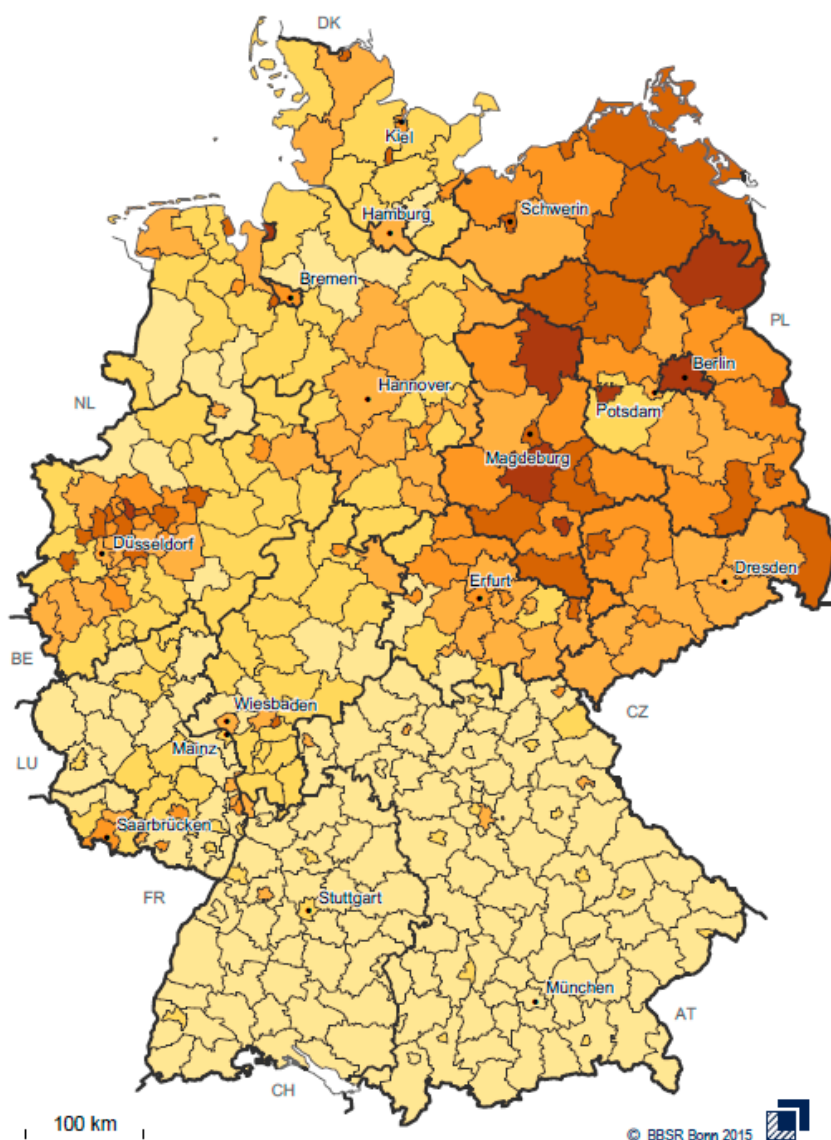
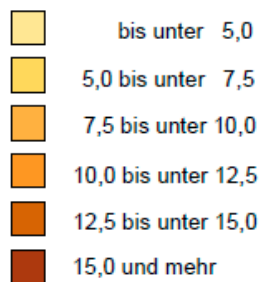


Anteil Mischhaushalte an allen Wohngeldhaushalten 2013 in %

- bis unter 5,0
- 5,0 bis unter 10,0
- 10,0 bis unter 15,0
- 15,0 bis unter 20,0
- 20,0 und mehr

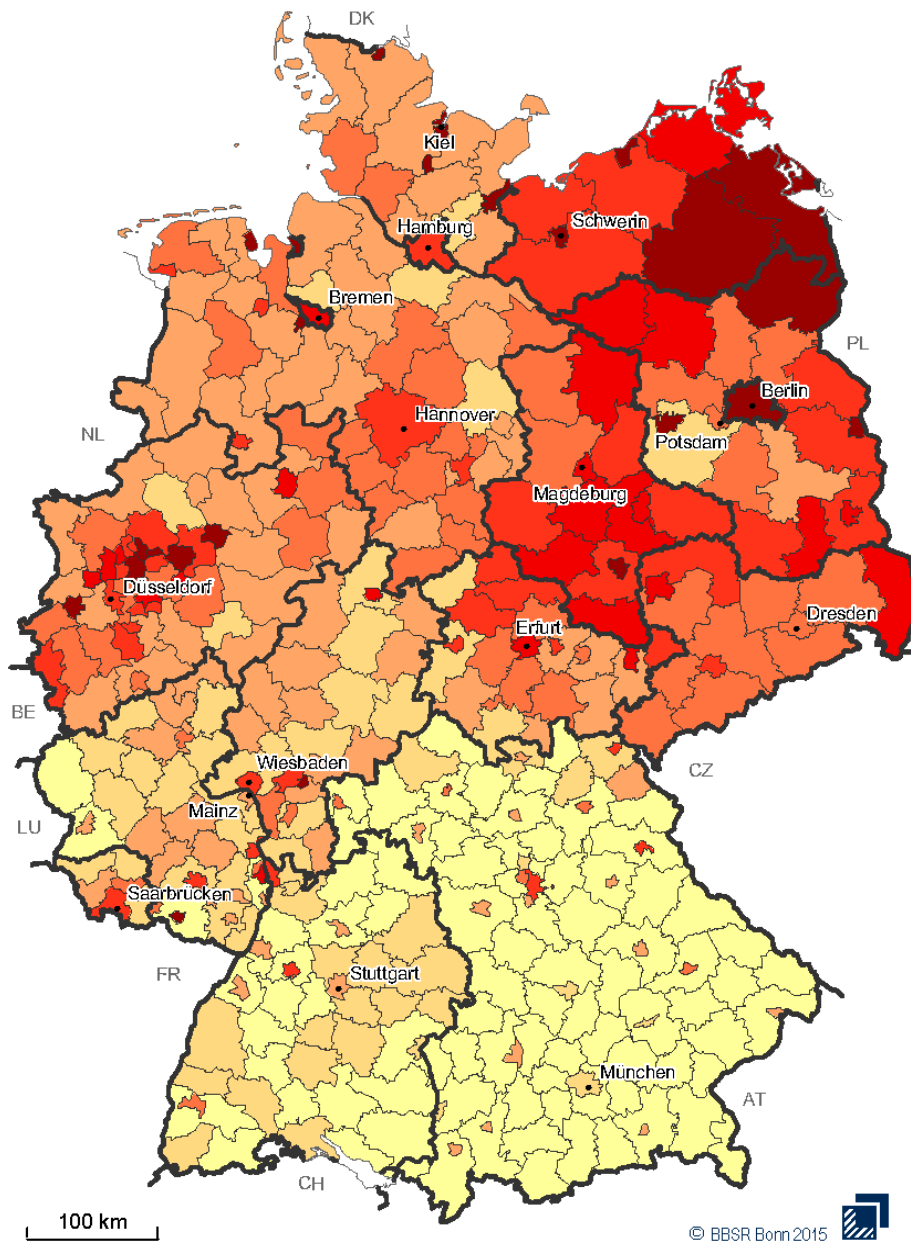
Datenbasis: Laufende Raumbewertung des BBSR;
 Statistisches Bundesamt: Wohngeldstatistik 2013
 Geometrische Grundlage: BKG, Kreise, 31.12.2013
 Bearbeitung: E. Degener

Anlage 11 Anteil der Bedarfsgemeinschaften mit KdU nach dem SGB II an allen Haushalten 2013

**Anteil Bedarfsgemeinschaften an den Privathaushalten 2013 in %**

Datenbasis: Laufende Raumbewertung des BBSR;
Bundesagentur für Arbeit: Statistik der Grundsicherung
für Arbeitsuchende nach SGB II, Dez. 2013
Geometrische Grundlage: BKG, Kreise, 31.12.2013
Bearbeitung: E. Degener

Anlage 12 Soziale Absicherung des Wohnens 2013



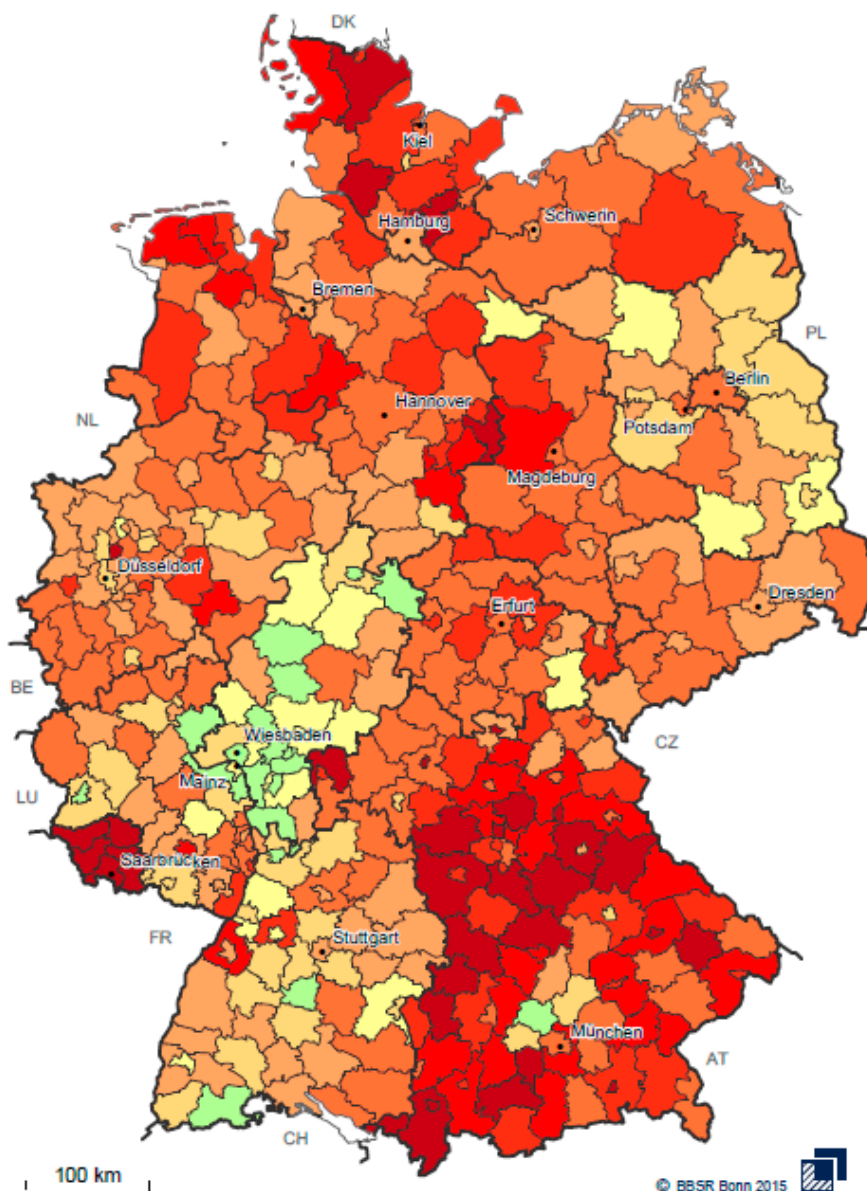
Anteil der Empfänger/innen sozialer Sicherungsleistungen für das Wohnen* außerhalb von Einrichtungen an der Gesamtbevölkerung 2013 in %

- bis unter 5,0
- 5,0 bis unter 7,5
- 7,5 bis unter 10,0
- 10,0 bis unter 12,5
- 12,5 bis unter 15,0
- 15,0 bis unter 17,5
- 17,5 und mehr

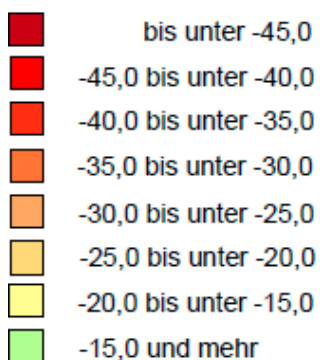
* Personen in Bedarfsgemeinschaften nach SGB II, Wohngeldempfänger/-innen in Privathaushalten (reine Wohngeldhaushalte und wohngeldrechtliche Teilhaushalte in Mischhaushalten), Empfänger/-innen von Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung nach SGB XII außerhalb von Einrichtungen, Empfänger/-innen von laufender Hilfe zum Lebensunterhalt nach SGB XII außerhalb von Einrichtungen

Datenbasis: Laufende Raumbbeobachtung des BBSR, Statistisches Bundesamt, Bundesagentur für Arbeit
 Geometrische Grundlage: BKG, Kreise, 31.12.2013
 Bearbeitung: E. Degener

Anlage 13 Wohngeld - Entwicklung der Anzahl der Empfängerhaushalte 2013 gegenüber 2010

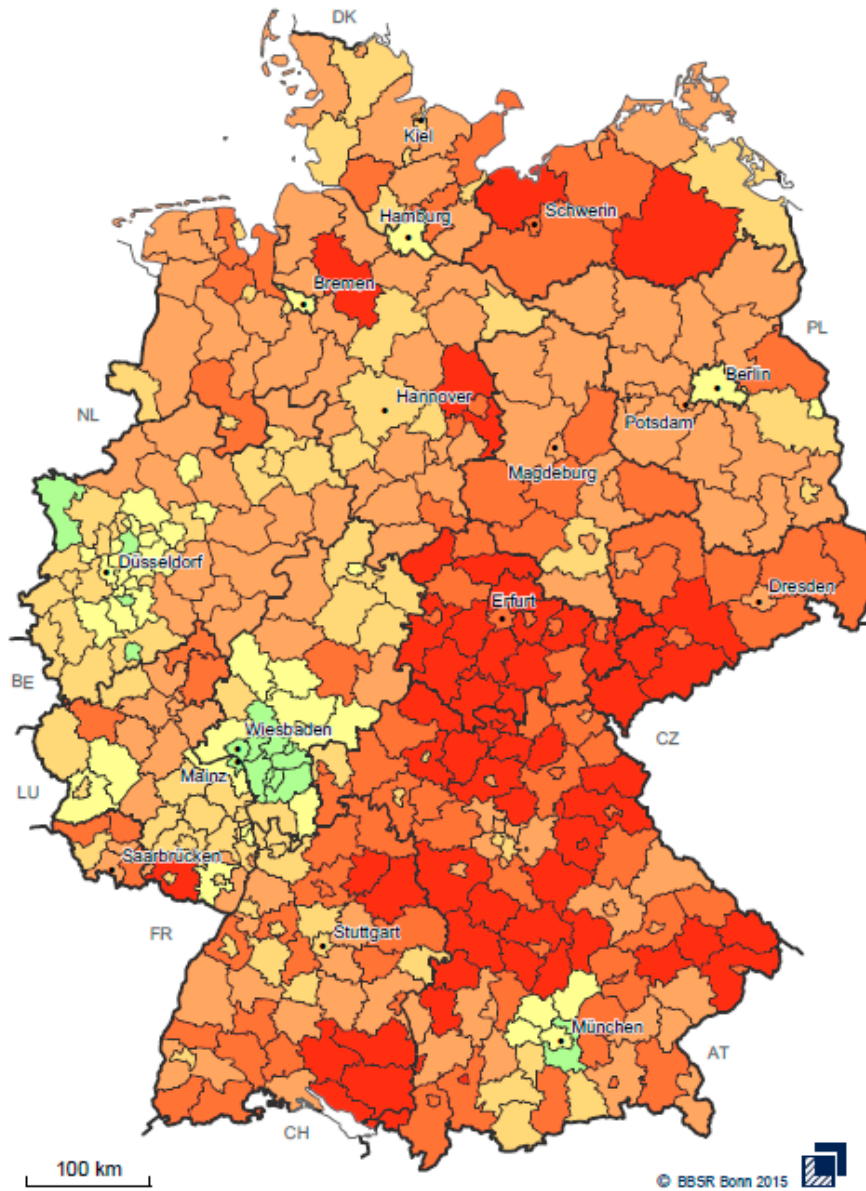


Veränderung der Anzahl der reinen Wohngeldhaushalte
2013 gegenüber 2010 in %

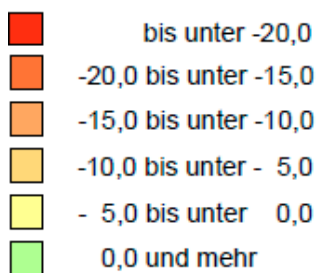


Datenbasis: Laufende Raumbewertung des BBSR,
Statistisches Bundesamt,
Geometrische Grundlage: BKG, Kreise, 31.12.2013
Bearbeitung: E. Degener

Anlage 14 Soziale Absicherung des Wohnens – Entwicklung der Empfängerzahlen 2013 gegenüber 2010



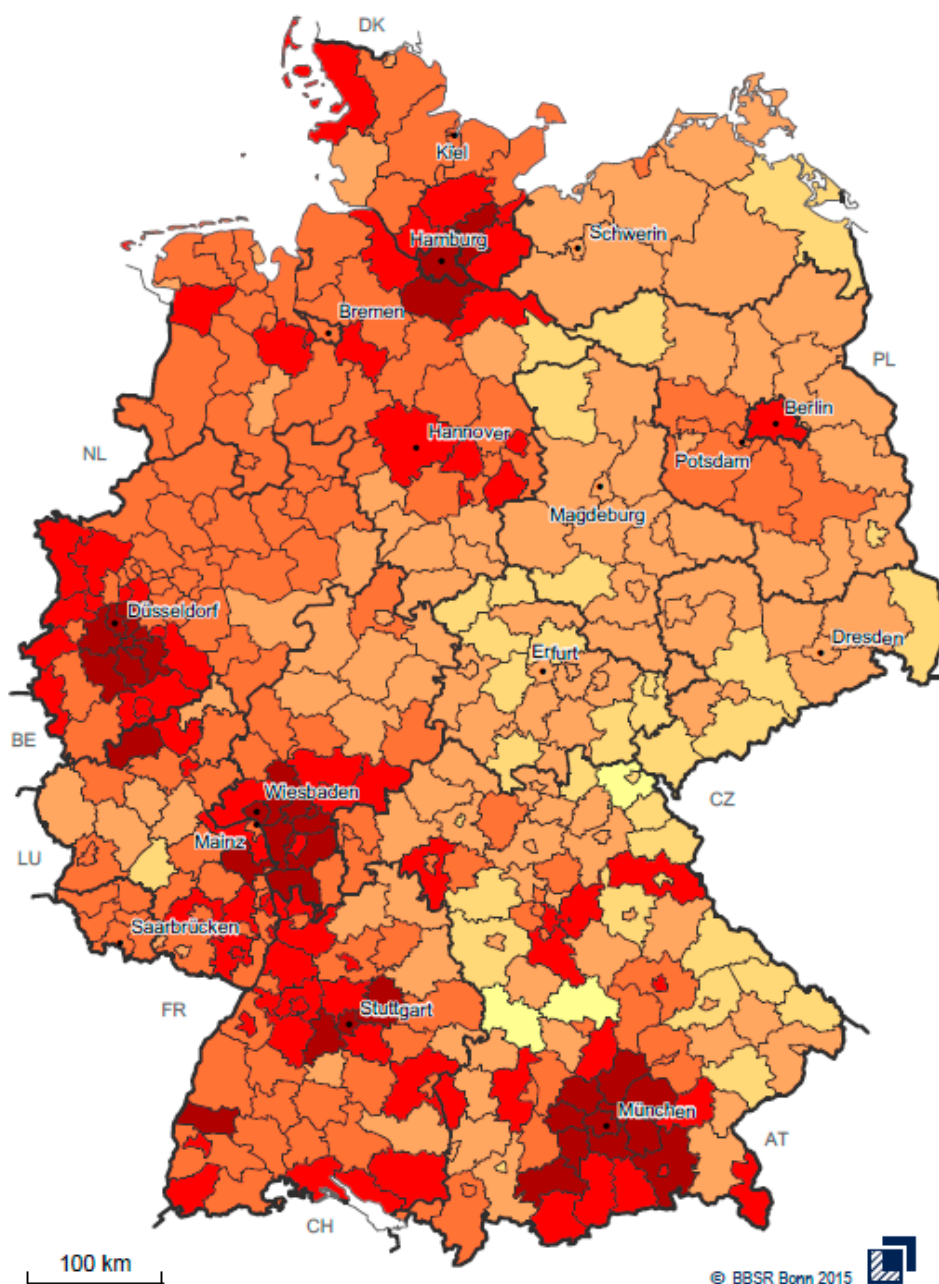
Veränderung der Empfängerzahl von Leistungen zur sozialen Absicherung des Wohnens 2013 gegenüber 2010 in %



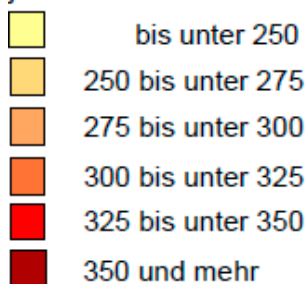
* Personen in Bedarfsgemeinschaften nach SGB II, Wohngeldempfänger/-innen in Privathaushalten (reine Wohngeldhaushalte und wohngeldrechtliche Teilhaushalte in Mischhaushalten), Empfänger/-innen von Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung nach SGB XII außerhalb von Einrichtungen, Empfänger/-innen von laufender Hilfe zum Lebensunterhalt nach SGB XII außerhalb von Einrichtungen

Datenbasis: Laufende Raumbewertung des BBSR, Statistisches Bundesamt, Bundesagentur für Arbeit
Geometrische Grundlage: BKG, Kreise, 31.12.2013
Bearbeitung: E. Degener

Anlage 15 **Bruttokaltmiete der Wohngeldempfängerhaushalte 2013**

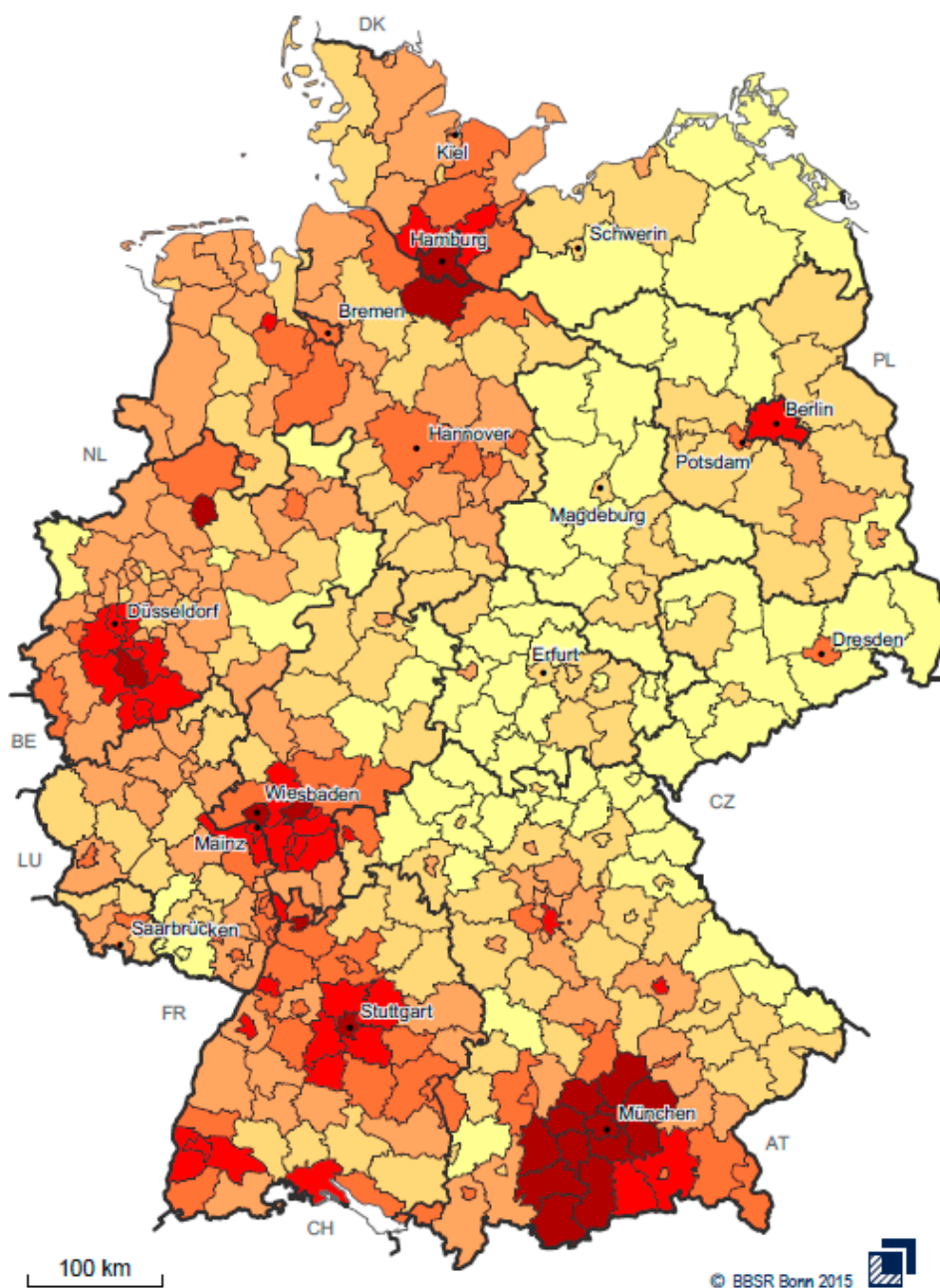


Durchschnittliche monatliche Bruttokaltmiete je 1-Personen-Haushalt 2013 in Euro



Datenbasis: Laufende Raumbbeobachtung des BBSR;
 Statistisches Bundesamt: Wohngeldstatistik 2013,
 reine Wohngeldhaushalte, Hauptmieter
 Geometrische Grundlage: BKG, Kreise, 31.12.2013
 Bearbeitung: E. Degener

Anlage 16 **Bruttokaltmiete der Bedarfsgemeinschaften nach dem SGB II 2013**

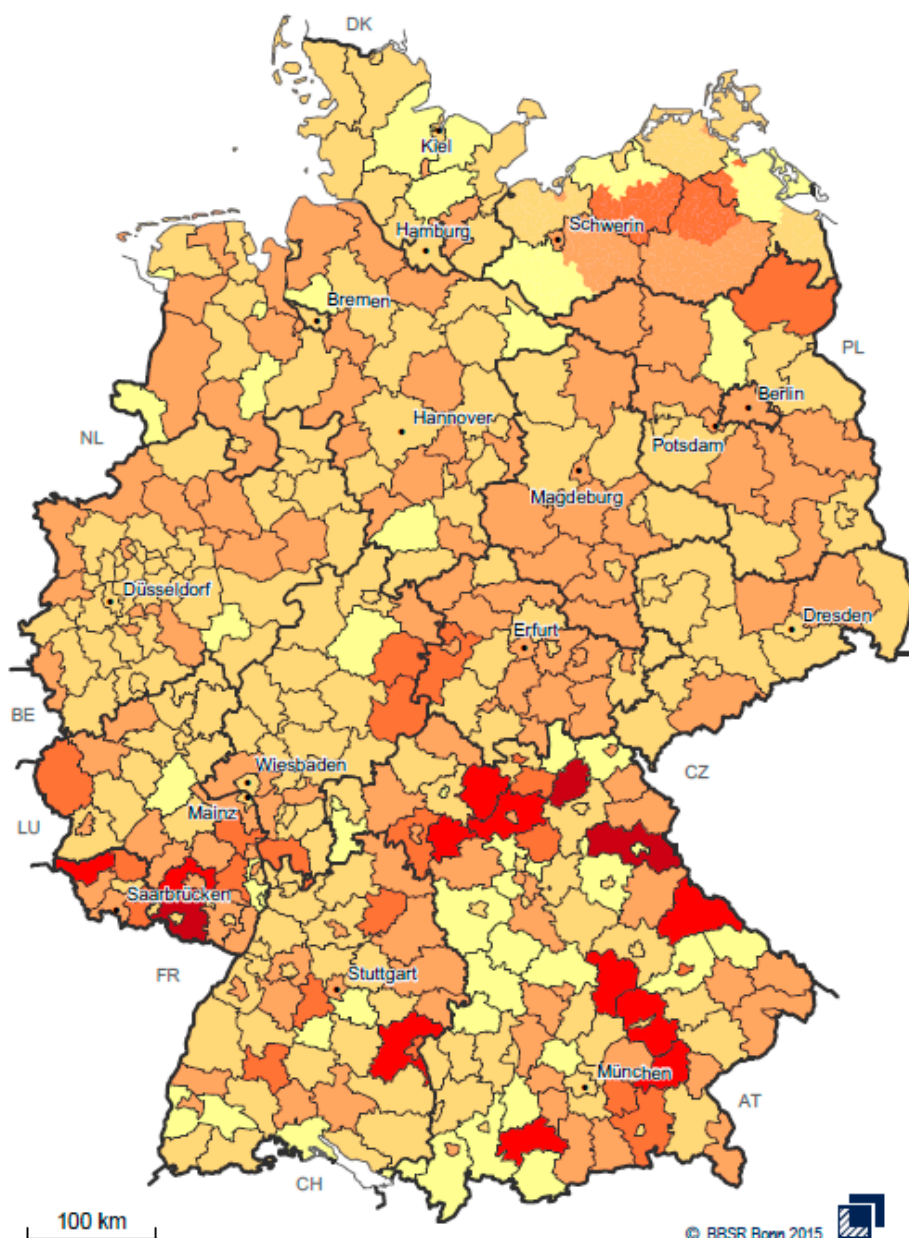


Durchschnittliche monatliche Bruttokaltmiete je 1-Personen-Bedarfsgemeinschaft 2013 in Euro

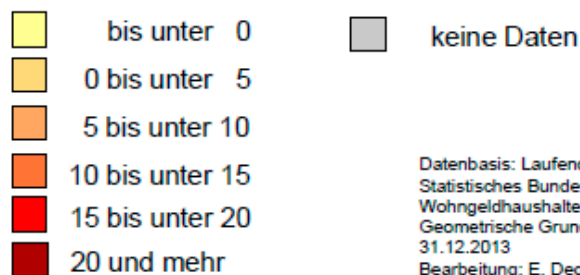
- bis unter 250
- 250 bis unter 275
- 275 bis unter 300
- 300 bis unter 325
- 325 bis unter 350
- 350 und mehr

Datenbasis: Laufende Raubeobachtung des BBSR;
 Bundesagentur für Arbeit: Statistik der Grundsicherung
 für Arbeitsuchende nach SGB II, Dez. 2013
 Geometrische Grundlage: BKG, Kreise, 31.12.2013
 Bearbeitung: E. Degener

Anlage 17 Entwicklung der Bruttokaltmiete der Wohngeldempfängerhaushalte 2013 gegenüber 2010

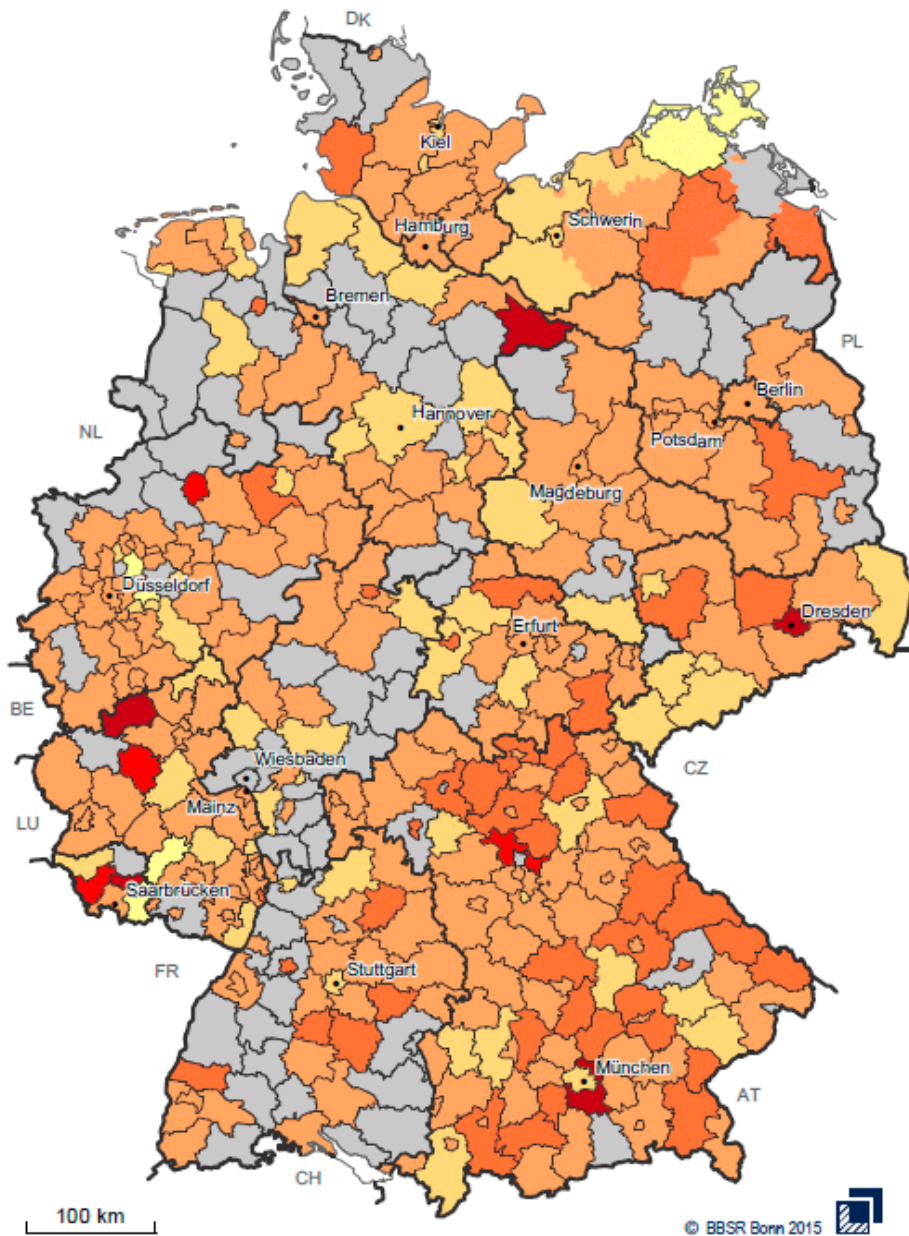


Veränderung der monatlichen Bruttokaltmiete
je 1-Personen-Haushalt 2013
gegenüber 2010 in %



Datenbasis: Laufende Raumbearbeitung des BBSR;
Statistisches Bundesamt: Wohngeldstatistik, reine
Wohngeldhaushalte, Hauptmieter;
Geometrische Grundlage: BKG, Kreise und Gemeinden,
31.12.2013
Bearbeitung: E. Degener

Anlage 18 **Entwicklung der Bruttokaltmiete der Bedarfsgemeinschaften nach dem SGB II 2013 gegenüber 2010**

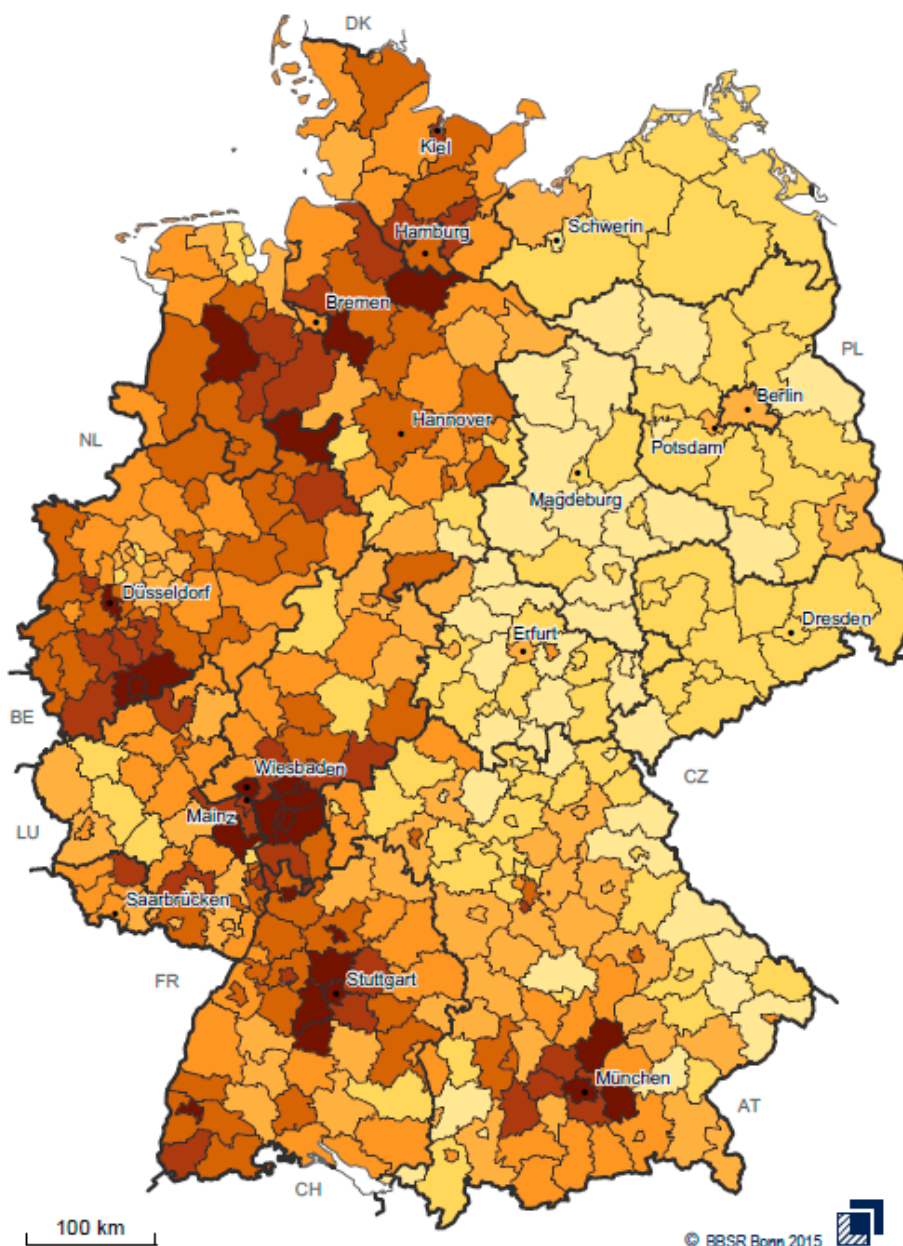


Veränderung der monatlichen Bruttokaltmiete je 1-Personen-Bedarfsgemeinschaft 2013 gegenüber 2010 in %

- | | |
|---|---|
| bis unter 0 | keine Daten |
| 0 bis unter 5 | |
| 5 bis unter 10 | |
| 10 bis unter 15 | |
| 15 bis unter 20 | |
| 20 und mehr | |

Datenbasis: Laufende Raumbewertung des BBSR;
 Bundesagentur für Arbeit: Statistik der Grundsicherung für
 Arbeitsuchende nach SGB II, Bedarfsgemeinschaften
 mit laufendem KdU-Bedarf
 Geometrische Grundlage: BKG, Kreise und Gemeinden,
 31.12.2013
 Bearbeitung: E. Degener

Anlage 19 Durchschnittlicher Wohngeldanspruch 2013



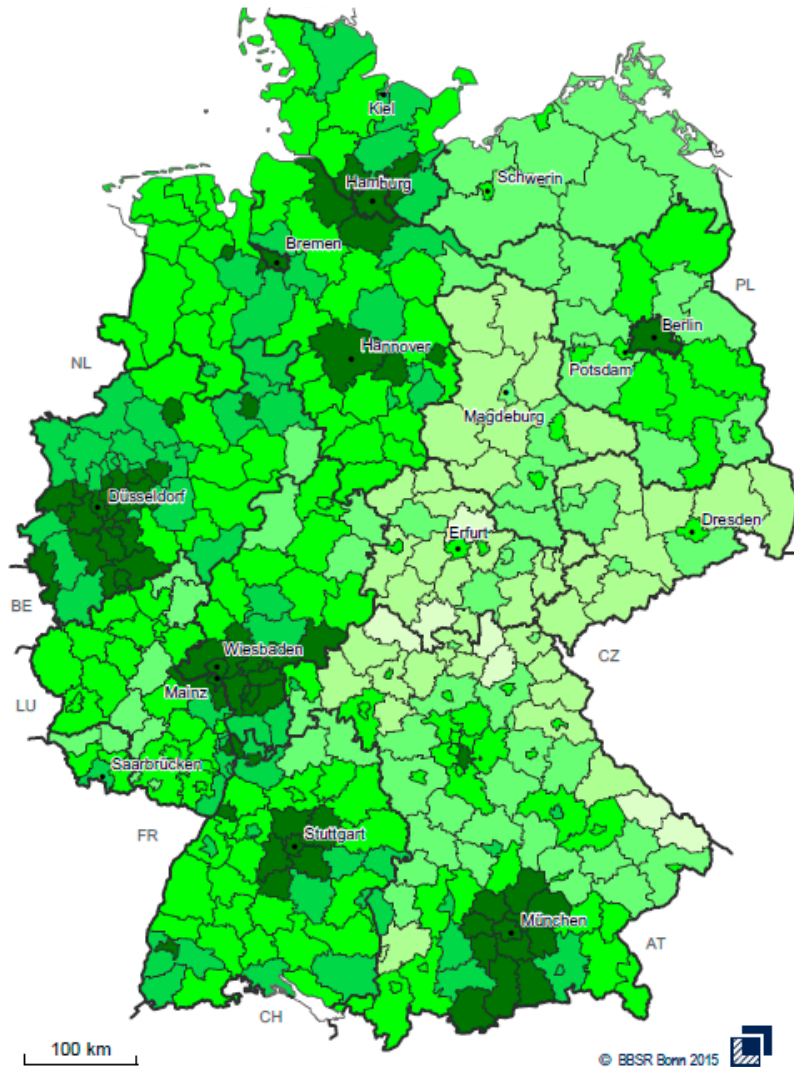
Durchschnittlicher monatlicher Wohngeldanspruch je Haushalt in Euro

- bis unter 90
- 90 bis unter 100
- 100 bis unter 110
- 110 bis unter 120
- 120 bis unter 130
- 130 bis unter 140
- 140 und mehr

© BBSR Bonn 2015

Datenbasis: Laufende Raumbewertung des BBSR;
 Statistisches Bundesamt: Wohngeldstatistik 2013,
 reine Wohngeldhaushalte
 Geometrische Grundlage: BKG, Kreise, 31.12.2013
 Bearbeitung: E. Degener

Anlage 20 **Höhe der Leistungen für Unterkunft und Heizung je Bedarfsgemeinschaft nach dem SGB II 2013**



Durchschnittlicher monatlicher Anspruch auf Leistungen für Unterkunft und Heizung nach SGB II je Bedarfsgemeinschaft 2013 in Euro

- bis unter 250
- 250 bis unter 275
- 275 bis unter 300
- 300 bis unter 325
- 325 bis unter 350
- 350 bis unter 375
- 375 und mehr

Datenbasis: Laufende Raumbbeobachtung des BBSR;
Bundesagentur für Arbeit: Statistik der Grundsicherung
für Arbeitsuchende nach SGB II, Dez. 2013
Geometrische Grundlage: BKG, Kreise, 31.12.2013
Bearbeitung: E. Degener

Anlage 21 Größenstruktur der reinen Wohngeldempfängerhaushalte und aller Haushalte 2009 bis 2013

Wohngeldempfängerhaushalte – Deutschland insgesamt					
Haushalte mit ... Personen	Anzahl				
	2009	2010	2011	2012	2013
1	478.116	480.250	431.900	385.385	315.466
2	114.365	114.606	98.379	85.706	70.639
3	72.053	69.817	61.256	54.233	44.398
4	104.839	101.011	89.826	80.139	66.778
5 und mehr	57.152	57.489	55.179	51.976	45.005
insgesamt	826.525	823.173	736.540	657.439	542.286
Anteil an insgesamt in %					
Haushalte mit ... Personen	Anteil an insgesamt in %				
	2009	2010	2011	2012	2013
1	57,8	58,3	58,6	58,6	58,2
2	13,8	13,9	13,4	13,0	13,0
3	8,7	8,5	8,3	8,2	8,2
4	12,7	12,3	12,2	12,2	12,3
5 und mehr	6,9	7,0	7,5	7,9	8,3
insgesamt	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

Quelle: Statistisches Bundesamt (Wohngeldstatistik)

Haushalte insgesamt – Deutschland insgesamt					
Haushalte mit ... Personen	Anzahl Haushalte in 1.000				
	2009	2010	2011	2012	2013
1	15.995	16.195	15.866	15.979	16.176
2	13.741	13.793	13.514	13.665	13.748
3	5.139	5.089	5.001	4.992	4.989
4	3.887	3.846	3.778	3.739	3.688
5 und mehr	1.427	1.378	1.350	1.332	1.332
insgesamt	40.189	40.301	39.509	39.707	39.933
Haushalte mit ... Personen					
... Personen	Anteil an insgesamt in %				
	2009	2010	2011	2012	2013
1	39,8	40,2	40,2	40,2	40,5
2	34,2	34,2	34,2	34,4	34,4
3	12,8	12,6	12,7	12,6	12,5
4	9,7	9,5	9,6	9,4	9,2
5 und mehr	3,6	3,4	3,4	3,4	3,3
insgesamt	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

Quelle: Statistisches Bundesamt (Mikrozensus)

Anlage 22 Reine Wohngeldhaushalte nach sozialer Stellung und Haushaltsgröße 2009 bis 2013

Haushalte mit ... Personen	Haushalte insgesamt	davon				Nichtwerbbspersonen			
		Erwerbstätige		Arbeitslose		insgesamt	davon		
		insgesamt	Selbständige	Arbeitnehmer	Rentner/ Pensionäre		Studenten	Sonstige	
									davon
Anzahl									
2009									
1	478.116	63.585	4.658	58.927	40.439	374.092	340.404	20.728	12.960
2	114.365	50.281	3.006	47.275	12.672	51.412	37.085	6.903	7.424
3	72.053	44.973	2.736	42.237	9.495	17.585	5.730	2.983	8.872
4	104.839	75.847	3.568	72.279	12.857	16.135	3.580	1.146	11.409
5	57.152	45.065	1.764	43.301	5.416	6.671	1.434	232	5.005
6 o. mehr	33.085	27.390	1.237	26.153	2.340	3.355	812	65	2.478
Insgesamt	859.610	307.141	16.969	290.172	83.219	469.250	389.045	32.057	48.148
Anteil Gruppe an insg.	35,7 %	2,0 %	33,8 %	9,7 %	54,6 %	45,3 %	3,7 %	5,6 %	

Haushalte mit ... Personen	davon		2010				Nichterwerbspersonen		
	Haushalte insgesamt	Erwerbstätige		Arbeitslose		insgesamt	davon		Sonstige
		insgesamt	Selbständige	Arbeitnehmer	Arbeitslose		Rentner/ Pensionäre	Studenten	
1	480.250	64.195	4.601	59.594	29.843	386.212	349.478	23.674	13.060
2	114.606	52.762	3.006	49.756	10.401	51.443	35.610	8.251	7.582
3	69.817	45.142	2.687	42.455	6.989	17.686	5.483	3.437	8.766
4	101.011	74.270	3.443	70.827	9.354	17.387	3.557	1.350	12.480
5	57.489	45.630	1.815	43.815	4.184	7.675	1.391	310	5.974
6 o. mehr	33.839	27.895	1.260	26.635	1.976	3.968	845	68	3.055
Insgesamt	857.012	309.894	16.812	293.082	62.747	484.371	396.364	37.090	50.917
Anteil Gruppe an insg.									
		36,2 %	2,0 %	34,2 %	7,3 %	56,5 %	46,2 %	4,3 %	5,9 %

Haushalte mit ... Personen	davon									
	Haushalte insgesamt					Nichterwerbspersonen				
	Erwerbstätige		Arbeitslose			insgesamt		davon		
	insgesamt	Selbständige	Arbeitnehmer	Arbeitslose	insgesamt	Rentner/ Pensionäre	Studenten	Sonstige	insgesamt	Anteil
2011										
1	431.900	53.436	3.975	49.461	21.854	356.610	322.035	23.252	11.323	
2	98.379	45.979	2.652	43.327	7.497	44.903	30.037	8.207	6.659	
3	61.256	39.934	2.321	37.613	4.936	16.386	4.724	3.676	7.986	
4	89.826	65.849	2.946	62.903	6.888	17.089	3.192	1.460	12.437	
5	55.179	43.610	1.609	42.001	3.432	8.137	1.316	334	6.487	
6 o. mehr	33.829	27.709	1.194	26.515	1.732	4.388	760	103	3.525	
Insgesamt	770.369	276.517	14.697	261.820	46.339	447.513	362.064	37.032	48.417	
Anteil Gruppe an insg.										6,3 %
										4,8 %
										47,0 %
										58,1 %
										6,0 %
										34,0 %
										1,9 %
										35,9 %

Haushalte mit ... Personen	davon								
	Erwerbstätige			Nichterwerbspersonen					
	insgesamt	davon		Arbeitslose	insgesamt	davon			
		Selbständige	Arbeitnehmer				Rentner/ Pensionäre	Studenten	Sonstige
2012									
1	385.385	44.667	3.418	41.249	20.415	320.303	288.281	22.206	9.816
2	85.706	39.787	2.220	37.567	6.745	39.174	25.548	7.902	5.724
3	54.233	35.079	1.980	33.099	4.585	14.569	4.062	3.541	6.966
4	80.139	57.486	2.620	54.866	6.395	16.258	2.787	1.515	11.956
5	51.976	40.196	1.388	38.808	3.363	8.417	1.238	377	6.802
6 o. mehr	32.681	26.360	1.150	25.210	1.645	4.676	699	116	3.861
Insgesamt	690.120	243.575	12.776	230.799	43.148	403.397	322.615	35.657	45.125
Anteil Gruppe an insg.	35,3 %	1,9 %	1,9 %	33,4 %	6,3 %	58,5 %	46,7 %	5,2 %	6,5 %

Haushalte mit ... Personen	davon								
	Erwerbstätige			Nichterwerbspersonen					
	davon		Arbeitslose	davon		Sonstige			
	insgesamt	Selbständige		Arbeitnehmer	insgesamt		Rentner/ Pensionäre		
2013									
1	315.466	32.996	2.794	30.202	16.728	265.742	235.868	22.320	7.554
2	70.639	31.579	1.665	29.914	5.130	33.930	21.765	7.171	4.994
3	44.398	30.396	1.556	28.840	3.565	10.437	3.427	3.112	3.898
4	66.778	54.763	2.131	52.632	4.931	7.084	2.422	1.260	3.402
5	45.005	39.284	1.241	38.043	2.578	3.143	1.052	314	1.777
6 o. mehr	29.619	26.461	1.077	25.384	1.352	1.806	640	156	1.010
Insgesamt	571.905	215.479	10.464	205.015	34.284	322.142	265.174	34.333	22.635
Anteil Gruppe an insg.		37,7 %	1,8 %	35,8 %	6,0 %	56,3 %	46,4 %	6,0 %	4,0 %

2009-2012 soziale Stellung der wohngeldberechtigten Person; 2013 soziale Stellung des Haupteinkommensbeziehers

Quelle: Statistisches Bundesamt (Wohngeldstatistik)

Anlage 23 Haushalte mit Kindern 2009 bis 2013

Alle Wohngeldempfängerhaushalte

2009		2010		2011		2012		2013	
Haushalte insgesamt	davon Haushalte mit Kindern	Haushalte insgesamt	davon Haushalte mit Kindern	Haushalte insgesamt	davon Haushalte mit Kindern	Haushalte insgesamt	davon Haushalte mit Kindern	Haushalte insgesamt	davon Haushalte mit Kindern
Mietzuschussempfänger									
918.931	337.736	977.869	387.075	832.764	238.912	721.607	298.861	612.692	229.277
	36,8		39,6		28,7		41,4		37,4
88.403	54.876	83.618	52.235	70.106	45.613	61.217	40.912	52.032	31.123
	62,1		62,5		65,1		66,8		59,8
Wohngeld insgesamt									
1.007.334	392.612	1.061.487	439.310	902.870	284.525	782.824	339.773	664.724	260.400
	39,0		41,4		31,5		43,4		39,2

Reine Wohngeldhaushalte

2009		2010		2011		2012		2013	
Haushalte insgesamt	davon Haushalte mit Kindern	Haushalte insgesamt	davon Haushalte mit Kindern	Haushalte insgesamt	davon Haushalte mit Kindern	Haushalte insgesamt	davon Haushalte mit Kindern	Haushalte insgesamt	davon Haushalte mit Kindern
Mietzuschussempfänger									
775.609	239.833	778.395	245.240	703.259	238.912	631.022	227.204	544.276	182.239
	30,9		31,5		34,0		36,0		33,5
84.001	51.781	78.617	48.617	67.110	43.393	59.098	39.318	50.433	30.192
	61,6		61,8		64,7		66,5		59,9
Wohngeld insgesamt									
859.610	291.614	857.012	293.857	770.369	282.305	690.120	266.522	594.709	212.431
	33,9		34,3		36,6		38,6		35,7

Mischhaushalte

Haushalte insgesamt		davon Haushalte mit Kindern		Haushalte insgesamt		davon Haushalte mit Kindern		Haushalte insgesamt		davon Haushalte mit Kindern	
2009		2010		2011		2012		2013			
Mietzuschussempfänger											
Anzahl		Anzahl		Anzahl		Anzahl		Anzahl		Anzahl	
143.322	97.903	141.835	141.835	129.505	100.660	90.585	71.657	68.416	47.038	68,8	
Anteil in %		Anteil in %		Anteil in %		Anteil in %		Anteil in %		Anteil in %	
	68,3		71,1		77,7		79,1		79,1		68,8
Lastenzuschussempfänger											
Anzahl		Anzahl		Anzahl		Anzahl		Anzahl		Anzahl	
4.402	3.095	3.618	3.618	2.996	2.220	2.119	1.594	1.599	931	58,2	
Anteil in %		Anteil in %		Anteil in %		Anteil in %		Anteil in %		Anteil in %	
	70,3		72,3		74,1		75,2		75,2		58,2
Wohngeld insgesamt											
Anzahl		Anzahl		Anzahl		Anzahl		Anzahl		Anzahl	
147.724	100.998	145.453	145.453	132.501	102.880	92.704	73.251	70.015	47.969	68,5	
Anteil in %		Anteil in %		Anteil in %		Anteil in %		Anteil in %		Anteil in %	
	68,4		71,1		77,6		79,0		79,0		68,5

Quelle: Statistisches Bundesamt (Wohngeldstatistik)
2013 mit Kindern unter 18 Jahren

Anlage 24 Wohngeld 2009 bis 2013 – reine Wohngeldhaushalte

	2009		2010		2011		2012		2013	
	Anzahl	Veränderung gegenüber Vorjahr in %	Anzahl	Veränderung gegenüber Vorjahr in %	Anzahl	Veränderung gegenüber Vorjahr in %	Anzahl	Veränderung gegenüber Vorjahr in %	Anzahl	Veränderung gegenüber Vorjahr in %
Anzahl Haushalte	859.610	-0,3	857.012	-0,3	770.369	-10,1	690.120	-10,4	594.709	-13,8
durchschnittliche tatsächliche Miete/Belastung in Euro	390	0,5	392	0,5	398	1,5	405	1,8	412	1,7
durchschnittliche Miete/Belastung in Euro je m ² tatsächlich	6,09	0,5	6,13	0,5	6,22	1,5	6,33	1,8	6,42	1,5
durchschnittliche Wohnfläche in m ²	64	0,0	64	0,0	64	0,0	64	0,0	64	0,0
durchschnittliches Gesamteinkommen in Euro	844	-0,1	843	-0,1	843	0,0	854	1,3	867	1,5
durchschnittliches Wohngeld in Euro	125	0,8	126	0,8	114	-9,5	114	0,0	114	0,0
durchschnittlicher Abdeckungsgrad der Miete/Belastung in Euro	32,1	0,3	32,1	0,3	28,6	-10,9	28,1	-1,7	27,7	-1,7
Anzahl Überschreiter	245.747	-0,3	244.952	-0,3	224.184	-8,5	215.828	-3,7	198.236	-8,2
Überschreiterquote in %	28,6	0,0	28,6	0,0	29,1	1,8	31,3	7,5	33,3	6,6

Quelle: Statistisches Bundesamt (Wohngeldstatistik)

Anlage 25 Wohngeld 2009 bis 2013 – Mischhaushalte

	2009		2010		2011		2012		2013	
	Anzahl	Veränderung gegenüber Vorjahr in %	Anzahl	Veränderung gegenüber Vorjahr in %	Anzahl	Veränderung gegenüber Vorjahr in %	Anzahl	Veränderung gegenüber Vorjahr in %	Anzahl	Veränderung gegenüber Vorjahr in %
Anzahl Haushalte	147.724	38,4	204.475	35,2	132.501	-35,2	92.704	-30,0	70.015	-24,5
durchschnittliche tatsächliche Miete/Belastung in Euro	203	1,5	206	1,0	208	1,0	211	1,4	221	4,7
durchschnittliche Miete/Belastung in Euro je m ² tatsächlich	5,49	1,5	5,57	1,0	5,62	1,0	5,70	1,4	5,68	-0,4
durchschnittliche Wohnfläche in m ²	37	0,0	37	0,0	37	0,0	37	0,0	39	5,4
durchschnittliches Gesamteinkommen in Euro	277	-1,1	274	-1,1	289	5,5	306	5,9	319	4,2
durchschnittliches Wohngeld in Euro	152	2,6	156	2,6	139	-10,9	136	-2,2	134	-1,5
durchschnittlicher Abdeckungsgrad der Miete/Belastung in Euro	74,9	1,1	75,7	1,1	66,8	-11,8	64,5	-3,5	60,6	-5,9
Anzahl Überschreiter	39.382	44,0	56.694	44,0	38.009	-33,0	25.944	-31,7	22.035	-15,1
Überschreiterquote in %	26,7	4,0	27,7	4,0	28,7	3,5	28,0	-2,4	31,5	12,5

Quelle: Statistisches Bundesamt, Wohngeldstatistik

Anlage 26 Wohngeldhaushalte nach Haushaltsgröße und Anzahl der Kinder unter 18 Jahren im Haushalt 2013

Reine Wohngeldhaushalte

Haushalte mit ... Personen	Haushalte insgesamt	davon mit ... Kindern im Haushalt									Haushalte mit Kindern insgesamt	
		1	2	3	4	5	6	7	8	9 o. mehr		
1	327.819	278										278
2	73.279	39.085	31									39.116
3	45.781	18.271	21.832	15								40.118
4	69.708	4.454	52.000	6.198	2							62.654
5	47.187	1.123	4.630	35.524	1.198							42.475
6	19.408	204	947	2.646	13.367	258						17.422
7	6.795	25	146	530	1.156	4.247	42					6.146
8	2.526	5	30	86	243	505	1.384	20				2.273
9	1.139	-	4	15	59	122	209	588	8			1.005
10 o. mehr	1.067	-	-	3	12	31	89	162	326	321		944
Insgesamt	594.709	63.445	79.620	45.017	16.037	5.163	1.724	770	334	321		212.431

Quelle: Statistisches Bundesamt (Wohngeldstatistik)

Mischhaushalte		davon mit ... Kindern im Haushalt										Haushalte mit Kindern insgesamt					
		1	2	3	4	5	6	7	8	9 o. mehr							
Haushalte mit ... Personen ¹⁾	Haushalte insgesamt																
1	46.007	29.108															29.108
2	17.402	2.375	11.393														13.768
3	4.328	271	641	2.403													3.315
4	1.334	80	292	206	447												1.025
5	547	25	60	192	61	82											420
6	233	5	10	44	92	12	13										176
7	92	1	3	7	17	31	5	6									70
8	36	-	2	4	7	7	8	1									29
9	18	-	-	1	-	2	3	4	-								10
10 o. mehr	18	-	-	-	-	4	2	3	4	1							14
Insgesamt	70.015	31.865	12.401	2.857	624	138	31	13	5	1	1	1	1	1	1	1	47.935

¹⁾ nur wohngeidrechtliche Teilhaushalte

Quelle: Statistisches Bundesamt (Wohngeidstatistik)

Anlage 27 Wohngeldempfängerhaushalte nach Mietenstufen

Mietenstufen	Mietenniveaus in % (Abweichung vom Bundesdurchschnitt) ¹⁾	2009				2010				2011			
		insgesamt		davon		insgesamt		davon		insgesamt		davon	
		reine Wohngeldhaushalte	Mischhaushalte	reine Wohngeldhaushalte	Mischhaushalte	reine Wohngeldhaushalte	Mischhaushalte	reine Wohngeldhaushalte	Mischhaushalte				
Anzahl													
I	unter - 15	117.910	98.403	19.507	122.180	97.308	24.872	103.520	86.632	16.888			
II	-15 bis unter -5	280.399	231.624	48.775	295.063	228.698	66.365	245.616	203.454	42.162			
III	-5 bis unter 5	322.787	272.354	50.433	345.175	272.242	72.933	290.851	245.240	45.611			
IV	5 bis unter 15	164.558	146.084	18.474	172.110	146.305	25.805	148.496	132.035	16.461			
V	15 bis unter 25	95.891	86.302	9.589	100.181	87.050	13.131	90.259	79.918	10.341			
VI	25 und mehr	25.789	24.843	946	26.778	25.409	1.369	24.128	23.090	1.038			
Insgesamt		1.007.334	859.610	147.724	1.061.487	857.012	204.475	902.870	770.369	132.501			

Mieten- stufen	Mietenniveaus in % (Abweichung vom Bundes- durchschnitt) ¹⁾	2012			2013		
		insgesamt	davon		insgesamt	davon	
			reine Wohn- geld- haushalte	Misch- haus- halte		reine Wohn- geld- haushalte	Misch- haus- halte
Anzahl							
I	unter - 15	87.570	75.433	12.137	73.154	63.831	9.323
II	-15 bis unter -5	211.075	181.698	29.377	177.755	155.539	22.216
III	-5 bis unter 5	250.621	219.703	30.918	212.987	189.716	23.271
IV	5 bis unter 15	130.228	118.724	11.504	110.258	101.851	8.407
V	15 bis unter 25	80.772	72.905	7.867	70.336	64.346	5.990
VI	25 und mehr	22.558	21.657	901	20.234	19.426	808
Insgesamt		782.824	690.120	92.704	664.724	594.709	70.015

Mieten- stufen	Mietenniveaus in % (Abweichung vom Bundesdurchschnitt) ¹⁾	2012			2013		
		insgesamt	davon		insgesamt	davon	
			reine Wohngeld- haushalte	Misch- haushalte		reine Wohngeld- haushalte	Misch- haushalte
Anteil in %							
I	unter - 15	11,2	10,9	13,1	11,0	10,7	13,3
II	-15 bis unter -5	27,0	26,3	31,7	26,7	26,2	31,7
III	-5 bis unter 5	32,0	31,8	33,4	32,0	31,9	33,2
IV	5 bis unter 15	16,6	17,2	12,4	16,6	17,1	12,0
V	15 bis unter 25	10,3	10,6	8,5	10,6	10,8	8,6
VI	25 und mehr	2,9	3,1	1,0	3,0	3,3	1,2
Insgesamt		100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

¹⁾Die Mietenniveaus geben die durchschnittliche Abweichung der Quadratmetermieten von Wohnraum der Hauptmieter unter den Wohngeldempfängern in Gemeinden vom Bundesdurchschnitt an.

Quelle: Statistisches Bundesamt (Wohngeldstatistik)

Anlage 28 Wohngeldempfeängerhaushalte nach Ländern - reine und Mischhaushalte 2013

Land	Anzahl Privat- haushalte (Jahres- durch- schn. 2013 lt. Mikro- zensus)	Anteil aller Wohngeld- empfänger- haushalte an allen Haushalten	Anzahl der Wohngeld- empfänger- haushalte insgesamt	Anzahl der Wohngeld- empfängerhaushalte insgesamt		durchschnittl. monatl. Wohngeld	
				reine Wohn- geld- haushalte	wohngeld- rechtliche Teilhaus- halte in Misch- haushal- ten	reine Wohn- geld- haushalte	wohngeld- rechtliche Teilhaus- halte in Misch- haushal- ten
	in 1.000	%	Anzahl	Anzahl		in Euro	
Baden-Württemberg	5.014	1,4	68.757	64.455	4.302	127	134
Bayern	6.123	0,9	56.758	51.285	5.473	111	137
Berlin	1.934	1,4	27.171	26.156	1.015	108	96
Brandenburg	1.238	2,3	29.035	27.127	1.908	92	113
Bremen	353	1,7	5.832	5.465	367	118	128
Hamburg	965	1,4	13.615	12.969	646	130	107
Hessen	2.937	1,3	38.037	35.371	2.666	130	122
Mecklenburg-Vorpommern	828	3,8	31.578	26.480	5.098	95	131
Niedersachsen	3.828	1,7	65.584	54.508	11.076	119	145
Nordrhein-Westfalen	8.519	1,8	149.703	132.818	16.885	123	141
Rheinland-Pfalz	1.887	1,6	29.495	26.765	2.730	117	127
Saarland	493	0,8	3.896	3.495	401	113	123
Sachsen	2.146	2,9	62.821	56.492	6.329	94	121
Sachsen-Anhalt	1.154	2,4	28.049	23.846	4.203	88	125
Schleswig-Holstein	1.403	1,8	25.454	22.218	3.236	120	144
Thüringen	1.109	2,6	28.939	25.259	3.680	94	127
Deutschland insgesamt	39.931	1,7	664.724	594.709	70.015	114	134
davon							
alte Länder	31.522	1,5	457.131	409.349	47.782	122	138
neue Länder (incl. Berlin)	8.409	2,5	207.593	185.360	22.233	95	123

Quelle: Statistisches Bundesamt (Wohngeldstatistik, Mikrozensus)

Anlage 29 Regionale Daten der Wohngeldempfängerhaushalte (Hauptmieterhaushalte, reine Wohngeldhaushalte) in den Ländern 2013

Land Stadt	monatliche Bruttokaltmiete je m ² Wohnfläche	Wohnfläche	monatliches	
			Wohngeld	Gesamt- einkommen
	Euro	m ²	Euro	
Baden-Württemberg	7,23	67	130	930
<i>Freiburg im Breisgau</i>	8,79	59	154	880
<i>Heidelberg</i>	8,80	54	160	707
<i>Karlsruhe</i>	7,58	61	122	883
<i>Stuttgart</i>	8,67	61	147	972
<i>Mannheim</i>	7,59	62	139	921
Bayern	6,77	68	114	939
<i>Augsburg</i>	7,13	62	125	908
<i>Ingolstadt</i>	6,97	61	99	945
<i>München</i>	9,54	59	149	1.041
<i>Nürnberg</i>	7,38	64	127	965
<i>Regensburg</i>	7,90	59	126	913
<i>Würzburg</i>	7,53	58	128	806
Berlin	7,34	56	107	797
Brandenburg	6,15	57	91	752
<i>Potsdam</i>	7,19	53	100	751
<i>Cottbus</i>	6,03	53	90	713
Bremen	7,12	60	113	873
<i>Bremen, Stadt</i>	7,38	59	116	862
Hamburg	8,55	59	128	961
Hessen	7,15	68	131	960
<i>Darmstadt</i>	9,49	56	145	901
<i>Frankfurt/M.</i>	8,63	63	151	1.053
<i>Kassel</i>	6,57	61	111	847
<i>Wiesbaden</i>	8,38	65	152	1.063
Mecklenburg-Vorpommern	6,34	55	92	744
<i>Rostock</i>	7,12	51	96	737
<i>Schwerin</i>	6,82	50	51	1.103

Land Stadt	monatliche Bruttokaltmiete je m ² Wohnfläche	Wohnfläche	monatliches	
			Wohngeld	Gesamt- einkommen
	Euro	m ²	Euro	
Niedersachsen	6,19	73	118	924
<i>Braunschweig</i>	7,07	60	117	831
<i>Hannover</i>	7,42	60	127	873
<i>Oldenburg (Oldenburg)</i>	7,21	61	122	830
<i>Osnabrück</i>	7,00	62	126	835
<i>Wolfsburg</i>	6,89	62	110	896
Nordrhein-Westfalen	6,67	68	122	943
<i>Aachen</i>	7,40	59	128	828
<i>Bielefeld</i>	6,89	65	126	939
<i>Bochum</i>	6,73	61	109	837
<i>Bonn</i>	8,12	63	151	945
<i>Dortmund</i>	6,40	64	110	915
<i>Duisburg</i>	6,41	65	116	915
<i>Düsseldorf</i>	8,23	61	150	922
<i>Essen</i>	6,89	63	112	895
<i>Gelsenkirchen</i>	5,92	65	100	882
<i>Köln</i>	8,34	61	139	968
<i>Krefeld</i>	6,94	65	134	917
<i>Mönchengladbach</i>	6,69	67	119	936
<i>Münster</i>	7,85	60	129	873
<i>Oberhausen</i>	6,32	64	103	883
<i>Wuppertal</i>	6,79	64	111	930
Rheinland-Pfalz	6,18	72	117	904
<i>Ludwigshafen am Rhein</i>	6,87	69	138	1.015
<i>Mainz</i>	8,59	57	141	949
Saarland	6,12	74	116	884
<i>Saarbrücken</i>	6,87	65	116	863
Sachsen	5,92	58	92	752
<i>Chemnitz</i>	6,09	57	96	750
<i>Dresden</i>	6,68	54	97	738
<i>Leipzig</i>	6,06	57	97	721
Sachsen-Anhalt	5,89	57	88	734
<i>Halle (Saale)</i>	6,43	53	97	687
<i>Magdeburg</i>	6,07	55	92	726

Land Stadt	monatliche Bruttokaltmiete je m ² Wohnfläche	Wohnfläche	monatliches	
			Wohngeld	Gesamt- einkommen
	Euro	m ²	Euro	
Schleswig-Holstein	6,98	65	121	896
<i>Kiel</i>	<i>7,65</i>	<i>56</i>	<i>134</i>	<i>803</i>
<i>Lübeck</i>	<i>7,34</i>	<i>59</i>	<i>117</i>	<i>840</i>
Thüringen	5,95	58	94	747
<i>Erfurt</i>	<i>6,62</i>	<i>55</i>	<i>106</i>	<i>742</i>
<i>Jena</i>	<i>7,01</i>	<i>52</i>	<i>99</i>	<i>741</i>

Quelle: Statistisches Bundesamt (Wohngeldstatistik)

Anlage 30 Wohngeldleistungen in den Bundesländern 2009 - 2013

Land	Wohngeldausgaben in Mio. EUR					Anteil des Landes an den Wohngeldleistungen in %				
	2009	2010	2011	2012	2013	2009	2010	2011	2012	2013
Baden-Württemberg	169,7	191,9	161,9	125,1	106,8	10,8	10,9	10,9	10,6	10,8
Bayern	148,9	168,2	137,0	103,1	84,6	9,5	9,5	9,2	8,7	8,6
Berlin	54,2	66,4	56,8	46,9	39,1	3,5	3,8	3,8	4,0	4,0
Brandenburg	55,9	58,8	49,4	40,2	34,1	3,6	3,3	3,3	3,4	3,5
Bremen	13,4	14,8	12,9	11,1	9,3	0,9	0,8	0,9	0,9	0,9
Hamburg	26,2	29,3	28,2	22,9	20,2	1,7	1,7	1,9	1,9	2,0
Hessen	81,0	98,7	78,1	67,4	61,1	5,2	5,6	5,2	5,7	6,2
Mecklen.-Vorpommern	63,1	73,0	62,3	48,6	40,7	4,0	4,1	4,2	4,1	4,1
Niedersachsen	168,0	193,7	165,5	131,2	107,5	10,7	11,0	11,1	11,1	10,9
Nordrhein-Westfalen	396,0	416,2	359,1	288,0	243,9	25,3	23,6	24,1	24,3	24,8
Rheinland-Pfalz	64,2	71,5	61,3	50,3	41,6	4,1	4,1	4,1	4,3	4,2
Saarland	17,6	18,8	14,0	9,8	7,8	1,1	1,1	0,9	0,8	0,8
Sachsen	121,6	141,3	120,8	101,5	72,5	7,8	8,0	8,1	8,6	7,4
Sachsen-Anhalt	52,5	67,0	56,8	41,1	34,0	3,4	3,8	3,8	3,5	3,5
Schleswig-Holstein	70,8	79,8	68,6	53,2	45,6	4,5	4,5	4,6	4,5	4,6
Thüringen	64,1	71,6	58,2	43,1	35,9	4,1	4,1	3,9	3,6	3,6
Deutschland	1.567,3	1.761,2	1.490,7	1.183,4	984,9	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

Land	Bevölkerungsanteile am 31.12. in %					Verhältnis Ausgaben und Bevölkerungsanteile in %				
	2009	2010	2011	2012	2013	2009	2010	2011	2012	2013
	Baden-Württemberg	13,1	13,2	13,1	13,1	13,2	82,4	82,8	83,0	80,5
Bayern	15,3	15,3	15,5	15,5	15,6	62,1	62,3	59,3	56,0	55,0
Berlin	4,2	4,2	4,1	4,2	4,2	82,2	89,0	92,0	94,5	93,7
Brandenburg	3,1	3,1	3,1	3,0	3,0	116,2	108,9	108,4	111,7	114,3
Bremen	0,8	0,8	0,8	0,8	0,8	105,3	104,0	106,7	115,1	116,1
Hamburg	2,2	2,2	2,1	2,2	2,2	77,2	76,2	88,5	90,0	94,8
Hessen	7,4	7,4	7,5	7,5	7,5	69,7	75,5	70,3	76,2	82,9
Mecklen.-Vorpommern	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	199,4	206,5	208,8	206,6	209,1
Niedersachsen	9,7	9,7	9,7	9,7	9,6	110,6	113,6	114,7	114,8	113,1
Nordrhein-Westfalen	21,8	21,8	21,8	21,8	21,8	115,6	108,3	110,3	111,6	113,8
Rheinland-Pfalz	4,9	4,9	5,0	5,0	4,9	83,5	82,9	82,8	85,8	85,5
Saarland	1,3	1,2	1,2	1,2	1,2	89,9	85,8	75,9	67,1	64,6
Sachsen	5,1	5,1	5,0	5,0	5,0	152,2	158,0	160,6	170,5	146,8
Sachsen-Anhalt	2,9	2,9	2,8	2,8	2,8	116,4	133,3	134,4	123,6	124,4
Schleswig-Holstein	3,5	3,5	3,5	3,5	3,5	130,5	130,8	131,9	129,0	132,8
Thüringen	2,8	2,7	2,7	2,7	2,7	148,7	148,7	143,7	135,1	136,4
Deutschland	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

Quelle: Statistisches Bundesamt (Wohngeldstatistik, Bevölkerungsstatistik), Berechnungen des BMUB

Anlage 31 Tatsächliche Kosten der Unterkunft je Bedarfsgemeinschaft nach SGB II (Mietenhaushalte) in Euro im Dezember

Größe der Bedarfsgemeinschaft	Bruttokaltmiete				Heizkosten				Insgesamt (bruttowarm)						
	2009	2010	2011	2012	2013	2009	2010	2011	2012	2013	2009	2010	2011	2012	2013
Insgesamt	343	349	353	357	366	56	56	58	59	62	399	405	411	416	427
1 Person	270	276	280	284	291	42	43	45	45	47	312	319	324	329	338
2 Personen	367	374	378	383	392	62	63	65	65	68	429	436	442	448	461
3 Personen	439	447	452	458	468	73	74	77	78	81	512	521	529	536	549
4 Personen	497	506	513	519	531	82	83	86	87	91	579	589	600	607	622
5 und mehr Personen	584	594	603	610	622	97	98	102	104	108	681	692	705	713	730

Quelle: BBSR-Wohnungsmarktbeobachtungssystem, Bundesagentur für Arbeit: Statistik der Grundsicherung für Arbeitsuchende nach SGB II, Wohnungsinformationen der Bedarfsgemeinschaften

Anlage 32 Höhe der Leistungen für Unterkunft und Heizung je SGB-II-Bedarfsgemeinschaft in Euro im Dezember

Größe der Bedarfsgemeinschaft	Insgesamt					Miete					Eigentum									
	2009	2010	2011	2012	2013	2009	2010	2011	2012	2013	2009	2010	2011	2012	2013					
	Insgesamt	330	328	338	344	355	337	335	344	350	360	337	335	344	350	360	206	199	201	203
1 Person	276	281	290	295	303	282	288	295	300	308	282	288	295	300	308	142	142	146	150	153
2 Personen	331	326	337	345	356	340	335	345	352	363	340	335	345	352	363	200	195	203	208	212
3 Personen	388	377	388	397	411	394	383	394	402	416	394	383	394	402	416	257	250	257	265	270
4 Personen	465	455	468	477	492	472	462	474	483	497	472	462	474	483	497	338	332	335	337	343
5 und mehr Personen	570	563	581	593	610	581	572	590	601	617	581	572	590	601	617	417	404	406	414	413

Quelle: BBSR-Wohnungsmarktbeobachtungssystem, Bundesagentur für Arbeit: Statistik der Grundsicherung für Arbeitsuchende nach SGB II, Wohnungsinformationen der Bedarfsgemeinschaften

