



Bundesministerium
für Wohnen, Stadtentwicklung
und Bauwesen

Wohngeld- und Mietenbericht 2021/2022

Inhaltsverzeichnis

Einleitung.....	7
Kurzfassung	7
Teil A Aktuelle wohnungspolitische Herausforderungen.....	19
I. Lage auf den Wohnungsmärkten.....	19
II. Bündnis bezahlbarer Wohnraum	23
1 Themenfeld Klimagerechter und ressourcenschonender Wohnungsbau.....	23
2 Themenfeld Begrenzung von Baukosten	24
3 Themenfeld Nachhaltige Bodenpolitik und Baulandmobilisierung	25
4 Themenfeld Beschleunigung von Planung, Genehmigung und Realisierung.....	26
5 Themenfeld Öffentliche Förderung und investive Impulse	26
Teil B Mietenbericht.....	28
I. Niveau, Struktur und Entwicklung der Mieten, der Nebenkosten und der Mietbelastung	28
1 Mietenbegriffe	28
2 Niveau und Struktur der Mieten	29
2.1 Niveau und Struktur der Bestandsmieten im Bundesgebiet	29
2.2 Niveau und Struktur der Erst- und Wiedervermietungs­mieten.....	31
2.2.1 Niveau und Struktur der Erst- und Wiedervermietungs­mieten im Bundesgebiet....	31
2.2.2 Niveau und Struktur der Erst- und Wiedervermietungs­mieten in regionalen Teilräumen und Städten	35
2.3 Mieten im sozialen Wohnungsbau	38
3 Entwicklung der Mieten.....	40
3.1 Entwicklung der Bestandsmieten im Bundesgebiet	40
3.2 Entwicklung der Erst- und Wiedervermietungs­mieten	41
3.2.1 Entwicklung der Erst- und Wiedervermietungs­mieten im Bundesgebiet	41

3.2.2	Entwicklung der Erst- und Wiedervermietungsmieten in regionalen Teilräumen und Städten	43
4	Niveau, Struktur und Entwicklung der Wohnnebenkosten.....	47
4.1	Kalte Betriebskosten.....	47
4.2	Warme Betriebskosten.....	48
5	Energiepreissteigerungen und Entlastungsmaßnahmen.....	49
6	Niveau und Struktur der Mietbelastung.....	53
II.	Mietrecht.....	54
Teil C	Wohngeldbericht.....	57
I.	Aufgaben des Wohngeldes und der Kosten der Unterkunft und Heizung (KdU).....	57
II.	Überblick über die Entwicklungen im Berichtszeitraum 2020 bis 2022.....	63
1	Entwicklungen der Ausgaben und Empfängerhaushalte bei Wohngeld und KdU.....	65
1.1	Wohngeld.....	65
1.2	Kosten der Unterkunft (KdU) im Rahmen der Grundsicherung für Arbeitsuchende und der Sozialhilfe (SGB II und SGB XII).....	68
III.	Differenzierte Betrachtung der Entwicklung von Wohngeldleistungen und Empfängerhaushalten.....	74
1	Entwicklung und Struktur der Empfängerhaushalte.....	74
2	Einkommen, Wohnkosten und Wohngeldansprüche.....	78
3	Regionale Aspekte.....	81
4	Auswirkung rechtlicher Änderungen auf Leistungen und Empfängerstrukturen im Berichtszeitraum.....	85
IV.	Ausblick: Erhöhungen des Leistungsniveaus beim Wohngeld ab 2023.....	86
1	Entwicklung des Wohngeldes nach der Wohngeldreform 2023.....	86
1.1	Ausgangslage vor der Wohngeldreform.....	86
1.2	Wohngeldreform 2023.....	86
1.2.1	Elemente der Wohngeldreform 2023.....	86
1.2.2	Erwartete Wirkung der Wohngeldreform 2023.....	91
1.2.3	Umsetzungsstand der Wohngeldreform 2023.....	92
1.3	Heizkostenzuschüsse angesichts stark gestiegener Energiepreise.....	93
V.	Forschung zum Wohngeld.....	94
1	Evaluierung der Wohngeldreform 2020.....	94
2	Verbesserung der Datengrundlagen zur Festlegung der Mietstufen im Wohngeld.....	95
VI.	Entwicklungen im Wohngeldrecht und im Verwaltungsvollzug des Wohngeldes im Berichtszeitraum 2021 bis 2022.....	98
1	Geänderte Vorschriften des Wohngeldrechts.....	98

1.1	Vor dem Berichtszeitraum geänderte Vorschriften.....	98
1.2	Innerhalb des Berichtszeitraums geänderte Vorschriften.....	98
1.3	Änderungen anderer Gesetze mit Auswirkung auf das Wohngeld (-recht).....	99
2	Begleitende Arbeitsgruppen und Untersuchungen zum Wohngeldrecht und - verwaltungsvollzug.....	101
2.1	Datenabruf und Datenabgleich.....	101
2.2	Digitalisierung von Verwaltungsleistungen: Pilotprojekt digitaler Wohngeldantrag im Kontext des Onlinezugangsgesetzes (OZG)	103
3	Erfahrungen der Länder und der kommunalen Spitzenverbände, Geschäftslage bei den Wohngeldbehörden.....	103
3.1	Erfahrungen der Länder und der kommunalen Spitzenverbände.....	103
3.2	Geschäftslage bei den Wohngeldbehörden.....	105

Verzeichnis der Tabellen

Tabelle 1: Eckwerte der Bestandsmieten 2022	29
Tabelle 2: Angebotsmieten inserierter Wohnungen nach Stadt- und Gemeindetypen und Baujahren 2022	33
Tabelle 3: Wiedervermietungs­mieten inserierter Wohnungen nach siedlungsstrukturellen Kreistypen 2020 – 2022.....	35
Tabelle 4: Entwicklung der Nettokaltmieten und der Verbraucherpreise in Deutschland 2017 – 2022	40
Tabelle 5: Entwicklung der Nettokaltmieten nach siedlungsstrukturellen Kreistypen 2018 – 2022	41
Tabelle 6: Entwicklung der Angebotsmieten inserierter Wohnungen nach Baujahren 2020 – 2022	41
Tabelle 7: Entwicklung von Wiedervermietungs­mieten inserierter Wohnungen nach siedlungsstrukturellen Kreistypen 2020 – 2022.....	45
Tabelle 8: Entwicklung der kalten Betriebskosten, insbesondere der kommunalen Gebühren 2017 – 2022	47
Tabelle 9: Entwicklung der warmen Nebenkosten 2017 – 2022	48
Tabelle 10: Wohngeldausgaben von Bund und Ländern in Mio. Euro.....	68
Tabelle 11: Ausgaben für die KdU gemäß SGB II in Mio. Euro.....	72
Tabelle 12: Geschätzte Summenbeträge für die anerkannten Brutto- und Nettobedarfe für Unterkunft und Heizung nach dem SGB XII in Mio. Euro (außerhalb von Einrichtungen).....	73
Tabelle 13: Anzahl der Wohngeldempfängerhaushalte nach Empfängergruppen.....	74
Tabelle 14: Mietbelastung vor und nach Leistung von Wohngeld (Hauptmieter).....	81
Tabelle 15: Mietenstufenzuordnung für Kreise	90
Tabelle 16: Mietenstufenzuordnung für Gemeinden ab 10.000 Einwohnerinnen und Einwohner	90
Tabelle 17: Herab- und Heraufstufungen der Mietenstufen 2023	90
Tabelle 18: Durchschnittliches monatliches Wohngeld bisheriger Wohngeldhaushalte	92
Tabelle 19: Heizkostenzuschüsse.....	93

Verzeichnis der Abbildungen

Abbildung 1: Angebotsmieten inserierter Wohnungen im Bestand und Neubau nach Stadt- und Gemeindetypen 2020 und 2022	32
Abbildung 2: Angebotsmieten inserierter Wohnungen im Bestand und im Neubau nach Stadt- und Gemeindetypen und Wohnlagen 2022	34
Abbildung 3: Wiedervermietungs-mieten inserierter Wohnungen 2022 insgesamt	37
Abbildung 4: Wiedervermietungs-mieten inserierter Wohnungen 2022 im unteren Mietdrittel....	37
Abbildung 5: Jährliche Entwicklung der Angebotsmieten inserierter Wohnungen im Bestand und Neubau nach Stadt- und Gemeindetypen 2020 – 2022	43
Abbildung 6: Veränderungen der Wiedervermietungs-mieten inserierter Wohnungen nach Kreistypen 2011 – 2022.....	44
Abbildung 7: Jährliche Entwicklung der Wiedervermietungs-mieten inserierter Wohnungen 2020 – 2022	46
Abbildung 8: Soziale Sicherung des Wohnens 2021	58
Abbildung 9: Anteil der Wohngeldhaushalte an allen Privathaushalten.....	60
Abbildung 10: SGB II Bedarfsgemeinschaften mit KdU.....	62
Abbildung 11: Zahl der Empfängerhaushalte im Wohngeld.....	67
Abbildung 12: Bedarfsgemeinschaften nach SGB II mit Anspruch auf laufende Leistungen für Unterkunft und Heizung 2008 bis 2021.....	70
Abbildung 13: Leistungsberechtigte im Rechtskreis des SGB XII außerhalb von Einrichtungen mit Aufwendungen für Unterkunft und Heizung 2008 bis 2021	71
Abbildung 14: Zahl der Personen in Wohngeldhaushalten 2021.....	75
Abbildung 15: Haushaltstypen im Wohngeld 2021	76
Abbildung 16: Bruttokaltmiete der Wohngeldhaushalte	79
Abbildung 17: Höhe des Wohngeldanspruchs 2021	80
Abbildung 18: Wohngeldbezug und verfügbares Einkommen.....	82
Abbildung 19: Zugehörigkeit von Gemeinden und Kreisen zu Mietenstufen im Wohngeld.....	83
Abbildung 20: Anteil der Überschreiter an den Wohngeldhaushalten nach Mietenstufen	84
Abbildung 21: Mietbelastung nach Wohngeldmietenstufen 2021	84
Abbildung 22: Wohngeldrechtliches Einkommen bei 10 Euro Wohngeld (Miete= Höchstbetrag Mietenstufe I).....	89
Abbildung 23: Wohngeldrechtliches Einkommen bei 10 Euro Wohngeld (Miete= Höchstbetrag Mietenstufe VII).....	89

Verzeichnis der Anlagen

Anlage 1 Bisherige Wohngeld- und/oder Mietenberichte	106
Anlage 2 Bisherige Berichte über die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Deutschland und/oder Berichte über die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Deutschland und Wohngeld- und Mietenbericht.....	107
Anlage 3 Erläuterungen zu den Datengrundlagen für den Mietenteil.....	108
Anlage 4 Verteilung der Bruttokaltmiete je Quadratmeter Wohnfläche 2022	110
Anlage 5 Mieten nach Haushalts- und Wohnungsmerkmalen (Hauptmieterhaushalte)	111
Anlage 6 Wohnkostenbelastung von Hauptmieterhaushalten nach Haushalts- und Wohnungsmerkmalen.....	113
Anlage 7 Verteilung der Mietbelastungsklassen nach Haushaltsgröße und Einzugsjahr 2022 ...	115
Anlage 8 Bruttokaltmiete der Bedarfsgemeinschaften mit KdU nach dem SGB II 2021	116
Anlage 9 Größenstruktur der reinen Wohngeldempfängerhaushalte und aller Haushalte 2017 bis 2021	117
Anlage 10 Reine Wohngeldhaushalte nach sozialer Stellung und Haushaltsgröße 2019 bis 2021	119
Anlage 11 Haushalte mit Kindern unter 18 Jahren von 2019 bis 2021 alle Wohngeldempfängerhaushalte	121
Anlage 12 Wohngeld 2019 bis 2021 – reine Wohngeldhaushalte	122
Anlage 13 Wohngeld 2019 bis 2021 – Mischhaushalte	123
Anlage 14 Wohngeldempfänger nach Mietenstufen 2019 bis 2021	124
Anlage 15 Wohngeldempfängerhaushalte nach Ländern - reine und Mischhaushalte 2021.....	125
Anlage 16 Wohngeldleistungen in den Ländern 2019 bis 2021	127

Einleitung

1. Die Bundesregierung hat dem Deutschen Bundestag nach § 39 des Wohngeldgesetzes (WoGG) alle zwei Jahre bis zum 30. Juni über die Durchführung dieses Gesetzes und über die Entwicklung der Mieten für Wohnraum sowie über die Höchstbeträge für Miete und Belastung, die Mietenstufen und die Höhe des Wohngeldes zu berichten. Dabei ist der bundesdurchschnittlichen und regionalen Entwicklung der Wohnkosten sowie der Veränderung der Einkommensverhältnisse und der Lebenshaltungskosten Rechnung zu tragen.
2. Der vorliegende Wohngeld- und Mietenbericht berichtet über den zweijährigen Zeitraum seit dem letzten Bericht, also von 2020 bis 2022. Soweit für 2022 keine Daten verfügbar sind, wird auf Zahlen aus dem Jahr 2021 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 2019 bis 2021 ab. Eine Zusammenstellung der bisherigen Wohngeld- und Mietenberichte sowie der Berichte über die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Deutschland enthalten die Anlagen 1 und 2.
3. Neben der amtlichen Statistik beruht der Wohngeld- und Mietenbericht teilweise auf nicht amtlichen Quellen wie dem Sozio-oekonomischen Panel (SOEP) oder Daten aus wissenschaftlichen Gutachten. Insbesondere wurden für die Analyse der Wirkungen des Wohngeldes auf Mikrosimulationsrechnungen aus dem Ressortforschungsprojekt „Mikrosimulation von Reformvorhaben im Wohngeld“ zurückgegriffen, die das Institut der Deutschen Wirtschaft Köln (IW) durchgeführt hat.
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.
6. Die Arbeiten am Bericht wurden am 31. Mai 2023 abgeschlossen.

Kurzfassung

Die Nachfrage nach Wohnraum ist unverändert hoch und hat durch den aktuellen Trend bei der Bevölkerungsentwicklung nochmals zugelegt. Ende 2022 lebten über 84,3 Mio. Einwohnerinnen und Einwohner in Deutschland, ein Plus von gut 1,1 Mio. gegenüber dem Vorjahreswert (vorläufige geschätzte Daten des Statistischen Bundesamtes). Dieses Bevölkerungswachstum ist bedingt durch eine starke Zuwanderung, während sich das Geburtendefizit weiterhin dämpfend auf die Zunahme der Bevölkerung auswirkt.

Für die Wohnungsnachfrage relevant ist auch die strukturelle demographische Veränderung der Bevölkerung. Mit der fortschreitenden Alterung der Gesellschaft und dem niedrigen Geburtenniveau wird sich die Verkleinerung der durchschnittlichen Haushaltsgrößen fortsetzen. Mehr als $\frac{3}{4}$ aller Haushalte sind 1- und 2-Personen-Haushalte, in den großen Städten ist dieser

Anteil noch deutlich höher. Dadurch steigt die Zahl der Haushalte und damit die Nachfrage nach Wohnungen nochmals zusätzlich.

Auch die Einkommenssituation der privaten Haushalte wirkt sich auf die Nachfrage am Wohnungsmarkt aus. Durch die hohe Inflation in 2022 ist die Kaufkraft der privaten Haushalte im Berichtszeitraum zwar deutlich unter Druck geraten und dies wird voraussichtlich auch im Jahr 2023 anhalten. Der Konsum der privaten Haushalte hat sich nach dem deutlichen Rückgang zu Beginn der Corona-Pandemie im Berichtszeitraum jedoch stabilisiert, was auch daran liegen dürfte, dass viele private Haushalte einen Teil ihrer pandemiebedingten zusätzlichen Ersparnisse für nachgeholt Konsum genutzt haben. Auch die Entlastungsmaßnahmen der Bundesregierung angesichts der gestiegenen Energiepreise dürften einen schützenden Effekt auf die Kaufkraft gehabt haben, insbesondere bei Haushalten mit geringeren Einkommen.

Die Anzahl genehmigter Wohnungen hat sich seit dem Tiefpunkt im Jahr 2008 mehr als verdoppelt. Die Baugenehmigungszahlen konnten im Jahr 2020 um 2,2 Prozent und im Jahr 2021 nochmals um 3,3 Prozent auf knapp 381.000 Wohnungen zulegen. Im Jahr 2022 wurde in Deutschland der Bau von gut 354.000 Wohnungen genehmigt. Damit konnte der bisher höchste Wert aus dem Jahr 2021 nicht wieder erreicht werden. Der Rückgang gegenüber dem Vorjahr betrug 6,9 Prozent.

Im Berichtszeitraum konnte die Zahl der Baufertigstellungen im Jahr 2020 noch gesteigert werden. 2020 wurden erstmals seit fast 20 Jahren mehr als 300.000 neue Wohnungen gebaut (306.400), was einem Plus von 4,6 Prozent gegenüber dem Vorjahr entspricht. Die Fertigstellungszahlen haben sich zwischen 2010 und 2020 somit um 92 Prozent erhöht, in den Städten ab 500.000 Einwohnerinnen und Einwohnern sogar verdreifacht. Im Jahr 2021 waren die Baufertigstellungszahlen rückläufig. Es wurden knapp 293.400 Wohnungen fertiggestellt, 4 Prozent weniger als 2020.

Die Wohnungsmarktsituation in den wirtschaftsstarken Regionen blieb im Berichtszeitraum deutlich angespannt. Ursache hierfür ist ein weiterhin hoher Nachfrageüberhang, der aufgrund der starken Zuwanderung sowie der fortbestehenden Herausforderungen im Wohnungsbau noch nicht ausreichend genug abgebaut werden konnte.

Bündnis bezahlbarer Wohnraum

Am 24. April 2022 hat sich auf Einladung von Bundesministerin Klara Geywitz das „Bündnis bezahlbarer Wohnraum“ konstituiert. Im Rahmen des Bündnisses haben Vertreterinnen und Vertreter der Länder, der kommunalen Spitzenverbände, der Wohnungs- und Bauwirtschaft, der Gewerkschaften, der Kirchen und der zivilgesellschaftlichen Organisationen gemeinsam einen Maßnahmenkatalog für die Bereitstellung bezahlbaren Wohnraums erarbeitet. Die insgesamt 187 geeinten Maßnahmen, die am 12. Oktober 2022 bei einem Spitzentreffen von Bundesministerin Klara Geywitz mit den 35 Bündnis-Mitgliedern als Maßnahmenpaket vereinbart wurden, adressieren hierbei aktuelle Herausforderungen wie Kostensteigerungen und Lieferengpässe in der Bereitstellung von Baumaterialien, den Fachkräftemangel in den Kommunen und der Baubranche sowie klimagerechtes und barrierearmes Wohnen.

Die vielfältigen Herausforderungen wurden in dem umfangreichen Maßnahmenpaket entlang von fünf Themenfeldern festgehalten und eine Vielzahl an Maßnahmen als Lösungen erarbeitet. Hierzu gehören „Klimagerechter und ressourcenschonender Wohnungsbau“, die „Begrenzung von Baukosten“, eine „Nachhaltige Bodenpolitik und Baulandmobilisierung“, die „Beschleunigung

von Planung, Genehmigung und Realisierung“ sowie „Öffentliche Förderung und investive Impulse“.

Themenfeld Klimagerechter und ressourcenschonender Wohnungsbau

Das in diesem Themenfeld bestehende Spannungsverhältnis ergibt sich einerseits aus ambitionierten Klimaschutzmaßnahmen und andererseits der Schaffung von bezahlbarem Wohnraum. Gleichzeitig ist dem Ziel eines zukünftig ressourcenschonenderen Wohnungsbaus mit geringerem Flächen- und Energieverbrauch aus Sicht der Bündnisakteure eine hohe Bedeutung beizumessen.

Zu den von den Bündnis-Mitgliedern vereinbarten Maßnahmenbündeln zählen:

- Die Weiterentwicklung der ordnungsrechtlichen Anforderungen für den Neu- und Umbau, um den Energieverbrauch von Gebäuden weiter zu reduzieren und Bauprodukte, die besonders ressourcen- und energiesparsam sind, voranzutreiben.
- Die Weiterentwicklung der Neubauförderung mit dem Ziel, möglichst viele Wohneinheiten mit höheren Effizienzstandards, möglichst energiesparend und klimaneutral sowie mit möglichst geringem Flächenverbrauch zu bauen.
- Die Verstärkung von ressourcenschonendem, ökologischem und kreislauffähigem Neubau, denn nachhaltiges und zukunftsorientiertes Bauen zeichnet sich durch den effizienten Einsatz der begrenzt verfügbaren Ressourcen und Energien, den Schutz von Umwelt und Gesundheit vor Schadstoffen und die Verwendung von wiederverwendbaren Materialien aus.
- Die Schaffung eines umweltgerechten Wohnumfelds sowie die Reduzierung der Flächeninanspruchnahme durch Bestandsaktivierung. Um die Inanspruchnahme neuer Flächen für Siedlung und Verkehr trotz der Wohnungsneubauziele im Sinne des Klima- und Ressourcenschutzes bis 2030 auf unter 30 Hektar pro Tag zu verringern, ist die vorrangige Nutzung von Potenzialen in der Innenentwicklung (insbesondere durch Nachverdichtung, Aufstockungen, Sanierungen und Umnutzungen sowie Reaktivierung von Leerständen,) von großer Bedeutung. Konkret gilt es, Umbau und Erweiterung im Bestand zu erleichtern und Aufstockungen zu unterstützen. Hier besteht in der Regel das Potenzial, sowohl ressourcen- und flächenschonenderen als auch kostengünstigeren Wohnraum zu schaffen als im Neubau.

Themenfeld Begrenzung von Baukosten

Der Anstieg der Baukosten hat sich in dem vergangenen Jahr weiter beschleunigt. Die Ursache hierfür ist unter anderem die Baustoff- und Materialknappheit, welche aus dem Krieg in der Ukraine sowie Lieferkettenproblemen resultiert. Da die Höhe der Baukosten einen großen Einfluss auf die Bezahlbarkeit des Wohnens hat, ist eine Begrenzung des Baukostenanstiegs ein zentraler Baustein bei der Schaffung bezahlbaren Wohnraums. Unbestritten ist, dass diese jedoch nicht zu Lasten von Qualität, Sicherheit und Umwelanforderungen gehen darf.

Zu den von den Bündnis-Mitgliedern vereinbarten Maßnahmenbündeln zählen:

- Die Weiterentwicklung der Musterbauordnung sowie die Harmonisierung des Bauordnungsrechts, wobei die Voraussetzungen dafür geschaffen werden sollen, mehr Bestandserhalt zu ermöglichen und die Wiederverwendung von Baustoffen- und Materialien zu erleichtern.

- Das Vorantreiben der seriellen und modularen Bauweise mit dem Ziel, die Dauer von Planungsprozessen und Bauzeiten zu verkürzen und so schnell bezahlbaren Wohnraum zu schaffen.
- Die Ermittlung der Potenziale von heimischen und nachwachsenden Rohstoffen sowie Vorantreiben des Baustoffrecyclings und Implementierung der Lebenszyklusbetrachtung bei Baustoffen.

Themenfeld Nachhaltige Bodenpolitik und Baulandmobilisierung

Da Boden ein besonderes, knappes und nicht vermehrbares Gut ist, müssen an den Umgang mit Grund und Boden besondere Anforderungen gestellt werden. Es braucht dementsprechend eine auf Langfristigkeit angelegte, aktivierende und nachhaltige Bodenpolitik, um bezahlbaren Wohnraum bereitzustellen. Zentrale Stellschrauben sind hierbei die innerörtlichen Baulandreserven, die Nachverdichtung sowie die Umwandlung bereits versiegelter Flächen, um eine nachhaltige ressourcen- und flächenschonende Entwicklung der Städte und Gemeinden sicherzustellen. Die Nutzung aller bereits im Baugesetzbuch zur Verfügung stehenden Möglichkeiten für eine schnelle Durchführung von Bauleitplanverfahren sind entscheidend für eine zügige Baulandmobilisierung und -entwicklung.

Zu den vereinbarten Maßnahmenbündeln zählen:

- Das Liegenschaftsmanagement der öffentlichen Hand soll weiterentwickelt werden, unter anderem durch eine Stärkung des Instruments der Konzeptvergabe, sowie durch eine Erhöhung des Bekanntheitsgrads des Erbbaurechts.
- Die Flexibilisierung und Fortentwicklung der Baunutzungsverordnung, um diese an die veränderten Lebensbedingungen in den Städten und Gemeinden anzupassen.
- Identifizierung von Innenentwicklungspotenzialen in den Kommunen bspw. durch die weitere Verbreitung digitaler, kommunaler Potenzial- und Brachflächenkataster und Stärkung der Akzeptanz für Nachverdichtung durch gute und qualitätsvolle Beteiligung von Bürgerinnen und Bürgern bei Planung, Genehmigung und Realisierung von Wohnungsvorhaben.

Themenfeld Beschleunigung von Planung, Genehmigung und Realisierung

Um mehr bezahlbaren Wohnraum zu schaffen braucht es das beschleunigte Planen von Wohnungsbauvorhaben, die schnellere Genehmigung von Bauanträgen und eine zügige Realisierung der Bauvorhaben. Kürzere und schlankere Verfahren sparen hierbei Zeit in der Realisierung von Vorhaben und reduzieren den Aufwand sowie die Kosten für alle Akteure.

Gleichzeitig muss der Bauüberhang abgebaut und bereits bewilligte Bauvorhaben zügig umgesetzt werden – auch hierfür braucht es u.a. qualifizierte Fachkräfte in der Baubranche.

Zentrale, in dem Themenfeld geeinte Maßnahmen beziehen sich daher auf:

- Die Beschleunigung von Planungen, u.a. durch Überarbeitung des Baugesetzbuchs (BauGB) und der Fortentwicklung der Musterbauordnung sowie durch Digitalisierung, u.a. durch bundesweite Einführung eines digitalen Bauantrags und Voranbringen eines digitalen Genehmigungsverfahrens.

- Die Beschleunigung von Genehmigungen, u.a. durch adäquate Personalausstattung sowie beschleunigte Realisierung durch ausreichend Fachkräfte.
- Die beschleunigte Realisierung durch ein vereinfachtes Vergaberecht durch Anhebung vergaberechtlicher Wertgrenzen und Stärkung der Kooperation von Planen und Bauen.

Themenfeld Öffentliche Förderung und investive Impulse

Im Rahmen des Bündnisses herrscht breite Zustimmung für die Ausweitung einer angemessenen Förderkulisse für bezahlbaren und bedarfsgerechten Wohnraum. Der Bund schafft eine Förderkulisse, die Anreize für Investitionen in übergesetzliche Energieeffizienzstandards setzt und mit der Sozialen Wohnraumförderung zusätzliche Impulse für Investitionen in den bezahlbaren Wohnraum schafft.

Darüber hinaus schafft der Bund mit Blick auf besondere Bedarfsgruppen weitere Schwerpunkte in der öffentlichen Förderung. Für Haushalte, die sich nicht angemessen mit bezahlbarem Wohnraum versorgen können und auf Unterstützung angewiesen sind (u. a. Familien, ältere Personen, Alleinerziehende, Studierende und Auszubildende, Menschen mit Behinderungen, wohnungslose Menschen und weitere Gruppen mit besonderen Zugangsschwierigkeiten) ist die Soziale Wohnraumförderung von besonderer Bedeutung. Die Mittel der Sozialen Wohnraumförderung sollten allen Investoren, die gezielt bezahlbaren Wohnraum schaffen wollen, offenstehen. Die Förderung von privatem Wohneigentum, insbesondere auch für Menschen mit mittleren Einkommen kann ebenfalls zur Entspannung von Wohnungsmärkten beitragen.

Die von dem Bündnis gefassten Maßnahmen beziehen sich daher auf:

- Die Stärkung des sozialen Wohnungsbaus durch eine Aufstockung der Mittel des Bundes für den sozialen Wohnungsbau auf 14,5 Mrd. € für den Zeitraum 2022 bis 2026 bei vollständigem Abruf und ausreichender Mindest-Kofinanzierung durch die Länder.
- Die Etablierung eines Bund-Länder-Programms für studentisches Wohnen, für junges Wohnen und Wohnen für Auszubildende im Rahmen des sozialen Wohnungsbaus um Auszubildende und Studierende, die während ihrer Ausbildung besonders auf bezahlbarem Wohnraum angewiesen sind, durch die Förderung der Schaffung und Modernisierung von Wohnheimplätzen in Auszubildenden- und Studierendenwohnheimen zu unterstützen.
- Die Förderung von bezahlbarem und barrierefreiem Wohnraum im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung sowie den verstärkten Aus- und Umbau öffentlicher Gebäude, um deren Zugang barrierefrei zu gestalten.
- Die Erarbeitung eines Nationalen Aktionsplans zur Überwindung der Obdach- und Wohnungslosigkeit sowie die Etablierung eines Nationalen Forums Wohnungslosigkeit.
- Die Einführung einer neuen Eigentumsförderung mit zinsverbilligten KfW-Darlehen für Schwellenhaushalte.
- Die Anhebung der linearen AfA für neue Wohngebäude von 2 Prozent auf 3 Prozent. Bei Bedarf Anwendung der Grundsteuer C um Spekulation mit Grundstücken vorzubeugen.
- Den Ausbau der Förderung des Erwerbs von Genossenschaftsanteilen für selbstgenutzten Wohnraum durch Privatpersonen.
- Den Rückkauf und Ausweitung kommunaler Wohnungsbestände, um bezahlbaren Wohnraum zu sichern.
- Die konstruktiv-kritische Begleitung eines Gesetzgebungsverfahrens zur Umsetzung einer neuen Wohngemeinnützigkeit.

Niveau, Struktur und Entwicklung der Mieten

Bei der Betrachtung der Mieten wird zwischen Bestandsmieten und Erst- und Wiedervermietungs-mieten unterschieden. Bei bestehenden Mietverträgen spricht man von Bestandsmieten. Hier erfolgt in der Regel eine maßvolle Anpassung der Wohnungsmieten. Bei neuen Mietverträgen, sei es durch Erstvermietung einer neuen Wohnung (Erstbezug) oder Mieterwechsel, ist der Einfluss aktueller Marktkonstellationen deutlicher, etwa von Angebotsüberhängen oder Angebotsknappheiten. Diese Mieten werden als Erstvermietungs-mieten und Wiedervermietungs-mieten bezeichnet. Sie können bei vergleichbaren Mietobjekten von den Bestandsmieten deutlich abweichen.

Bestandsmieten

Die durchschnittliche Nettokaltmiete belief sich im Jahr 2022 auf 7,40 Euro/m² und Monat, die durchschnittliche Bruttokaltmiete auf 8,70 Euro/m² und Monat (jeweils Mikrozensus 2022, Erstergebnisse). Der Differenzbetrag aus Brutto- und Nettokaltmiete ergibt kalte Betriebskosten in Höhe von durchschnittlich 1,30 Euro/m².

Die Bestandsmieten unterscheiden sich regional und nach der Gemeindegröße deutlich: In Großstädten mit mehr als 100.000 Einwohnerinnen und Einwohnern mussten Mieterhaushalte im Jahr 2022 9,60 Euro/m² für ihre Bruttokaltmiete entrichten. Deutlich mehr als bspw. in mittelgroßen Städten zwischen 20.000 und 100.000 Einwohnerinnen und Einwohnern (8,20 Euro/m²).

Kleinere Haushalte zahlen im Durchschnitt etwas höhere Quadratmetermieten, da ihre Mietwohnungen häufig kleiner sind als die der größeren Haushalte. 2022 zahlten Mieterhaushalte mit einer Person mit 8,80 Euro/m² eine etwas höhere Bruttokaltmiete als größere Haushalte. Zwei-Personen-Haushalte weisen dagegen eine unterdurchschnittliche Bruttokaltmiete von 8,50 Euro/m² auf. 3-Personen-Haushalte und 4-und-mehr-Personen-Haushalte zahlen ebenfalls eine leicht unterdurchschnittliche Quadratmetermiete (8,60 bzw. 8,50 Euro/m²).

Erst- und Wiedervermietungs-mieten

Die durchschnittlichen Angebotsmieten inserierter Wohnungen aus Wiedervermietungen betragen im Jahr 2022 9,66 Euro/m² nettokalt. In Westdeutschland lagen die Angebotsmieten bei Wiedervermietung im Schnitt bei 10,09 Euro/m², in Ostdeutschland bei 8,45 Euro/m². Ohne Berlin lag der Mittelwert der Wiedervermietungs-mieten in Ostdeutschland bei 6,86 Euro/m² (BBSR-Wohnungsmarktbeobachtung, IDN ImmoDaten GmbH).

Die Angebotsmieten der großen kreisfreien Großstädte heben sich im Mietenniveau deutlich von den weiteren kreisfreien Städten und den Landkreisen ab. So betrug die Durchschnittsmiete der großen Großstädte bei Wiedervermietung im Jahr 2022 12,23 Euro/m². In den weiteren kreisfreien Großstädten ebenso wie in den städtischen Kreisen lag das mittlere Niveau der Wiedervermietungs-mieten ungefähr 3 Euro/m² niedriger. In ländlichen Kreisen wurden Wohnungen verbreitet günstig im Mittel für unter 7,60 Euro/m² angeboten.

Der Anstieg der Wiedervermietungs-mieten inserierter Wohnungen hat nach einer merklichen Verlangsamung bis 2020 ab 2021 wieder stärker zugelegt. 2020 wurden bestehende Wohnungen

im Durchschnitt 2,7 Prozent teurer angeboten als im Vorjahr. 2021 hat sich die Steigerungsrate der Wiedervermietungsmieten auf 3,5 Prozent erhöht, 2022 auf 4 Prozent.

Die großen wie die kleinen und mittleren kreisfreien Großstädte zeigten 2022 einen Zuwachs von 3,4 Prozent, lagen damit aber immer noch unter dem Bundesmittel von 4 Prozent, bei denen sich auch die städtischen Kreise bewegten. Die höchste Dynamik erfuhren 2022 die ländlichen Kreise mit 5,3 bzw. 6,1 Prozent Erhöhung der Inseratsmieten im Vergleich zum Vorjahr. Die erkennbaren überdurchschnittlichen Mietensteigerungen in den ländlichen Kreisen gehen dabei vielfach von unterdurchschnittlichen Mietenniveaus aus.

Die Erstbezugsmieten haben ein deutlich höheres Niveau als die Wiedervermietungsmieten. Wohnungen im Erstbezug wurden bundesweit im Schnitt für 12,64 Euro/m² angeboten. Der Neubau erscheint in allen Stadt- und Gemeindetypen deutlich teurer als Wohnungen in bestehenden Mehrfamilienhäusern. In den Großstädten ist die Abweichung am größten. Hier erreichten die durchschnittlichen Erstvermietungsmieten 2022 ein Niveau von 14 Euro/m², Wiedervermietungsmieten im Schnitt gut 10,40 Euro/m².

Die Erstvermietungsmieten neu gebauter Wohnungen sind mit 8,2 Prozent im Jahr 2022 besonders stark gestiegen, nachdem sie in 2021 eine relativ geringe Steigerungsrate von 3,4 Prozent verzeichnet hatten.

Nebenkosten

Die kalten Betriebskosten lagen im Jahr 2022 bei 1,30 Euro/m² (Mikrozensus 2022). Bei einer typischen 70 m²-Mietwohnung resultieren daraus insgesamt durchschnittliche monatliche kalte Betriebskosten in Höhe von 91 Euro.

Die warmen Nebenkosten betragen im Jahr 2020 1,21 Euro/m² (SOEP). Im Jahr 2021 stiegen die warmen Nebenkosten um 2,6 Prozent. Die Preissteigerung war im Jahr 2022 aufgrund der weltpolitischen Veränderungen mit 32,7 Prozent außergewöhnlich hoch, womit die fortgeschriebenen warmen Nebenkosten einen Wert von 1,65 Euro/m² erreichten. Bei einer typischen 70 m²-Mietwohnung resultieren daraus insgesamt durchschnittliche monatliche warme Nebenkosten in Höhe von 115 Euro.

Energiepreissteigerungen und Entlastungsmaßnahmen

Die in 2021 und vor allem in 2022 stark gestiegenen Energiepreise belasten alle Menschen. Mit dem Ziel, die Bürgerinnen und Bürger zu unterstützen und Arbeitsplätze zu sichern, hat die Bundesregierung umfangreiche Entlastungspakete geschnürt.

Um die Heizkostensteigerungen im Wohngeld abzufedern, erhielten Haushalte Heizkostenzuschüsse. Mit der Wohngeldreform 2023 wurde eine dauerhafte pauschale Heizkostenkomponente eingeführt.

Aufgrund der im Jahresverlauf 2021 und 2022 stark gestiegenen Preise für Heizenergie wurden die zwei Heizkostenzuschüsse auch für Empfängerinnen und Empfänger von Ausbildungs- bzw. Aufstiegsfortbildungsförderungsleistungen¹ gezahlt.

Zudem wurde Rentnerinnen und Rentnern, Studierenden, (Berufs-)Fachschülerinnen und (Berufs-)Fachschülern sowie einkommensteuerpflichtigen Erwerbstätigen eine einmalige Energiepreispauschale gezahlt. Selbstständigen wurde über die Senkung ihrer Steuervorauszahlung ein Vorschuss gewährt.

Die Bundesregierung hat ferner am 23. September 2022 die ExpertInnen-Kommission Gas und Wärme eingesetzt und diese gebeten, Vorschläge zur Bewältigung der durch den russischen Angriffskrieg auf die Ukraine ausgelösten Gaspreiskrise zu erarbeiten.

Im Rahmen des wirtschaftlichen Abwehrschirms gegen die Folgen des russischen Angriffskriegs wurden daraufhin verschiedene Maßnahmen umgesetzt, von denen alle Bürgerinnen und Bürger profitieren können. Die Finanzierung von bis zu 200 Mrd. Euro erfolgt aus dem reaktivierten Wirtschaftsstabilisierungsfonds.

Den Kern der Entlastungsmaßnahmen bilden die Gas- und Wärmepreisbremse sowie die Strompreisbremse. Für diese Energieträger wurde ein Referenzpreis gesetzlich festgelegt. Liegt der zwischen einem Letztverbraucher und einem Energieversorger geltende Arbeitspreis oberhalb dieses Referenzpreises, übernimmt der Staat die Preisdifferenz für einen Teil des Verbrauchs. Diese staatliche Entlastung wird über die Energieversorger gewährt. Die Entlastung ist dabei auf ein bestimmtes Kontingent beschränkt, welches sich am historischen Verbrauch orientiert. Für den restlichen Verbrauch oberhalb des Kontingents wird keine Entlastung gewährt.

Die Gas- und Wärme-Kommission hatte darüberhinausgehend vorgeschlagen, für Härtefälle, die von den Energiepreisbremsen nicht ausreichend entlastet werden, zusätzliche Unterstützungswege zu öffnen. In diesem Rahmen sind u.a. Härtefallregelungen für Wohnungsunternehmen und für Mieterinnen und Mieter sowie selbstnutzende Wohnungseigentümerinnen und -eigentümer vorgesehen.

Das Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen hat in diesem Zusammenhang gemeinsam mit der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) und in enger Abstimmung mit den Ländern eine Härtefallregelung für Wohnungsunternehmen, das BMWBSB-Härtefallprogramm Wohnungsunternehmen 2023, aufgesetzt. Ziel ist die zügige Kreditbereitstellung über Landesförderinstitute für Wohnungsunternehmen, die über ein tragfähiges Geschäftsmodell verfügen, aber aufgrund der gestiegenen Energiekosten temporär in Finanzierungsschwierigkeiten sind. Es handelt sich dabei um Härtefallhilfen in Einzelfällen in Form von durch den Bund zu 80 Prozent abgesicherten Krediten. Zur Absicherung der Kreditrisiken der Landesförderinstitute stehen insgesamt Bundesmittel aus dem Wirtschaftsstabilisierungsfonds in Höhe von bis zu 1,1 Milliarden Euro zur Verfügung. Das Härtefallprogramm ist seit dem 15.02.2023 in Kraft.

Das Bundesministerium für Wirtschaft und Klimaschutz hat mit den Ländern bundeseinheitliche Härtefallhilfen für Privathaushalte bei nicht leitungsgebundenen Energieträgern aufgesetzt. Hiermit wird ein Beschluss des Deutschen Bundestages vom 15. Dezember 2022 umgesetzt. Ziel

¹ Bundesausbildungsförderungsgesetz (BAföG), Aufstiegsfortbildungsförderungsgesetz (AFBG), Berufsausbildungsbeihilfe und Ausbildungsgeld

ist die Unterstützung von privaten Haushalten, die im Jahr 2022 bei nicht leitungsgebundenen Energieträgern mehr als eine Verdopplung der Kosten im Vergleich zu den Referenzpreisen im Jahr 2021 zu tragen hatten. Diesen Haushalten werden 80 Prozent der über die Verdopplung hinausgehenden Mehrkosten erstattet. Entlastet werden können Haushalte, die in einer eigenen Immobilie wohnen ebenso wie Mieterinnen und Mieter. Für diese Härtefallhilfen hat die Bundesregierung, dem Entschließungsantrag des Deutschen Bundestags folgend, insgesamt bis zu 1,8 Mrd. Euro aus dem Wirtschaftsstabilisierungsfonds zur Verfügung gestellt, die nach Bedarf auf die Länder aufgeteilt werden. Die Antragsstellung und Abwicklung der Hilfen erfolgen über die Länder. Die Antragstellung ist in den ersten Ländern am 02.05.2023 gestartet.

Zudem hat die Bundesregierung im Rahmen des Gesetzes über die Feststellung des Wirtschaftsplans des ERP- Sondervermögens für das Jahr 2023 (ERP-Wirtschaftsplangesetz 2023) eine Regelung zum Umgang mit der einmaligen Entlastung im Dezember 2022 bei Empfängerinnen und Empfängern von Sozialleistungen eingeführt. Des Weiteren wurde mit dem am 1. Januar 2023 in Kraft getretenen Bürgergeldgesetz ergänzend eine Regelung zur adäquaten Abfederung von Härtefällen für Personen, die in selbstgenutztem Wohneigentum leben und kein Bürgergeld beziehen, eingeführt.

Mietbelastung

Laut Mikrozensus betrug im Jahr 2022 die durchschnittliche bruttokalte Mietbelastung 27,8 Prozent des Haushaltsnettoeinkommens und war damit leicht höher als laut Mikrozensus 2018 (27,2 Prozent). Kleinere Haushalte mit einer Person weisen mit 32,7 Prozent eine höhere Mietbelastung als größere Haushalte auf. Die Quote liegt bei Haushalten mit 4 und mehr Personen bei 23,4 Prozent.

Die Höhe der Mietbelastung entspricht der Höhe der Miete (hier: Bruttokaltmiete) in Relation zum verfügbaren Haushaltseinkommen. Sie nimmt mit steigendem Einkommen ab. Haushalte mit einem niedrigen monatlichen Einkommen von unter 1.500 Euro weisen überdurchschnittliche Mietbelastungen von 44,6 Prozent auf. Dagegen liegt die Mietbelastungsquote bei Einkommen über 4.000 Euro bei 16 Prozent. In Großstädten liegt die Mietbelastungsquote im Durchschnitt bei 28,9 Prozent und damit höher als in mittelgroßen Städten zwischen 20.000 und 100.000 Einwohnerinnen und Einwohner (27,6 %) bzw. in Kleinstädten und Orten mit bis zu 20.000 Einwohnerinnen und Einwohnern, wo die Mietbelastung 2022 25,9 Prozent betrug.

Unterstützung von Haushalten mit geringen Einkommen bei den Wohnkosten

Stand Ende 2021 entlastete die öffentliche Hand mit Wohngeld und KdU rund 3,9 Mio. Haushalte wirkungsvoll bei den Wohnkosten. Davon erhielten 3,4 Mio. Haushalte Leistungen für Unterkunft und Heizung (hiervon 2,5 Mio. Bedarfsgemeinschaften nach dem SGB II und 0,9 Mio. Haushalte nach dem SGB XII) und 0,5 Mio. Haushalte Wohngeld². Damit profitierten rund 10 Prozent aller

² Privathaushalte ohne Heimbewohnerinnen und Heimbewohner (Wohngeld) bzw. ohne Empfängerinnen und Empfänger in Einrichtungen wie Alters- oder Pflegeheimen (SGB XII). Rund 80.000 Heimbewohnerinnen und Heimbewohner erhielten im Jahr 2021 Wohngeld. Rund 180.000 Personen in Einrichtungen erhielten Leistungen der Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung (SGB XII), rund 100.000 Personen in Einrichtungen erhielten

privaten Haushalte von einer vollständigen oder teilweisen Entlastung bei den Wohnkosten. Die Ausgaben für Wohngeld und KdU betragen 2021 insgesamt 18,5 Mrd. Euro.

Reformen beim Wohngeld

Mit der Wohngeldreform 2020 wurde die seit der vorangegangenen Reform verloren gegangene Reichweite für das Wohngeldsystem wieder zurückgewonnen. Die erstmals in 2022 zur Anwendung gebrachte Dynamisierung des Wohngeldes wirkt seitdem als Realwertsicherung der Leistung hinsichtlich der Entlastungswirkung bei den Wohnkosten. Die regelmäßige Anpassung unter Berücksichtigung der Entwicklung des allgemeinen Mietenniveaus und der allgemeinen Verbraucherpreise führt dazu, dass die Entlastungswirkung der jeweils letzten Reform auch zukünftig erhalten bleibt.

Die Wohnkostenbelastung in demjenigen Teil der Bevölkerung mit niedrigen Einkommen, der nicht durch Sozialleistungen bei den Wohnkosten entlastet wird, ist auch nach der Wohngeldreform 2020 hoch. Dabei handelt es sich insbesondere um die Haushalte knapp oberhalb der bisherigen Einkommensgrenzen des Wohngeldes, bei denen in der Spitze Wohnkostenbelastungen (bruttokalt) von bis zu 50 Prozent gemessen wurden. Bemessungsgrundlage des Wohngeldes ist die Bruttokaltmiete, Kosten für Warmwasser und Heizung wurden bislang im Wohngeld nicht bezuschusst. Insofern kam durch den starken Anstieg der Preise für Gas, Heizöl und Fernwärme im Verlauf des Jahres 2021 und 2022 eine erhebliche Zusatzbelastung und die Gefahr einer finanziellen Überforderung auf die privaten Haushalte zu.

Vor diesem Hintergrund bestand dringender Handlungsbedarf, um nicht tragfähige Belastungen für Haushalte mit geringen Einkommen zu verhindern und damit auch verstärkte Wechsel vom Leistungsbereich des Wohngeldes in die Grundsicherung zu vermeiden. Angesichts dieser geänderten Rahmenbedingungen hat sich die Koalition zwischen SPD, BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN und FDP neben anderen Reformen darauf verständigt, das Wohngeldrecht zum 1. Januar 2023 zu novellieren mit dem Ziel, das Leistungsniveau zielgerichtet und angemessen anzuheben und auch die Reichweite des Wohngeldes auf zahlreiche zusätzliche Haushalte auszudehnen, die bislang nicht berechtigt waren, Wohngeld zu beziehen.

Mit der Wohngeldreform 2023 wurde eine dauerhafte Heizkostenkomponente sowie eine Klimakomponente im Wohngeld eingeführt und das allgemeine Leistungsniveau deutlich angehoben.

Die Erhöhung des Wohngeldes zum 1. Januar 2023 führt im Jahr 2023 nach Berechnungen des Instituts der deutschen Wirtschaft (IW) für die bisherigen Wohngeldhaushalte voraussichtlich zu einer durchschnittlichen Erhöhung des Wohngeldes um rund 190 Euro pro Monat. Im Durchschnitt aller bisherigen Wohngeldhaushalte steigt das Wohngeld von rund 180 Euro pro Monat (ohne Reform) auf rund 370 Euro pro Monat. Dies entspricht einem prozentualen Anstieg um 106 Prozent.

Leistungen im Rahmen der Hilfe zum Lebensunterhalt (SGB XII), darunter waren jeweils auch Empfängerinnen und Empfänger von KdU-Leistungen.

Von der Wohngelderhöhung profitieren laut diesen Berechnungen im Jahr 2023 rund 2 Millionen Haushalte. Darunter sind rund 1,4 Millionen Haushalte, die durch die Reform erstmals oder wieder einen Wohngeldanspruch erhalten.

Es gibt aus den Wohngeldbehörden derzeit keine Meldungen zu einer bei dieser Reform unerwarteten Überlastung mit der Folge, dass die Verwaltung an dieser Stelle ihren Aufgaben nicht mehr oder nur sehr eingeschränkt nachkommen könnte.

Die Länder haben auf die Herausforderungen der Wohngeld-Plus-Reform reagiert und bieten den Bürgerinnen und Bürgern Assistenz- und Informationsdienste (auch telefonisch) an. Auch hierdurch wird Engpässen vorgebeugt, indem eine erste Einschätzung des Wohngeldanspruchs vor einer (unter Umständen erfolglosen) Antragstellung ermöglicht wird. Des Weiteren erfolgen vor Ort organisatorische Festlegungen wie z. B. Umsetzungen von Personal, zentrale Ersts Schulungen sowie Verstärkung der Informationsbereitstellung an Bürgerinnen und Bürger (z. B. Pressearbeit, Webseiten mit FAQs).

Alle Länder haben die IT-seitigen Aktualisierungen bereits abschließen können und die Auszahlung des erhöhten Wohngeldes aufgenommen. In allen Ländern konnte das neu berechnete Wohngeld zum Stand des vorliegenden Berichts inzwischen an bestehende Wohngeldbeziehende ausgezahlt werden.

Digitalisierung des Wohngeldes

Die Digitalisierung des Wohngeldes ist deutlich vorangeschritten. In Umsetzung des Gesetzes zur Verbesserung des Onlinezugangs zu Verwaltungsleistungen (Onlinezugangsgesetz – OZG) oder alternativ eigener Lösungen der Länder stehen der Wohngeldantrag bzw. Änderungs- und Folgeanträge überwiegend bereits digitalisiert zur Verfügung.

Seit Dezember 2022 steht der sogenannte Online-Dienst zur Verfügung, der die in den digitalen Wohngeld-Antrag eingegebenen Daten direkt an die Fachverfahren übermittelt. 12 Länder nehmen an dem Online-Dienst teil. Die Anbindung ist bereits in acht Ländern erfolgt. Die restlichen vier Länder (Berlin, Bayern, Baden-Württemberg und Sachsen) arbeiten an einem eigenen Dienst.

Wirkung und Zielgruppen des Wohngeldes

Wohngeld ist ein Zuschuss zur Miete oder Belastung für Haushalte mit geringen Einkommen, der die individuelle Wohnkostenbelastung der anspruchsberechtigten Haushalte mindert. Die Höhe des Wohngeldes bemisst sich nach der Höhe der zu berücksichtigenden Miete oder Belastung, dem wohngeldrechtlichen Einkommen und der Haushaltsgröße. Zwischen 2019 und 2021 sind die wohngeldrechtlichen monatlichen Einkommen der reinen Wohngeldhaushalte im Durchschnitt von 1.013 Euro in 2019 auf 1.040 Euro in 2020 und 1.057 Euro je Haushalt im Jahr 2021 gestiegen. Dies ist ein Anstieg von 4 Prozent zwischen 2019 und 2021 und entspricht einer durchschnittlichen jährlichen Steigerung von 2 Prozent in diesem Zeitraum. Auch die Mieten der Wohngeldhaushalte steigen im Zeitablauf. Die Mieten der Hauptmieterhaushalte mit Mietzuschuss haben sich zwischen 2019 und 2021 mit einer durchschnittlichen jährlichen Änderungsrate von rund 2,4 Prozent erhöht. Steigende Mieten und Einkommen wirken sich in unterschiedlicher Weise auf die durchschnittliche Wohngeldhöhe aus. Im Zusammenspiel der Einflussgrößen (steigende Mieten führen zu einem Anstieg des durchschnittlichen Wohngeldes, steigende Einkommen zu einem Rückgang) hat sich die Höhe des mittleren Wohngeldes zwischen 2017 und 2019 kaum verändert. Mit den

Wohngeldverbesserungen durch die Reform 2020 und die Einführung der CO₂-Komponente 2021 ist das Leistungsniveau und damit auch der durchschnittliche Wohngeldanspruch dagegen wieder deutlich gestiegen, im Zeitraum 2019 bis 2021 von 153 Euro auf 192 Euro pro Monat. Anhand der Mietbelastung vor und nach Wohngeld wird deutlich, dass Wohngeld einen wirksamen Beitrag leistet, damit Überlastungen der Haushalte bei den Wohnkosten vermieden werden. Die Mietkostenbelastung der Hauptmieterhaushalte mit Mietzuschuss, bezogen auf die für das Wohngeld maßgebliche Bruttokaltmiete, lag vor Berücksichtigung von Wohngeld 2021 bei rund 39 Prozent. Mit Wohngeld reduzierte sich die Belastung um rund 15 Prozentpunkte auf rund 24 Prozent des Einkommens.

Wohngeld soll als sozialpolitisches Instrument dazu beitragen, dass einkommensschwächere Haushalte mit Einkommen oberhalb des Grundsicherungsniveaus ihre Wohnkosten selbst tragen können, über alle Regionen hinweg. Damit leistet das Wohngeld auch einen Beitrag für gleichwertige Lebensverhältnisse in verschiedenen Regionen. Verschiedene Mechanismen in der Wohngeldsystematik tragen bei der Leistungsbemessung zu diesem Ziel bei: Zum einen wirken sich regional unterschiedliche Einkommensniveaus über die Einkommensabhängigkeit des Wohngeldes aus – der Anteil der Wohngeldhaushalte ist dort höher, wo die Einkommen der Haushalte im Durchschnitt niedriger sind. So führt etwa das niedrigere Einkommensniveau in den neuen Ländern dort zu einem höheren Anteil an Wohngeldhaushalten, verglichen mit dem früheren Bundesgebiet. Zum anderen führt ein regional höheres Mietenniveau zu einem höheren durchschnittlichen Wohngeld. Neben der Höhe der in der Wohngeldformel zu berücksichtigenden Mieten werden regional unterschiedliche Wohnkosten im Wohngeld über die Mietstufen berücksichtigt. Den einzelnen Mietstufen ist dabei in Abhängigkeit von der Haushaltsgröße ein bestimmter Höchstbetrag zugeordnet, bis zu dem die individuelle Miete oder Belastung eines Wohngeldhaushalts in der Wohngeldberechnung berücksichtigt wird. Liegt die tatsächliche Miete bzw. Belastung der Antragstellerin oder des Antragstellers darüber, wird zur Berechnung des Wohngeldes nur der jeweilige Höchstbetrag angewendet. Höhere Mietstufen im Wohngeld finden sich typischerweise in den angespannteren Wohnungsmärkten in Ballungszentren und Universitätsstädten, während in vielen ländlichen Kreisen eine niedrige Mietstufe zur Anwendung kommt.

Die häufigsten Haushaltstypen im Wohngeld sind Ein-Personen-Rentner-Haushalte und Erwerbstätigenhaushalte mit vier und mehr Personen. Im Vergleich mit der Gesamtbevölkerungsstruktur zeigt sich, für welche Haushaltstypen das Wohngeld eine besonders hohe Relevanz hat: So machten 2021 Ein-Personen-Haushalte 55 Prozent der Wohngeldhaushalte, aber nur 41 Prozent aller Haushalte aus. Während der Anteil der Vier-Personen-Haushalte im Wohngeld bei 11 Prozent lag, waren es in der Gesamtbevölkerung 10 Prozent. Der Anteil der großen Haushalte im Wohngeld mit fünf und mehr Personen lag mit gut 16 Prozent gut vier Mal so hoch wie in der Gesamtbevölkerung (4 Prozent). Demgegenüber war der Anteil der Zwei-Personen- und Drei-Personen-Haushalte im Wohngeld mit 11 bzw. 7 Prozent geringer als gesamtgesellschaftlich mit 34 bzw. 12 Prozent.

Teil A Aktuelle wohnungspolitische Herausforderungen

I. Lage auf den Wohnungsmärkten

Die Nachfrage nach Wohnraum ist unverändert hoch und hat durch den aktuellen Trend bei der Bevölkerungsentwicklung nochmals zugelegt. Ende 2022 lebten über 84,3 Mio. Einwohnerinnen und Einwohner in Deutschland, ein Plus von gut 1,1 Mio. gegenüber dem Vorjahreswert (vorläufige geschätzte Daten des Statistischen Bundesamtes). Dieses Bevölkerungswachstum ist bedingt durch eine starke Zuwanderung, während sich das Geburtendefizit weiterhin dämpfend auf die Zunahme der Bevölkerung auswirkt. Ohne Zuwanderung würde die Bevölkerungszahl in Deutschland sinken.

Während das Geburtendefizit im Jahr 2022 bei etwa 320.000 Personen liegen dürfte, lag der Wanderungsüberschuss im Jahr 2022 aufgrund der hohen Zahl von Geflüchteten aus der Ukraine bei 1,42 bis 1,45 Mio. Personen (ebenfalls Schätzungen des Statistischen Bundesamtes). Neben der starken Zuwanderung der Kriegsgeflüchteten aus der Ukraine hat auch die Zuwanderung von Menschen anderer Nationalitäten nach den pandemiebedingten Rückgängen wieder deutlich zugenommen (insbesondere aus den EU-Staaten Rumänien, Bulgarien und Polen). Damit hat sich der seit 2016 erkennbare stetige Rückgang der Nettozuwanderung auf das auch pandemiebedingt sehr niedrige Niveau im Jahr 2020 von ca. 220.000 Personen nicht fortgesetzt. Bereits 2021 stieg der Wanderungsüberschuss auf ca. 330.000 Menschen.

Die Binnen- und Außenwanderungsgewinne konzentrieren sich weiterhin auf die Arbeitsmarkt- und Ausbildungszentren sowie deren engeres und teilweise weiteres Umland. Damit sind die großen dynamischen Wirtschaftsräume nach wie vor mit einem hohen Wohnungsbedarf konfrontiert.

Für die Wohnungsnachfrage relevant ist auch die strukturelle demographische Veränderung der Bevölkerung. Mit der fortschreitenden Alterung der Gesellschaft und dem niedrigen Geburtenniveau wird sich die Verkleinerung der durchschnittlichen Haushaltsgrößen fortsetzen. Mehr als $\frac{3}{4}$ aller Haushalte sind 1- und 2-Personen-Haushalte, in den großen Städten ist dieser Anteil noch deutlich höher. Dadurch steigt die Zahl der Haushalte und damit die Nachfrage nach Wohnungen nochmals zusätzlich.

Auch die Einkommenssituation der privaten Haushalte wirkt sich auf die Nachfrage am Wohnungsmarkt aus. Durch die hohe Inflation in 2022 ist die Kaufkraft der privaten Haushalte im Berichtszeitraum zwar deutlich unter Druck geraten und dies wird voraussichtlich auch im Jahr 2023 anhalten. Der Konsum der privaten Haushalte hat sich nach dem deutlichen Rückgang zu Beginn der Corona-Pandemie im Berichtszeitraum jedoch stabilisiert, was auch daran liegen dürfte, dass viele private Haushalte einen Teil ihrer pandemiebedingten zusätzlichen Ersparnisse für nachgeholten Konsum genutzt haben. Auch die Entlastungsmaßnahmen der Bundesregierung angesichts der gestiegenen Energiepreise dürften einen schützenden Effekt auf die Kaufkraft gehabt haben, insbesondere bei Haushalten mit geringeren Einkommen. Mit Blick auf die anhaltend starken Preisanstiege dürften sich jedoch in 2023 angesichts sinkender Realeinkommen

auch Einschränkungen beim privaten Konsum bemerkbar machen³. Inwieweit sich diese kurzfristigen Entwicklungen auch bei der Wohnungsnachfrage auswirken, bleibt abzuwarten.

Der Arbeitsmarkt blieb trotz der negativen konjunkturellen Rahmenbedingungen stabil, auch am Jahresende 2022. Die Zahl der Erwerbstätigen ist trotz eines Rückgangs des preis-, saison- und kalenderbereinigten Bruttoinlandsprodukts im vierten Quartal 2022 auf einen neuen Rekordstand von rund 45,9 Mio. Erwerbstätigen gestiegen. Im Jahr 2022 waren im Durchschnitt weniger Menschen ohne Arbeit, im Vergleich zum Vorjahr ging die Zahl der Arbeitslosen um 195.000 Menschen auf 2,42 Mio. Menschen zurück. Die Arbeitslosenquote sank um 0,4 Prozentpunkte auf 5,3 Prozent. In manchen Regionen Deutschlands besteht Vollbeschäftigung und in einer zunehmenden Zahl von Regionen und Berufsfeldern kann eine deutliche Knappheit an verfügbaren Fachkräften beobachtet werden⁴.

Die Anzahl genehmigter Wohnungen hat sich seit dem Tiefpunkt im Jahr 2008 mehr als verdoppelt. Die Baugenehmigungszahlen konnten im Jahr 2020 um 2,2 Prozent und im Jahr 2021 nochmals um 3,3 Prozent auf knapp 381.000 Wohnungen zulegen. Im Jahr 2022 wurde in Deutschland der Bau von gut 354.000 Wohnungen genehmigt. Damit konnte der bisher höchste Wert aus dem Jahr 2021 nicht wieder erreicht werden. Der Rückgang gegenüber dem Vorjahr betrug 6,9 Prozent. Stärker rückläufig waren im Jahr 2022 die Genehmigungen von Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern. Gegenüber 126.000 genehmigten Wohnungen im Jahr 2021 sank die Zahl auf knapp 106.000 Wohnungen, ein Rückgang um 16 Prozent. Demgegenüber sank die Zahl der genehmigten Wohnungen in Mehrfamilienhäusern nur unwesentlich um 1,6 Prozent auf gut 190.000 Wohnungen.

Damit macht der Geschosswohnungsbau mittlerweile 63 Prozent der genehmigten Wohnungen in Wohngebäuden aus. 38 Prozent der Genehmigungen für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern erfolgten in den kreisfreien Städten, davon 60 Prozent in den 14 größten. Allerdings waren die Baugenehmigungszahlen in den größten Städten in den letzten Jahren deutlich rückläufig, erreichten 2022 aber immer noch 34 Wohnungen je 10.000 Einwohnerinnen und Einwohner. Die städtischen und auch die ländlichen Kreise legten hingegen deutlich bis auf rund 21 Wohnungen je 10.000 Einwohnerinnen und Einwohner zu. Die Genehmigungen für Ein- und Zweifamilienhäuser sind in den ländlichen Kreisen seit 2009 bis 2021 kontinuierlich gestiegen, erfuhren aber 2022 einen spürbaren Rückgang auf rund 21 Wohnungen je 10.000 Einwohnerinnen und Einwohner. In städtischen Kreisen bewegten sie sich mit 13 genehmigten Wohnungen je 10.000 Einwohnerinnen und Einwohner wie seit Jahren im Bereich des bundesweiten Mittels. In kreisfreien Großstädten hat der Eigenheimbau mit rund 4 Wohnungen je 10.000 Einwohnerinnen und Einwohner nur eine untergeordnete Rolle.

Im Berichtszeitraum konnte die Zahl der Baufertigstellungen im Jahr 2020 noch gesteigert werden. 2020 wurden erstmals seit fast 20 Jahren mehr als 300.000 neue Wohnungen gebaut (306.400), was einem Plus von 4,6 Prozent gegenüber dem Vorjahr entspricht. Die Fertigstellungszahlen haben sich zwischen 2010 und 2020 somit um 92 Prozent erhöht, in den Städten ab 500.000 Einwohnerinnen und Einwohner sogar verdreifacht. Im Jahr 2021 waren die Baufertigstellungszahlen rückläufig. Es wurden knapp 293.400 Wohnungen fertiggestellt, 4

³ Gemeinschaftsdiagnose Frühjahr 2023

⁴ Bundesagentur für Arbeit, Berichte: Arbeitsmarkt kompakt (August 2022) - Arbeits- und Fachkräftemangel trotz Arbeitslosigkeit.

Prozent weniger als 2020. Die Zahl der fertiggestellten Wohnungen ging insbesondere für Ein- und Zweifamilienhäuser mit -8,7 Prozent gegenüber 2020 zurück. Die Zahl der Wohnungen in fertiggestellten Mehrfamilienhäusern ging mit -3,6 Prozent geringer zurück. Der Anteil des Mehrfamilienhausbaus an allen fertiggestellten Wohnungen hat sich damit noch einmal leicht auf über 60 Prozent erhöht.

Der Neubau von Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern ging 2021 besonders in den ländlichen Kreisen um 10 Prozent zurück. In den kreisfreien Großstädten findet vor allem Geschosswohnungsbau statt, mit in der Dynamik teils deutlichen Unterschieden. In großen kreisfreien Großstädten mit mindestens 500.000 Einwohnerinnen und Einwohnern waren die Mehrfamilienhäuser betreffenden Neubaulzahlen nach Jahren des starken Zuwachses im Jahr 2021 um 13 Prozent rückläufig. In kleinen und mittleren kreisfreien Großstädten hingegen stieg der Geschosswohnungsbau im Vergleich zum Vorjahr nochmals um 11 Prozent an. In den städtischen und ländlichen Kreisen blieb die Entwicklung bei Mehrfamilienhäusern stabil.

Da weiterhin mehr Wohnungen genehmigt als fertiggestellt wurden, hat sich der Bauüberhang – also die genehmigten, aber noch nicht fertiggestellten Wohnungen – im Jahr 2021 auf knapp 846.500 Wohnungen erhöht.

Der Wohnungsbau muss sich stark geänderten Rahmenbedingungen stellen. Im Berichtszeitraum fielen Auswirkungen der Corona-Pandemie und des Ukrainekrieges zeitgleich zusammen. Das sind vor allem Lieferengpässe, Materialknappheit und –verteuerung sowie gestiegene Energiepreise. Nahezu alle Baumaterialien sind im Jahresdurchschnitt 2022 noch einmal deutlich teurer als im Vorjahr geworden, als es bereits Preissteigerungen gegeben hatte. Preistreibend wirkten sich vor allem die gestiegenen Energiepreise aus. So verteuerten sich besonders Baustoffe wie Stahl, Stahlerzeugnisse oder Glas, die energieintensiv hergestellt werden. Auch Lieferengpässe in Folge der Pandemie und des Einflusses des Ukraine-Krieges erschwerten spürbar den Wohnungsbau. Ende September 2021 meldeten 40 Prozent der Unternehmen bei der ifo-Firmenbefragung eine Behinderung ihrer Bautätigkeit durch Lieferprobleme, allerdings mit leicht fallender Tendenz (ifo-Pressemitteilung - 30. September 2021: Materialmangel auf dem Bau entspannt sich etwas). Entsprechend stiegen die Baupreise in den letzten beiden Jahren wieder deutlicher an. So ist der Baupreisindex des Statistischen Bundesamtes im 4. Quartal 2022 für Bauleistungspreise im Neubau von Wohngebäuden um 16,9 Prozent gegenüber dem Vorjahresquartal gestiegen, nachdem er bereits im 4. Quartal 2021 mit +14,4 Prozent deutlich höher war als im entsprechenden Quartal in 2020.

Auch auf der Finanzierungsseite des Wohnungsbaus sind die Rahmenbedingungen deutlich verändert. Steigende Zinsen im Jahr 2022 führten zu erheblichen Zusatzbelastungen auf der Kostenseite und beeinträchtigen damit die Rentabilität von Investitionen. So sind die Effektivzinssätze für Wohnungsbaukredite von ca. 1 Prozent Anfang 2021 auf 3,52 Prozent im Dezember 2022 gestiegen (Neugeschäft für Wohnungsbaukredite an private Haushalte mit einer anfänglichen Zinsbindung von mindestens 10 Jahren).

Das wirtschaftliche Umfeld für den Neubau von Immobilien hat sich somit aufgrund der im letzten Jahr verschlechterten Rahmenbedingungen in der Bau-, Energie-, Logistik- und Finanzwirtschaft erheblich verschlechtert. Das betrifft institutionelle Investoren ebenso wie Privathaushalte, die Wohneigentum zur Selbstnutzung oder als Anlageobjekte schaffen wollen. Dies wird deutlich anhand einer stark gestiegenen Anzahl von Stornierungen bei Wohnungsbauprojekten. Laut einer Umfrage des ifo Instituts sank der Anteil der betroffenen Baufirmen im Januar 2023 zwar auf 13,6 Prozent, nach 15,9 Prozent im Dezember 2022, das Niveau ist allerdings immer noch sehr hoch.

Die Hemmnisse im Bereich Wohnen wie hohe Zinsen, hohe Bau- und Energiekosten, Materialengpässe und Arbeitskräftemangel werden sich nicht kurzfristig abbauen. Für die mittelfristige Entwicklung wird es darauf ankommen, sich auf die veränderten Rahmenbedingungen einzustellen. Die Folgen gestörter Lieferketten aufgrund der Corona-Pandemie sollten nach einer entsprechenden Übergangsphase zunehmend wieder weniger eine Rolle spielen. Neben einer Neujustierung der bislang existierenden Formen der internationalen Arbeitsteilung dürften auch neue Bezugsquellen für Rohstoffe erschlossen werden, so dass die materialeitigen Angebotsengpässe tendenziell wieder abgebaut werden dürften. Dies müsste in Folge dessen auch die Preisentwicklung wieder entspannen und wieder eine umfangreichere Bautätigkeit ermöglichen.

Auch der Erwerb von bestehenden Objekten ist durch veränderte Rahmenbedingungen erschwert. Dies wird deutlich anhand der Transaktionszahlen von Immobilien, die sich nach aktuellsten Daten der lokalen Gutachterausschüsse in den sieben größten Städten im Jahr 2022 im Vergleich zu den Vorjahren verringert haben. Nach einem stabilen 1. Halbjahr hat sich im 2. Halbjahr eine Kaufzurückhaltung eingestellt, insbesondere in Berlin, Hamburg und München. Aktuelle Preisindizes verschiedener Institute zeigen gerade bei bestehenden Wohnimmobilien bereits erste Preisrückgänge.

Die Wohnungsmarktsituation in den wirtschaftsstarken Regionen blieb im Berichtszeitraum deutlich angespannt. Ursache hierfür ist ein weiterhin hoher Nachfrageüberhang, der aufgrund der starken Zuwanderung sowie der fortbestehenden Herausforderungen im Wohnungsbau noch nicht ausreichend genug abgebaut werden konnte. Der Anstieg der Angebotsmieten inserierter Wohnungen hat nach einer spürbaren Verlangsamung bis zum Jahr 2020 ab 2021 wieder stärker zugelegt. 2020 wurden bestehende Wohnungen im Durchschnitt 2,7 Prozent teurer angeboten als im Vorjahr. 2021 hat sich die Steigerungsrate der Wiedervermietungsmieten auf 3,5 Prozent erhöht, 2022 auf 4 Prozent. Dabei haben sich insbesondere 2022 die jungen Bestandswohnungen ab Baujahr 2000 mit 5 Prozent und die Neubauten mit gut 8 Prozent spürbar verteuert (s. a. Teil B, 3.2).

II. Bündnis bezahlbarer Wohnraum

Am 24. April 2022 hat sich auf Einladung von Bundesministerin Klara Geywitz das „Bündnis bezahlbarer Wohnraum“ konstituiert. Im Rahmen des Bündnisses haben Vertreterinnen und Vertreter der Länder, der kommunalen Spitzenverbände, der Wohnungs- und Bauwirtschaft, der Gewerkschaften, der Kirchen und der zivilgesellschaftlichen Organisationen gemeinsam einen Maßnahmenkatalog für die Bereitstellung bezahlbaren Wohnraums erarbeitet. Die insgesamt 187 geeinten Maßnahmen, die am 12. Oktober 2022 bei einem Spitzentreffen von Bundesministerin Klara Geywitz mit den 35 Bündnis-Mitgliedern als Maßnahmenpaket vereinbart wurden, adressieren hierbei aktuelle Herausforderungen wie Kostensteigerungen und Lieferengpässe in der Bereitstellung von Baumaterialien, den Fachkräftemangel in den Kommunen und der Baubranche sowie klimagerechtes und barrierearmes Wohnen.

Die vielfältigen Herausforderungen wurden in dem umfangreichen Maßnahmenpaket entlang von fünf Themenfeldern festgehalten und eine Vielzahl an Maßnahmen als Lösungen erarbeitet. Hierzu gehören „Klimagerechter und ressourcenschonender Wohnungsbau“, die „Begrenzung von Baukosten“, eine „Nachhaltige Bodenpolitik und Baulandmobilisierung“, die „Beschleunigung von Planung, Genehmigung und Realisierung“ sowie „Öffentliche Förderung und investive Impulse“.

All diese Maßnahmen werden durch die Akteure des „Bündnis bezahlbarer Wohnraum“ seit Oktober 2022 weiterbearbeitet und umgesetzt, wobei der Fortschritt kontinuierlich durch ein Monitoring dokumentiert und begleitet wird.

Die im Rahmen des Bündnisses gefassten Maßnahmen werden im Folgenden entlang der fünf Themenfelder exemplarisch dargestellt und zeigen die Breite der Debatte und der diskutierten Instrumente beispielhaft auf.

1 Themenfeld Klimagerechter und ressourcenschonender Wohnungsbau

Dieses Themenfeld behandelt die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum bei gleichzeitiger Umsetzung ambitionierter Klimaschutzmaßnahmen. Dem Ziel eines zukünftig ressourcenschonenderen Wohnungsbaus mit geringerem Flächen- und Energieverbrauch ist aus Sicht der Bündnisakteure eine hohe Bedeutung beizumessen. Auch die Betrachtung von Wohngebäuden über ihren gesamten Lebenszyklus hinweg und das Recycling von Baumaterialien, um nachhaltiges und klimaneutrales Bauen zu ermöglichen – mit dem Ziel bis zum Jahr 2045 einen klimaneutralen Gebäudebestand zu schaffen – sind wichtige Prioritäten aus Sicht des Bündnisses. Die Förderkulissen für den Neubau sind hierbei ebenso von Relevanz wie auch die Bauprodukte - denn langfristig müssen die im Neubau und in der Sanierung eingesetzten Bauprodukte maßgeblich aus wiederverwendeten, recycelten oder nachwachsenden Materialien und Rohstoffen bestehen.

Zu den von den Bündnis-Mitgliedern vereinbarten Maßnahmenbündeln zählen:

- Die Weiterentwicklung der ordnungsrechtlichen Anforderungen für den Neubau, um den Energieverbrauch von Gebäuden weiter zu reduzieren und Bauprodukte, die besonders ressourcen- und energiesparsam sind, voranzutreiben.
- Die Weiterentwicklung der Neubauförderung mit dem Ziel, möglichst viele Wohneinheiten mit höheren Effizienzstandards, möglichst energiesparend und klimaneutral sowie mit

möglichst geringem Flächenverbrauch zu bauen. Dabei sollen vermehrt Bau- und Dämmstoffe sowie Gebäude- und Heiztechnik mit geringem CO₂-Fußabdruck verwendet werden. Daraus folgende, gegebenenfalls höhere Baukosten, die langfristig nicht durch niedrigere warme Betriebskosten ausgeglichen werden, sollten in der Förderung berücksichtigt werden, so dass Bezahlbarkeit und Sozialverträglichkeit sichergestellt sind. Insgesamt soll sich die Förderung an der Betrachtung der Treibhausgas-Emissionen sowie der Energie- und Ressourceneffizienz im gesamten Lebenszyklus ausrichten, wobei Nachhaltigkeit und Sozialkriterien wie z. B. Wohnkosten einbezogen werden sollen. Der Bund stellt daher für Investitionen zur Erfüllung übergesetzlicher baulicher Standards im Hinblick auf den Lebenszyklus der Gebäude aus dem Klima- und Transformationsfonds jährlich 1,1 Mrd. Euro zur Verfügung.

- Die Verstärkung von ressourcenschonendem, ökologischem und kreislauffähigen Neubau, denn nachhaltiges und zukunftsorientiertes Bauen zeichnet sich durch den effizienten Einsatz der begrenzt verfügbaren Ressourcen und Energien, den Schutz von Umwelt und Gesundheit vor Schadstoffen und die Verwendung von wiederverwendbaren Materialien aus. Darüber hinaus müssen die Herausforderungen des Klimawandels und zunehmender extremer Wetterphänomene bei der Planung berücksichtigt werden, um klimaangepassten Wohnraum zu schaffen.
- Die Schaffung eines umweltgerechten Wohnumfelds sowie die Reduzierung der Flächeninanspruchnahme. Um die Flächeninanspruchnahme trotz der Neubauziele bis 2030 auf unter 30 Hektar pro Tag zu verringern und damit das Ziel aus der Deutschen Nachhaltigkeitsstrategie zu erreichen, müssen die Potenziale der Innenentwicklung in den Blick genommen werden. Hierzu gehören unter anderem die Nachverdichtung, Aufstockungen, Sanierungen und Umnutzungen sowie die Reaktivierung von Leerständen. Konkret gilt es, Umbau und Erweiterung im Bestand zu erleichtern und Aufstockungen zu unterstützen. Hier besteht in der Regel das Potenzial, sowohl ressourcen- und flächenschonenderen als auch kostengünstigeren Wohnraum zu schaffen als im Neubau. Gleichzeitig sollen auch innovative Wohnformen, Flächeneffizienz sowie Wohnungstauschinitiativen weiter vorangetrieben werden.

2 Themenfeld Begrenzung von Baukosten

Der Anstieg der Baukosten hat sich in dem vergangenen Jahr weiter beschleunigt. Die Ursache hierfür ist unter anderem die Baustoff- und Materialknappheit, welche aus dem Krieg in der Ukraine sowie Lieferkettenproblemen resultiert. Da die Höhe der Baukosten einen großen Einfluss auf die Bezahlbarkeit des Wohnens hat, ist eine Begrenzung des Baukostenanstiegs ein zentraler Baustein bei der Schaffung bezahlbaren Wohnraums. Unbestritten ist, dass diese jedoch nicht zu Lasten von Qualität, Sicherheit und Umweltauforderungen gehen darf.

Gerade in Städten und Gemeinden mit angespannten Wohnungsmärkten hat die Höhe der Baukosten einen entscheidenden Einfluss darauf, ob zusätzlicher bezahlbarer Wohnraum geschaffen werden kann. Aus diesem Grund haben sich die Bündnis-Mitglieder auch darauf verständigt, das serielle und modulare Bauen zu fördern mit dem Ziel, Wohnraum möglichst schnell, effizient und bezahlbar bereitzustellen. Auch sollen bauordnungsrechtliche Vorgaben weiter harmonisiert und mit Blick auf die Kostenbegrenzung weiterentwickelt sowie – nach Möglichkeit – reduziert werden.

Darüber hinaus wurde ein weiterer Fokus in dem Themenfeld auf den Einsatz heimischer Baustoffe im Rahmen der nationalen Rohstoffstrategie gelegt und die Relevanz der Wiederverwertbarkeit von Baustoffen und Recyclingquoten betont.

Zu den von den Bündnis-Mitgliedern vereinbarten Maßnahmen zählen:

- Die Weiterentwicklung der Musterbauordnung sowie die Harmonisierung des Bauordnungsrechts, wobei die Voraussetzungen dafür geschaffen werden sollen, mehr Bestandserhalt zu ermöglichen und die Wiederverwendung von Baustoffen- und Materialien zu erleichtern. Gleichzeitig soll eine flexiblere Gestaltung der Stellplatzanforderungen sowie die Erleichterung von Umbauten und Aufstockungen in der Musterbauordnung und den Landesbauordnungen der Länder erreicht werden.
- Das Vorantreiben der seriellen und modularen Bauweise mit dem Ziel, die Dauer von Planungsprozessen und Bauzeiten zu verkürzen und so schnell bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Zudem bietet der serielle und modulare Wohnungsbau gute Voraussetzungen, um besonders nachhaltige Gebäude mit hohem Energieeffizienzstandard und positiver Ökobilanz zu errichten. Ein zentraler Baustein, um den seriellen Wohnungsbau in der Breite verfügbar zu machen, ist hierbei die Aufnahme von Typengenehmigungen in alle Landesbauordnungen.
- Die Ermittlung der Potenziale von heimischen und nachwachsenden Rohstoffen sowie das Vorantreiben des Baustoffrecyclings und die Implementierung der Lebenszyklusbetrachtung bei Baustoffen.

3 Themenfeld Nachhaltige Bodenpolitik und Baulandmobilisierung

Da Boden ein besonderes, knappes und nicht vermehrbares Gut ist, müssen an den Umgang mit Grund und Boden besondere Anforderungen gestellt werden. Es braucht dementsprechend eine auf Langfristigkeit angelegte, aktivierende und nachhaltige Bodenpolitik, um bezahlbaren Wohnraum bereitzustellen. Zentrale Stellschrauben sind hierbei die innerörtlichen Baulandreserven, die Nachverdichtung sowie die Umwandlung bereits versiegelter Flächen, um eine nachhaltige ressourcen- und flächenschonende Entwicklung der Städte und Gemeinden sicherzustellen.

Um das Spannungsverhältnis zwischen dem Erhalt städtischen Grüns, der Bereitstellung ausreichender Flächen für die Weiterentwicklung sozialer Infrastrukturen sowie der Errichtung bezahlbaren Wohnraums gerecht zu werden, wurde das Themenfeld „Bodenpolitik“ im Rahmen des Bündnisses entlang verschiedener Unterthemen diskutiert und u.a. folgende Maßnahmen geent:

- Das Liegenschaftsmanagement der öffentlichen Hand soll weiterentwickelt werden, unter anderem durch eine Stärkung des Instruments der Konzeptvergabe, sowie durch eine Erhöhung des Bekanntheitsgrads des Erbbaurechts. Auch soll Kommunen die Abgabe oder Vermietung von Liegenschaften unterhalb des Markt- und Verkehrswerts ermöglicht und die Einrichtung von kommunalen und regionalen Bodenfonds vorangetrieben werden.
- Die Flexibilisierung und Fortentwicklung der Baunutzungsverordnung, um diese an die veränderten Lebensbedingungen in den Städten und Gemeinden anzupassen. Identifizierung von Innenentwicklungspotenzialen in den Kommunen bspw. durch die weitere Verbreitung digitaler, kommunaler Potenzial- und Brachflächenkataster.
- Die konsequente Nutzung aller bereits im Baugesetzbuch zur Verfügung stehenden Möglichkeiten, um Baulandmobilisierung und -entwicklung zügig durchzuführen.

4 Themenfeld Beschleunigung von Planung, Genehmigung und Realisierung

Um mehr bezahlbaren Wohnraum zu schaffen braucht es das beschleunigte Planen von Wohnungsbauvorhaben, die schnellere Genehmigung von Bauanträgen und eine zügige Realisierung der Bauvorhaben. Kürzere und schlankere Verfahren sparen hierbei Zeit in der Realisierung von Vorhaben und reduzieren den Aufwand sowie die Kosten für alle Akteure. Die Antrags- und Genehmigungsverfahren sollen daher modernisiert, entbürokratisiert und digitalisiert werden. Grundvoraussetzung hierfür sind jedoch handlungsfähige kommunale Behörden mit einer adäquaten Personalausstattung.

Gleichzeitig muss der Bauüberhang abgebaut und bereits bewilligte Bauvorhaben zügig umgesetzt werden – auch hierfür braucht es u.a. qualifizierte Fachkräfte in der Baubranche.

Attraktive Gehalts- und Tarifstrukturen sowie gute Arbeitsbedingungen auf dem Bau wie auch in den Ämtern der Kommunen sowie die Stärkung der Aus- und Fortbildungsmöglichkeiten sind notwendig, um zu einer schnelleren Umsetzung von Planung, Genehmigung und Realisierung von Bauvorhaben zu kommen. Die Fachkräftestrategie sowie die Nationale Weiterbildungsstrategie der Bundesregierung sind hierbei weitere wichtige Bausteine, um auch den Wohnungsbau zu stärken.

Zentrale, in dem Themenfeld geeinte Maßnahmen beziehen sich daher auf:

- Die Beschleunigung von Planungen, u.a. durch Überarbeitung des Baugesetzbuchs (BauGB) und die Fortentwicklung der Musterbauordnung sowie durch Digitalisierung, u.a. durch bundesweite Einführung eines digitalen Bauantrags und Voranbringen eines digitalen Genehmigungsverfahrens.
- Die Beschleunigung von Genehmigungen, u.a. durch adäquate Personalausstattung sowie beschleunigte Realisierung durch ausreichend Fachkräfte etwa durch Maßnahmen zur Aus- und Fortbildung, Qualifizierung sowie Gewinnung neuer Fachkräfte, z.B. durch die Stärkung der dualen Ausbildung und der Verbesserung der Rahmenbedingungen für die Anwerbung ausländischer Fachkräfte, darüber hinaus die Sicherung von fairen tariflich abgesicherten Beschäftigungsverhältnissen.
- Die beschleunigte Realisierung durch ein vereinfachtes Vergaberecht durch Anhebung vergaberechtlicher Wertgrenzen und Stärkung der Kooperation von Planen und Bauen.

5 Themenfeld Öffentliche Förderung und investive Impulse

Im Rahmen des Bündnisses herrscht breite Zustimmung für die Ausweitung einer angemessenen Förderkulisse für bezahlbaren und bedarfsgerechten Wohnraum. Klimaschutz im Gebäudesektor, eine angemessene Versorgung mit bezahlbarem Wohnraum für Haushalte mit geringen und mittleren Einkommen und die Barrierefreiheit sollen feste Bestandteile eines ganzheitlichen Förderkonzeptes der öffentlichen Hand sein. Der Bund schafft eine Förderkulisse, die Anreize für Investitionen in übergesetzliche Energieeffizienzstandards setzt und mit der Sozialen Wohnraumförderung zusätzliche Impulse für Investitionen in den bezahlbaren Wohnraum schafft.

Darüber hinaus schafft der Bund mit Blick auf besondere Bedarfsgruppen weitere Schwerpunkte in der öffentlichen Förderung. Für Haushalte, die sich nicht angemessen mit bezahlbarem Wohnraum versorgen können und auf Unterstützung angewiesen sind (u. a. Familien, ältere Personen, Alleinerziehende, Studierende und Auszubildende, Menschen mit Behinderungen, wohnungslose Menschen und weitere Gruppen mit besonderen Zugangsschwierigkeiten) ist die

Soziale Wohnraumförderung von besonderer Bedeutung. Die Mittel der Sozialen Wohnraumförderung sollten allen Investoren, die gezielt bezahlbaren Wohnraum schaffen wollen, offenstehen. Die Förderung von privatem Wohneigentum, insbesondere auch für Menschen mit mittleren Einkommen kann ebenfalls zur Entspannung von Wohnungsmärkten beitragen. Die von dem Bündnis gefassten Maßnahmen beziehen sich daher auf:

- Die Stärkung des sozialen Wohnungsbaus durch eine Aufstockung der Programmmittel des Bundes für den sozialen Wohnungsbau auf 14,5 Mrd. € für den Zeitraum 2022 bis 2026 bei vollständigem Abruf und ausreichender Mindest-Kofinanzierung durch die Länder. Ein besonderer Schwerpunkt soll hierbei auf bezahlbaren Wohnraum in Regionen mit angespannten Märkten gelegt werden. Auch soll die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum im Bestand, etwa durch Aufstockung, im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden.
- Die Etablierung eines Bund-Länder-Programms für studentisches Wohnen, für junges Wohnen und Wohnen für Auszubildende im Rahmen des sozialen Wohnungsbaus um Auszubildende und Studierende, die während ihrer Ausbildung besonders auf bezahlbaren Wohnraum angewiesen sind, durch die Förderung der Schaffung und Modernisierung von Wohnheimplätzen in Auszubildenden- und Studierendenwohnheimen zu unterstützen.
- Die Förderung von bezahlbarem und barrierefreiem Wohnraum im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung sowie den verstärkten Aus- und Umbau öffentlicher Gebäude um deren Zugang barrierefrei zu gestalten.
- Die Erarbeitung eines Nationalen Aktionsplans zur Überwindung der Obdach- und Wohnungslosigkeit sowie die Etablierung eines Nationalen Forums Wohnungslosigkeit.
- Die Einführung einer neuen Wohneigentumsförderung mit zinsverbilligten KfW-Darlehen für Schwellenhaushalte.
- Die Anhebung der linearen AfA für neue Wohngebäude von 2 Prozent auf 3 Prozent. Bei Bedarf Anwendung der Grundsteuer C um Spekulation mit Grundstücken vorzubeugen.
- Den Ausbau der Förderung des Erwerbs von Genossenschaftsanteilen für selbstgenutzten Wohnraum durch Privatpersonen.
- Den Rückkauf und die Ausweitung kommunaler Wohnungsbestände um bezahlbaren Wohnraum zu sichern.
- Die konstruktiv-kritische Begleitung eines Gesetzgebungsverfahrens zur Umsetzung einer neuen Wohngemeinnützigkeit.

Die hier dargestellten Maßnahmen stellen nur einen Auszug der insgesamt 187 geeinten Maßnahmen in dem Bündnis bezahlbarer Wohnraum dar. Weitere Informationen finden sich auf der Webseite des Bundesministeriums für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen (BMWSB).

Teil B Mietenbericht

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

1 Mietenbegriffe

Zum Begriff Miete gibt es je nach Fragestellung 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 sogenannte kalte Nebenkosten wie z.B. 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 Mieterinnen und Mieter, aber auch witterungsbedingt von Jahr zu Jahr.

Bei der Betrachtung der Mieten wird zwischen Bestandsmieten und Erst- und Wiedervermietungs-mieten unterschieden. Bei bestehenden Mietverträgen spricht man von Bestandsmieten. Hier erfolgt in der Regel eine maßvolle Anpassung der Wohnungsmieten. Bei neuen Mietverträgen, sei es durch Erstvermietung einer neuen Wohnung (Erstbezug) oder Wiedervermietung einer bestehenden Wohnung, ist der Einfluss aktueller Marktkonstellationen, etwa von Angebotsüberhängen oder Angebotsknappheiten, deutlicher. Diese Mieten werden als Erstvermietungs-mieten 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

Die durchschnittliche Nettokaltmiete belief sich im Jahr 2022 auf 7,40 Euro/m² und Monat, die durchschnittliche Bruttokaltmiete auf 8,70 Euro/m² und Monat (jeweils Erstergebnis Mikrozensus 2022). Der Differenzbetrag aus Brutto- und Nettokaltmiete ergibt kalte Betriebskosten in Höhe von 1,30 Euro/m².

Unter Zugrundelegung von fortgeschriebenen Heiz- und Warmwasserkosten (Warme Nebenkosten, Datenquelle: SOEP Long, V37, Verbraucherpreisindex Statistisches Bundesamt, Basis 2020) von 1,65 Euro/m² (s. Kapitel 4) ergibt sich eine durchschnittliche Bruttowarmmiete von 10,35 Euro/m².

Auf eine durchschnittlich 70 Quadratmeter große Mietwohnung umgerechnet, ergeben sich durchschnittliche Bruttokaltmieten von 609 Euro je Monat bzw. durchschnittliche Bruttowarmmieten von knapp 725 Euro je Monat.

Kalte Betriebskosten (12,6 Prozent) und warme Nebenkosten (15,9 Prozent) haben an der Warmmiete einen Anteil von knapp 29 Prozent. Die Nettokaltmiete macht gut 71 Prozent der Warmmiete aus. Je nach Gebäudetyp, Heizungsart, technischem Standard der Heizanlage, Grad der Wärmedämmung, individuellem Heizverhalten und Witterungsverlauf können die warmen Nebenkosten im Einzelfall deutlich abweichen (s. Tabelle 1)

Tabelle 1: Eckwerte der Bestandsmieten 2022

	je Quadratmeter Wohnfläche	je Wohnung	Anteil an der Warmmiete
	Euro		Prozent
Nettokaltmiete	7,40	518	71,5
+ Kalte Betriebskosten	1,30	91	12,6
= Bruttokaltmiete	8,70	609	84,1
+ Warme Betriebskosten	1,65	116	15,9
= Warmmiete	10,35	725	100,0

Datengrundlage: Mikrozensus 2022, SOEP Long V37 und Verbraucherpreisindex

Anmerkung: Durchschnittliche Mietwohnungsgröße 70 Quadratmeter

Neben der Durchschnittsmiete einer Mietwohnung ist auch die Verteilung der Mieten auf verschiedene Miethöheklassen von Relevanz. Ein knappes Drittel der Mieterhaushalte (31,7 Prozent) wies 2022 eine Bruttokaltmiete von unter 7 Euro/m² auf (s. Anlage 4). In Ostdeutschland liegt dieser Werte bei knapp 41 Prozent. Knapp drei Viertel aller Mieterhaushalte weisen eine Bruttokaltmiete von unter 10 Euro/m² auf. In Ostdeutschland liegt dieser Anteilswert sogar bei rd. 84 Prozent.

Die Bestandsmieten unterscheiden sich regional und nach der Gemeindegröße deutlich: In Großstädten mit mehr als 100.000 Einwohnerinnen und Einwohnern mussten Mieterhaushalte im Jahr 2022 9,60 Euro/m² für ihre Bruttokaltmiete entrichten. Deutlich mehr als in mittelgroßen Städten zwischen 20.000 und 100.000 Einwohnerinnen und Einwohner (8,20 Euro/m²) bzw. in Kleinstädten und Orten mit bis zu 20.000 Einwohnerinnen und Einwohnern, wo die Bruttokaltmiete im Durchschnitt 7,50 Euro/m² betrug.

Die Miethöhe unterscheidet sich weiterhin nach bestimmten Wohnungs- und Gebäudemerkmale und nach Merkmalen des Haushaltes (s. Anlage 5). Diese sind zum Beispiel 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. Es bestehen zwischen den Merkmalen weitere Zusammenhänge, so zwischen Haushalts- und Wohnungsgröße oder zwischen Einzugsjahr und Größe des Haushaltes, so dass strukturelle Unterschiede in der Miethöhe häufig aus mehreren, gleichzeitig wirkenden Aspekten erklärbar sind, die sich gegenseitig verstärken können.

Kleinere Haushalte zahlen im Durchschnitt etwas höhere Quadratmetermieten, da ihre Mietwohnungen häufig kleiner sind als die der größeren Haushalte. 2022 zahlten Mieterhaushalte mit einer Person mit 8,80 Euro/m² eine etwas höhere Bruttokaltmiete als größere Haushalte. Zwei-Personen-Haushalte weisen dagegen eine unterdurchschnittliche Bruttokaltmiete von 8,50 Euro/m² auf. 3-Personen-Haushalte und 4-und-mehr-Personen-Haushalte zahlen ebenfalls eine leicht unterdurchschnittliche Quadratmetermiete (8,60 bzw. 8,50 Euro/m²).

Die Miethöhe steht in deutlichem Zusammenhang mit dem Einkommen. Haushalte mit geringem Nettoeinkommen von unter 1.500 Euro im Monat zahlten 2022 eine Bruttokaltmiete von 8,20 Euro/m². Ebenfalls unterdurchschnittlich fallen die Bruttokaltmieten bei der Einkommensklasse 1.500 bis unter 2.000 Euro aus (ebenfalls 8,20 Euro/m²). Überdurchschnittliche Mieten sind für die Einkommensklassen 3.000 bis unter 4.000 Euro und 4.000 und mehr Euro mit 8,80 Euro/m² bzw. 9,70 Euro/m² zu verzeichnen.

Einen starken Einfluss auf die Höhe der Miete hat das Einzugsjahr: je länger die Mieterhaushalte in der Wohnung leben, desto geringer fallen im Durchschnitt die Mieten aus. Haushalte, die vor 1999 in die jetzige Wohnung eingezogen sind, zahlten mit 7,30 Euro/m² eine deutlich niedrigere Bruttokaltmiete als Haushalte mit jüngeren Einzugsdaten. Haushalte, die in den letzten 4 Jahren eingezogen sind (2019 bis 2022) zahlen mit 9,80 Euro/m² eine deutlich höhere Miete als der Durchschnitt. Besonders hohe Mieten mit 11 Euro/m² zahlten Haushalte in Großstädten, die 2019 und später eingezogen sind. Aber auch in Mittel- und Kleinstädten/Landgemeinden sind die Mieten der seit 2019 oder später eingezogenen Haushalte mit 9,20 Euro/m² bzw. 8,30 Euro/m² deutlich über dem Durchschnitt aller Mieterhaushalte in diesen Gemeindegrößen.

2.2 Niveau und Struktur der Erst- und Wiedervermietungsmiten

2.2.1 Niveau und Struktur der Erst- und Wiedervermietungsmiten im Bundesgebiet

Neben den Analysen der Mietenstrukturen in bestehenden Mietverhältnissen ist der Blick auf das aktuelle Marktgeschehen von großer Bedeutung. Dazu dienen über veröffentlichte Wohnungsannoncen erfasste Wohnungsangebote bei Mieterwechseln (Wiedervermietungen) oder bei der Vermarktung von neu gebauten Wohnungen (Erstvermietungen). Die darüber ermittelten Erst- und Wiedervermietungsmiten lassen sich mit Daten aus im Internet veröffentlichten Wohnungsannoncen von Zeitungen und Immobilienportalen nutzen⁵.

Die durchschnittlichen Angebotsmiten inserierter Wohnungen aus Wiedervermietungen betragen im Jahr 2022 9,66 Euro/m² nettokalt. In Westdeutschland lagen die Angebotsmiten bei Wiedervermietung im Schnitt bei 10,09 Euro/m², in Ostdeutschland bei 8,45 Euro/m². In Ostdeutschland hat die Bundeshauptstadt Berlin mit dem großen Geschosswohnungsbestand ein hohes Gewicht auf den Durchschnittswert. Ohne Berlin lag der Mittelwert der Wiedervermietungsmiten in Ostdeutschland bei 6,86 Euro/m². Die Erstbezugsmiten heben sich deutlich von den Wiedervermietungsmiten ab. Wohnungen im Erstbezug wurden im Jahr 2022 bundesweit im Schnitt für 12,64 Euro/m² angeboten.

Hinweise zum Niveau der Angebotsmiten

Angebotsmiten können das realisierte Mietenniveau bei Erst- und Wiedervermietungen etwas überzeichnen. Vor allem unter entspannten Marktbedingungen können die tatsächlich zustande gekommenen Vertragsmiten unter den inserierten Angebotsmiten liegen. Auch werden nicht alle Wohnungen über die im Internet zugänglichen Medien vertrieben. Gerade günstige Wohnungen von großen Wohnungsunternehmen können über andere Vertriebswege vermittelt werden. Manche Wohnungseigentümerinnen und Wohnungseigentümer verlassen sich bei der Wohnungsvergabe auch auf Tipps von Freunden, Bekannten, Kollegen, Nachbarn oder Verwandten bzw. auf Vorschläge der Vormieterin bzw. des Vormieters. Daher geben die Angebotsmiten die Verteilung von inserierten Mieten wieder, auf die Haushalte treffen, wenn sie über digitale Wohnungsannoncen eine Mietwohnung suchen. Mieten aus bestehenden Mietverhältnissen (Bestandsmiten) werden mit dieser Datenquelle nicht erfasst.

Die Berechnung der BBSR-Angebotsmiten beziehen sich bei den Standarddarstellungen auf folgende Mietwohnungssegmente:

- nur bestehende Wohnungen (ohne Neubau)
- unmöblierte Wohnungen mit 40 bis 100 m² Wohnfläche
- mittlere Wohnungsausstattung
- mittlere bis gute Wohnlage.

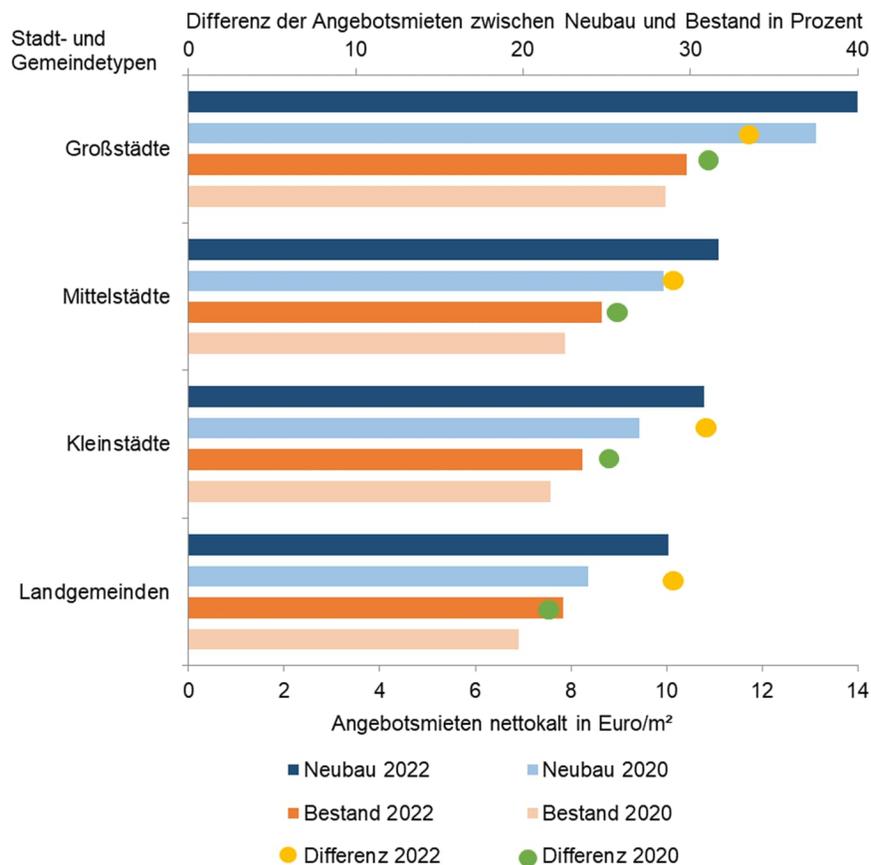
Darüber hinaus erfolgen weitere Auswertungen nach differenzierten Gebäudemerkmalen wie Baualter oder nach Wohnlagen. (weitere Informationen s. Anlage 3).

Die Unterscheidung zwischen Erstvermietungen im Neubau und Wiedervermietungen im Wohnungsbestand verdeutlicht den Unterschied der Angebotsmiten bei diesen beiden Marktsegmenten. Der Neubau erscheint in allen Stadt- und Gemeindetypen deutlich teurer als

⁵ Quelle: BBSR-Wohnungsmarktbeobachtung, IDN ImmoDaten GmbH

Wohnungen in bestehenden Mehrfamilienhäusern. Dieser Unterschied hat zwischen 2020 und 2022 noch weiter zugenommen. In den Großstädten ist die Abweichung am größten. Hier erreichten die durchschnittlichen Erstvermietungsrenten 2022 ein Niveau von 14 Euro/m², Wiedervermietungsrenten im Schnitt gut 10,40 Euro/m² (Abbildung 1). Damit waren Bestandsimmobilien in den Großstädten ein Drittel günstiger als Neubauwohnungen. In den Mittel- und Kleinstädten sowie den Landgemeinden hat die Abweichung zwischen Erst- und Wiedervermietungsrenten noch stärker zugelegt - Erstvermietungsrenten lagen dort 2022 im Mittel 28 bis 30 Prozent über den Bestandsrenten (+2,21 bis +2,55 Euro/m²). In den Landgemeinden wurden Neubauwohnungen durchschnittlich für gut 10 Euro/m² angeboten, Bestandswohnungen für rund 7,80 Euro/m².

Abbildung 1: Angebotsrenten inserierter Wohnungen im Bestand und Neubau nach Stadt- und Gemeindetypen 2020 und 2022



Anmerkungen: Angebotsrenten ohne Nebenkosten für unmöblierte Wohnungen mit 40 bis 100 m² Wohnfläche, mittlere Wohnungsausstattung, mittlere bis gute Wohnlage, basierend auf im Internet veröffentlichten Wohnungsinseraten von Immobilienplattformen und Zeitungen.

© BBSR Bonn 2023

Quelle: BBSR-Wohnungsmarktbeobachtung, IDN ImmoDaten GmbH, microm Wohnlagen

Der Neubau erfolgt meistens mit guten Objektausstattungen und –qualitäten. Dadurch können höhere Angebotsrenten am Markt erzielt werden. Darüber hinaus führen die allgemein gestiegenen

Bau- und Baunebenkosten sowie hohe Baulandpreise unter angespannten Marktbedingungen zu höheren Neubaumieten. Außerdem sind die Darlehenszinsen im Laufe des Jahres 2022 deutlich auf mehr als das Dreifache im Vergleich zu Ende 2021 angestiegen und verteuern somit zusätzlich den Wohnungsneubau.

Das Alter der Gebäude ist aber auch innerhalb des Wohnungsbestandes ein wichtiger preisbestimmender Faktor. So zeigen die jüngeren Bestandswohnungen ab Baujahr 2000 ebenfalls hohe durchschnittliche Angebotsmieten bei Wiedervermietungen – von 12,37 Euro/m² in Großstädten bis 8,81 Euro/m² in Landgemeinden (Tabelle 2). Wohnungen der 1950er bis 1970er Jahre wurden durchschnittlich am günstigsten angeboten – mit einer Spanne von 10,13 Euro/m² in den Großstädten und knapp 7,80 Euro/m² in den Landgemeinden. Die Baualtersklasse bis 1948 ist vor allem von Vorkriegsbauten geprägt. Hier zeigt sich bei den Großstädten ein im Durchschnitt um rund 1 Euro/m² höheres Mietenniveau als in den Gebäudebeständen der 1950er bis 1990er Jahre. Bei den Vorkriegsgebäuden handelt es sich vielfach um sanierte Altbauwohnungen, häufig aus der Gründerzeit, in zentralen Lagen, für die eine hohe Nachfrage bei einkommenstarken Haushalten besteht.

Tabelle 2: Angebotsmieten inserierter Wohnungen nach Stadt- und Gemeindetypen und Baujahren 2022

Baujahr	bis 1948	1949 bis 1978	1979 bis 1999	ab 2000	Neubau
Stadt- und Gemeindetypen	Angebotsmiete nettokalt in Euro/m ²				
Großstädte	11,12	10,13	10,19	12,37	14,03
Mittelstädte	8,69	8,43	8,73	9,83	11,07
Kleinstädte	8,26	7,97	8,36	9,44	10,69
Landgemeinden	7,41	7,78	8,05	8,81	10,15
Deutschland	10,18	9,24	9,28	11,23	12,64

Anmerkungen: Angebotsmieten ohne Nebenkosten für unmöblierte Wohnungen mit 40 bis 100 m² Wohnfläche, mittlere Wohnungsausstattung, mittlere bis gute Wohnlage, basierend auf im Internet veröffentlichten Wohnungsinseraten von Immobilienplattformen und Zeitungen.

Quelle: BBSR-Wohnungsmarktbeobachtung, IDN ImmoDaten GmbH, microm Wohnlagen

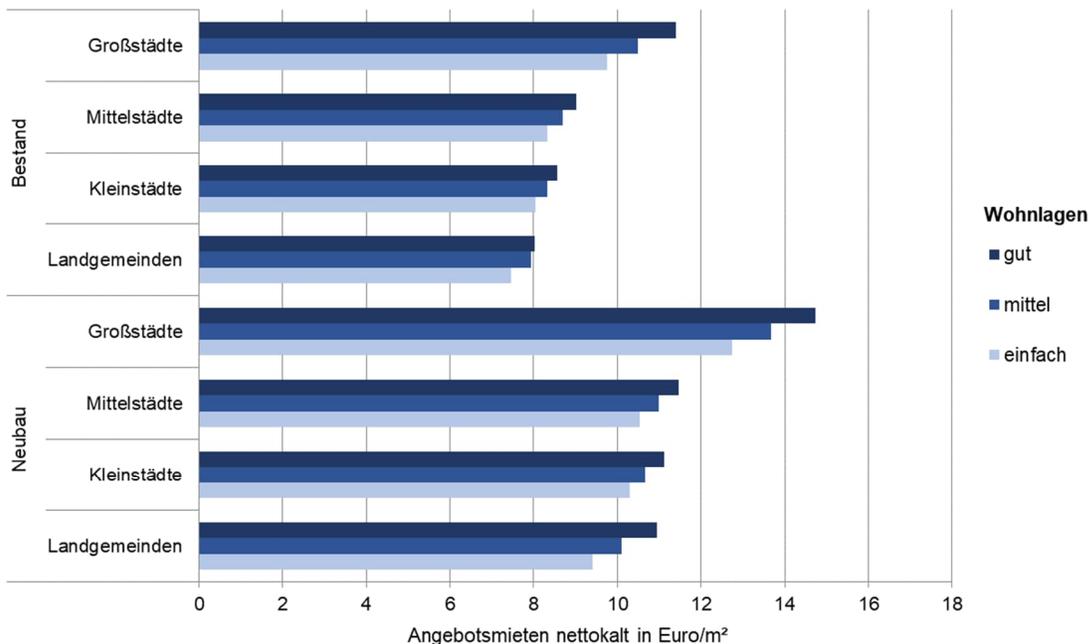
Neben dem Alter des Gebäudes bestimmt sich die Höhe der Wohnungsmieten angebotsseitig auch über eine Vielzahl weiterer Eigenschaften der Immobilien, wie bspw. Lage, Größe und Ausstattung. Die Abbildung 2 verdeutlicht den mietpreisbildenden Einfluss von Wohnlagen auf das Niveau der Angebotsmieten im Bestand und Neubau. Über alle Stadttypen hinweg nehmen die durchschnittlichen Angebotsmieten von den einfachen zu den guten Wohnlagen zu. Die Wiedervermietungs-mieten spannen sich von den guten Wohnlagen in den Großstädten im Jahr 2022 mit knapp 11,40 Euro/m² bis hin zu den einfachen Wohnlagen in Landgemeinden mit 7,46 Euro/m² auf. Die mittleren Erstvermietungs-mieten sind entsprechend höher – von gut

14,70 Euro/m² bis 9,41 Euro/m² – mit einer überproportionalen Spanne von gut 5,30 Euro/m² im Vergleich zu den Wiedervermietungsrenten mit gut 3,90 Euro/m².

Die relativen Abweichungen zwischen den einfachen und den guten Wohnlagen sind in den Großstädten im Bestand (gute Wohnlagen 17 Prozent teurer als einfache Wohnlagen) vergleichbar mit den Abweichungen im Neubau (+16 Prozent) und damit besonders hoch. Mit Blick auf die absoluten Mietenspannen zwischen den Wohnlagen wird deutlich, dass durchweg die Unterschiede im Neubau größer sind als im Bestand. In den Großstädten wurden Wohnungen in guten Wohnlagen bei Erstvermietungen im Schnitt 2 Euro/m² teurer angeboten als in einfachen Wohnlagen. Das entspricht bei einer 70-Quadratmeter-Wohnung einem durchschnittlichen monatlichen Unterschied von 140 Euro nettokalt. Im Bestand belief sich die Differenz auf 1,64 Euro/m² (115 Euro bei 70 Quadratmetern). In den Kleinstädten bewegte sich der Unterschied im Neubau bei 0,83 Euro/m² (58 Euro je Wohnung), im Bestand bei 0,51 Euro/m² (36 Euro je Wohnung).

Abbildung 2: Angebotsmieten inserierter Wohnungen im Bestand und im Neubau nach Stadt- und Gemeindetypen und Wohnlagen 2022

Bestand/Neubau und Stadt- und Gemeindetypen



Anmerkungen: Angebotsmieten ohne Nebenkosten für unmöblierte Wohnungen mit 40 bis 100 m² Wohnfläche, mittlere Wohnungsausstattung, basierend auf im Internet veröffentlichten Wohnungsinseraten von Immobilienplattformen und Zeitungen.

© BBSR Bonn 2023

Quelle: BBSR-Wohnungsmarktbeobachtung, IDN ImmoDaten GmbH, microm Wohnlagen

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

Die Niveaus von Wiedervermietungsrenten sind ebenso wie Immobilienpreise von vielfältigen Einflüssen geprägt. Mietpreise unterscheiden sich insbesondere deutlich in Abhängigkeit von der Siedlungsstruktur. Anhand der siedlungsstrukturellen Kreistypen des BBSR lassen sich deutliche Niveauunterschiede von den Großstädten über die städtischen Kreise bis hin zu ländlichen Kreisen ablesen (Tabelle 3). Die höhere Arbeitsmarktzentralität, die vielfältige Infrastrukturausstattung, hohe Dichten, große Wohnungsnachfrage und Nutzungskonkurrenzen sorgen in den größeren Städten für entsprechend höhere Bauland- und Immobilienpreise, welche sich in den Angebotsrenten niederschlagen. So heben sich die Angebotsrenten der großen kreisfreien Großstädte im Mietenniveau deutlich von den weiteren kreisfreien Städten und den Landkreisen ab. Bereits 2020 betrug die Durchschnittsmiete der großen Großstädte bei Wiedervermietung 11,47 Euro/m². 2022 erreichten diese Städte 12,23 Euro/m². In den weiteren kreisfreien Großstädten ebenso wie in den städtischen Kreisen lag das mittlere Niveau der Wiedervermietungsrenten ungefähr 3 Euro/m² niedriger (s. Tabelle 3). In ländlichen Kreisen wurden Wohnungen verbreitet günstig im Mittel für unter 7,60 Euro/m² angeboten.

Tabelle 3: Wiedervermietungsrenten inserierter Wohnungen nach siedlungsstrukturellen Kreistypen 2020 – 2022

differenzierte siedlungsstrukturelle Kreistypen	2020	2021	2022
	Wiedervermietungsrente nettokalt in Euro/m ²		
große kreisfreie Großstädte	11,47	11,82	12,23
kleine und mittlere kreisfreie Großstädte	8,52	8,83	9,13
städtische Kreise	8,58	8,89	9,26
ländliche Kreise mit Verdichtungsansätzen	6,96	7,19	7,57
dünn besiedelte ländliche Kreise	6,70	7,00	7,42
Deutschland	8,97	9,29	9,66

Anmerkungen: Angebotsrenten ohne Nebenkosten für unmöblierte Wohnungen bei Wiedervermietung im Gebäudebestand (ohne Neubau) mit 40 bis 100 m² Wohnfläche, mittlere Wohnungsausstattung, mittlere bis gute Wohnlage, basierend auf im Internet veröffentlichten Wohnungsinseraten von Immobilienplattformen und Zeitungen.

Quelle: BBSR-Wohnungsmarktbeobachtung, IDN ImmoDaten GmbH, microm Wohnlagen

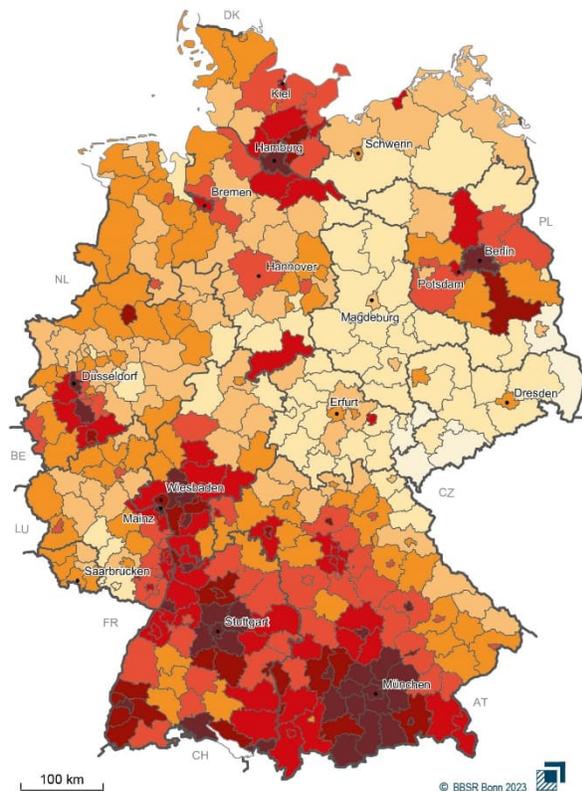
Eng verknüpft mit dem mietspreisbildenden Einfluss der Siedlungsstruktur sind die unterschiedlichen Marktconstellationen in den regionalen Teilräumen. Ein Teil der Regionen war

in den letzten Jahren von Wohnungsmarkttanspannungen in den kreisfreien Städten und Landkreisen geprägt. Binnen- und Außenwanderungsgewinne sorgten in Wachstumsregionen trotz steigender Neubauzahlen bis ins Jahr 2020 immer noch für Wohnungsengpässe. Strukturschwache und periphere ländliche Regionen sind weiterhin mit Rückgängen der Wohnungsnachfrage durch Abwanderung und Alterung konfrontiert. Dort ist eine Zunahme von Wohnungsleerständen zu erwarten.

Entsprechend der Bandbreite an Wohnungsmarktkonstellationen spannen sich auch die durchschnittlichen Wiedervermietungsrenten weit auf – von 5 Euro/m² im Jahr 2022 im Vogtlandkreis bis zu 19,17 Euro/m² nettokalt in der Stadt München (s. Abbildung 3). Die bayerische Landeshauptstadt ist damit die mit Abstand teuerste Stadt in Deutschland. Es folgen die Städte Stuttgart (14,34 Euro/m²), Frankfurt am Main (14,15 Euro/m²), Freiburg im Breisgau (13,75 Euro/m²), Heidelberg (13,33 Euro/m²) und Hamburg (12,97 Euro/m²). Die teuersten Landkreise liegen allesamt im Umland von München und erreichen durchschnittliche Wiedervermietungsrenten von gut 12 Euro/m² (Landkreis Erding) bis 16,25 Euro/m² (Landkreis München). Diese Region ist durchgehend hochpreisig und somit eine besondere Herausforderung für die Bezahlbarkeit des Wohnens. Weitere großräumige teure Regionen sind Stuttgart und der Rhein-Main-Raum (s. Abbildung 4). In anderen Regionen wie Düsseldorf/Köln/Bonn oder Hamburg reichen die hohen Mieten nur bis in das engere Umland. Dort schließen sich in räumlicher Nähe ländliche Räume mit deutlich niedrigeren Angebotsrenten an.

Die niedrigsten Angebotsrenten werden in peripher gelegenen, dünn besiedelten und ländlich geprägten Landkreisen erzielt. Die günstigsten Landkreise neben dem Vogtlandkreis waren 2022 die Landkreise Greiz, Altenburger Land, Görlitz, Erzgebirgskreis und Spree-Neiße mit durchschnittlichen Wiedervermietungsrenten unter 5,50 Euro/m². Die günstigsten kreisfreien Städte waren Chemnitz (5,49 Euro/m²) und Gera (5,60 Euro/m²).

Abbildung 3: Wiedervermietungsmiten inserierter Wohnungen 2022 insgesamt

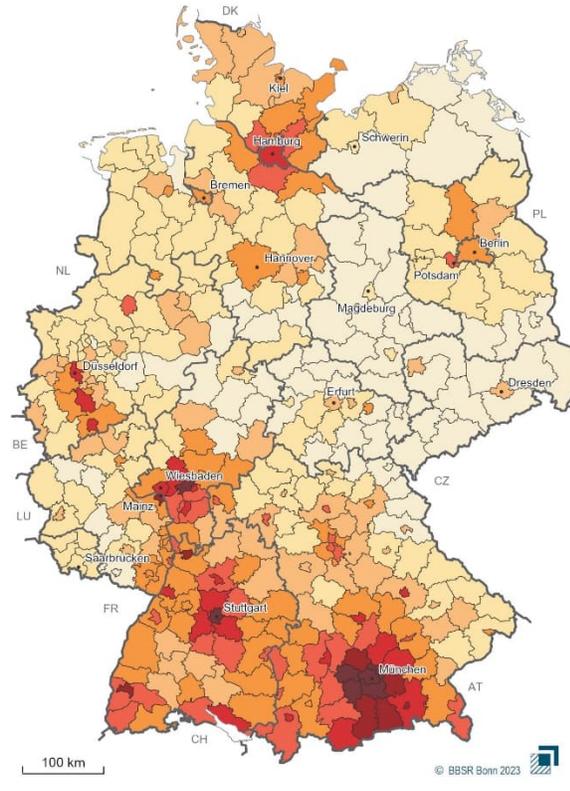


Angebotsmieten von Wohnungen bei Wiedervermietung in mittlerer/guter Wohnlage 2022 in € je m² nettokalt

☐ bis unter 5,50	☐ 8,50 bis unter 9,50
☐ 5,50 bis unter 6,50	☐ 9,50 bis unter 10,50
☐ 6,50 bis unter 7,50	☐ 10,50 bis unter 11,50
☐ 7,50 bis unter 8,50	☐ 11,50 und mehr

Anmerkungen: Angebotsmieten ohne Nebenkosten für unmobilierte Wohnungen im Gebäudebestand (ohne Neubau) mit 40 bis 100 m² Wohnfläche, mittlere Wohnungsausstattung, mittlere bis gute Wohnlage, basierend auf im Internet veröffentlichten Wohnungsinseraten von Immobilienplattformen und Zeitungen.

Abbildung 4: Wiedervermietungsmiten inserierter Wohnungen 2022 im unteren Mietdrittel



Angebotsmieten von Wohnungen bei Wiedervermietung in mittlerer/guter Wohnlage 2022 in € je m² - Median des untersten Terzil

Datenbasis: BBSR-Wohnungsmarktbeobachtung, IDN ImmoDaten GmbH, microm Wohnlagen
Geometrische Grundlage: Kreise (generalisiert), 31.12.2019 © GeoBasis-DE/BKG
Bearbeitung: N. Brack, A. Schürt

Quelle: BBSR-Wohnungsmarktbeobachtung, IDN ImmoDaten GmbH, microm Wohnlagen

Die Verteilung der Wiedervermietungsmiten im für die jeweilige Region günstigen Wohnungssegment verdeutlicht nochmals die ausgeprägten Niveauunterschiede in den Teilräumen Deutschlands. Angenommen wird bei dieser Darstellung das untere Mietendrittel der über Zeitungen und Immobilienplattformen inserierten Wohnungen. Günstige Wohnungen sind allerdings bei dieser Datenquelle untererfasst, da bspw. große Wohnungsunternehmen oder Makler weitere Vertriebswege haben, deren Wohnungsangebote nicht über die gängigen Medien verfügbar und somit auswertbar sind (s. Kasten Hinweise zum Niveau der Angebotsmieten in Abschnitt 2.2.1).

In einem Drittel der Landkreise und kreisfreien Städte sind die Medianmieten der über Wohnungsinserate erfassten günstigen Wohnungsangebote unter 6 Euro/m² (s. Abbildung 4). In

diesen Regionen zeigt sich ein breites preiswertes Wohnungsangebot. Auf der anderen Seite lag der Median der Wiedervermietungsmieten des unteren Mietdrittels in 35 Städten und Umlandkreisen (9 Prozent der Kreise) über 9,50 Euro/m². In diesen Städten und Landkreisen wird die Knappheit preiswerten Wohnungsangebotes besonders deutlich. In der Stadt München sowie den Umlandkreisen München, Starnberg und Fürstenfeldbruck überstiegen die Mediane der über Wohnungsinserate erfassten günstigen Angebote 12 Euro/m². Die Wohnungssuche ist für Haushalte mit niedrigen Einkommen unter solchen Bedingungen ausgesprochen schwierig.

2.3 Mieten im sozialen Wohnungsbau

Sozialer Wohnungsbau ist die Förderung des Wohnungsbaus zur Unterstützung von Haushalten bei der Versorgung mit Mietwohnraum und bei der Bildung von selbst genutztem Wohneigentum, insbesondere, wenn sich diese Haushalte aufgrund ihres Einkommens am Markt nicht angemessen mit Wohnraum versorgen können und auf Unterstützung angewiesen sind. Zur Zielgruppe zählen z. B. Familien mit Kindern, Alleinerziehende, ältere Menschen, Menschen mit Behinderungen oder Studierende und Auszubildende.

Im sozialen Wohnungsbau, also in dem vom Bund mitfinanzierbaren Bereich der sozialen Wohnraumförderung, gibt es zwei Fördergegenstände:

- Schaffung neuen Wohnraums durch Neu-, Aus- oder Umbau, einschließlich des erstmaligen Erwerbs des Wohnraums innerhalb von zwei Jahren nach Fertigstellung (Ersterwerb), und
- Modernisierung von Wohnraum.

Die Fördergegenstände betreffen sowohl Mietwohnungen (sog. Sozialmietwohnungen) als auch selbstgenutztes Wohneigentum; auch Wohnheimplätze können gefördert werden. Nach landesrechtlichen Bestimmungen und ohne Einsatz von Bundesmitteln kann z. B. auch der Erwerb von Belegungsbindungen gefördert werden.

Der Bestand von Sozialmietwohnungen ist in den letzten Jahrzehnten deutlich gesunken. Der Bestand an Sozialmietwohnungen lag nach Angaben der Länder zum Ende des Jahres 2021 bei gut 1,1 Mio. Wohnungen, 1990 waren noch ca. 3 Mio. Wohnungen in der Bindung. Damit der Bund den sozialen Wohnungsbau gemeinsam mit den Ländern stärken und das weitere Abschmelzen des Sozialwohnungsbestandes bremsen und umkehren kann, stellt der Bund den Ländern im Zeitraum von 2022 bis 2026 Finanzhilfen in der Rekordhöhe von insgesamt 14,5 Mrd. Euro Programmmittel zur Verfügung.

Wesensmerkmal des sozialen Wohnungsbaus ist die Begründung von Mietpreis- und Belegungsbindungen an Mietwohnungen. Über die Ausgestaltung der Mietpreis- und Belegungsbindungen entscheiden die Länder in eigener Verantwortung. Die Mietpreisbindung wird auf bestimmte Zeit (z.B. 30 Jahre, z.T. auch länger) festgelegt und führt zu einer Miete, die langfristig und verlässlich auf einem kostengünstigen Niveau liegt.

Zu den Mieten geförderter Wohnungen gibt es keine bundesweite repräsentative Statistik, da die Gesetzgebungskompetenz für den sozialen Wohnungsbau bei den Ländern liegt. Die Länder gestalten die Förderbestimmungen flexibel aus und setzen die Mittel entsprechend den jeweiligen Bedarfslagen ein. Dadurch haben sich die Förderbestimmungen im Hinblick auf die Einkommen der begünstigten Haushalte und die Mieten der geförderten Wohnungen in den Ländern weiter ausdifferenziert. Da die Mieten 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 der NRW Bank für Nordrhein-Westfalen, dem Land mit dem höchsten Bestand an geförderten Wohnungen, zeigen für das Jahr 2021, dass in den hochpreisigen Regionen der Abstand zwischen den Marktmieten und den preisgebundenen Mieten von Bestandswohnungen und damit der Mietvorteil für preisgebundene Wohnungen am größten ausfällt. Während die durchschnittliche Wiedervermietungsmiete (Angebotsmiete) in den günstigen Städten und Landkreisen in NRW bei 6 Euro bis gut 7 Euro je m² nettokalt liegt, steigt sie in den teuersten Städten deutlich über 10 Euro je m². Landesweit liegen die durchschnittlichen Angebotsmieten in bestehenden Gebäuden bei 8,05 Euro je m² (Quelle: empirica-Preisdatenbank, Berechnungen der NRW Bank). Dagegen liegen die Mieten von geförderten Bestandswohnungen (soweit sie über Inserate vermietet werden) landesweit bei durchschnittlich 5,37 Euro je m² (Quelle: empirica-Preisdatenbank, Berechnungen der NRW Bank). Der Mietvorteil ist in den teuersten Städten NRWs deutlich höher als in Städten und Landkreisen mit günstigen Marktmieten (Quelle: Wohnungsmarktbericht 2022 der NRW Bank). Aufgrund der hohen Nachfrage am Wohnungsmarkt und steigenden Marktmieten ist dieser jetzt bestehende Mietvorteil erst in den letzten 10 Jahren in diesem Ausmaß entstanden und zeigt die Bedeutung von gefördertem Wohnraum für das bezahlbare Wohnen.

Im Segment der Neubauwohnungen sind die Mietvorteile besonders groß. Hier liegen die Bewilligungsmieten für gebundenen Wohnraum einkommensabhängig zwischen 5,90 und 7,20 Euro/m² in den günstigeren Gemeinden und 7 bis 7,80 Euro/m² in den teuren Großstädten (Köln, Düsseldorf, Bonn und Münster) (Quelle: Förderbestimmungen NRW). Die durchschnittlichen Neubaumieten im frei finanzierten Wohnungsbau betragen in den teuren Ballungsräumen 2022 dagegen deutlich mehr als 10 Euro/m², in Köln beispielsweise deutlich über 15 Euro/m² (Angebotsmieten), aber auch in Bonn, Münster oder Düsseldorf deutlich über 14 Euro/m² bis über 15 Euro/m² (Quelle: BBSR-Wohnungsmarktbeobachtung). Der Mietvorteil geförderter Wohnungen ist somit im Neubau sehr groß. Auch in günstigeren Städten und Landkreisen ist der Mietvorteil eines geförderten Mietwohnungsneubaus beträchtlich, bedenkt man, dass die durchschnittlichen Neubaumieten am freien Markt auch in günstigeren Großstädten mit wenigen Ausnahmen bei über 10 Euro/m² liegen.

3 Entwicklung der Mieten

3.1 Entwicklung der Bestandsmieten im Bundesgebiet

Der Mietenindex des Verbraucherpreisindex des Statistischen Bundesamtes, der im Wesentlichen die Änderungsraten der Mieten von bestehenden Mietverträgen wiedergibt, zeigt im Berichtszeitraum 2020 bis 2022 eine durchschnittliche jährliche Steigerung der Nettokaltmieten von 1,5 Prozent. Zum Vergleich: Die Inflationsrate lag im Berichtszeitraum aufgrund der sehr starken Teuerung im Jahr 2022 im Durchschnitt bei jährlich 3,5 Prozent. Aufgrund der hohen Energiepreise erreichte sie im Jahresmittel 2022 6,9 Prozent. Betrachtet man die Entwicklung ohne das außergewöhnlich verlaufende Jahr 2022, liegt die Teuerung des Mietenindex mit 1,4 Prozent p. a. etwas unterhalb der Teuerungsrate von 1,8 Prozent p. a. (jeweils jährliche Durchschnitte der Werte 2020 und 2021)

Eine moderate Entwicklung der Bestandsmieten in den letzten Jahren hat sich somit fortgesetzt (s. Tabelle 4) und steht in Kontrast zu den Steigerungen bei den Erst- und Wiedervermietungen. Die aktuell neu am Markt vereinbarten Mieten sind zwar anteilig auch im Mietenindex des Verbraucherpreisindex enthalten, haben aber wegen ihrer relativ geringen quantitativen Bedeutung einen nachrangigen Einfluss auf den Mietenindex. Darüber hinaus ist zu berücksichtigen, dass der Mietenindex als Preisindex reine Preisveränderungen für qualitativ gleichbleibenden Wohnraum abbildet.

Tabelle 4: Entwicklung der Nettokaltmieten und der Verbraucherpreise in Deutschland 2017 – 2022

Jahr	Mietenindex (nettokalt)		Verbraucherpreisindex	
	Index 2020=100	Veränderung zum Vorjahr in Prozent	Index 2020=100	Veränderung zum Vorjahr in Prozent
2017	95,8	1,3	96,4	1,5
2018	97,2	1,5	98,1	1,8
2019	98,6	1,4	99,5	1,4
2020	100,0	1,4	100,0	0,5
2021	101,4	1,4	103,1	3,1
2022	103,2	1,8	110,2	6,9

Quelle: Statistisches Bundesamt: Verbraucherpreisindex für Deutschland auf der Basis 2020

Regional sind die Mieten in den kreisfreien Großstädten im Berichtszeitraum 2020 bis 2022 mit gut 1,5 Prozent p. a. kaum stärker gestiegen als in den städtischen Kreisen und den ländlichen Kreisen mit Verdichtungsansätzen (1,5 Prozent p. a. im Zeitraum 2020 bis 2022). In den dünn besiedelten ländlichen Kreisen sind die Mieten im Verbraucherpreisindex um gut 1,3 Prozent p. a. gestiegen.

Tabelle 5: Entwicklung der Nettokaltmieten nach siedlungsstrukturellen Kreistypen 2018 – 2022

Jahr	kreisfreie Großstädte	städtische Kreise	ländliche Kreise mit Verdichtungsansätzen	dünn besiedelte ländliche Kreise
	Veränderung gegenüber Vorjahr in Prozent			
2018	1,7	1,5	1,3	1,2
2019	1,5	1,4	1,5	1,5
2020	1,4	1,5	1,5	1,2
2021	1,4	1,3	1,3	1,4
2022	1,8	1,8	1,8	1,4

Quelle: Statistisches Bundesamt: Verbraucherpreisindex für Deutschland auf der Basis 2015

3.2 Entwicklung der Erst- und Wiedervermietungs-mieten

3.2.1 Entwicklung der Erst- und Wiedervermietungs-mieten im Bundesgebiet

Der Anstieg der Wiedervermietungs-mieten inserierter Wohnungen hat nach einer merklichen Verlangsamung bis 2020 ab 2021 wieder stärker zugelegt. 2020 wurden bestehende Wohnungen im Durchschnitt 2,7 Prozent teurer angeboten als im Vorjahr. 2021 hat sich die Steigerungsrate der Wiedervermietungs-mieten auf 3,5 Prozent erhöht, 2022 auf 4 Prozent. Dabei haben sich insbesondere 2022 die jungen Bestandswohnungen ab Baujahr 2000 mit 5 Prozent spürbar verteuert (s. Tabelle 6). Die Altbauten bis 1948 zeigten Zuwächse von niedrigen 1,8 Prozent 2020 auf gut 4 Prozent 2022. Die Mietwohnungen der 1950er bis 1970er Jahre erfuhren hingegen im Berichtszeitraum weniger Dynamik. Sie verteuerten sich im Mittel jährlich um 3 Prozent. Die Erstvermietungs-mieten neu gebauter Wohnungen sind mit 8,2 Prozent im Jahr 2022 besonders stark gestiegen, nachdem sie in 2021 eine relativ geringe Steigerungsrate von 3,4 Prozent verzeichnet hatten (s. Tabelle 6).

Tabelle 6: Entwicklung der Angebotsmieten inserierter Wohnungen nach Baujahren 2020 – 2022

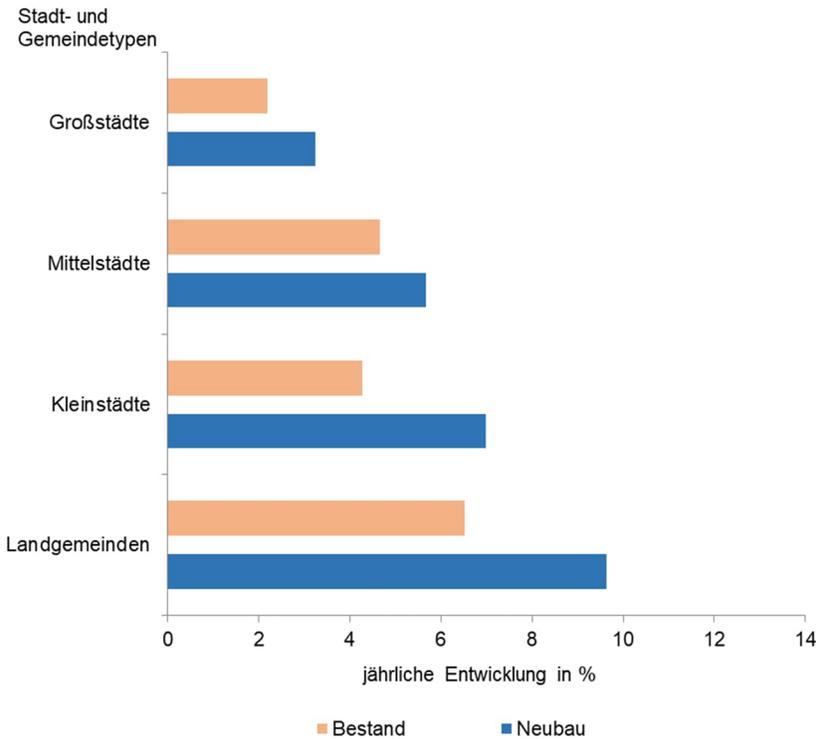
Baujahr	bis 1948	1949 bis 1978	1979 bis 1999	ab 2000	Neubau
Jahr	jährliche Entwicklung in Prozent				
2020	1,8	2,5	2,6	3,6	5,4
2021	3,2	2,7	4,1	4,5	3,4
2022	4,2	3,2	3,5	5,0	8,2
2020 bis 2022 p. a.	3,7	3,0	3,8	4,8	5,8

Anmerkungen: Angebotsmieten ohne Nebenkosten für unmöblierte Wohnungen mit 40 bis 100 m² Wohnfläche, mittlere Wohnungsausstattung, mittlere bis gute Wohnlage, basierend auf im Internet veröffentlichten Wohnungsinseraten von Immobilienplattformen und Zeitungen.

In Westdeutschland haben sich die Mietensteigerungen bei Wiedervermietung von 3,6 Prozent im Jahr 2020 über 3 Prozent 2021 auf 3,7 Prozent 2022 eingependelt. In Ostdeutschland erfolgte im Berichtszeitraum eine starke Schwankung der Mietenentwicklungen aufgrund der Sondersituation der Einführung und der Aufhebung des sogenannten Mietendeckels in Berlin in den Jahren 2020 (Berlin: -2,7 Prozent) und 2021 (Berlin: +6,8 Prozent). Aufgrund des hohen Geschosswohnungsbestandes in Berlin haben diese Sondereffekte einen prägenden Einfluss auf die ostdeutschen Mittelwerte: 2020 (-0,4 Prozent), 2021 (+5,3 Prozent), 2022 (+4,8 Prozent). Ohne Berlin zogen die Angebotsmieten in Ostdeutschland 2020 moderat um 1,3 Prozent an und erfuhren in den Jahren 2021 mit +4,1 Prozent und 2022 mit +5,2 Prozent eine spürbare Dynamik.

Die Unterscheidung der Mietenentwicklungen zwischen Wiedervermietungen und Erstvermietungen im Berichtszeitraum 2020 bis 2022 zeigen deutliche Unterschiede auf. Die Neubaumieten sind bei der Differenzierung nach Stadt- und Gemeindetypen ein bis drei Prozentpunkte stärker gestiegen als bei Wiedervermietungen im Bestand (s. Abbildung 5). Es ist erkennbar, dass der Unterschied zwischen Neubau und Bestand bei den Großstädten (+3,3 Prozent im Neubau) und den Mittelstädten (+5,7 Prozent im Neubau) mit rund einem Prozentpunkt nicht so groß ist. Am stärksten haben die inserierten Neubaumieten in Landgemeinden zugelegt (+9,6 Prozent). Neben den allgemeinen Kostensteigerungen im Neubau zeigen sich hier vor allem räumliche Schwerpunkte von Landgemeinden im näheren und weiteren Umfeld der angespannten Ballungsräume, die über Umlandwanderungen aus den Städten zu starken Mietsteigerungen geführt haben.

Abbildung 5: Jährliche Entwicklung der Angebotsmieten inserierter Wohnungen im Bestand und Neubau nach Stadt- und Gemeindetypen 2020 – 2022



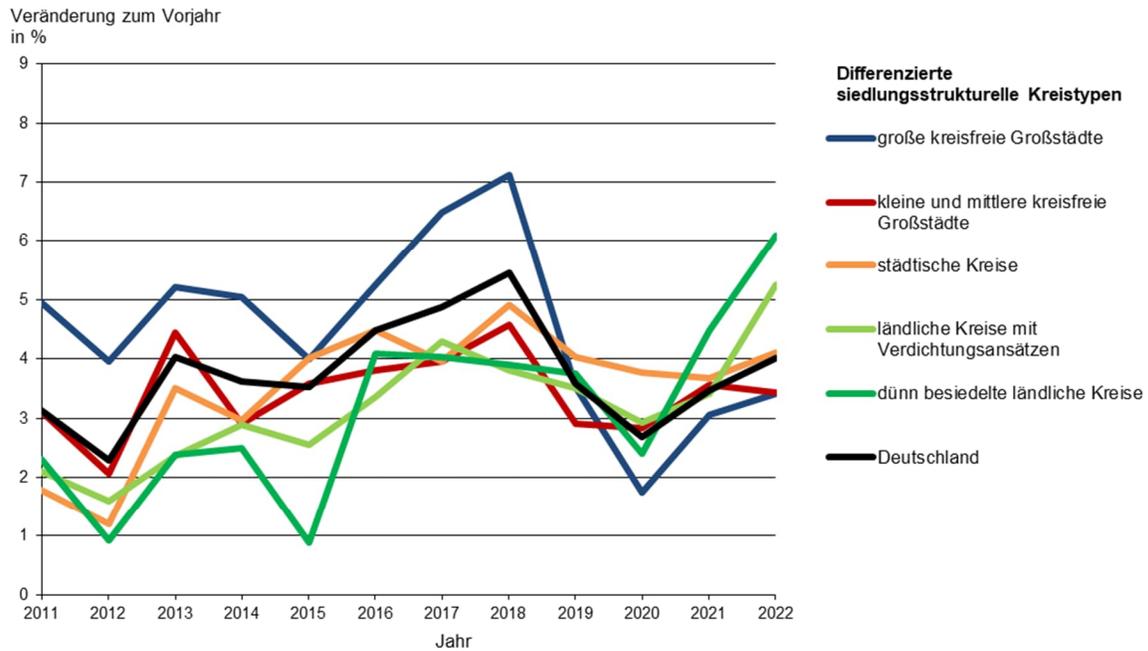
Anmerkungen: Angebotsmieten ohne Nebenkosten für unmöblierte Wohnungen mit 40 bis 100 m² Wohnfläche, mittlere Wohnungsausstattung, mittlere bis gute Wohnlage, basierend auf im Internet veröffentlichten Wohnungsinseraten von Immobilienplattformen und Zeitungen. © BBSR Bonn 2023

Quelle: BBSR-Wohnungsmarktbeobachtung, IDN ImmoDaten GmbH, microm Wohnlagen

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

Für Wiedervermietungen lassen sich die Miet­entwicklungen nach Regionen und Städten differenziert betrachten. In der Abbildung 6 wird die starke Dynamik in den verschiedenen Teilräumen deutlich. 2019 und 2020 hatten sich die Anstiege der Wiedervermietungs­mieten in allen Kreistypen teils deutlich verlangsamt. Seit 2021 nimmt die Dynamik aber wieder spürbar zu. Die großen wie die kleinen und mittleren kreisfreien Großstädte zeigten 2022 einen Zuwachs von 3,4 Prozent, lagen damit aber immer noch unter dem Bundesmittel von 4 Prozent, bei denen sich auch die städtischen Kreise bewegten. Die höchste Dynamik erfuhren 2022 die ländlichen Kreise mit 5,3 bzw. 6,1 Prozent Erhöhung der Inseratsmieten im Vergleich zum Vorjahr (s. Abbildung 7). Die erkennbaren überdurchschnittlichen Miet­ensteigerungen in den ländlichen Kreisen gehen dabei vielfach von unterdurchschnittlichen Mietenniveaus aus.

Abbildung 6: Veränderungen der Wiedervermietungsrenten inserierter Wohnungen nach Kreistypen 2011 – 2022



Anmerkungen: Angebotsmieten ohne Nebenkosten für unmöblierte Wohnungen bei Wiedervermietung im Gebäudebestand (ohne Neubau) mit 40 bis 100 m² Wohnfläche, mittlere Wohnungsausstattung, mittlere bis gute Wohnlage, basierend auf im Internet veröffentlichten Wohnungsinseraten von Immobilienplattformen und Zeitungen. Große kreisfreie Großstädte: min. 500 Tsd. Einwohner © BBSR Bonn 2023

Quelle: BBSR-Wohnungsmarktbeobachtung, IDN ImmoDaten GmbH, microm Wohnlagen

Tabelle 7: Entwicklung von Wiedervermietungsrenten inserierter Wohnungen nach siedlungsstrukturellen Kreistypen 2020 – 2022

differenzierte siedlungsstrukturelle Kreistypen	2022	2020-2021	2021-2022	2020-2022
	Angebotsmiete nettokalt in Euro/m ²	jährliche Entwicklung in Prozent		
große kreisfreie Großstädte	12,23	3,1	3,4	3,2
kleine und mittlere kreisfreie Großstädte	9,13	3,6	3,4	3,5
städtische Kreise	9,26	3,7	4,1	3,9
ländliche Kreise mit Verdichtungsansätzen	7,57	3,4	5,3	4,3
dünn besiedelte ländliche Kreise	7,42	4,5	6,1	5,3
Deutschland	9,66	3,5	4,0	3,7

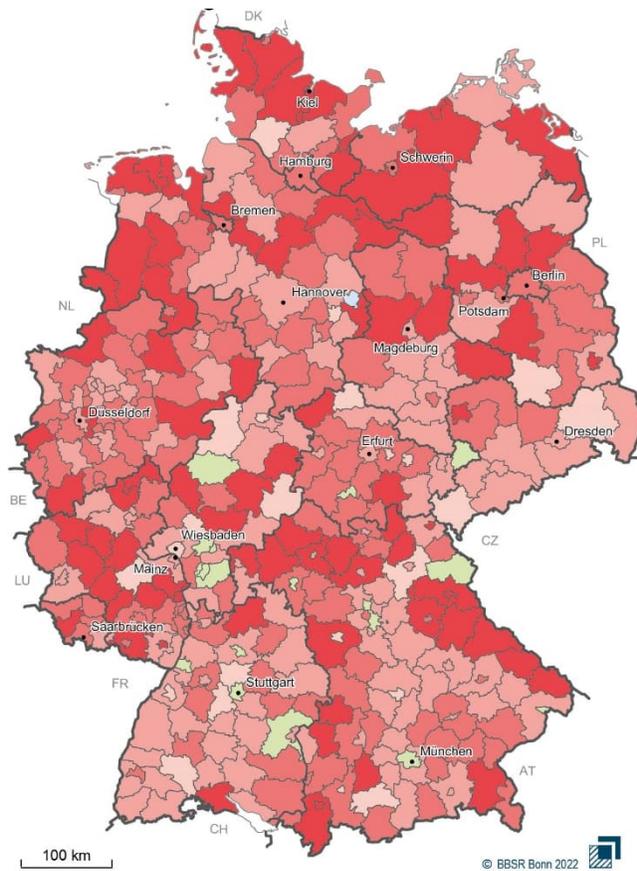
Anmerkungen: Angebotsrenten ohne Nebenkosten für unmöblierte Wohnungen bei Wiedervermietung im Gebäudebestand (ohne Neubau) mit 40 bis 100 m² Wohnfläche, mittlere Wohnungsausstattung, mittlere bis gute Wohnlage, basierend auf im Internet veröffentlichten Wohnungsinseraten von Immobilienplattformen und Zeitungen.

Quelle: BBSR-Wohnungsmarktbeobachtung, IDN ImmoDaten GmbH, microm Wohnlagen

Bei den großen Großstädten bestehen deutliche Unterschiede in der Mietendynamik und den Entwicklungsverläufen. Das resultiert aus den sehr unterschiedlichen lokalen und regionalen Wohnungsmarktsituationen, den Verhältnissen von Angebot und Nachfrage, deren Veränderungen und den Ausgangsniveaus der Angebotsrenten. In einigen Großstädten wie Hamburg, Berlin, Bremen oder Leipzig haben die Wiedervermietungsrenten 2022 mit Werten zwischen 4 und 7 Prozent wieder deutlich zugelegt. Moderate Steigerungen erfuhren Düsseldorf, Köln, Essen und Dresden mit 2 bis 4 Prozent. Mietenzuwächse um ein Prozent waren in München, Frankfurt am Main und Nürnberg zu erkennen. Auf dem Vorjahresniveau bewegte sich Stuttgart.

Die Abbildung 7 verdeutlicht mit den jährlichen Steigerungsraten der Wiedervermietungsrenten 2020 bis 2022 die deutlichen Zuwächse insbesondere in ländlichen Kreisen. Dabei handelt es sich vielfach um Landkreise, die im Einzugsgebiet von wichtigen Arbeitsmarkt- und Ausbildungszentren liegen. Nachdem sich in den letzten Jahren das engere Umland wachsender Städte ebenfalls verteuert hat und von hoher Wohnungsnachfrage geprägt war, haben sich die Suchradien nach bezahlbarem und zur Lebenssituation passendem Wohnraum vergrößert. Der Zuwachs mobiler Arbeitstätigkeiten bei Bürobeschäftigten und eine damit verbundene Verringerung von Pendeltagen könnte einen weiteren Anreiz zum Umzug in ländliche Räume bewirkt haben. Zusätzlich erfuhren viele touristisch geprägte ländliche Räume nochmals Preiszuwächse. Nach Einbußen im ersten Pandemiejahr hat gerade der innerdeutsche Tourismus wieder an Bedeutung gewonnen.

Abbildung 7: Jährliche Entwicklung der Wiedervermietungsrenten inserierter Wohnungen 2020 – 2022



Entwicklung der Angebotsrenten von Wohnungen bei Wiedervermietung in mittlerer/guter Wohnlage 2020 bis 2022 p.a.in %



Anmerkungen: Angebotsrenten ohne Nebenkosten für unmobilierte Wohnungen im Gebäudebestand (ohne Neubau) mit 40 bis 100 m² Wohnfläche, mittlere Wohnungsausstattung, mittlere bis gute Wohnlage, basierend auf im Internet veröffentlichten Wohnungsinseraten von Immobilienplattformen und Zeitungen.

Datenbasis: BBSR-Wohnungsmarktbeobachtung, IDN ImmoDaten GmbH, microm Wohnlagen
 Geometrische Grundlage: Kreise (generalisiert), 31.12.2020 © GeoBasis-DE/BKG
 Bearbeitung: N. Brack, A. Schürt

Quelle: BBSR-Wohnungsmarktbeobachtung, IDN ImmoDaten GmbH, microm Wohnlagen

4 Niveau, Struktur und Entwicklung der Wohnnebenkosten

Nebenkosten sind Betriebskosten, die durch den bestimmungsmäßigen Gebrauch eines Gebäudes, Nebengebäudes und Grundstückes, aber auch von Anlagen und Einrichtungen laufend entstehen. Dazu gehören unter anderem: Wasser, Abwasser, Heizkosten oder Müllbeseitigung etc. Man unterscheidet die Nebenkosten in „kalte Betriebskosten“ (alle Betriebskosten ohne Heizung und Warmwasser) und „warme Betriebskosten“ (Kosten für Heizung und Warmwasser).

4.1 Kalte Betriebskosten

Die kalten Betriebskosten lagen im Jahr 2022 bei 1,30 Euro/m² (Mikrozensus 2022). Bei einer typischen 70 m²-Mietwohnung resultieren daraus insgesamt durchschnittliche monatliche kalte Betriebskosten in Höhe von 91 Euro.

Im Berichtszeitraum 2020 bis 2022 stiegen die kalten Betriebskosten laut Verbraucherpreisindex (VPI) des Statistischen Bundesamtes um durchschnittlich knapp 2 Prozent p. a. und damit etwas stärker als die Nettokaltmieten (1,5 Prozent p. a.), jedoch geringer als die Verbraucherpreise insgesamt (3,5 Prozent p. a., insbesondere getrieben durch das Jahr 2022). Das zeigt, dass sich die kalten Betriebskosten im Berichtszeitraum eher moderat bis leicht steigend entwickelten (s. Tabelle 8).

Tabelle 8: Entwicklung der kalten Betriebskosten, insbesondere der kommunalen Gebühren 2017 – 2022

Jahr	Wohnnebenkosten		darunter					
			Wasserversorgung		Abwasserentsorgung		Müllabfuhr	
	Index 2020 = 100	Veränderung gegenüber Vorjahr in %	Index 2020 = 100	Veränderung gegenüber Vorjahr in %	Index 2020 = 100	Veränderung gegenüber Vorjahr in %	Index 2020 = 100	Veränderung gegenüber Vorjahr in %
2017	96,4	1,2	96,7	1,2	98,9	0,1	96,2	0,1
2018	97,3	0,9	97,9	1,2	98,8	-0,1	96,4	0,2
2019	98,8	1,5	100,0	2,1	99,7	0,9	97,3	0,9
2020	100,0	1,2	100,0	0,0	100,0	0,3	100,0	2,8
2021	102,4	2,4	102,9	2,9	101,3	1,3	103,5	3,5
2022	104,8	2,3	105,2	2,2	103,3	2,0	106,1	2,5

Quelle: Statistisches Bundesamt: Verbraucherpreisindex für Deutschland

Eine etwas stärkere Preisentwicklung erfuhren die Gebühren für die Müllabfuhr (2,9 Prozent p. a. 2020 bis 2022), während die Gebühren für die Wasserversorgung (+1,7 Prozent p. a.) und die Abwasserentsorgung (+1,2 Prozent p. a.) deutlich geringer stiegen.

4.2 Warme Betriebskosten

Die warmen Nebenkosten werden für diesen Bericht aus dem Sozio-oekonomischen Panel (SOEP des DIW) des Jahres 2020 (V37) abgeleitet. Aktuellere Daten aus dem SOEP liegen zur Zeit noch nicht vor. Die Daten werden mit dem Preisindex für warme Nebenkosten aus dem Verbraucherpreisindex des Statistischen Bundesamtes fortgeschrieben. 2020 betragen die warmen Nebenkosten aus dem SOEP 1,21 Euro/m². Im Jahr 2021 stiegen die warmen Nebenkosten um 2,6 Prozent (s. Tabelle 9). Die Preissteigerung war im Jahr 2022 aufgrund der weltpolitischen Veränderungen mit 32,7 Prozent außergewöhnlich hoch, womit die fortgeschriebenen warmen Nebenkosten einen Wert von 1,65 Euro/m² erreichten. Bei einer typischen 70 m²-Mietwohnung resultieren daraus insgesamt durchschnittliche monatliche warme Nebenkosten in Höhe von 115 Euro⁶.

Die Höhe der warmen Nebenkosten kann sich je Haushalt deutlich unterscheiden. Je nach Gebäudetyp, Heizungsart, technischem Standard der Heizungsanlage, Grad der Wärmedämmung sowie dem individuellen Heizverhalten, den Preisentwicklungen der verschiedenen Wärmeträger und den Witterungsverhältnissen ergeben sich unterschiedliche Kosten.

Tabelle 9: Entwicklung der warmen Nebenkosten 2017 – 2022

Jahr	Warme Nebenkosten	
	Index 2020 = 100	Veränderung zum Vorjahr in %
2017	94,7	0,9
2018	97,5	3,0
2019	100,3	2,9
2020	100,0	-0,3
2021	102,6	2,6
2022	136,1	32,7

Quelle: Statistisches Bundesamt: Verbraucherpreisindex für Deutschland

Mit den fortgeschriebenen 1,65 Euro/m² läge der Anteil der warmen Nebenkosten an der Bruttowarmmiete im Jahr 2022 bei knapp 16 Prozent und damit im langjährigen Vergleich recht hoch. In der Vergangenheit lagen die Anteilswerte häufig bei etwas über 13 Prozent (Ausnahme 2014 mit 17 Prozent). Dämpfend in der Kostenentwicklung war die Witterung der vergangenen Jahre mit zum Teil sehr milden Wintern. Die Preisentwicklung der einzelnen Energieträger (Weltmarktpreisentwicklung) hatte jedoch gerade im Jahr 2022 starken Einfluss auf die warmen Nebenkosten und deren kräftiger Preisdynamik.

⁶ Hinweis: Teilweise werden diese Preissteigerungen erst im Rahmen der Jahresabrechnung an die Mieterinnen und Mieter weitergegeben.

Die Preise für die einzelnen Energieträger entwickelten sich im Berichtszeitraum 2020 bis 2022 zwischen den verschiedenen Jahren sehr unterschiedlich. 2020 gab es gegenüber 2019 einen deutlichen Rückgang der Preise für leichtes Heizöl. Dies hat sich 2021 jedoch nicht fortgesetzt, der Preis stieg wieder auf ein Niveau von 60 Euro je Hektoliter (bei Lieferung in Tankwagen an Haushalte). 2022 stieg dann der Preis für leichtes Heizöl auf 110 Euro je Hektoliter, was einen starken Preissprung für die Haushalte bedeutete. Damit wurde auch das bisherige Preishoch aus den Jahren 2012 bis 2014 mit 70 bis 75 Euro je Hektoliter deutlich überschritten. Der Verbraucherpreisindex für Heizöl ist im Berichtszeitraum um knapp 21 Prozent p. a. gestiegen. Er weist für 2020 eine rückläufige Preisentwicklung von knapp 19 Prozent und für 2021 eine Teuerung von 8,5 Prozent auf. In 2022 stieg der Verbraucherpreisindex für Heizöl um 73 Prozent.

Der Gaspreis ist im Berichtszeitraum von 2020 bis 2022 im Durchschnitt pro Jahr um knapp 18 Prozent gestiegen. Während die Jahre 2020 und 2021 einen Preisanstieg von im Durchschnitt 2,5 Prozent p. a. erfuhren, stieg der Gaspreis 2022 überdurchschnittlich um 48 Prozent. Damit einher gehen deutlich gestiegene Heizkosten für Haushalte mit Gasheizungen.⁷

5 Energiepreissteigerungen und Entlastungsmaßnahmen

Die in 2021 und vor allem in 2022 (ausgelöst durch den Wegfall der Lieferungen von russischem Erdgas im Zusammenhang mit dem russischen Angriff auf die Ukraine) stark gestiegenen Energiepreise belasten alle Menschen. Mit dem Ziel die Bürgerinnen und Bürger zu unterstützen und Arbeitsplätze zu sichern, hat die Bundesregierung umfangreiche Entlastungspakete geschnürt. Gemeinsam umfassen sie mehr als 95 Milliarden Euro. Zusätzlich dämpft der Abwehrschirm gegen die Folgen des russischen Angriffskriegs mit bis zu 200 Milliarden Euro die Energiekosten für Verbraucherinnen und Verbraucher, vor allem durch die Gas-, Wärme- und Stromprelsbremsen.

Um die Heizkostensteigerungen im Wohngeld abzufedern, erhielten Haushalte, die in mindestens einem der Monate Oktober 2021 bis März 2022 Wohngeld bezogen, einen Heizkostenzuschuss. Ein zweiter Heizkostenzuschuss wurde aufgrund fortdauernder Preisanstiege an alle Haushalte gezahlt, die in mindestens einem der Monate September 2022 bis Dezember 2022 Wohngeld bezogen haben. Die beiden Heizkostenzuschüsse wurden zudem auch an Beziehende von BAföG, AFBG, Berufsausbildungsbeihilfen und Ausbildungsgeld gezahlt. Mit der Wohngeldreform 2023 wurde das Leistungsniveau des Wohngeldes stark erhöht und der Empfängerkreis erheblich ausgeweitet. Ein wichtiger Bestandteil der Wohngeldreform ist die Einführung einer dauerhaften pauschalen Heizkostenkomponente (vgl. Teil C, Abschnitt IV 1.2 und 1.3).

Zudem wurde Rentnerinnen und Rentnern eine Energiepreispauschale in Höhe von 300 Euro brutto im Dezember 2022 gezahlt. Auch Studierende und (Berufs-)Fachschülerinnen und (Berufs-)Fachschüler erhalten seit März 2023 auf Antrag eine Einmalzahlung für die gestiegenen Energiekosten in Höhe von 200 Euro. Einkommensteuerpflichtige Erwerbstätige haben bereits im September 2022 eine einmalige Energiepreispauschale in Höhe von 300 Euro erhalten. Die Auszahlung erfolgte über die Lohnabrechnung des Arbeitgebers. Selbstständigen wurde über die Senkung ihrer Steuervorauszahlung ein Vorschuss gewährt.

⁷ Die angegebenen Durchschnittswerte unterzeichnen das aktuelle Preisniveau deutlich. Die aktuellen Preissteigerungen bzw. das aktuelle Preisniveau wird erst zeitverzögert bei den Haushalten ankommen.

Die Bundesregierung hat ferner am 23. September 2022 die ExpertInnen-Kommission Gas und Wärme eingesetzt und diese gebeten, Vorschläge zur Bewältigung der durch den russischen Angriffskrieg auf die Ukraine ausgelösten Gaspreiskrise zu erarbeiten.

Den Kern der Entlastungsmaßnahmen bilden die Gas- und Wärmepreisbremse sowie die Strompreisbremse.

Für private Haushalte, kleine und mittlere Unternehmen mit weniger als 1,5 Millionen Kilowattstunden Gasverbrauch im Jahr sowie für Vereine beträgt der Referenzpreis 12 Cent (brutto) pro Kilowattstunde. Für Fernwärme beträgt der Referenzpreis 9,5 Cent (brutto) je Kilowattstunde. Dieser gedeckelte, niedrigere Preis gilt bei Kunden mit Standardlastprofil (SLP-Kunden) für ein Kontingent von 80 Prozent des im September 2022 prognostizierten Jahresverbrauchs, bei Kunden mit registrierender Leistungsmessung (RLM-Kunden) für 80 Prozent des Jahresverbrauchs in 2021. Für den restlichen Verbrauch muss der geltende Arbeitspreis gezahlt werden. Eine befristete Gaspreisbremse soll ebenfalls der von den hohen Preisen betroffenen Industrie dabei helfen, Produktion und Beschäftigung zu sichern. Hier wird ab Januar 2023 der Netto-Arbeitspreis für die Kilowattstunde auf 7 Cent gedeckelt – für 70 Prozent des Gas-Verbrauchs. Auch hier gilt: Für den übrigen Verbrauch zahlen die Unternehmen den regulären Marktpreis. Diese Regelung gilt auch für Krankenhäuser.

Die Strompreisbremse soll dazu beitragen, dass die Stromkosten insgesamt sinken. Der Strompreis ist für private Verbraucher sowie kleine Unternehmen bei 40 Cent (brutto) pro Kilowattstunde gedeckelt. Dies gilt bei SLP-Kunden für den Basisbedarf von 80 Prozent der aktuellen, vom Netzbetreiber erstellten Verbrauchsprognose sowie bei RLM-Kunden für 80 Prozent des Jahresverbrauchs in 2021. Nur für den übrigen Verbrauch, der darüber hinausgeht, muss dann der reguläre Marktpreis gezahlt werden. Für mittlere und große Unternehmen mit mehr als 30.000 Kilowattstunden Jahresverbrauch liegt der Deckel bei 13 Cent (Netto-Arbeitspreis) für 70 Prozent des historischen Verbrauchs – in der Regel gemessen am Vorjahr. Auch sie zahlen für den darüber liegenden Verbrauch den geltenden Arbeitspreis.

Die Strompreisbremse gilt für alle Stromkundinnen und Stromkunden seit Januar 2023. Die Entlastungsbeträge für Januar und Februar wurden von den Stromversorgern im März 2023 mit ausgezahlt. Die Gas- und Wärmepreisbremse startete für Industriekunden im Januar 2023. Für private Haushalte, kleine und mittlere Unternehmen startete sie im März 2023 und umfasst ebenfalls rückwirkend die Monate Januar und Februar.

Der Bund übernimmt für das Jahr 2022 zudem die Kosten für den Dezember-Abschlag für Gas und Wärme. Damit entlastet er Gas- und Fernwärmekundinnen und -kunden spürbar, um den Zeitraum bis zur Gaspreisbremse zu überbrücken. Das Gesetz über die Dezember-Soforthilfe ist am 19. November in Kraft getreten.

Durch die oben dargelegten Energiepreisbremsen werden alle Verbraucher entlastet. Sie erreichen nicht nur Privathaushalte, kleine und mittlere Unternehmen und Industriebetriebe, sondern in vollem Umfang auch Krankenhäuser, soziale Dienstleister sowie Einrichtungen aus dem Bereich Bildung, Wissenschaft, Forschung und Kultur.

Die Gas- und Wärme-Kommission hatte darüberhinausgehend vorgeschlagen, für Härtefälle, die von den Energiepreisbremsen nicht ausreichend entlastet werden, zusätzliche Unterstützungswege zu öffnen. In diesem Rahmen sind neben Härtefallregelungen vorgesehen für

- kleine und mittlere Unternehmen,
- Krankenhäuser und Pflegeeinrichtungen,

- Soziale Dienstleister des Bundes für Rehabilitation und Teilhabe,
- Soziale Träger,
- Außeruniversitäre Forschung,
- Kultur,
- Wohnungsunternehmen,
- Mieterinnen und Mieter sowie selbstnutzende Wohnungseigentümerinnen und -eigentümer.

Das Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen hat in diesem Zusammenhang gemeinsam mit der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) und in enger Abstimmung mit den Ländern eine Härtefallregelung für Wohnungsunternehmen, das BMWSB-Härtefallprogramm Wohnungsunternehmen 2023, aufgesetzt. Ziel ist die zügige Kreditbereitstellung über Landesförderinstitute für Wohnungsunternehmen, die über ein tragfähiges Geschäftsmodell verfügen, aber aufgrund der gestiegenen Energiekosten temporär in Finanzierungsschwierigkeiten sind. Die durch die Differenz zwischen erhöhten Vorauszahlungen der Wohnungsunternehmen an die Versorger von Strom, Gas und Wärme und den geringeren Abschlagszahlungen der Mieterinnen und Mieter entstehende vorübergehende Liquiditätslücke soll somit gedeckt werden.

Es handelt sich dabei um Härtefallhilfen in Einzelfällen in Form von durch den Bund zu 80 Prozent abgesicherten Krediten. Die Hilfen richten sich an Wohnungsunternehmen mit tragfähigem Geschäftsmodell, bei denen trotz der Strom- und Gaspreispbremse vorübergehende finanzielle Belastungen bestehen, die nicht ausgeglichen werden können. Zur Absicherung der Kreditrisiken der Landesförderinstitute stehen insgesamt Bundesmittel aus dem Wirtschaftsstabilisierungsfonds in Höhe von bis zu 1,1 Milliarden Euro zur Verfügung.

Das Härtefallprogramm ist seit dem 15.02.2023 in Kraft. Antragsberechtigte Wohnungsunternehmen können somit Anträge bei ihrer Hausbank (im Falle eines Durchleitungskredits) oder direkt beim Landesförderinstitut (im Falle eines Direktkredits oder der Erhöhung der Kontokorrentkreditlinie) stellen. Die Landesförderinstitute stellen wiederum den entsprechenden Antrag für das BMWSB-Härtefallprogramm Wohnungsunternehmen 2023 bei der KfW. Antragsberechtigt sind grundsätzlich privatwirtschaftliche gewerbliche Wohnungsunternehmen, kommunale und öffentliche Wohnungsunternehmen, Wohnungsgenossenschaften sowie kirchliche und sonstige gemeinnützige Wohnungsunternehmen. Das Programm läuft bis zum 31.12.2023. Laufzeit und Zinsbindung des Kredites betragen maximal zwei Jahre.

Dieses Angebot des Bundes, Risikoübernahmen für betroffene Unternehmen bereit zu stellen, soll die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen der Wohnungsunternehmen absichern und Vertrauen erhalten. Insbesondere größere Wohnungsunternehmen spielen eine kritische Rolle in der Bereitstellung von Wohnraum. Die Sicherstellung von Liquidität für diese Unternehmen ist daher von besonderem gesamtwirtschaftlichem Interesse.

In Ergänzung zu den Energiepreisbremsen, die eine Entlastungswirkung im Bereich der leitungsgebundenen Energieträger entfalten, haben das Bundesministerium für Wirtschaft und Klimaschutz und die Länder bundeseinheitliche Härtefallhilfen für Privathaushalte bei nicht leitungsgebundenen Energieträgern aufgesetzt. Hiermit wird ein Beschluss des Deutschen Bundestages vom 15. Dezember 2022 umgesetzt.

Ziel dieser Härtefallregelung ist die Unterstützung von privaten Haushalten, die im Jahr 2022 bei nicht leitungsgebundenen Energieträgern mehr als eine Verdopplung der Kosten im Vergleich zu den Referenzpreisen im Jahr 2021 zu tragen hatten. Diesen Haushalten werden 80 Prozent der über die Verdopplung hinausgehenden Mehrkosten erstattet. Entlastet werden können Haushalte, die in einer eigenen Immobilie wohnen ebenso wie Mieterinnen und Mieter.

Für die Härtefallhilfen für Privathaushalte hat die Bundesregierung, dem Entschließungsantrag des Deutschen Bundestags folgend, insgesamt bis zu 1,8 Mrd. Euro aus dem Wirtschaftsstabilisierungsfonds zur Verfügung gestellt, die nach Bedarf auf die Länder aufgeteilt werden.

Ein Antrag auf Härtefallhilfen kann im jeweils zuständigen Land bis zum 20. Oktober 2023 gestellt werden. Zuständig ist das Land, in dem sich die Feuerstätte(n) befindet/n, für die eine Entlastung beantragt wird. Die Antragstellung ist in den ersten Ländern am 02.05.2023 gestartet.

Zudem hat die Bundesregierung im Rahmen des Gesetzes über die Feststellung des Wirtschaftsplans des ERP- Sondervermögens für das Jahr 2023 und über eine Soforthilfe für Letztverbraucher von leitungsgebundenem Erdgas und Kunden von Wärme vom 15. November 2022 (BGBl. I, 2035) eine Regelung zum Umgang mit der einmaligen Entlastung im Dezember 2022 bei Empfängerinnen und Empfängern von Sozialleistungen eingeführt.⁸ Nach § 11 des Gesetzes über eine Soforthilfe für Letztverbraucher von leitungsgebundenem Erdgas und Kunden von Wärme (Erdgas-Wärme-Soforthilfegesetz) werden Erstattungen oder nicht gezahlte Abschläge für Dezember 2022 leistungsrechtlich erst bei der nächsten Jahresabschlussrechnung berücksichtigt.

Des Weiteren wurde mit dem am 1. Januar 2023 in Kraft getretenen Bürgergeldgesetz ergänzend eine Regelung zur adäquaten Abfederung von Härtefällen für Personen, die in selbstgenutztem Wohneigentum leben und kein Bürgergeld beziehen, eingeführt. Wer durch die hohe Heizkostennachforderung finanziell überfordert wird, kann Unterstützung durch das Jobcenter erhalten. Dazu muss innerhalb von drei Monaten nach Fälligkeit der Rechnung beim zuständigen Jobcenter ein Antrag gestellt werden. Die Jobcenter prüfen in diesen einmaligen Fällen, ob durch die Heizkostenforderung im Monat der Fälligkeit ein Leistungsanspruch auf Bürgergeld besteht, welcher – sofern die Prüfung dies ergibt – dann ausgezahlt wird und zur Nachzahlungsforderung eingesetzt werden kann. Vermögen muss nur eingesetzt werden, wenn es den vorhandenen Freibetrag von 15.000 Euro je Person in der Bedarfsgemeinschaft übersteigt. Einerseits werden somit Haushalte vor einer finanziellen Überforderung geschützt und andererseits wird die Unterstützung auf diejenigen fokussiert, die sie tatsächlich brauchen. Die einmalige Übernahme von Nachzahlungen mit Antragrückwirkung von drei Monaten ist befristet bis Ende 2023.

⁸ Bei Beziehenden von Leistungen zur Sicherung des Lebensunterhaltes nach dem SGB II und SGB XII werden mit den monatlichen Leistungen auch die Heizkosten übernommen, bei Gas oder Fernwärme üblicherweise in Höhe der monatlichen Abschläge.

6 Niveau und Struktur der Mietbelastung

In diesem Bericht werden die Mietbelastungsquoten auf der Grundlage der Daten des Mikrozensus 2022 dargestellt. Die Mietbelastungsquote beschreibt das Verhältnis der Mietausgaben bruttokalt zum Haushaltsnettoeinkommen. Das Nettoeinkommen umfasst das monatliche Einkommen aller Haushaltsmitglieder inklusive Sozialleistungen abzüglich Steuern und Sozialabgaben.⁹

Im Jahr 2022 betrug die durchschnittliche bruttokalte Mietbelastung 27,8 Prozent des Haushaltsnettoeinkommens (s. Anlage 6). Die durchschnittliche Mietbelastung (bruttokalt) betrug zum letzten Berichtszeitpunkt 2018 27,2 Prozent (Mikrozensus 2018). Damit ist die Mietbelastungsquote seit dem letzten Berichtszeitraum leicht gestiegen.

Die Höhe der durchschnittlichen Mietbelastungsquote ist von den Einkommen und Mietpreisen abhängig. Bei den Mietpreisen hat die Größe der Wohnung einen hohen Einfluss. Bei den haushaltsbezogenen Merkmalen ist bedeutsam, dass es sich bei den Einkommen um Nettoeinkommen von Haushalten handelt, so dass nicht nur die Höhe der individuellen Einkommen, sondern auch die Zahl der Einkommensbezieherinnen und Einkommensbezieher im Verhältnis zur Haushaltsgröße ausschlaggebend ist. Wem zwei Einkommen zur Verfügung stehen, ist als Haushalt in der Regel deutlich bessergestellt als Haushalte mit Alleinverdienenden. Auch die Präferenzen der Haushalte zum Beispiel bezüglich Wohnungsgröße oder –ausstattung bzw. der Lage der Wohnung haben einen wesentlichen Einfluss auf die Mietbelastungsquote. Je nach Einkommen belasten die Mietausgaben die Haushalte auch bei gleicher Quote sehr unterschiedlich, da das restliche Einkommen nach Abzug der Miete unterschiedlich ausfallen kann.

Kleinere Haushalte mit einer Person weisen mit 32,7 Prozent eine höhere Mietbelastung als größere Haushalte auf. Die Quote liegt bei Haushalten mit vier und mehr Personen bei 23,4 Prozent. Haushalte mit zwei oder drei Personen weisen eine Mietbelastungsquote von 22,8 Prozent auf. Mehrere Personen im Haushalt verringern die Wohnkostenbelastung auch dadurch, dass u.a. die Kosten für die Flächen, die nicht zu Zimmern zählen wie Abstellkammern, Flure etc. und die festen Kosten wie Anschlussgebühren, Grundgebühren etc. nicht wie bei einem Ein-Personen-Haushalte alleine getragen werden müssen.

Die Höhe der Mietbelastung ist von den Haushaltseinkommen abhängig. Sie nimmt mit steigenden Einkommen ab. Haushalte mit einem niedrigen monatlichen Einkommen von unter 1.500 Euro weisen überdurchschnittliche Mietbelastungen von 44,6 Prozent auf. Dagegen liegt die Mietbelastungsquote bei Einkommen über 4.000 Euro bei 16 Prozent (s.a. Anlage 6). Im Bereich der häufig auftretenden Einkommensklassen von 2.000 bis 3.000 Euro liegt die Mietbelastungsquote bei 23,8 Prozent. Die Einkommensklasse von 3.000 bis 4.000 Euro weist im Durchschnitt eine Mietbelastungsquote von knapp 20 Prozent auf.

In Großstädten liegt die Mietbelastungsquote im Durchschnitt bei 28,9 Prozent und damit höher als in mittelgroßen Städten zwischen 20.000 und 100.000 Einwohnerinnen und Einwohnern (27,6

⁹ Die Mietbelastung basiert beim Mikrozensus auf der Berechnungsmethode, bei der die Sozialleistungen beim Wohnen zum Einkommen dazugezählt werden. Die Wohnkostenbelastungsquote für Mieterhaushalte einer anderen häufig genutzten Datenquelle EU-SILC basiert auf der Berechnungsmethode, bei der die Sozialleistungen beim Wohnen von den Wohnkosten abgezogen werden. Im Ergebnis führt die Berücksichtigung der Sozialleistungen beim Wohnen als Bestandteil des verfügbaren Einkommens (Mikrozensus) zu einer höheren Wohnkostenbelastung (s. Anlage 3).

Prozent) bzw. in Kleinstädten und Orten mit bis zu 20.000 Einwohnerinnen und Einwohnern, wo die Mietbelastung 2022 25,9 Prozent betrug.

Die Höhe der Mietbelastungsquote variiert mit dem Einzugsdatum. So weisen Mieterhaushalte mit einem Einzugsdatum vor 1999 mit 26,8 Prozent einen niedrigeren Wert auf als solche mit einem jüngeren Einzugsdatum. Haushalte, die 2019 und später eingezogen sind, weisen mit 29,5 Prozent die höchste Mietbelastung auf. In den Großstädten war die Mietbelastungsquote bei Haushalten, die 2019 und später eingezogen sind, mit 30,8 Prozent besonders hoch. Aber auch in Mittelstädten und in Kleinstädten bzw. Landgemeinden ist die Mietbelastungsquote der seit 2019 eingezogenen Haushalte überdurchschnittlich (29,4 bzw. 27,4 Prozent).

Die Verteilung der Mietbelastungsquote auf alle Haushalte zeigt, dass die Haushalte zur Miete in Deutschland in gut einem Drittel der Fälle eine Mietbelastungsquote von unter 20 Prozent, in knapp einem Drittel der Fälle eine Quote von 20 bis unter 30 Prozent und in einem Drittel der Fälle eine Quote von 30 und mehr Prozent aufweisen (s. Anlage 7). 40 und mehr Prozent Mietbelastung betreffen knapp 16 Prozent aller Miethaushalte. Bei Einpersonenhaushalten weisen dagegen nur 22 Prozent der Miethaushalte eine Mietbelastung unter 20 Prozent auf, während 45 Prozent aller Einpersonenhaushalte eine Mietbelastung von 30 und mehr Prozent haben (knapp 24 Prozent über 40 Prozent Mietbelastung) (s. Anlage 7).

II. Mietrecht

Rund 53 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. Zwar gilt auch bei der Wohnraummiete grundsätzlich Vertragsfreiheit, aber soweit der Mieter schutzbedürftig ist, ist diese eingeschränkt. Die Mieterinnen und Mieter genießen weitgehenden Kündigungsschutz und Schutz vor unangemessenen Mieterhöhungen, während Vermieterinnen und Vermieter das Recht haben, die Miete an die ortsübliche Vergleichsmiete anzupassen oder aber nach Modernisierung zu erhöhen.

Die Bedeutung der ortsüblichen Vergleichsmiete und ihres wichtigsten Abbildungsinstruments, des Mietspiegels, hat in der Praxis stetig zugenommen. Mit der am 1. Juli 2022 in Kraft getretenen Reform des Mietspiegelrechts wurde die Rechtssicherheit und Qualität von qualifizierten Mietspiegeln gestärkt und gleichzeitig der Aufwand für die Mietspiegelerstellung gesenkt. Mit dem Mietspiegelreformgesetz (MsRG) wurde dafür unter anderem eine Verpflichtung für Mieterinnen und Mieter und Vermieterinnen und Vermieter eingeführt, für die Erstellung der örtlichen Mietspiegel Auskunft über Miete und Merkmale der Wohnungen zu geben. Auch die Nutzung vorhandener Datensätze wurde erleichtert. Zudem ist für Gemeinden mit mehr als 50.000 Einwohnerinnen und Einwohnern die Erstellung von einfachen Mietspiegeln verpflichtend. In der begleitenden Mietspiegelverordnung (MsV) werden Mindeststandards definiert, um die für einen qualifizierten Mietspiegel notwendige Voraussetzung, die Anwendung anerkannt wissenschaftlicher Grundsätze, zu konkretisieren. Für einfache Mietspiegel werden Mindest-Dokumentationsanforderungen festgelegt, zudem sind diese – wie auch qualifizierte Mietspiegel – in Zukunft kostenfrei im Internet zu veröffentlichen.

Mieterinnen und Mieter, die sich für ein elektrisch betriebenes Kraftfahrzeug entschieden haben oder entscheiden wollen, haben häufig das Bedürfnis, in der angemieteten Tiefgarage oder auf dem Grundstück des Mietgebäudes eine Ladesäule zu installieren. Das Mietrecht hat mit dem am 1. Dezember 2020 in Kraft getretenen Gesetz zur Förderung der Elektromobilität und zur Modernisierung des Wohnungseigentumsgesetzes und zur Änderung von kosten- und grundbuchrechtlichen Vorschriften (Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetz – WEMoG) die Voraussetzung dafür geschaffen. Die Mieterinnen und Mieter können von den Vermieterinnen und Vermietern die Erlaubnis verlangen, eine entsprechende bauliche Veränderung vorzunehmen. Der Anspruch besteht dann nicht, wenn die bauliche Veränderung den Vermieterinnen und Vermietern nach Interessenabwägung nicht zugemutet werden kann. Mit dem am 1. Dezember 2020 in Kraft getretenen Gesetz zur Förderung der Elektromobilität und zur Modernisierung des Wohnungseigentumsgesetzes und zur Änderung von kosten- und grundbuchrechtlichen Vorschriften (Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetz – WEMoG) ist auch für Wohnungseigentümerinnen und Wohnungseigentümer ein entsprechender Anspruch geschaffen worden; ebenso – analog zum Mietrecht - wie der auf Gestattung von Maßnahmen zur Barrierereduzierung und zum Einbruchschutz.

Die am 1. Dezember 2021 in Kraft getretene Novelle der Heizkostenverordnung (HeizkostenV) dient dem Ziel einer weiteren Ausschöpfung von Energieeinsparungspotenzialen. Mit ihr wurden Vorgaben aus der Energieeffizienzrichtlinie der EU umgesetzt (Richtlinie (EU) 2018/2002 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 11. Dezember 2018 zur Änderung der Richtlinie 2012/27/EU zur Energieeffizienz). Die Richtlinie enthält Verpflichtungen zur Fernablesbarkeit der messtechnischen Ausstattungen zur Verbrauchserfassung sowie zur unterjährigen Verbrauchsinformation der Nutzerinnen und Nutzer. Mit dem Inkrafttreten der novellierten Heizkostenverordnung müssen neu installierte Zähler und Heizkostenverteiler fernablesbar sein. Bereits installierte Geräte müssen bis zum 1. Januar 2027 mit dieser Funktion nachgerüstet oder ersetzt werden. Außerdem müssen Gebäudeeigentümerinnen und Gebäudeeigentümer den Nutzerinnen und Nutzern in den Fällen, in denen fernablesbare Zähler oder Heizkostenverteiler installiert wurden, monatlich Abrechnungs- oder Verbrauchsinformationen bereitstellen. Zudem legt die Verordnung bestimmte Mindestinformationen fest, die Gebäudeeigentümerinnen und Gebäudeeigentümer den Nutzerinnen und Nutzern – unabhängig von der Art der Zähler oder Heizkostenverteiler – mit den Abrechnungen zur Verfügung stellen müssen.

Mit dem am 1. Januar 2023 in Kraft getretenen Gesetz zur Aufteilung der Kohlendioxidkosten (Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetz – CO₂KostAufG) wurde ein Auftrag aus dem Koalitionsvertrag für die 20. Legislaturperiode für mehr Klimaschutz im Wärmesektor und eine sozial gerechte Kostenverteilung umgesetzt. Bisher trugen die Mieterinnen und Mieter die zusätzliche Belastung bei den Heizkosten durch die Einführung der CO₂-Bepreisung alleine. Das Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetz trägt dazu bei, dass der seit 2021 in Deutschland erhobene Preis für die Emissionen von Kohlendioxid (CO₂) seine klimapolitische Lenkungswirkung auch im Gebäudebereich entfalten kann. Mit einem Stufenmodell werden anhand der spezifischen CO₂-Emissionen des vermieteten Gebäudes die produzierten CO₂-Kosten anteilig entsprechend der Verantwortungsbereiche und damit fair zwischen Mieterinnen und Mietern sowie Vermieterinnen und Vermietern umgelegt. Je schlechter die Energiebilanz des jeweiligen Gebäudes, desto höher ist der zu tragende Kostenanteil der Vermieterinnen und Vermieter. Das Stufenmodell knüpft die prozentuale Kostenbeteiligung der Vermieterinnen und Vermieter sowie der Mieterinnen und Mieter an den jährlichen CO₂-Ausstoß des vermieteten Gebäudes pro m² Wohnfläche und Jahr. Bei Nichtwohngebäuden erfolgt zunächst eine hälftige Teilung. Bis Ende 2025 soll ein Stufenmodell

für Nichtwohngebäude entwickelt werden. Bei den sogenannten Gasetagenheizungen oder anderen Fällen, in denen zwischen Mieterinnen und Mietern sowie Energieversorgerinnen und Energieversorgern ein direktes Vertragsverhältnis besteht, sieht das Gesetz für Mieterinnen und Mieter einen Erstattungsanspruch der anteiligen CO₂-Kosten gegen Vermieterinnen und Vermieter vor.

Im Koalitionsvertrag sind darüber hinaus die Verlängerung der Mietpreisbremse bis 2029, die Absenkung der Kappungsgrenze von 15 auf 11 Prozent für Mieterhöhungen innerhalb von 3 Jahren in angespannten Wohnungsmärkten, die Verlängerung des Betrachtungszeitraums bei der ortsüblichen Vergleichsmiete von 6 auf 7 Jahre sowie eine Pflicht zur Erstellung qualifizierter Mietspiegel in Gemeinden mit mehr als 100.000 Einwohnerinnen und Einwohnern vereinbart. Um die Ursachen drohender Wohnungslosigkeit zu beseitigen, soll das Mietrecht, insbesondere dort wo Schonfristzahlungen dem Weiterführen des Mietverhältnisses entgegenstehen, evaluiert und entgegengesteuert werden. Zudem ist die Prüfung eines Umstiegs auf eine Teilwarmmiete vereinbart, in deren System die Modernisierungsumlage aufgehen soll. Daneben wird derzeit der gesetzgeberische Handlungsbedarf beim Thema Indexmiete geprüft. Indexmieten können bei hoher Inflation zu erheblichen Mieterhöhungen führen, die für viele Haushalte nur schwer darstellbar sind.

Teil C Wohngeldbericht

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

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, die Berücksichtigung von Aufwendungen für Unterkunft und Heizung (KdU) im Rahmen der Grundsicherung für Arbeitsuchende oder Sozialhilfe sowie Maßnahmen der Objektförderung in Form der sozialen Wohnraumförderung durch die Länder.

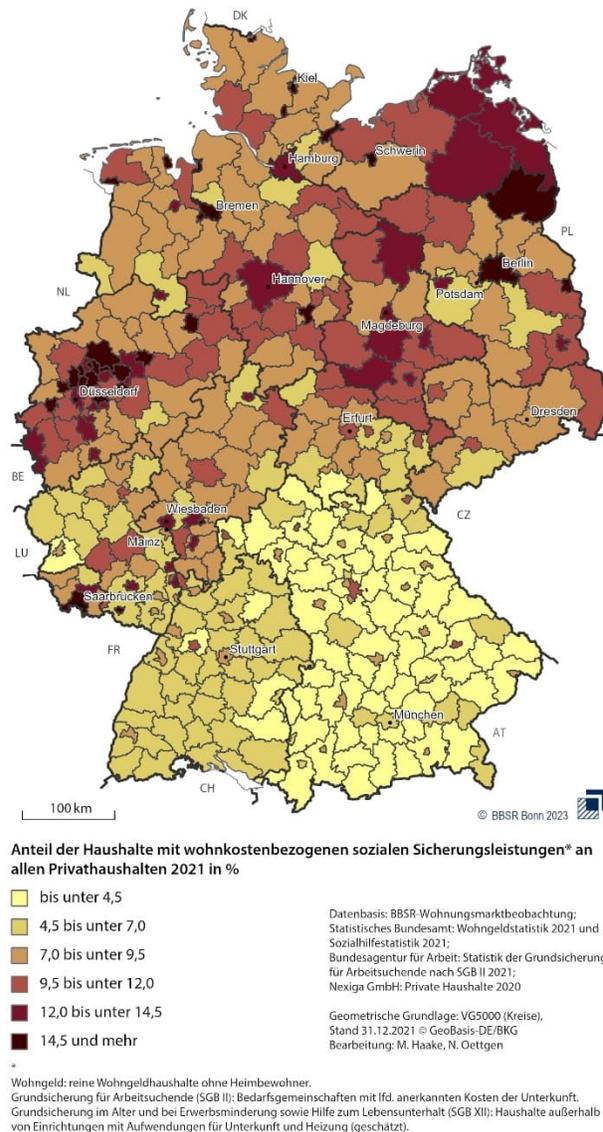
Die Grundsicherung für Arbeitsuchende und Sozialhilfe decken das grundrechtlich geschützte soziokulturelle Existenzminimum ab, zu dem auch die Bedarfe für eine angemessene Unterkunft und Heizung gehören. Wohngeld wird geleistet, damit einkommensschwächere Haushalte mit Einkommen oberhalb des Grundsicherungsniveaus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

Im Berichtsmonat Dezember 2021 entlastete die öffentliche Hand mit Wohngeld und KdU rund 3,9 Mio. Privathaushalte wirkungsvoll bei den Wohnkosten. Davon erhielten 3,4 Mio. Haushalte Leistungen für Unterkunft und Heizung (hiervon 2,5 Mio. Bedarfsgemeinschaften nach dem SGB II und 0,9 Mio. Haushalte nach dem SGB XII) und 0,5 Mio. Haushalte Wohngeld¹⁰. Damit profitierten rund 10 Prozent aller privaten Haushalte von einer vollständigen oder teilweisen Entlastung bei den Wohnkosten. Die Ausgaben für Wohngeld und KdU betragen 2021 insgesamt 18,5 Mrd. Euro.

Die große Mehrheit der Leistungsberechtigten sind Mieterhaushalte. Rund ein Fünftel aller Mietwohnungen werden somit von Haushalten bewohnt, die mit Wohngeld oder KdU unterstützt werden. Insgesamt verfügten 2021 rund 16 Prozent der Bevölkerung über ein Nettoäquivalenzeinkommen unterhalb von 60 Prozent des Median (EU-SILC 2021). Darunter sind auch Personen, die keine staatlichen Leistungen für das Wohnen beziehen, obwohl sie ebenfalls auf preiswerte Wohnungen angewiesen sind. Sie leben in Wohnungen, deren Miete aus unterschiedlichen Gründen für sie tragbar ist. Dies kann zum Beispiel am niedrigen örtlichen Mietenniveau, an älteren Bestandsmietverträgen oder der Nutzung einer Sozialwohnung liegen.

¹⁰ Privathaushalte ohne Heimbewohnerinnen und Heimbewohner (Wohngeld) bzw. ohne Empfängerinnen und Empfänger in Einrichtungen wie Alters- oder Pflegeheimen (SGB XII). Rund 80.000 Heimbewohnerinnen und Heimbewohner erhielten im Jahr 2021 Wohngeld. Rund 180.000 Personen in Einrichtungen erhielten Leistungen der Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung (SGB XII), rund 100.000 Personen in Einrichtungen erhielten Leistungen im Rahmen der Hilfe zum Lebensunterhalt (SGB XII), darunter waren jeweils auch Empfängerinnen und Empfänger von KdU-Leistungen.

Abbildung 8: Soziale Sicherung des Wohnens 2021



Wohngeld

Das Wohngeld soll für Haushalte mit niedrigem Einkommen die Wohnkostenbelastung mindern. Durch die geringere Belastung 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.

Das Wohngeld kann seine Entlastungswirkung nur dann bewahren, wenn es entsprechend der Miet- und Verbraucherpreisentwicklung angepasst wird. In der Vergangenheit wurde das Wohngeld nur

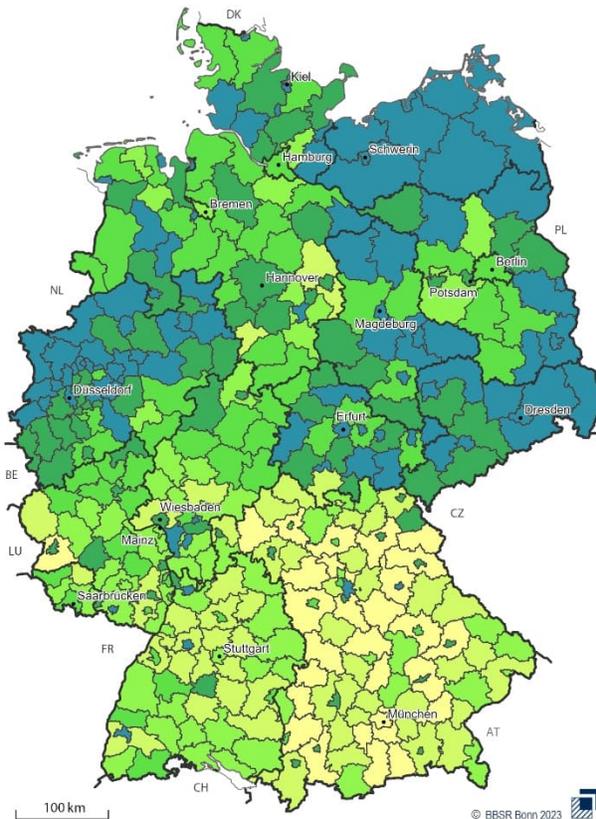
in unregelmäßigen Abständen angepasst: 1990, 2001, 2009, 2016 und 2020. Mit der Wohngeldreform 2020 wurde die Dynamisierung des Wohngeldes eingeführt, mit der zukünftig alle 2 Jahre nach einer strukturellen Reform eine entsprechende Anpassung erfolgt. 2022 wurde das Leistungsniveau des Wohngeldes erstmals im Rahmen der Dynamisierung angehoben. Aufgrund der Wohngeldreform 2023 findet die nächste Dynamisierung im Jahr 2025 statt.

2021 wurde im Rahmen des Klimaschutzprogramms 2030 der Bundesregierung zudem die CO₂-Komponente beim Wohngeld eingeführt, die im Durchschnitt die Mehrbelastungen der Wohngeldhaushalte durch die Einführung des CO₂-Preises bis 2026 ausgleichen soll.

Um die Heizkostensteigerungen in Folge der in 2021 und 2022 stark gestiegenen Energiepreise abzufedern, erhielten Haushalte, die in mindestens einem der Monate Oktober 2021 bis März 2022 Wohngeld bezogen, einen Heizkostenzuschuss. Aufgrund der bis Ende 2022 fortdauernden Preisanstiege wurde ein zweiter Heizkostenzuschuss an alle Haushalte gezahlt, die in mindestens einem der Monate September 2022 bis Dezember 2022 Wohngeld bezogen haben. Die beiden Heizkostenzuschüsse wurden zudem auch an Beziehende von BAföG, Berufsausbildungsbeihilfen und Ausbildungsgeld gezahlt.

Mit der Wohngeldreform 2023 wurde das Leistungsniveau des Wohngeldes stark erhöht und der Empfängerkreis erheblich ausgeweitet. Wichtige Bestandteile der Wohngeldreform sind die Einführung einer dauerhaften pauschalen Heizkostenkomponente, die Einführung einer Klimakomponente und zusätzlich die Erhöhung des allgemeinen Leistungsniveaus. Im Durchschnitt wird das Wohngeld der bisherigen Empfängerinnen und Empfänger verdoppelt und zahlreiche Haushalte oberhalb der bisherigen Einkommensgrenzen des Wohngeldes werden leistungsberechtigt. Die Auswirkungen der genannten Wohngeldanpassungen werden im Detail unter Abschnitt IV erläutert.

Abbildung 9: Anteil der Wohngeldhaushalte an allen Privathaushalten



Anteil der Wohngeldhaushalte an allen Privathaushalten 2021 in %

- bis unter 0,50
- 0,50 bis unter 0,75
- 0,75 bis unter 1,00
- 1,00 bis unter 1,25
- 1,25 bis unter 1,50
- 1,50 und mehr

Datenbasis: BBSR-Wohnungsmarktbeobachtung;
 Statistisches Bundesamt: Wohngeldstatistik 2021,
 reine Wohngeldhaushalte ohne Heimbewohner;
 Nexiga GmbH: Private Haushalte 2020

Geometrische Grundlage: VG5000 (Kreise),
 Stand 31.12.2021 © GeoBasis-DE/BKG
 Bearbeitung: M.Haake

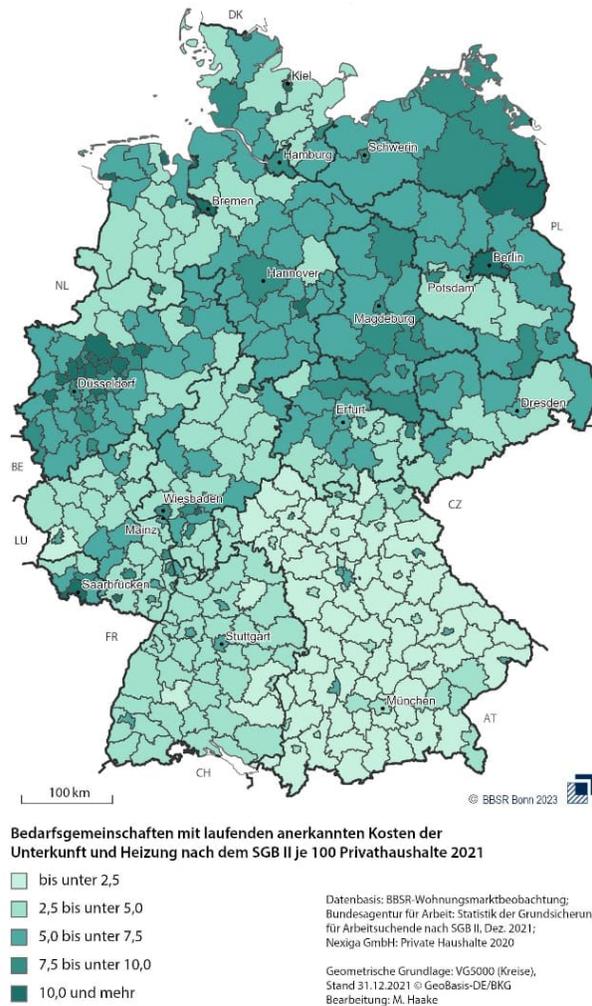
Berücksichtigung der Bedarfe für Kosten der Unterkunft und Heizung (KdU) im Rahmen der Grundsicherung für Arbeitsuchende und der Sozialhilfe

Die öffentliche Hand unterstützt Haushalte, die ihren existenzsichernden Lebensunterhaltsbedarf inklusive Wohnkosten nicht aus eigenem Einkommen oder Vermögen und vorrangigen Sozialleistungen wie dem Wohngeld decken können, durch die Berücksichtigung von Bedarfen für Unterkunft und Heizung in angemessener Höhe im Rahmen des Zweiten oder Zwölften Buches Sozialgesetzbuch (SGB II, SGB XII). In der Grundsicherung für Arbeitsuchende nach dem SGB II erhalten erwerbsfähige Leistungsberechtigte und deren Partnerinnen und Partner sowie deren Kinder Arbeitslosengeld II bzw. Sozialgeld. In der Sozialhilfe nach dem SGB XII erhalten zum einen vorübergehend nicht erwerbsfähige Personen sowie Minderjährige unter 15 Jahre bei Hilfebedürftigkeit Hilfe zum Lebensunterhalt, 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 Bedarfen für Unterkunft und Heizung im Rahmen des SGB II und SGB XII (KdU) meist die Wohnkosten in voller Höhe als Bedarf berücksichtigt, soweit sie angemessen sind. Dabei gelten Angemessenheitsgrenzen, die von den Kommunen – orientiert am einfachen Standard auf dem örtlichen Wohnungsmarkt – nach einem schlüssigen Konzept festgelegt werden. Aus Anlass der COVID-19-Pandemie galten die tatsächlichen Aufwendungen für Unterkunft und Heizung nach § 67 SGB II für die Dauer von sechs Monaten als angemessen. Auch nach Inkrafttreten des Bürgergeldes¹¹ zum 1.1.2023 werden im ersten Jahr des Leistungsbezugs die Aufwendungen für die Unterkunft durch die Einführung einer so genannten Karenzzeit ohne Überprüfung der Angemessenheit in tatsächlicher Höhe anerkannt.

¹¹ Mit der Einführung des Bürgergeldes wurden eine Reihe von Vorschriften im SGB II / SGB XII geändert. Unter anderem wurden die Regelsätze je nach Regelbedarfsstufe zwischen 35 und 53 Euro pro Monat angehoben, eine Karenzzeit von 12 Monaten bei der Prüfung der Angemessenheit der KdU und bei der Vermögensprüfung eingeführt sowie der Vermittlungsvorrang in Erwerbstätigkeit (zugunsten von Ausbildung und Weiterbildung) aufgehoben.

Abbildung 10: SGB II Bedarfsgemeinschaften mit KdU



Die KdU-Leistungen können erhebliche Auswirkungen auf die lokalen Wohnungsmärkte und die Versorgungsmöglichkeiten anderer Haushalte im preisgünstigen Wohnungsmarktsegment haben (s. Wohngeld- und Mietenbericht 2010, Bundestagsdrucksache 17/6280, S. 13).

Zu berücksichtigen ist bei der Festlegung von Angemessenheitsgrenzen, dass diese neben anderen Faktoren zu steigenden Mieten im preiswerten Segment beitragen können. Dies wirkt sich potentiell auch zu Lasten einkommensschwächerer Haushalte aus, 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 Angemessenheit der Aufwendungen für die Unterkunft stellt die Träger nach dem SGB II und dem SGB XII in der Praxis vor Herausforderungen. Eine zentrale Voraussetzung für die Bestimmung der Angemessenheit ist u.a. eine verlässliche Datengrundlage. Mit der Reform des Mietspiegelrechts wurde daher auch die Nutzung der für die Mietspiegelerstellung erhobenen Daten für die Bestimmung der Angemessenheit im erforderlichen Umfang ermöglicht. Das vom

Bundeskabine tt beschlossene Mietspiegelreformgesetz hat eine entsprechende Vorschrift in § 22 SGB II verankert und ist am 1. Juli 2022 in Kraft getreten.

Der Wohngeldbericht 2022 stellt die Entwicklung der Wohngeldleistungen und -haushalte zwischen 2019 und 2021 dar und gibt einen Ausblick auf die Entwicklung ab dem Jahr 2022 und damit auch auf die Entwicklung des Wohngeldes nach der Wohngeldreform 2023. 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 2019 bis 2021 dargestellt.

II. Überblick über die Entwicklungen im Berichtszeitraum 2020 bis 2022

Gesamtwirtschaftliche Einflüsse: wirtschaftliche Leistung, Einkommensentwicklung und Inflation

Die wirtschaftliche Entwicklung im Berichtszeitraum 2020 bis 2022 war vom Beginn der Covid-19 Pandemie Anfang 2020 und von einer beginnenden Rekord-Inflation im Verlauf des Jahres 2022 gekennzeichnet, letztere insbesondere bedingt durch den starken Energiepreisanstieg in Folge des Ukraine-Kriegs und der daraus entstandenen Öl- und Gasknappheit.

Die Covid-19-Pandemie und die damit einhergehenden Beschränkungen des öffentlichen Lebens haben zu einem erheblichen Einbruch der wirtschaftlichen Leistung von preisbereinigt 3,7 Prozent im Durchschnitt des Jahres 2020 gegenüber dem Vorjahr geführt. Die Zahl der Erwerbstätigen ging gegenüber dem Vorjahr um 0,8 Prozent bzw. rund 360.000 zurück¹². Nach Daten der Bundesagentur für Arbeit waren im April 2020 vorübergehend rund 6 Mio. Personen in Kurzarbeit. Im Verlaufe des Jahres 2020 ging die Zahl der Personen in Kurzarbeit wieder zurück. Nach einem erneuten Anstieg in Folge von Pandemiebeschränkungen erhöhte sich die Kurzarbeit nach Daten der Bundesagentur für Arbeit bis zum Februar 2021 wieder auf rund 3,4 Mio. Personen. Im Jahresverlauf 2021 pendelte sich die Zahl der Personen in Kurzarbeit in einer Größenordnung von knapp 1 Million ein und sank bis zum Sommer 2022 auf rund 100.000¹³.

Mit dem sukzessiven Auslaufen der Beschränkungen des öffentlichen Lebens in Folge der abflauenden Pandemie ist auch die deutsche Wirtschaft zurück auf den Erholungspfad eingeschwenkt. Insbesondere die vorübergehend stark eingeschränkten kontaktintensiven Dienstleistungsbereiche haben davon profitiert. Den Öffnungen auf der Angebotsseite stand eine rege Nachfrage gegenüber, da die privaten Haushalte während der Pandemie in Folge aufgeschobenen Konsums Ersparnisse gebildet haben, deren Auflösung sich positiv auf die Kaufkraft auswirkte¹⁴. Das Vorkrisenniveau von 2019 bei der wirtschaftlichen Leistung und der Zahl der Erwerbstätigen wurde im Verlaufe des Jahres 2022 wieder erreicht¹⁵.

Den zwischenzeitlich verbesserten Rahmenbedingungen in den Dienstleistungsbereichen in 2022 stehen erschwerte Bedingungen im Bereich des Verarbeitenden Gewerbes und des Baugewerbes gegenüber. Infolge der weltweiten Störungen der Lieferketten führten Engpässe bei Rohstoffen,

¹² Statistisches Bundesamt, VGR-Jahresergebnisse, Stand Februar 2023

¹³ Bundesagentur für Arbeit, Frühindikatoren für den Arbeitsmarkt, Stand Februar 2023

¹⁴ Vgl. Gemeinschaftsdiagnose Frühjahr 2022

¹⁵ Statistisches Bundesamt, Bruttoinlandsprodukt 2022

Vorprodukten und Endprodukten zu einem Nachfrageüberhang und entsprechendem Preisdruck. Verstärkt wurde dies durch das positive Konsumklima bei der Endnachfrage der privaten Haushalte. Zusätzlich verschärft wurden dieser Preisdruck durch den Beginn des Ukrainekrieges und die Knappheit und Unsicherheit bei der Versorgung mit Energieprodukten. Am Jahresende 2022 lagen sowohl der Baupreisindex für Wohngebäude mit rund 17 Prozent wie auch der Verbraucherpreisindex mit rund 9 Prozent gegenüber dem Vorjahr auf einem Rekordniveau¹⁶.

Der Arbeitsmarkt blieb trotz der negativen konjunkturellen Rahmenbedingungen stabil, auch am Jahresende 2022. Die Zahl der Erwerbstätigen ist trotz eines Rückgangs des preis-, saison- und kalenderbereinigten Bruttoinlandsprodukts im vierten Quartal 2022 auf einen neuen Rekordstand von rund 45,8 Mio. Erwerbstätigen gestiegen¹⁷. Im Jahr 2022 waren im Durchschnitt weniger Menschen ohne Arbeit, im Vergleich zum Vorjahr ging die Zahl der Erwerbslosen um rund 210.000 auf rund 1,3 Mio. Personen zurück¹⁸. Die Erwerbslosenquote sank um 0,5 Prozentpunkte auf 2,8 Prozent im Jahresdurchschnitt 2022.

Einkommensrückgänge etwa in Folge von Kurzarbeit und Arbeitslosigkeit wirken sich potentiell auch auf die Zahl der Leistungsempfängerinnen und -empfänger und die Höhe der Leistungen beim Wohngeld und bei den Kosten der Unterkunft (KdU) im Rahmen des SGB II und des SGB XII aus. Während bei den SGB II Leistungsbeziehern in den Phasen der Pandemiebeschränkungen 2020 und 2021 vorübergehend ein gewisser Anstieg der Fallzahlen beobachtet werden konnte, ist eine Aussage bezüglich der Wohngeldhaushalte nicht möglich, da der Zeitraum der konjunkturellen Eintrübung mit verschiedenen Leistungsverbesserungen im Wohngeld zusammenfällt. Die Wohngeldverbesserungen haben zu einem Anstieg der Empfängerzahl geführt¹⁹. Inwieweit ein Teil des Anstiegs der Empfängerzahlen im Wohngeld auch auf Einkommenseinbußen der Haushalte in Folge der Corona-Pandemie zurückgeführt werden kann, ist nicht beobachtbar. Der Einfluss der Pandemie und der Einfluss der Wohngeldleistungsverbesserungen können anhand der Daten der amtlichen Statistik nicht voneinander separiert werden.

Neben der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung spielt für das Wohngeld die Entwicklung der Einkommen, insbesondere der geringen Einkommen eine entscheidende Rolle. Hier stehen kräftige Nominaleinkommenszuwächse einem hohen Inflationsdruck gegenüber. Die Bruttolöhne und -gehälter je Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer stiegen von 2020 bis 2022 preisbereinigt um insgesamt 8,2 Prozent, allerdings war diesem Anstieg im Pandemiejahr 2020 eine vorübergehende Stagnation vorausgegangen. Dieser positiven Nominalentwicklung wirkte die hohe Inflation entgegen. Der Reallohnindex verzeichnete im Zeitraum 2020 bis 2022 einen Rückgang um 3,2 Prozent. Im Niedriglohnbereich kommt dem gesetzlichen Mindestlohn eine wichtige Bedeutung zu. Dieser wurde im Berichtszeitraum in mehreren Stufen angepasst und stieg zum 1. Januar 2021 von 9,35 Euro auf 9,50 Euro, zum 1. Juli 2021 auf 9,60 Euro, zum 1. Januar 2022 auf 9,82 Euro und zum 1. Juli 2022 auf 10,45 Euro pro Stunde. Zum 1. Oktober 2022 wurde der gesetzliche Mindestlohn auf 12 Euro pro Stunde angehoben. Auch die Rentenanpassungen sind für die Wohngeldbeziehenden von hoher Relevanz. Hier folgte auf eine Anhebung der Renten im Jahr 2020 um 3,45 Prozent in den alten Ländern und um 4,2 Prozent in den neuen Ländern eine

¹⁶ Statistisches Bundesamt: VPI November 2022: 8,8 Prozent gegenüber dem Vorjahr, Baupreisindex 4. Quartal 2022: 16,9 Prozent gegenüber dem Vorjahr.

¹⁷ Statistisches Bundesamt Erwerbstätigenrechnung, Inländerkonzept

¹⁸ Statistisches Bundesamt, Arbeitskräfteerhebung, ILO-Konzept.

¹⁹ Wohngeldreform 2020, CO₂-Komponente 2021, Dynamisierung Wohngeld 2022

Nullrunde in 2021 in den alten Ländern, die aufgrund des Angleichungsprozesses der Renten Ost in den neuen Ländern zu einer Erhöhung um 0,75 Prozent führte. Im Jahr 2022 wurden die Renten in den alten Ländern um 5,35 Prozent und in den neuen Ländern um 6,12 Prozent angepasst.

Die deutlichen Einkommenszuwächse im Niedrigeinkommensbereich führen auf der einen Seite dazu, dass Haushalte aus der Grundsicherung in das Wohngeld wechseln können. Diesem Effekt wirkt jedoch der starke Anstieg bei den warmen Wohnnebenkosten in 2022 entgegen, der durch die Übernahme der KdU zu Wechslern vom Wohngeld in die Grundsicherung geführt haben dürfte. Die Einführung der dauerhaften Heizkostenpauschale und die darüber hinaus kräftigen Leistungsverbesserungen im Wohngeld ab 2023 führen hingegen wieder zu Wechseln aus dem Bürgergeld in das Wohngeld, allerdings überwiegend erst in der zweiten Hälfte des Jahres 2023²⁰.

Dem Herauswachsen von Wohngeldhaushalten in 2021 und 2022 aufgrund der starken Einkommenszuwächse wirken die Dynamisierung 2022 und die historische Ausweitung der Reichweite des Wohngeldes im Zuge der Reform 2023 sowie perspektivisch die Dynamisierung 2025 entgegen. Durch die Wohngeldreform 2023 steigen die Einkommensgrenzen des Wohngeldes deutlich an und viele zusätzliche Haushalte, die bislang nicht leistungsberechtigt waren, werden leistungsberechtigt.

1 Entwicklungen der Ausgaben und Empfängerhaushalte bei Wohngeld und KdU

Insgesamt profitierten im Jahr 2021 rund 10 Prozent aller privaten Haushalte in Deutschland von einer vollständigen oder teilweisen Entlastung bei den Wohnkosten. Von der öffentlichen Hand wurden für die Kosten der Unterkunft der Leistungsberechtigten der Grundsicherung für Arbeitsuchende und der Sozialhilfe außerhalb von Einrichtungen im Jahr 2021 17,2 Mrd. Euro gezahlt. Mit Wohngeld betragen die Ausgaben für Privathaushalte im Jahr 2021 damit 18,5 Mrd. Euro. Gegenüber 2019 bedeutet dies einen Anstieg des Gesamtleistungsvolumens um rund 8 Prozent.

1.1 Wohngeld

Die Empfängerzahlen und die Ausgaben für das Wohngeld haben sich im Zeitverlauf im Kontext der konjunkturellen Situation, der nominalen Preisentwicklungen, der Anpassungen in den angrenzenden sozialen Sicherungssystemen und in Folge der verschiedenen Strukturnovellen des Wohngeldes entwickelt.

Im Zuge der Neuordnung der Leistungssysteme zur sozialen Sicherung durch das Vierte Gesetz für moderne Dienstleistungen am Arbeitsmarkt und die Wohngeldvereinfachung 2005 wurde der Empfängerkreis von Wohngeldleistungen deutlich reduziert. Die Zahl der Haushalte ging sprunghaft von zuvor 3,5 Mio. Haushalte in 2004 auf rund 800.000 Haushalte in 2005 zurück, die

²⁰ Im Wohngeld-Plus-Gesetz wurde ein 6-monatiges Moratorium für die Wechsel aus dem SGB II / SGB XII aufgenommen. Für die Dauer dieses Zeitraums ist die Pflicht zur Inanspruchnahme der vorrangigen Leistung ausgesetzt.

Ausgaben sanken von zuvor 5,2 Mrd. Euro in 2004 auf rund 1,2 Mrd. Euro in 2005. Das Jahr 2005 markiert damit den zeitlichen Anfang des gegenwärtigen Wohngeldsystems, das als vorrangiges Leistungssystem neben den Grundsicherungsleistungen besteht und sich durch einen gegenseitigen Leistungsausschluss der Systeme abgrenzt.

Seitdem gab es im Jahr 2009/2010 einen zwischenzeitlichen Höchststand bei der Zahl der Empfängerinnen und Empfänger und der Ausgaben in Folge des konjunkturellen Einbruchs durch die Finanzkrise und der gleichzeitigen Leistungsausweitung durch die Wohngeldreform 2009. Die Zahl der Empfängerinnen und Empfänger betrug im Jahr 2010 rund 1,1 Millionen, die Wohngeldausgaben rund 1,8 Mrd. Euro. Die Reichweite des Wohngeldes aus dem Jahr 2009 wurde seitdem nicht mehr erreicht und wird erst wieder mit der deutlich größeren Reform 2023 überholt (siehe Abschnitt IV).

Nominal steigende Einkommen im Wohngeld führten dazu, dass die durchschnittliche Höhe des Wohngeldes im Zeitverlauf sank und bei einem Teil der bislang wohngeldberechtigten Haushalte kein Anspruch auf Wohngeld mehr bestand. Diese Haushalte „wuchsen“ aus dem Wohngeldsystem heraus. Nominal steigende Mieten bewirkten, dass ein Teil der Haushalte seinen existenzsichernden Bedarf gemäß den Bestimmungen der Grundsicherung mit dem Wohngeld nicht mehr decken konnte, die entsprechenden Haushalte wechselten in das Leistungssystem der Grundsicherung. Diese Dynamik wurde dadurch verstärkt, dass die SGB-Regelsätze jährlich angehoben werden. Aus diesen Gründen gingen die Zahl der Wohngeldhaushalte und die Höhe der Wohngeldausgaben im Zeitverlauf nach einer Wohngeldreform zurück und stieg erst mit der erneuten Anhebung des Leistungsniveaus des Wohngeldes wieder an, so im Zuge der Wohngeldreformen 2009, 2016 und 2020. Die Wellenbewegung der Zahl der Empfängerhaushalte in Abbildung 11 veranschaulicht diesen Zusammenhang.

Infolge der Wohngeldreform 2020 und der damit verbundenen Anhebung des Leistungsniveaus stieg die Anzahl der Wohngeldhaushalte auf rund 618.000 (2019: 504.000) und die Gesamtausgaben auf 1,31 Mrd. Euro (2019: 950 Mio. Euro). Trotz eines leichten Rückgangs der Empfängerzahl auf rund 595.000 Wohngeldhaushalte im Jahr 2021, sind die Gesamtausgaben des Bundes und der Länder für das Wohngeld auf 1,4 Mrd. Euro angestiegen. Dies ist auf die Einführung der CO₂-Komponente beim Wohngeld 2021 zurückzuführen. Diese Komponente wurde im Wohngeld eingeführt, um den Einstieg in die CO₂-Bepreisung sozialpolitisch zu flankieren. Zudem wurde im Wohngeld 2021 der Grundrentenfreibetrag eingeführt, damit Verbesserungen bei der Rente für Versicherte mit mindestens 33 Jahren Grundrentenzeiten nicht durch Wohngeldkürzungen aufgezehrt werden.

Mit der Einführung der Dynamisierung wird das Wohngeld im Rhythmus von 2 Jahren nach einer Wohngeldreform an die eingetretene Entwicklung des allgemeinen Mieten- und Verbraucherpreisniveaus angepasst. Dadurch wird die Entlastungswirkung des Wohngeldes dauerhaft erhalten. Das Wohngeld wurde erstmals 2022 aufgrund der Dynamisierung angepasst. Darüber kann aufgrund der Datenverfügbarkeit erst im Wohngeld- und Mietenbericht 2024 berichtet werden.

Im Zuge der Wohngeldreform 2023 wird die Empfängerzahl nach Schätzungen des Instituts der deutschen Wirtschaft (IW) voraussichtlich in etwa verdreifacht werden und bei rund 2 Millionen Empfängerhaushalten liegen. Mit der Reform wurde eine dauerhafte Heizkostenkomponente eingeführt und die im Koalitionsvertrag vereinbarte Klimakomponente im Wohngeld umgesetzt. In Kombination mit einer deutlichen Verbesserung des allgemeinen Leistungsniveaus über die Anpassung der Wohngeldformel werden zahlreiche Haushalte oberhalb der bisherigen

Einkommensgrenzen des Wohngeldes leistungsberechtigt. Damit besteht für einen gewichtigen zusätzlichen Bevölkerungsteil im unteren Einkommenssegment die Möglichkeit, eine Unterstützung bei den Wohnkosten in Anspruch zu nehmen. Das seit der Reform der sozialen Sicherungssysteme 2005 bestehende Wohngeldsystem wird damit auf eine deutlich breitere Grundlage gestellt. Die Wohngeldausgaben werden nach den Schätzungen des Instituts der deutschen Wirtschaft (IW) von rund 1,4 Milliarden Euro in 2022 auf rund 5 Milliarden Euro in 2023 steigen (Bund und Länder je zur Hälfte).

Abbildung 11: Zahl der Empfängerhaushalte im Wohngeld

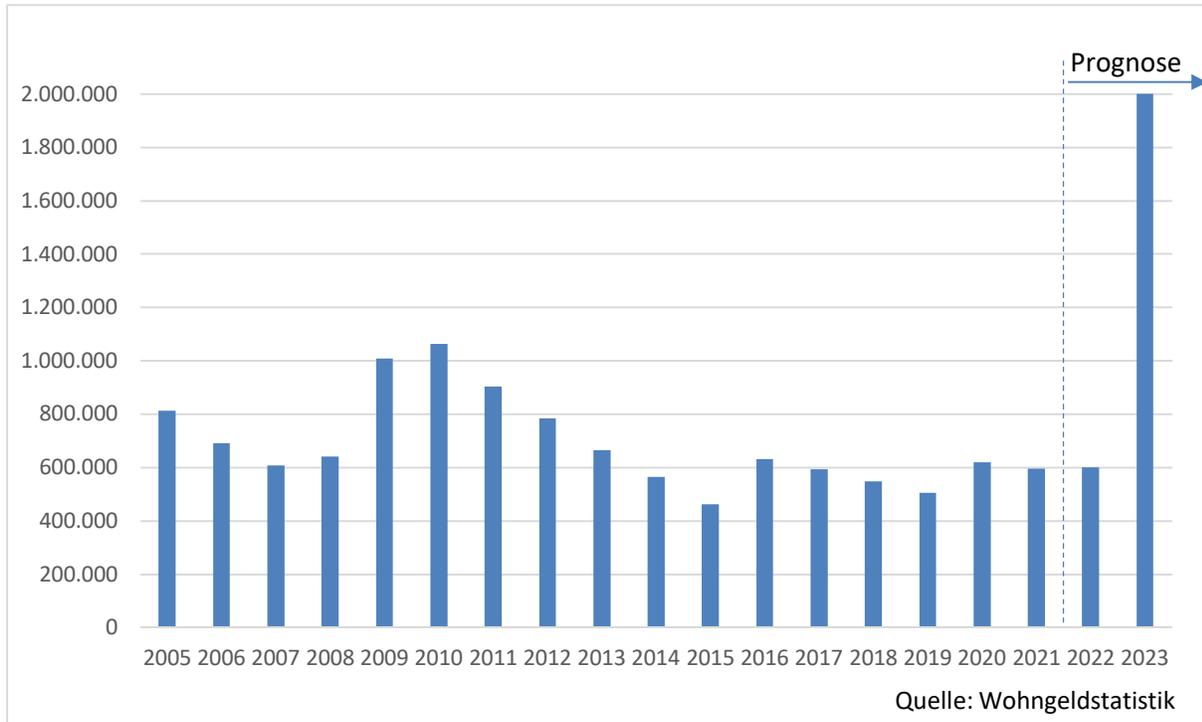


Tabelle 10: Wohngeldausgaben von Bund und Ländern in Mio. Euro

Jahr	insgesamt	Bund	Länder
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
2015	680,8	340,4	340,4
2016	1.146,6	573,3	573,3
2017	1.133,7	566,8	566,8
2018	1.045,4	522,7	522,7
2019	953,6	476,8	476,8
2020	1.311,2	655,6	655,6
2021	1.405,8	702,9	702,9
2022	1.564,2	782,1	782,1
2023 (Haushaltsansatz ²¹)	5.080	2.540	2.540

Quelle: BMWSB

1.2 Kosten der Unterkunft (KdU) im Rahmen der Grundsicherung für Arbeitsuchende und der Sozialhilfe (SGB II und SGB XII)

Im Berichtsmonat Dezember 2021 bezogen 2,7 Mio. Bedarfsgemeinschaften Leistungen der Grundsicherung für Arbeitsuchende (SGB II). Davon machten 2,5 Mio. Bedarfsgemeinschaften Aufwendungen für Unterkunft und Heizung geltend. Dies entspricht rund 94 Prozent aller Bedarfsgemeinschaften. Deren Zahl lag 2009 konjunkturbedingt noch bei 3,4 Mio. Bedarfsgemeinschaften und reduzierte sich danach von Jahr zu Jahr. Dies war insbesondere auf den anhaltenden konjunkturellen Abbau der Arbeitslosigkeit seit der Finanzkrise und die steigenden Beschäftigungszahlen zurückzuführen. Auch infolge der Corona-Pandemie stieg die Zahl der Bedarfsgemeinschaften mit Aufwendungen für Unterkunft und Heizung nur vorübergehend geringfügig von 2,64 Mio. Ende 2019 auf 2,69 Mio. Ende 2020 und sank bis Ende

²¹ Allgemeines Wohngeld, ohne Mittel des Bundes für den Heizkostenzuschuss II für Wohngeldbeziehende in Höhe von 360 Mio. Euro.

2021 wieder auf 2,53 Mio. Bedarfsgemeinschaften (vgl. Abbildung 12). Insgesamt bezogen 2021 6,2 Prozent der Privathaushalte²² in Deutschland Leistungen für Unterkunft und Heizung im Rahmen des SGB II.

Ende des Jahres 2021 bezogen 917.000 Personen außerhalb von Einrichtungen Leistungen der Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung (Viertes Kapitel des SGB XII), bei denen Aufwendungen für Unterkunft und Heizung als Bedarf für die Höhe des Leistungsanspruchs berücksichtigt wurden²³. Die Zahl dieser Leistungsberechtigten stieg seit 2008 von 557.000 kontinuierlich an (s. Abbildung 13). Im Dezember 2021 erhielt etwa 1 Prozent der Bevölkerung Deutschlands über 18 Jahre Leistungen der Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung. Bezogen auf Personen über der Regelaltersgrenze der gesetzlichen Rente war der Anteil etwas höher: Von diesen erhielten rund 3 Prozent Leistungen der Grundsicherung im Alter, bei denen Aufwendungen für Unterkunft und Heizung als Bedarfe berücksichtigt wurden.

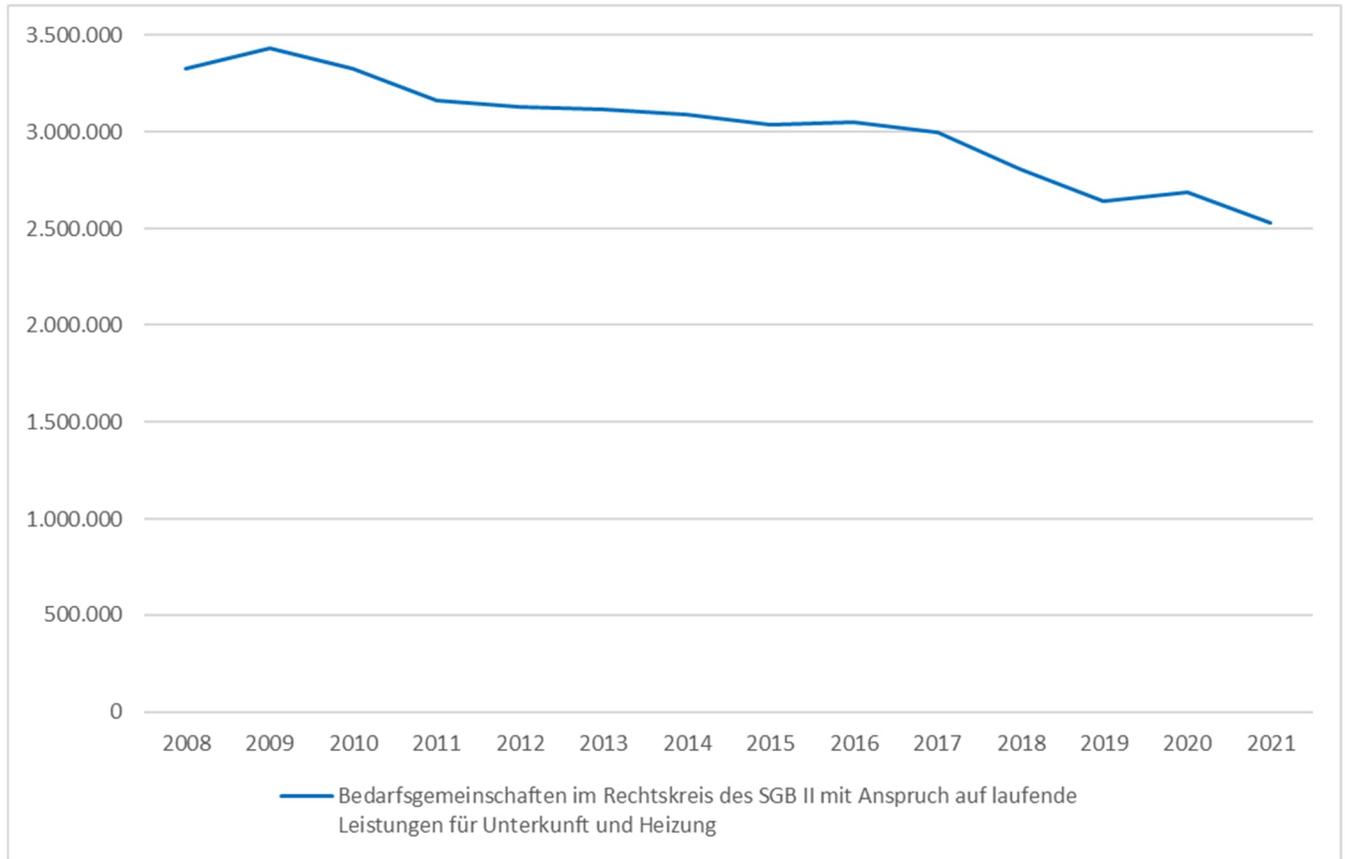
Nur 0,3 Prozent aller Privathaushalte in Deutschland oder rund 106.000 Personengemeinschaften außerhalb von Einrichtungen bezogen 2021 Hilfe zum Lebensunterhalt nach dem Dritten Kapitel des SGB XII. Leistungsberechtigte Erwachsene sind vor allem zeitlich befristet voll erwerbsgeminderte Personen. Davon wurden bei 91 Prozent oder 97.000 Personengemeinschaften Bedarfe für Unterkunft und Heizung beim Leistungsanspruch berücksichtigt.

Insgesamt wurden im Dezember 2021 im Rahmen der Grundsicherung für Arbeitsuchende und der Sozialhilfe (SGB II und SGB XII) bei geschätzt rund 3,4 Mio. Bedarfsgemeinschaften bzw. Privathaushalten die Bedarfe für Unterkunft und Heizung als Bedarfe berücksichtigt.

²² Bedarfsgemeinschaften mit laufenden anerkannten Kosten der Unterkunft (Dezember 2021, Statistik der Bundesagentur für Arbeit) je 100 Hauptwohnsitzhaushalte (Mikrozensus 2021)

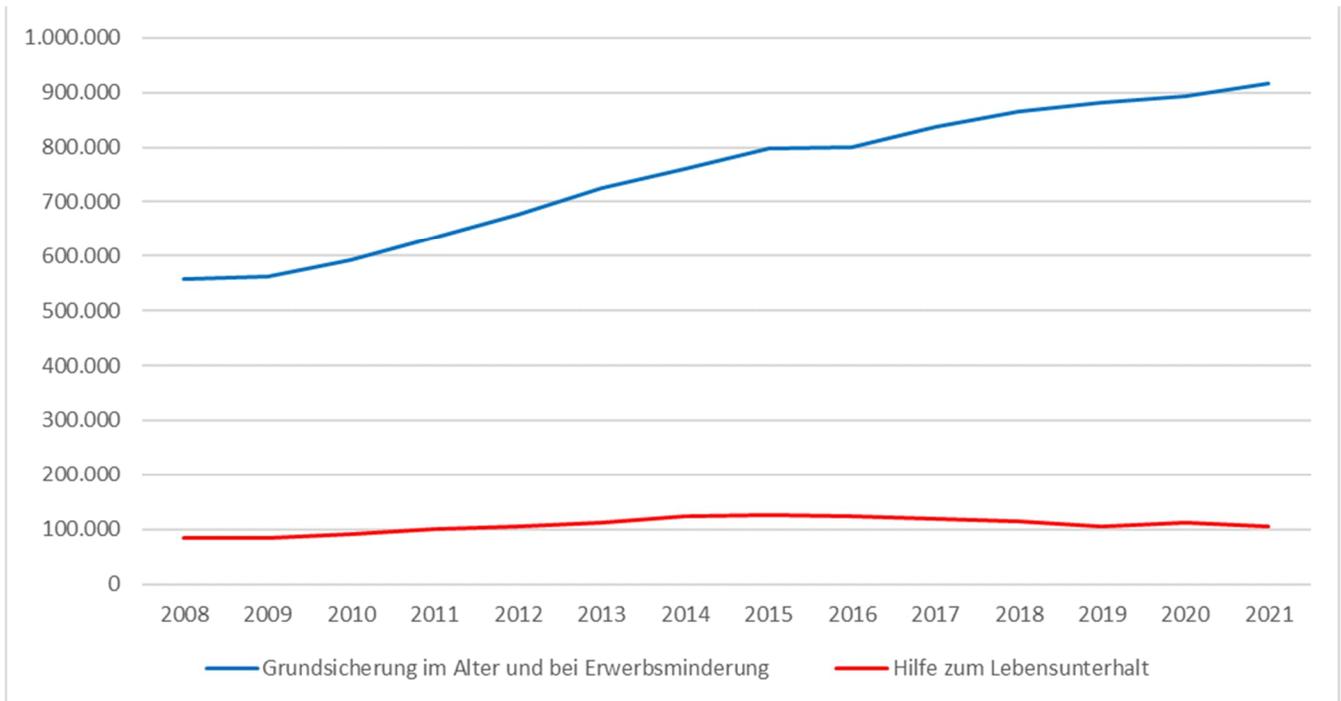
²³ Leistungsberechtigte mit Aufwendungen für Unterkunft und Heizung, die außerhalb von Einrichtungen in einer Wohnung leben

Abbildung 12: Bedarfsgemeinschaften nach SGB II mit Anspruch auf laufende Leistungen für Unterkunft und Heizung 2008 bis 2021



Quelle: Bundesagentur für Arbeit

Abbildung 13: Leistungsberechtigte im Rechtskreis des SGB XII außerhalb von Einrichtungen mit Aufwendungen für Unterkunft und Heizung 2008 bis 2021



Quelle: Statistisches Bundesamt

(Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung: Anzahl Leistungsberechtigte außerhalb von Einrichtungen mit Aufwendungen für Unterkunft und Heizung / ab 2020: Anzahl Leistungsberechtigte außerhalb von Einrichtungen, die in einer Wohnung leben, mit Aufwendungen für Unterkunft und Heizung. Hilfe zum Lebensunterhalt: Personengemeinschaften außerhalb von Einrichtungen mit anerkannten Aufwendungen für Unterkunft und Heizung)

Die Leistungen für Unterkunft und Heizung in der Grundsicherung für Arbeitsuchende (SGB II) werden von den Kommunen getragen. Nach § 46 Abs. 5 SGB II beteiligt sich der Bund jedoch maßgeblich an diesen Ausgaben. Die Höhe der Bundesbeteiligung wird jährlich angepasst. Seit 2020 wurde die Bundesbeteiligung an den Kosten der Unterkunft nach SGB II dauerhaft um 25 Prozentpunkte auf bis zu 75 Prozent erhöht. Von den Leistungen für Unterkunft und Heizung von 14,1 Mrd. Euro im Jahr 2021 übernahm der Bund 9,9 Mrd. Euro (Tabelle 11). Im zeitlichen Vergleich war die Ausgabenentwicklung einerseits von sinkenden Empfängerzahlen und andererseits von steigenden Wohnkosten geprägt.

Tabelle 11: Ausgaben für die KdU gemäß SGB II in Mio. Euro

Jahr	insgesamt	davon Bund
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
2015	13.910	4.977
2016	13.970	5.434
2017	14.593	6.961
2018	14.228	6.972
2019	13.642	6.385
2020	13.996	10.145
2021	14.117	9.882

Quelle: BMAS

Im Bereich der Sozialhilfe²⁴ (SGB XII) werden die Ausgaben für Unterkunft und Heizung bei der Hilfe zum Lebensunterhalt und der Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung in der Statistik der Ausgaben und Einnahmen der Sozialhilfe nicht erfasst. In der Statistik der Empfänger von Hilfe zum Lebensunterhalt am 31.12. des Jahres und der Statistik der Empfänger von Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung wird aber der gesamte (Brutto-) Bedarf der Leistungsberechtigten ausgewiesen und nach Regelbedarfen, Mehrbedarfen sowie Bedarfen für Unterkunft und Heizung differenziert. Zudem wird der Leistungsanspruch (Nettoanspruch) erfasst, der sich aus dem Bruttoanspruch abzüglich anrechenbarer Einkünfte ergibt. Auf Basis dieser Daten der SGB-XII-Statistik hat das BBSR die Ausgaben für Unterkunft und Heizung abgeschätzt. Die im Bruttobedarf auf Basis dieser Schätzung berücksichtigten angemessenen Aufwendungen für Unterkunft und Heizung der Leistungsberechtigten von Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung beliefen sich demnach 2021 auf 4,1 Mrd. Euro und diejenigen der Leistungsberechtigten von laufender Hilfe zum Lebensunterhalt auf 459 Mio. Euro. Rechnerisch ergaben sich für das Jahr 2021 Nettoansprüche²⁵ für Unterkunft und Heizung von 2,8 Mrd. Euro für die Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung und 321 Mio. Euro für die laufende

²⁴ KdU werden auch als ein Teil der Leistungen ergänzender Hilfe zum Lebensunterhalt nach § 27a S. 2 Bundesversorgungsgesetz in Verbindung mit dem Dritten Kapitel des Zwölften Buches Sozialgesetzbuch gewährt. Das Gesamtvolumen dieser ergänzenden Hilfen zum Lebensunterhalt belief sich im Jahr 2020 auf 19,8 Mio. €. Eine statistische Erfassung, welcher Teil hiervon auf KdU entfiel, existiert nicht.

²⁵ Leistungsansprüche nach Anrechnung von eigenen Einkünften der Leistungsberechtigten.

Hilfe zum Lebensunterhalt (Tabelle 12). Diese Beträge sind in den Gesamtausgaben (Brutto- und Nettoausgaben nach Drittem und Vierten Kapitel des SGB XII) enthalten. Die Ausgaben für die laufende Hilfe zum Lebensunterhalt werden von den Kommunen getragen, während der Bund den Ländern die jährlichen Nettoausgaben der Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung seit 2014 vollständig erstattet. Seit 2016 sind die Nettoansprüche für die Unterkunft und Heizung bei der Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung schätzungsweise um 41 Prozent und bei der laufenden Hilfe zum Lebensunterhalt schätzungsweise um 7 Prozent gestiegen. Das lag zum einen an deutlich gestiegenen Zahlen der Leistungsberechtigten in der Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung und zum anderen an gestiegenen Wohnkosten.

Tabelle 12: Geschätzte Summenbeträge für die anerkannten Brutto- und Nettobedarfe für Unterkunft und Heizung nach dem SGB XII in Mio. Euro (außerhalb von Einrichtungen)

	Bruttobedarf	Nettobedarf
Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung		
2008	1.870,4	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
2014	2.993,4	1.778,1
2015	3.211,1	1.913,8
2016	3.271,5	1.989,0
2017	3.461,7	2.125,5
2018	3.640,0	2.300,5
2019	3.773,1	2.388,4
2020	3.908,6	2.579,7
2021	4.117,3	2.803,9
Hilfe zum Lebensunterhalt		
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
2014	473,0	287,2
2015	494,3	296,6
2016	485,9	299,8
2017	472,7	296,8
2018	460,6	298,6
2019	436,9	291,0
2020	482,9	337,1
2021	458,7	321,0

Quelle: Statistisches Bundesamt, Berechnungen BBSR

III. Differenzierte Betrachtung der Entwicklung von Wohngeldleistungen und Empfängerhaushalten

1 Entwicklung und Struktur der Empfängerhaushalte

Empfängergruppen des Wohngeldes

Die Gesamtzahl der Wohngeldempfängerinnen und -empfänger kann unterschieden werden einerseits zwischen sogenannten reinen Wohngeldhaushalten und Mischhaushalten sowie andererseits zwischen Empfängerinnen und Empfängern von Miet- oder Lastenzuschuss. Reine Wohngeldhaushalte sind Haushalte, in denen alle Personen Wohngeld erhalten. Bei Mischhaushalten bezieht hingegen lediglich ein Teil des Haushalts Wohngeld, ein anderer Teil Transferleistungen, insbesondere Leistungen nach dem SGB II oder XII. Während Empfängerinnen und Empfänger von Mietzuschuss einen Zuschuss zur berücksichtigungsfähigen Miete erhalten, handelt es sich bei Empfängerinnen und Empfängern von Lastenzuschuss um selbstnutzende Eigentümerinnen und Eigentümer, die einen Zuschuss zu ihrer Kreditbelastung (Zins- und Tilgungsbelastung) erhalten. In Tabelle 13 ist die Entwicklung der jeweiligen Empfängergruppen dargestellt.

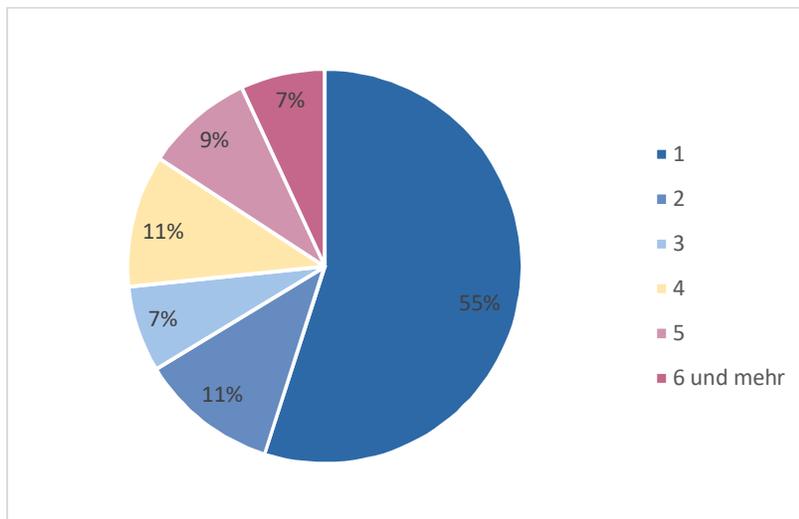
Tabelle 13: Anzahl der Wohngeldempfängerhaushalte nach Empfängergruppen

Jahr	Empfänger insgesamt	Davon							
		(allgemeines) Wohngeld							
		reine Wohngeldhaushalte		Mischhaushalte		Mietzuschuss		Lastenzuschuss	
		Anzahl	Prozent	Anzahl	Prozent	Anzahl	Prozent	Anzahl	Prozent
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
2014	564.983	510.716	90,4	54.267	9,6	520.820	92,2	44.163	7,8
2015	460.080	419.115	91,1	40.965	8,9	423.252	92,0	36.828	8,0
2016	631.481	595.150	94,2	36.331	5,8	585.302	92,7	46.179	7,3
2017	592.043	560.681	94,7	31.362	5,3	548.162	92,6	43.881	7,4
2018	548.047	519.584	94,8	28.463	5,2	508.799	92,8	39.248	7,2
2019	504.411	479.245	95,0	25.166	5,0	469.851	93,1	34.560	6,9
2020	618.165	593.485	96,0	24.680	4,0	579.085	93,7	39.080	6,3
2021	595.290	572.535	96,2	22.755	3,8	558.850	93,9	36.435	6,1

Quelle: Statistisches Bundesamt – Wohngeldstatistik

Die folgenden detaillierten Angaben beziehen sich auf reine Wohngeldempfängerhaushalte. Dies sind Haushalte, in denen alle Personen Wohngeld erhalten. Im Jahr 2021 waren das 96 Prozent aller Wohngeldhaushalte. Die übrigen 4 Prozent der Wohngeldhaushalte sind sogenannte Mischhaushalte, in denen nur ein Teil der Haushaltsmitglieder Wohngeld bezieht (s. Exkurs). Die Anzahl der Mietzuschussempfängerinnen und -empfänger ist von rund 470.000 Haushalten im Jahr 2019 auf rund 537.000 Haushalte im Jahr 2021 angestiegen. Dies sind 94 Prozent aller Wohngeldhaushalte. Die Zahl der Lastenzuschussempfängerinnen und -empfänger ist im Jahr 2021 auf rund 36.000 gestiegen. Der Anteil der Haushalte mit Lastenzuschuss an allen Wohngeldhaushalten betrug 2021 damit rund 6 Prozent. Die häufigsten Haushaltstypen im Wohngeld sind Ein-Personen-Rentner-Haushalte und Erwerbstätigenhaushalte mit vier und mehr Personen. Im Vergleich mit der Gesamtbevölkerungsstruktur zeigt sich, für welche Haushaltstypen das Wohngeld eine besonders hohe Relevanz hat: So machten 2021 Ein-Personen-Haushalte 55 Prozent der Wohngeldhaushalte, aber nur 41 Prozent aller Haushalte aus (Abbildung 14). Während der Anteil der Vier-Personen-Haushalte im Wohngeld bei 11 Prozent lag, waren es in der Gesamtbevölkerung 10 Prozent. Der Anteil der großen Haushalte im Wohngeld mit fünf und mehr Personen lag mit gut 16 Prozent gut vier Mal so hoch wie in der Gesamtbevölkerung (4 Prozent). Demgegenüber war der Anteil der Zwei-Personen- und Drei-Personen-Haushalte im Wohngeld mit 11 bzw. 7 Prozent geringer als gesamtgesellschaftlich mit 34 bzw. 12 Prozent.

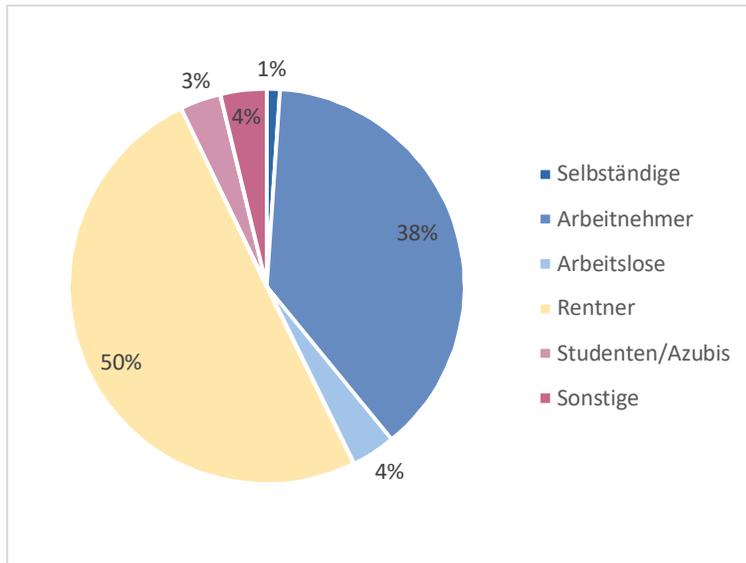
Abbildung 14: Zahl der Personen in Wohngeldhaushalten 2021



Quelle: Statistisches Bundesamt – Wohngeldstatistik

2021 waren rund 39 Prozent der Haupteinkommensbezieherinnen und -bezieher in Wohngeldhaushalten erwerbstätig, 4 Prozent arbeitslos, 50 Prozent Rentner, 3 Prozent Studierende und Auszubildende (Abbildung 15).

Abbildung 15: Haushaltstypen im Wohngeld 2021



Quelle: Statistisches Bundesamt – Wohngeldstatistik

Die soziale Struktur hing dabei stark von der Haushaltsgröße ab. 83 Prozent der Ein-Personen-Haushalte waren Rentnerhaushalte. Bei Zwei-Personen-Haushalten betrug der Anteil der Rentnerinnen und Rentner 33 Prozent. Der Anteil der Erwerbstätigen unter den Haupteinkommensbezieherinnen und -beziehern stieg mit der Haushaltsgröße. Bei Ein-Personen-Haushalten waren 8 Prozent der Haushalte erwerbstätig, bei Zwei-Personen-Haushalten 51 Prozent, bei Drei-Personen-Haushalten 74 Prozent und ab vier Personen 89 Prozent. Das Wohngeld dient insbesondere dazu, dass sich Familien mit geringem Einkommen angemessenen und familiengerechten Wohnraum leisten können. 2021 bezogen rund 244.000 reine Wohngeldhaushalte von Familien mit rund 600.000 Kindern unter 25 Jahren Wohngeld. Das waren 43 Prozent der reinen Wohngeldhaushalte. Von 2019 bis 2021 stieg die Zahl der Wohngeldhaushalte mit Kindern unter 25 Jahren von rund 215.000 Haushalten um 13 Prozent. Dennoch sank ihr Anteil von 47 auf 43 Prozent aufgrund der Veränderung der sozialen Struktur und der Zunahme der Rentnerhaushalte, die Wohngeld beziehen. Unter den rund 230.000 Wohngeldhaushalten mit Kindern unter 18 Jahren waren 2021 75.000 Haushalte von Alleinerziehenden, die den Alleinerziehendenfreibetrag nach § 17 Nr. 3 WoGG geltend machen konnten.

Empfängerinnen und Empfänger von Lastenzuschuss

Neben Mieterinnen und Mietern können auch selbstnutzende Eigentümerinnen und Eigentümer mit geringen Einkommen Wohngeld beziehen. Diese erhalten im Rahmen der Anspruchsberechtigung einen Zuschuss zu ihrer Kreditbelastung (Zins- und Tilgungsbelastung). Der Anteil der Lastenzuschussempfängerhaushalte an den reinen Wohngeldhaushalten lag in den Jahren 2019 bis 2021 zwischen 7,1 und 6,3 Prozent. Die Haushalte mit Lastenzuschuss unterscheiden sich in einigen Punkten vom Durchschnitt der Wohngeldempfängerhaushalte. Die Haushaltsgröße ist durchschnittlich höher, da der Anteil der Haushalte mit Kindern unter 18 Jahren

mit 56 Prozent in 2021 über dem Durchschnitt der Wohngeldhaushalte (2021: 40 Prozent) insgesamt liegt. Von diesen Haushalten hat rund die Hälfte mindestens vier Mitglieder. Rund 83 Prozent der Lastenzuschussempfängerinnen und -empfänger leben 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 Lastenzuschussempfängerinnen und -empfänger unterscheidet sich deutlich von den Mietzuschussempfängern: Mit einem Anteil von 52 Prozent waren 2021 unter den Lastenzuschussempfängerinnen und -empfängern deutlich mehr erwerbstätig als unter den Mietzuschussempfängern. Mit 38 Prozent machen Rentnerinnen und Rentner dagegen einen deutlich geringeren Anteil aus als bei den Mietzuschussempfängern. Eigentümerhaushalte haben in der Regel bei Renteneintritt ihre Immobilie abbezahlt, so dass bei diesen Haushalten beim Wohngeld häufig allein die Pauschale nach § 13 WoGV von 36 Euro pro Jahr je Quadratmeter Wohnfläche für Instandhaltungs- und Betriebskosten, die Grundsteuer sowie Verwaltungskosten bei Eigentümergemeinschaften in der Wohngeldberechnung berücksichtigt werden. Deshalb besteht oft aufgrund geringer Wohnkostenbelastung kein Wohngeldanspruch. Die wichtigste Funktion des Lastenzuschusses ist damit die Finanzierungshilfe für selbstgenutztes Wohneigentum – insbesondere zur Überwindung von finanziellen Notlagen zum Beispiel infolge von Arbeitslosigkeit.

Exkurs: Mischhaushalte, sogenannte „Kinderwohngeldhaushalte“

Bei der Bemessung der Leistungshöhe des Wohngeldes sind unter Umständen nicht alle im Haushalt lebenden Personen berücksichtigungsfähig. Leistungsberechtigte der Grundsicherung für Arbeitsuchende oder Sozialhilfe und anderer Transferleistungen sind nach den §§ 7 und 8 Abs. 1 WoGG vom Wohngeld ausgeschlossen und werden daher bei der Wohngeldermittlung nicht als Haushaltsmitglieder berücksichtigt. Die übrigen Haushaltsmitglieder können dagegen Wohngeld erhalten, wenn sie nicht zur Bedarfsgemeinschaft (SGB II) bzw. zur Einstandsgemeinschaft (SGB XII) zählen. Leben Personen, die Wohngeld erhalten, mit Leistungsberechtigten der Grundsicherung für Arbeitsuchende oder Sozialhilfe und anderer Transferleistungen in einem Haushalt, wird dieser Haushalt als Mischhaushalt bezeichnet. Die Zahl der Mischhaushalte nahm von 2019 auf 2021 um 9 Prozent von rund 25.000 auf rund 23.000 Haushalte ab. Ihr Anteil an allen Wohngeldhaushalten betrug im Berichtszeitraum 4 Prozent. Im Jahr 2021 lebten in den rund 23.000 Mischhaushalten rund 67.000 Personen. Von diesen bezogen rund 39.000 Personen Wohngeld, rund 28.000 Personen waren vom Wohngeld ausgeschlossen. Die soziale Struktur der Mischhaushalte wich deutlich von den reinen Wohngeldhaushalten ab. Die anteiligen durchschnittlichen bruttokalten Wohnkosten der Mischhaushalte betragen 2021 193 Euro. Davon wurden im Durchschnitt 185 Euro in der Wohngeldberechnung berücksichtigt. Die Mischhaushalte erhielten im Durchschnitt 177 Euro Wohngeld pro Monat und damit 15 Euro weniger als der Durchschnitt aller reinen Wohngeldhaushalte.

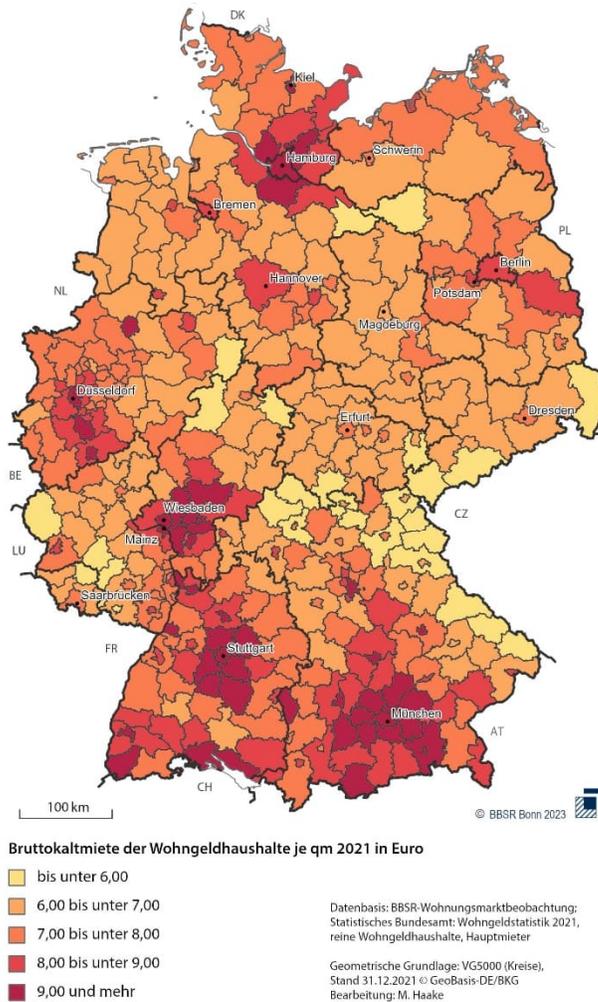
Rund 55 Prozent der Mischhaushalte machten 2021 Haushalte mit isoliertem Wohngeld von Kindern in SGB II-Bedarfsgemeinschaften aus (sogenanntes Kinderwohngeld). In diesen Fällen beziehen die Eltern SGB II-Leistungen, während die Kinder Wohngeld erhalten. Denn unverheiratete Kinder unter 25 Jahren, die im Haushalt zusammen mit anderen erwerbsfähigen Hilfebedürftigen wohnen, gehören grundsätzlich dann nicht zur Bedarfsgemeinschaft bzw. Einstandsgemeinschaft, wenn sie ihren Lebensunterhalt aus eigenem Einkommen (zum Beispiel

Kindergeld, Unterhalt, Unterhaltsvorschuss, eigenes Erwerbseinkommen) oder Vermögen decken können (§ 7 Abs. 3 SGB II). Seit April 2011 (s. Abschnitt II.2; § 12a Satz 2 Nummer 2 SGB II) entfällt allerdings für diese Haushalte die Pflicht, einen Wohngeldantrag zu stellen, wenn nicht mit Wohngeld die Hilfebedürftigkeit für alle Mitgliederinnen und Mitglieder der Bedarfsgemeinschaft für einen zusammenhängenden Zeitraum von mindestens drei Monaten beseitigt wird. Dadurch wurde die Zahl der Kinderwohngeldhaushalte im Wohngeld deutlich reduziert.

2 Einkommen, Wohnkosten und Wohngeldansprüche

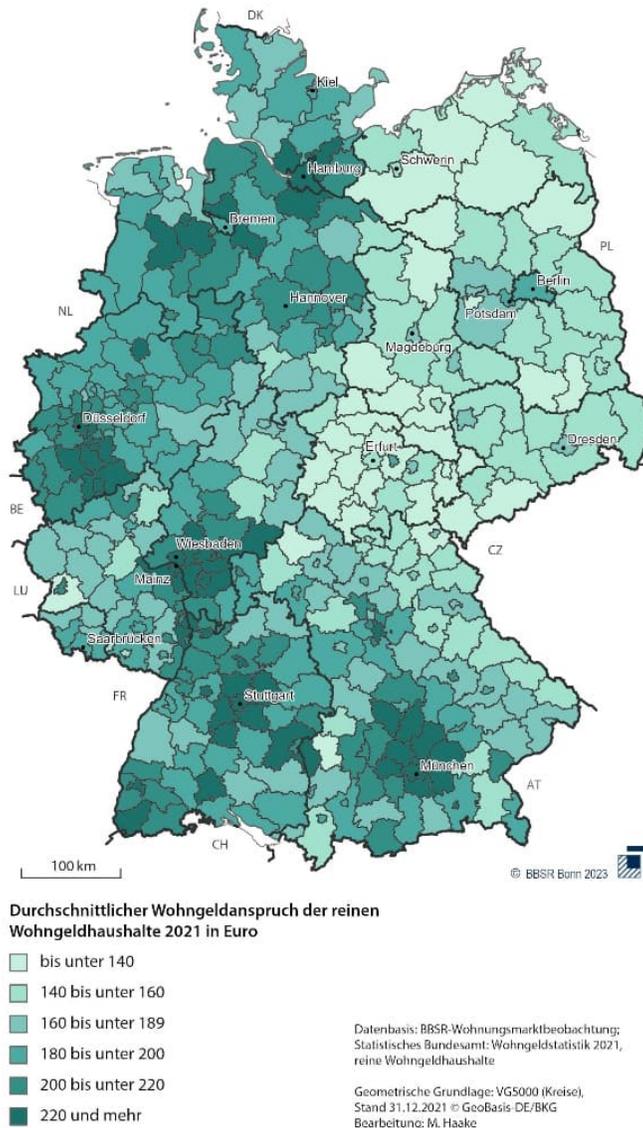
Wohngeld ist ein Zuschuss zur Miete oder Belastung für Haushalte mit geringen Einkommen, der die individuelle Wohnkostenbelastung der anspruchsberechtigten Haushalte mindert. Die Höhe des Wohngeldes bemisst sich nach der Höhe der zu berücksichtigenden Miete oder Belastung, dem wohngeldrechtlichen Einkommen und der Haushaltsgröße. Um das regionale Niveau der Wohnkosten bei der Leistungsbemessung zu berücksichtigen, kommen im Wohngeld Mietstufen zur Anwendung. Nach den Mietstufen richten sich Höchstbeträge, bis zu denen die tatsächliche Miete oder Belastung in der Wohngeldberechnung berücksichtigt wird. Vor dem Hintergrund der allgemeinen Einkommensentwicklung steigen die durchschnittlichen wohngeldrechtlichen Einkommen im Zeitablauf. Zwischen 2019 und 2021 sind die wohngeldrechtlichen monatlichen Einkommen der reinen Wohngeldhaushalte im Durchschnitt von 1.013 Euro in 2019 auf 1.040 Euro in 2020 und 1.057 Euro je Haushalt im Jahr 2021 gestiegen. Dies ist ein Anstieg von 4 Prozent zwischen 2019 und 2021 und entspricht einer durchschnittlichen jährlichen Steigerung von 2 Prozent in diesem Zeitraum. Unterschiede in der durchschnittlichen Höhe der Einkommen bestehen zwischen den Haushaltstypen. Die höchsten monatlichen Einkommen hatten 2021 Erwerbstätige mit 1.443 Euro, die geringsten Studierende mit 734 Euro. Das Einkommensniveau der Lastenzuschussempfängerinnen und -empfänger ist mit 1.281 Euro pro Monat deutlich höher als das der Mietzuschussempfängerinnen und -empfänger mit 1.042 Euro. Auch die Mieten der Wohngeldhaushalte steigen im Zeitablauf. Die Mieten der Hauptmieterhaushalte mit Mietzuschuss haben sich zwischen 2019 und 2021 mit einer durchschnittlichen jährlichen Änderungsrate von rund 2,4 Prozent erhöht. Die durchschnittliche Bruttokaltmiete betrug 2021 7,57 Euro je qm (vgl. Abbildung 16).

Abbildung 16: Bruttokaltmiete der Wohngeldhaushalte



Steigende Mieten und Einkommen wirken sich in unterschiedlicher Weise auf die durchschnittliche Wohngeldhöhe aus. Im Zusammenspiel der Einflussgrößen (steigende Mieten führen zu einem Anstieg des durchschnittlichen Wohngeldes, steigende Einkommen zu einem Rückgang) hat sich die Höhe des mittleren Wohngeldes zwischen 2017 und 2019 kaum verändert. Mit den Wohngeldverbesserungen durch die Reform 2020 und die Einführung der CO₂-Komponente 2021 ist das Leistungsniveau und damit auch der durchschnittliche Wohngeldanspruch dagegen wieder deutlich gestiegen, im Zeitraum 2019 bis 2021 von 153 Euro auf 192 Euro pro Monat (vgl. Abbildung 17). Der durchschnittliche Mietzuschuss betrug im Jahr 2021 188 Euro pro Monat (2019: 149 Euro). Der durchschnittliche Lastenzuschuss erhöhte sich von monatlich 205 Euro im Jahr 2019 auf monatlich 242 Euro im Jahr 2021.

Abbildung 17: Höhe des Wohngeldanspruchs 2021



Anhand der Mietbelastung vor und nach Wohngeld wird deutlich, dass Wohngeld einen wirksamen Beitrag leistet, damit Überlastungen der Haushalte bei den Wohnkosten vermieden werden. Die Mietkostenbelastung der Hauptmieterhaushalte mit Mietzuschuss, bezogen auf die für das Wohngeld maßgebliche Bruttokaltmiete, lag vor Berücksichtigung von Wohngeld 2021 bei rund 39 Prozent (vgl. Tabelle 14). Mit Wohngeld reduzierte sich die Belastung um rund 15 Prozentpunkte auf rund 24 Prozent des Einkommens. Der zeitliche Vergleich verdeutlicht auch den Effekt der Reform 2020 und der Einführung der CO₂-Komponente 2021: Gegenüber einer Verringerung der durchschnittlichen Mietbelastung mittels Wohngeld um rund 12 Prozentpunkte in 2019 wurde die Entlastungswirkung bis 2021 im Wohngeld nochmals deutlich verstärkt.

Tabelle 14: Mietbelastung vor und nach Leistung von Wohngeld²⁶ (Hauptmieter)

	2019		2020		2021	
	Mietbelastung in %		Mietbelastung in %		Mietbelastung in %	
Haushaltsgröße	vor Wohngeld	nach Wohngeld	vor Wohngeld	nach Wohngeld	vor Wohngeld	nach Wohngeld
1	46,4	34,2	45,9	31,6	45,5	29,3
2	38,5	26,1	38,6	24,9	38,0	24,1
3	33,3	23,0	33,4	21,9	33,2	21,8
4	29,4	19,6	30,0	18,6	29,7	18,4
5	28,1	17,2	28,7	16,1	28,3	15,8
6 u. mehr	26,9	14,0	27,7	12,9	27,5	12,7
Gesamt.	39,0	27,3	39,3	25,7	38,7	24,2

Quelle: Statistisches Bundesamt (Wohngeldstatistik), Berechnungen BBSR

Anhand der Zuschussquote kann nachvollzogen werden, in welchem Ausmaß die im Wohngeld vertretenen Haushaltstypen bei den Wohnkosten unterstützt werden. Die Zuschussquote bildet das Verhältnis zwischen durchschnittlichem Wohngeldanspruch und durchschnittlichen Wohnkosten ab. Von 2019 auf 2021 ist die Zuschussquote im Durchschnitt aller Wohngeldhaushalte von 32 Prozent auf 38 Prozent gestiegen. Auch hier zeigt sich deutlich die zusätzliche Entlastungswirkung der Wohngeldverbesserungen 2020 und 2021. Bei Differenzierung nach dem sozialen Status lag die Zuschussquote 2021 zwischen 36 Prozent bei Rentnerhaushalten und 52 Prozent bei Studierenden. Die Zuschussquote beträgt bei Ein-Personen-Haushalten rund 36 Prozent, bei Haushalten mit 2 Personen 35 Prozent, mit 3 Personen 33 Prozent, und mit 4 Personen 36 Prozent. Bei Haushalten mit fünf Personen ist die Quote mit 41 Prozent nochmals etwas höher, und bei Haushalten mit sechs oder mehr Personen mit 50 Prozent ebenfalls deutlich höher. Beim Mietzuschuss liegt die Zuschussquote bei 38 Prozent und beim Lastenzuschuss bei 36 Prozent.

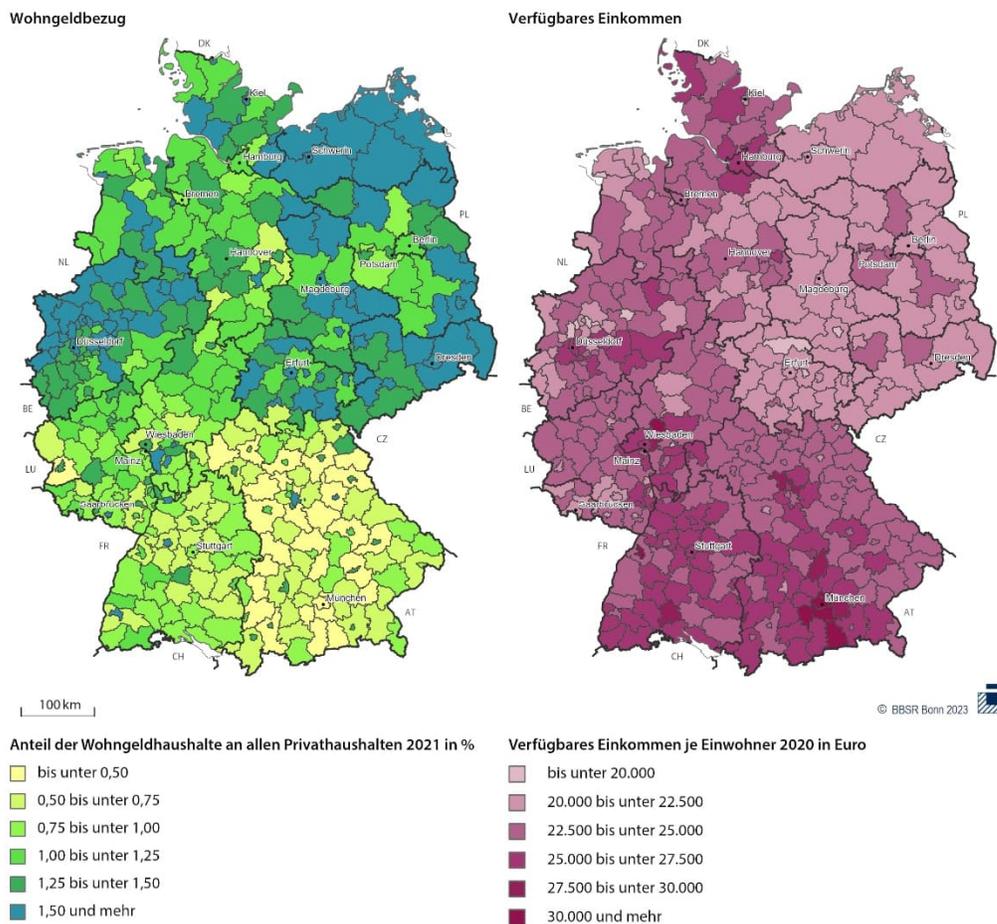
3 Regionale Aspekte

Wohngeld soll als sozialpolitisches Instrument dazu beitragen, dass einkommensschwächere Haushalte mit Einkommen oberhalb des Grundsicherungsniveaus ihre Wohnkosten selbst tragen können, über alle Regionen hinweg. Damit leistet das Wohngeld auch einen Beitrag für

²⁶ Die hier dargestellte Wohnkostenbelastung ist aufgrund methodischer Unterschiede nicht mit dem Wohngeld- und Mietenbericht 2018 vergleichbar.

gleichwertige Lebensverhältnisse in verschiedenen Regionen. Verschiedene Mechanismen in der Wohngeldsystematik tragen bei der Leistungsbemessung zu diesem Ziel bei: Zum einen wirken sich regional unterschiedliche Einkommensniveaus über die Einkommensabhängigkeit des Wohngeldes aus – der Anteil der Wohngeldhaushalte ist dort höher, wo die Einkommen der Haushalte im Durchschnitt niedriger sind. So führt etwa das niedrigere Einkommensniveau in den neuen Ländern dort zu einem höheren Anteil an Wohngeldhaushalten, verglichen mit dem früheren Bundesgebiet (Abbildung 18). Zum anderen führt ein regional höheres Mietenniveau zu einem höheren durchschnittlichen Wohngeld. Neben der Höhe der in der Wohngeldformel zu berücksichtigenden Mieten werden regional unterschiedliche Wohnkosten im Wohngeld über die Mietstufen berücksichtigt. Den einzelnen Mietstufen ist dabei in Abhängigkeit von der Haushaltsgröße ein bestimmter Höchstbetrag zugeordnet, bis zu dem die individuelle Miete oder Belastung eines Wohngeldhaushalts in der Wohngeldberechnung berücksichtigt wird. Liegt die tatsächliche Miete bzw. Belastung des Antragsstellers darüber, wird zur Berechnung des Wohngeldes nur der jeweilige Höchstbetrag angewendet. Höhere Mietstufen im Wohngeld finden sich typischerweise in den angespannteren Wohnungsmärkten in Ballungszentren und Universitätsstädten, während in vielen ländlichen Kreisen eine niedrige Mietstufe zur Anwendung kommt (vgl. Abbildung 19).

Abbildung 18: Wohngeldbezug und verfügbares Einkommen



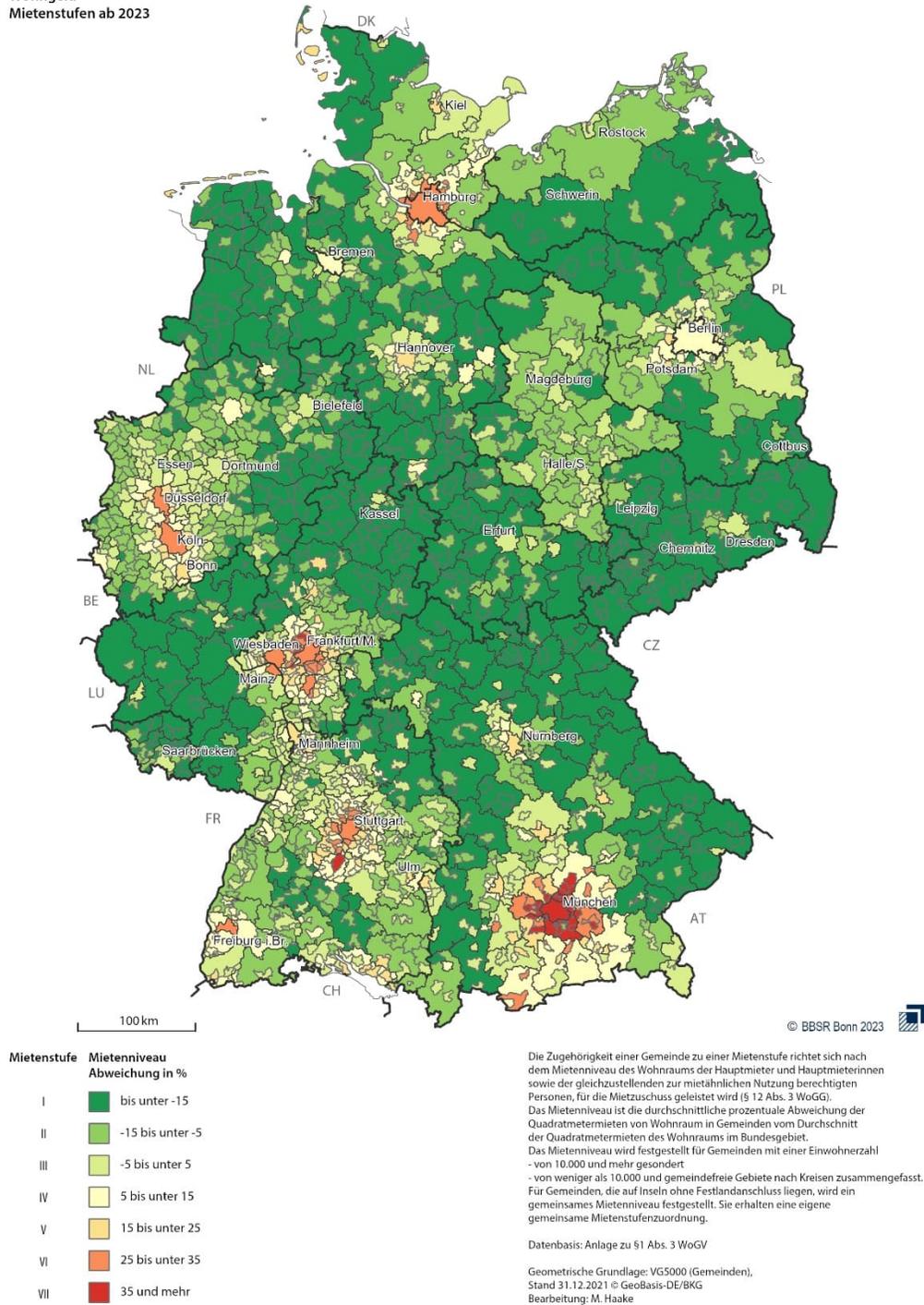
Datenbasis: BBSR-Wohnungsmarktbeobachtung; Statistisches Bundesamt: Wohngeldstatistik 2021, reine Wohngeldhaushalte ohne Heimbewohner; Nexiga GmbH: Private Haushalte 2020; Statistik von Bund und Ländern, Volkswirtschaftliche Gesamtrechnung der Länder 2020; Geometrische Grundlage: VG5000 (Kreise), Stand 31.12.2021 © GeoBasis-DE/BKG

© BBSR Bonn 2023

Bearbeitung: M. Haake

Abbildung 19: Zugehörigkeit von Gemeinden und Kreisen zu Mietenstufen im Wohngeld

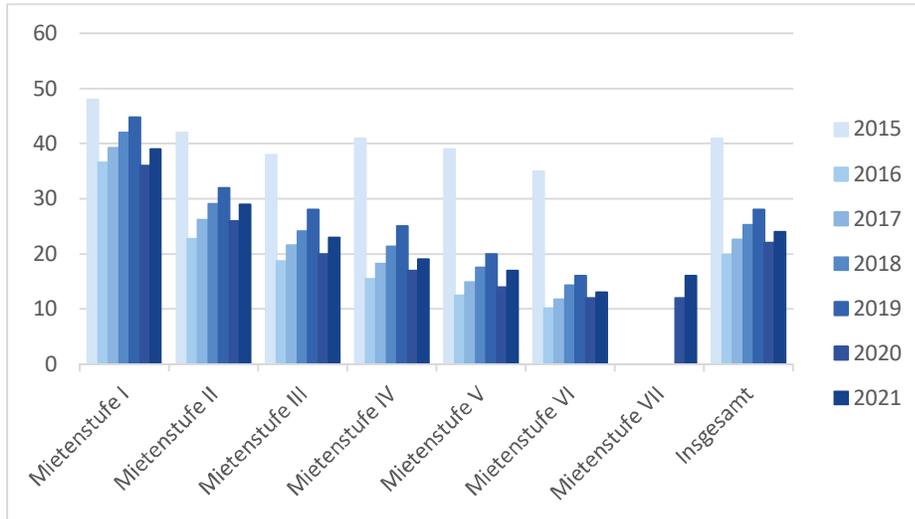
Wohngeld
Mietenstufen ab 2023



Der Anteil der Wohngeldhaushalte, deren Wohnkosten höher waren als die Höchstbeträge (Überschreiterquote), sank von 2019 bis 2021 von 27 Prozent auf 23 Prozent (vgl. Abbildung 20).

Im Zuge der Wohngeldreform 2020 sind die Höchstbeträge erhöht und die Mietstufe VII eingeführt worden. In Folge dessen ist die Überschreiterquote zunächst gesunken (2020: 21 Prozent). Danach stieg die Überschreiterquote in 2021 wieder an, da die Wohnkosten in der Regel nominal steigen, während die Höchstbeträge zwischen 2020 und 2021 unverändert blieben.

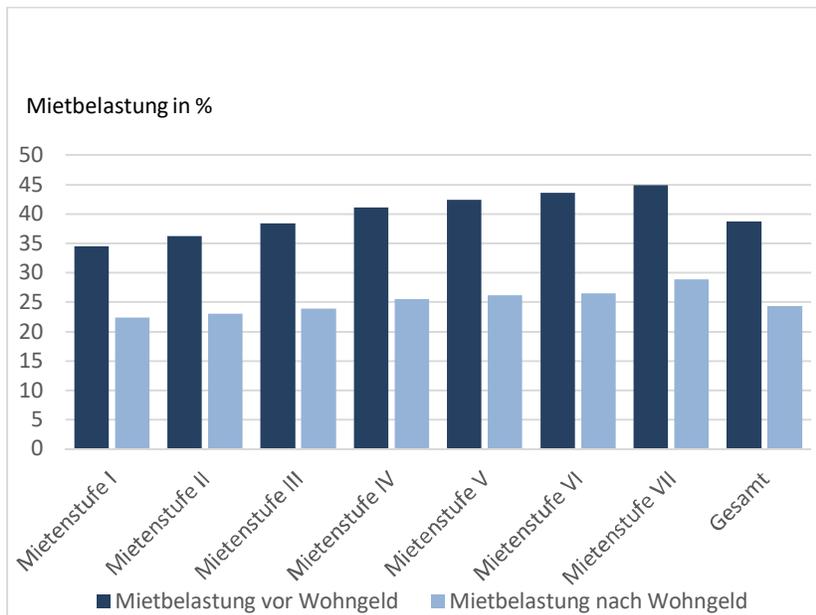
Abbildung 20: Anteil der Überschreiter an den Wohngeldhaushalten nach Mietstufen



Quelle: Statistisches Bundesamt, Wohngeldstatistik (reine Wohngeldhaushalte)

Auch die Mietbelastung der Haushalte wird durch das Wohngeld in allen Mietstufen gleichermaßen wirksam verringert (Abbildung 21).

Abbildung 21: Mietbelastung nach Wohngeldmietenstufen 2021



4 Auswirkung rechtlicher Änderungen auf Leistungen und Empfängerstrukturen im Berichtszeitraum

Als spezifische Sozialleistung für das Wohnen steht das Wohngeld in ständiger Wechselwirkung mit anderen Sozialleistungen. Dies betrifft nicht nur die KdU-Leistungen im Rahmen des SGB II und SGB XII, die ebenfalls an den Wohnkosten ansetzen, sondern generell einkommensbezogene Sozialleistungen. Wechselwirkungen treten auf zu Renten, Unterhaltsvorschuss, Kindergeld und Kinderzuschlag. Leistungsanpassungen in diesen Bereichen haben Effekte auf Leistungshöhe, Empfängerzahlen und damit die Gesamtausgaben für das Wohngeld.

Einerseits erhalten bisherige Wohngeldempfängerinnen und -empfänger wegen höherer Renten weniger Wohngeld oder kein Wohngeld mehr (sogenannte Herauswachseffekte). Andererseits wechseln Empfängerinnen und Empfänger der Grundsicherung für Arbeitsuchende oder der Sozialhilfe wegen höherer Renteneinkommen in das Wohngeld. Die Gesamtwirkung auf das Wohngeld hängt von der relativen Stärke beider Empfängerbewegungen ab. Mit den Rentenwertbestimmungsverordnungen werden die gesetzlich vorgegebenen jährlichen Anpassungen der Renten umgesetzt. Zwischen 2020 und 2022 wurden die Rentenwerte im früheren Bundesgebiet um 8,8 Prozent und in den Neuen Ländern sogar um 11 Prozent erhöht.

Anders verhält es sich bei Kindergeld und Kinderzuschlag: diese Sozialleistungen bleiben im Wohngeld anrechnungsfrei, da diese vorrangigen staatlichen Leistungen dazu beitragen, dass Familien mit eigenem Einkommen ihren existenzsichernden Bedarf decken und aus dem Leistungsbereich des SGB II in den Bezug von Wohngeld wechseln. Das Kindergeld wurde im Berichtszeitraum jeweils 2020 und 2021 erhöht. Seit dem Starke-Familien-Gesetz wird der Kinderzuschlag entsprechend der Entwicklung des Existenzminimums dynamisiert. Die Anpassungen von Kindergeld und Kinderzuschlag bewirken isoliert betrachtet eine Erhöhung von Empfängerzahl und Ausgaben im Wohngeld, da zusätzliche Familienhaushalte die SGB-Hilfebedürftigkeit überwinden und Wohngeld als vorrangige Leistung beziehen können.

Auf Grund der jährlichen Anpassung der Regelbedarfe (Regelbedarfs-Ermittlungsgesetze, Fortschreibung der Regelbedarfsstufen mittels der nach § 28a SGB XII maßgeblichen Veränderungsrate sowie Ergänzung der Anlage zu § 28 des SGB XII) wechseln isoliert betrachtet Wohngeldhaushalte in die Grundsicherung für Arbeitsuchende oder die Sozialhilfe, wodurch sich die Wohngeldausgaben verringern.

Den Wechseleffekten durch die Anpassung der SGB-Regelbedarfe und den Herauswachseffekten durch gestiegene Renten haben im Berichtszeitraum die Wohngeldverbesserungen 2020, 2021 und 2022 entgegengewirkt. Während in 2020 bedingt durch die Wirkung der Wohngeldstrukturnovelle per Saldo die Empfängerzahl zugenommen hat, ist die Zahl der Wohngeldbeziehenden in 2021 per Saldo um rund 20.000 Haushalte gegenüber dem Vorjahr zurückgegangen. Für das Jahr der Dynamisierung 2022 liegen derzeit noch keine Daten aus der amtlichen Statistik vor.

IV. Ausblick: Erhöhungen des Leistungsniveaus beim Wohngeld ab 2023

1 Entwicklung des Wohngeldes nach der Wohngeldreform 2023

1.1 Ausgangslage vor der Wohngeldreform

Mit der Wohngeldreform 2020 wurde die seit der vorangegangenen Reform verloren gegangene Reichweite für das Wohngeldsystem wieder zurückgewonnen. (siehe Abschnitt II 4) Die erstmals in 2022 zur Anwendung gebrachte Dynamisierung des Wohngeldes wirkt seitdem als Realwertsicherung der Leistung hinsichtlich der Entlastungswirkung bei den Wohnkosten. Die regelmäßige Anpassung unter Berücksichtigung der Entwicklung des allgemeinen Mietenniveaus und der allgemeinen Verbraucherpreise führt dazu, dass die Entlastungswirkung der jeweils letzten Reform auch zukünftig erhalten bleibt.

Die Wohnkostenbelastung in demjenigen Teil der Bevölkerung mit niedrigen Einkommen, der nicht durch Sozialleistungen bei den Wohnkosten entlastet wird, ist auch nach der Wohngeldreform 2020 hoch. Dabei handelt es sich insbesondere um die Haushalte knapp oberhalb der bisherigen Einkommensgrenzen des Wohngeldes, bei denen in der Spitze Wohnkostenbelastungen (bruttokalt) von bis zu 50 Prozent gemessen wurden. Bemessungsgrundlage des Wohngeldes ist die Bruttokaltmiete, Kosten für Warmwasser und Heizung wurden bislang im Wohngeld nicht bezuschusst. Insofern kam durch den starken Anstieg der Preise für Gas, Heizöl und Fernwärme im Verlauf des Jahres 2021 und 2022 eine erhebliche Zusatzbelastung und die Gefahr einer finanziellen Überforderung auf die privaten Haushalte zu.

Vor diesem Hintergrund bestand dringender Handlungsbedarf, um nicht tragfähige Belastungen für Haushalte mit geringen Einkommen zu verhindern und damit auch verstärkte Wechsel vom Leistungsbereich des Wohngeldes in die Grundsicherung zu vermeiden. Angesichts dieser geänderten Rahmenbedingungen hat sich die Koalition zwischen SPD, BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN und FDP neben anderen Reformen darauf verständigt, das Wohngeldrecht zum 1. Januar 2023 zu novellieren mit dem Ziel, das Leistungsniveau zielgerichtet und angemessen anzuheben und auch die Reichweite des Wohngeldes auf zahlreiche zusätzliche Haushalte auszudehnen, die bislang nicht berechtigt waren, Wohngeld zu beziehen.

1.2 Wohngeldreform 2023

1.2.1 Elemente der Wohngeldreform 2023

Dauerhafte Heizkostenkomponente

Vor dem Hintergrund der in den Jahren 2021 und 2022 stark gestiegenen Heizkosten wurde mit der Wohngeldreform 2023 eine dauerhafte Heizkostenkomponente eingeführt. Diese geht als Zuschlag auf die zu berücksichtigende Miete oder Belastung in die Wohngeldberechnung ein und führt zu einem höheren Wohngeld.

Die dauerhafte Heizkostenkomponente im Wohngeld berücksichtigt die durchschnittlichen Wohnflächen in Abhängigkeit der Anzahl der Haushaltsmitglieder (sogenannte Richtflächen in der Systematik des Wohngeldes). Der Zuschlag auf die zu berücksichtigende Miete oder Belastung

beträgt 2,00 Euro je Quadratmeter Richtfläche pro Monat, um Wohngeldhaushalte pauschal bei den Heizkosten zu unterstützen. Im Durchschnitt aller Wohngeldhaushalte führt dieser Zuschlag zu einem höheren Wohngeld von 1,20 Euro je Quadratmeter Richtfläche. Dies entspricht im Durchschnitt einer Entlastung, die der Mehrbelastung durch die Verdoppelung der Verbraucherpreise für Heizenergie im Vergleich des Jahresdurchschnitts 2022 gegenüber 2020 entspricht.

Der Vorteil einer pauschalen Heizkostenkomponente ist zum einen, dass sich der Verwaltungsaufwand für die Wohngeldbehörden in Grenzen hält. Im Gegensatz zur Übernahme der Heizkosten bei den Kosten der Unterkunft (KdU) in der Grundsicherung, wo die Heizkosten im Rahmen der Angemessenheit in voller Höhe übernommen werden, müssen keine tatsächlichen Heizkosten in den Heizkostenabrechnungen geprüft werden.

Zum anderen steht die pauschale Heizkostenkomponente im Einklang mit den vorteilhaften Anreizstrukturen für wirtschaftliches Verhalten im Wohngeldsystem. Bei gegebener Höhe von Personenzahl, Einkommen und Miete können die Wohngeldhaushalte einen zusätzlichen Vorteil durch wirtschaftliches Heizverhalten generieren.

Klimakomponente im Wohngeld

Maßnahmen zur Verbesserung der Energiebilanz sorgen durch eine Senkung der Heizkosten und eine Erhöhung der Wohnqualität in der Regel langfristig für Vorteile und sind zudem erforderlich zur Erreichung der Klimaschutzziele. Sie erfordern aber hohe Anfangsinvestitionen die sich dann in erhöhten Mieten niederschlagen können. Für Haushalte mit geringen Einkommen ist daher eine sozialpolitische Flankierung erforderlich. Daher wurde mit der Reform 2023 auch eine Klimakomponente im Wohngeld eingeführt. Dies entspricht den Vereinbarungen des Koalitionsvertrags zwischen SPD, BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN und FDP für die 20. Legislaturperiode.

Mieterhöhungen zur Umlegung hoher Investitionen aus Klimaschutzgründen im Gebäudebereich wurden im bisherigen Wohngeldsystem nicht ausreichend berücksichtigt, wenn diese über den geltenden Höchstbeträgen von Miete oder Belastungen liegen. Daher erfolgte die Einführung der Klimakomponente im Wohngeld in Form eines Zuschlags auf die Höchstbeträge. Damit wird die Belastung durch eine Modernisierungsmieterhöhung in bestehenden Mietverhältnissen abgemildert und eine Neuanmietung von energetisch hochwertigen Wohnungen erleichtert.

Die Höhe der Wohngeld-Klimakomponente wurde vom IW auf Grundlage eines investitionskostenbasierten Ansatzes hergeleitet. Dabei wurde die strukturelle Anhebung des durchschnittlichen Mietniveaus (im Zeitraum 2022 bis 2030) über den gesamten Mietwohnungsbestand beziffert, die sich aufgrund der nach wissenschaftlichen Einschätzungen erforderlichen zukünftigen Investitionsbedarfe zur Einhaltung der Klimaschutzziele ergeben.

Dieses Konzept einer Wohngeld-Klimakomponente entspricht einem verwaltungseinfachen Verfahren, das ohne zusätzliche Nachweispflichten der das Wohngeld beantragenden Haushalte auskommt und somit den Aufwand gleichermaßen bei den Bürgerinnen und Bürgern sowie in den Wohngeldbehörden geringhält. Ein nachweisbasiertes Verfahren, das unmittelbar an den Eigenschaften der jeweiligen Gebäude anknüpft, ist bis auf Weiteres nicht verwaltungspraktikabel

umsetzbar. Hierzu wurde eine Reihe wissenschaftlicher Studien durchgeführt²⁷. Für eine im Grundsatz wünschenswerte Weiterentwicklung der Wohngeld-Klimakomponente wird es darauf ankommen, dass zunächst flächendeckend für alle Gebäude in Deutschland rechtssichere Energiebedarfsausweise vorliegen. Hierfür ist unter anderem eine entsprechende Rechtsgrundlage erforderlich. Erst dann können die Wohngeldbehörden im Verwaltungsverfahren daran anknüpfen.

Anpassung der Wohngeldformel

Um zukünftig auch Haushalte mit sehr hohen Wohnkostenbelastungen knapp oberhalb der Einkommensgrenzen des Wohngeldes entlasten zu können wurde zusätzlich zu den Reformelementen Heizkostenkomponente und Klimakomponente auch eine Anpassung der Wohngeldformel vorgenommen. Im Durchschnitt über alle Haushaltstypen (1 bis 12 Personen) wurde dabei der Einkommensparameter c der Formel um rund 130 Prozent und der Mietparameter b um rund 20 Prozent abgezinst. Im Ergebnis wurde dadurch das allgemeine Leistungsniveau angehoben. Dadurch haben sich in Kombination mit den übrigen Reformelementen die Einkommensgrenzen des Wohngeldes deutlich verschoben und zahlreiche Haushalte oberhalb der bisherigen Einkommensgrenzen sind wohngeldberechtigt geworden.

Damit kann auch an den bisherigen Einkommensrändern des Wohngeldes bei Inanspruchnahme der Leistung eine durchschnittliche Wohnkostenbelastung von rund 40 Prozent bruttokalt gewährleistet werden. Die bruttokalten Wohnkostenbelastungen betragen in diesem Bereich vor Wohngeld in der Spitze bis 50 Prozent des verfügbaren Haushaltseinkommens.

Da sich die Einkommensgrenzen in Abhängigkeit von der Höhe der Miete und der Personenzahl ergeben, können diese nur beispielhaft veranschaulicht werden. Als Extrembeispiele können Mieten in Höhe der Höchstbeträge in Mietenstufe I und Mietenstufe VII herangezogen werden, um damit den Auslaufpunkt des Wohngeldes zu bestimmen. Der Wohngeldanspruch erlischt nach § 21 WoGG, wenn die Höhe des Wohngeldes weniger als 10 Euro pro Monat beträgt. In Abbildung 22 und Abbildung 23 zeigt sich das Ausmaß der Erhöhung der Reichweite im Wohngeld anhand des Vergleichs der Auslaufpunkte des Wohngeldes und des dort bei entsprechender Miete und Personenzahl abgeleiteten monatlichen wohngeldrechtlichen Einkommens. Das wohngeldrechtliche Einkommen ist näherungsweise vergleichbar mit dem Haushaltsnettoeinkommen. Mit der deutlichen Ausweitung der Einkommensgrenzen im Wohngeld kann das Ziel des Wohngeldes, angemessenen und familiengerechten Wohnraum wirtschaftlich zu sichern auch auf die Haushalte ausgeweitet werden, die sich mit ihrem Einkommen zwischen den bisherigen und den neuen Auslaufpunkten des Wohngeldes befinden.

²⁷ Vgl. dazu:

BBSR (2017): Machbarkeits- und Umsetzungsstudie für eine Klimakomponente im Wohngeld

BBSR (2019): Nachweis des Energiestandards zur Umsetzung einer Klimakomponente im Wohngeld

BBSR (2023): Praktikabler Nachweis des Energiestandards bei einer Klimakomponente im Wohngeld

Abbildung 22: Wohngeldrechtliches Einkommen bei 10 Euro Wohngeld (Miete= Höchstbetrag Mietenstufe I)

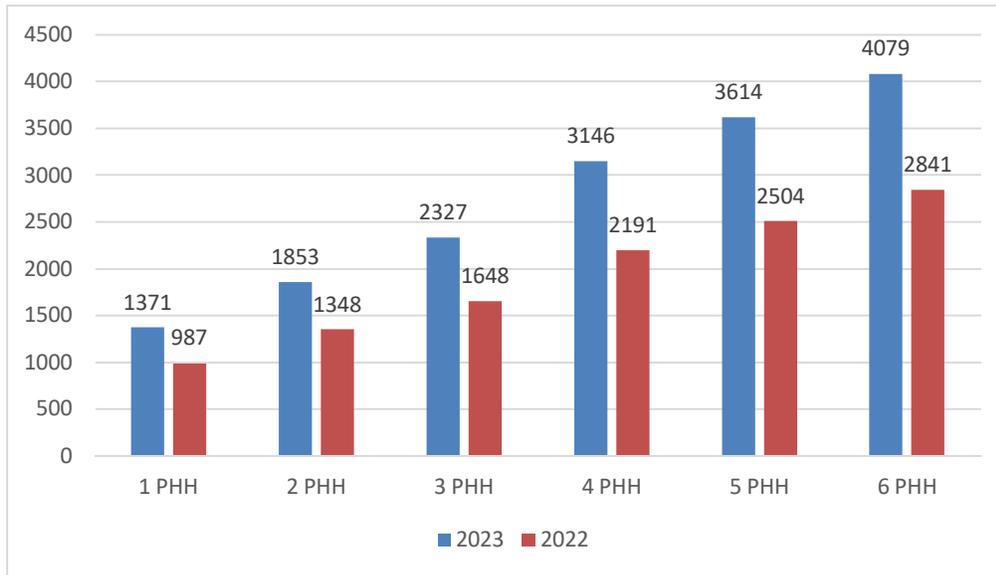
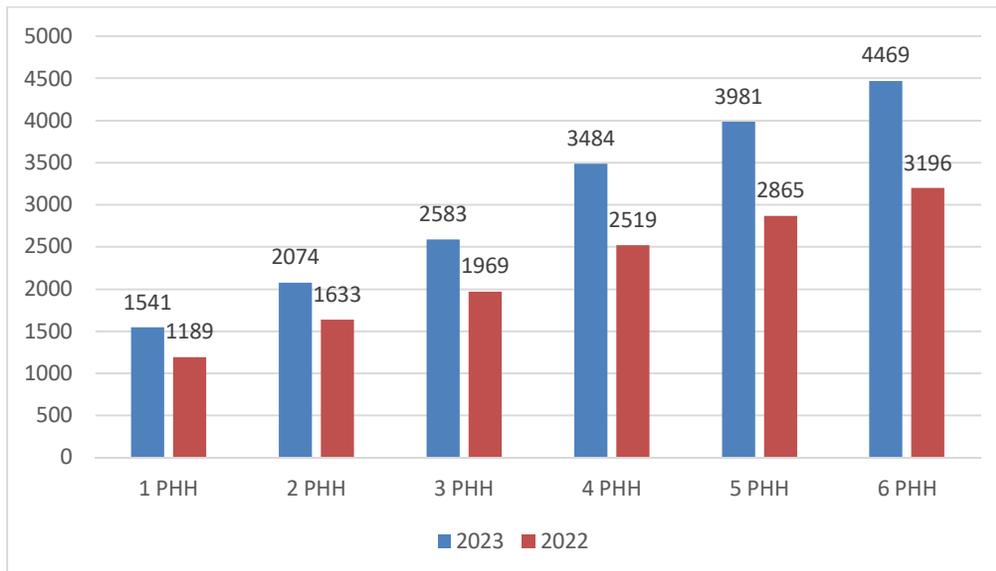


Abbildung 23: Wohngeldrechtliches Einkommen bei 10 Euro Wohngeld (Miete= Höchstbetrag Mietenstufe VII)



Neufestlegung der Mietenstufen

Die Zuordnung der Gemeinden und Kreise zu Mietenstufen sind nach § 12 Absatz 4 Satz 1 WoGG bei jeder Anpassung der Höchstbeträge aufgrund einer regional unterschiedlichen Mietentwicklung neu festzulegen. Damit wird neben der Entwicklung des durchschnittlichen Mietenniveaus, das in der Dynamisierung des Wohngeldes einbezogen wird, anlässlich einer Strukturreform des Wohngeldes auch sichergestellt, dass die regionalen Unterschiede beim Mietenniveau gemäß den beobachteten Verhältnissen in der Wohngeldberechnung auf einem möglichst aktuellen Stand berücksichtigt werden. Grundlage der Mietenstufenzuordnungen sind

die Mietenstufenberechnungen des Statistischen Bundesamtes (StBA). Mit der Wohngeldreform zum 1. Januar 2023 wurden die Berechnungen des StBA auf die Datengrundlage zu den Stichtagen 31. Dezember 2019 und 31. Dezember 2020 aktualisiert.

Durch die regional differenzierte Mietentwicklung hat sich die Verteilung der Gemeinden (ab 10.000 Einwohnerinnen und Einwohnern) und der Kreise (mit Gemeinden unter 10.000 Einwohnerinnen und Einwohnern und gemeindefreien Gebieten) geändert. Die folgenden Tabellen stellen die aktuelle und künftige Verteilung der Zahl der Gemeinden (ab 10.000 Einwohnerinnen und Einwohnern) und Kreise (mit Gemeinden unter 10.000 Einwohnerinnen und Einwohnern und gemeindefreien Gebieten) auf die sieben Mietenstufen dar.

Tabelle 15: Mietenstufenzuordnung für Kreise

Mietenstufe	I	II	III	IV	V	VI	VII	Summe
Rechtsstand 2020	173	68	20	13	1	4	1	280
	61,8%	24,3%	7,1%	4,6%	0,4%	1,4%	0,4%	100%
Rechtsstand 2023	168	66	22	16	3	2	2	279
	60,2%	23,7%	7,9%	5,7%	1,1%	0,7%	0,7%	100%

Tabelle 16: Mietenstufenzuordnung für Gemeinden ab 10.000 Einwohnerinnen und Einwohner

Mietenstufe	I	II	III	IV	V	VI	VII	Summe
Rechtsstand 2020	345	504	328	211	120	43	38	1.589
	21,7%	31,7%	20,6%	13,3%	7,6%	2,7%	2,4%	100%
Rechtsstand 2023	357	477	337	219	109	66	36	1.601
	22,3%	29,8%	21,0%	13,7%	6,8%	4,1%	2,2%	100%

Tabelle 17: Herab- und Heraufstufungen der Mietenstufen 2023

	Anzahl insgesamt	Davon Herabstufungen	Davon Heraufstufungen	Davon Mietenstufe unverändert
Gemeinden	1.613	174	232	1.207
Kreise	279	16	31	232

Quelle: Wohngeld-Plus-Gesetz und Änderungsverordnung zur Wohngeldverordnung

Bei der Neufestlegung der Mietenstufen kommt es bei der Neuordnung zu den Wohngeldmietenstufen wie bei jeder Wohngeldreform zu Herab- und Heraufstufungen von

Gemeinden bzw. Kreisen. Grund sind zwischenzeitliche Veränderungen der Relationen zwischen den regionalen Mietenniveaus der Wohngeldhaushalte.

Von den 1.613 Gemeinden, die in den für die Zuordnung maßgeblichen Jahren 2019/2020 mehr als 10.000 Einwohnerinnen und Einwohner hatten, wurden bei der Reform 174 Gemeinden in der Mietenstufe heraufgestuft (11 Prozent). 232 Gemeinden wurden in der Mietenstufe herabgestuft (14 Prozent). Bei 1.207 Gemeinden (75 Prozent) blieb die Mietenstufe unverändert. Bei den 279 Landkreisen mit Gemeinden unter 10.000 Einwohnerinnen und Einwohnern wurden 31 Kreise heraufgestuft (11 Prozent) und 16 Kreise herabgestuft (6 Prozent). Bei 232 Kreisen (83 Prozent) blieb die Mietenstufe unverändert.

1.2.2 Erwartete Wirkung der Wohngeldreform 2023

Aufgrund der komplexen Wechselwirkungen zwischen den verschiedenen Sozialleistungen sind die Wirkungen der Wohngeldverbesserung mithilfe von Mikrosimulationsrechnungen auf Basis der fortgeschriebenen Ergebnisse der Einkommens- und Verbrauchsstichprobe 2018 des StBA geschätzt worden. Die entsprechenden Berechnungen hat das IW im Auftrag des Bundesministeriums für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen (BMWSB) und des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) vorgenommen.

Die Erhöhung des Wohngeldes zum 1. Januar 2023 führt im Jahr 2023 für die bisherigen Wohngeldhaushalte voraussichtlich zu einer durchschnittlichen Erhöhung des Wohngeldes um rund 190 Euro pro Monat. Im Durchschnitt aller bisherigen Wohngeldhaushalte steigt das Wohngeld von rund 180 Euro pro Monat (ohne Reform) auf rund 370 Euro pro Monat. Dies entspricht einem prozentualen Anstieg um 106 Prozent.

Von der Wohngelderhöhung profitieren laut diesen Berechnungen im Jahr 2023 rund 2 Millionen Haushalte. Darunter sind rund 1,4 Millionen Haushalte, die durch die Reform erstmals oder wieder einen Wohngeldanspruch erhalten.

Insgesamt profitieren drei Gruppen von der Wohngelderhöhung durch die dauerhafte Heizkostenkomponente, die Klimakomponente und die Anpassung des Einkommensparameters in der Wohngeldformel (Mikrosimulationen IW Köln):

- Rund 600.000 Wohngeldhaushalte, die im Jahr 2023 auch ohne Anpassung Wohngeld bezogen hätten.
- Rund 1.000.000 so genannte Hereinwachserhaushalte, deren Einkommen bislang die Grenzen für einen Wohngeldanspruch überschritten haben und die aufgrund der Wohngeldverbesserung im Jahr 2023 erstmals oder wieder mit Wohngeld bei den Wohnkosten entlastet werden.
- Rund 380.000 so genannte Wechslerhaushalte, die zuvor Leistungen nach dem SGB II oder nach dem SGB XII bezogen haben. Davon haben zuvor rund 200 000 Haushalte Leistungen nach dem SGB II bezogen und 180 000 Haushalte Leistungen nach dem SGB XII.

Tabelle 18: Durchschnittliches monatliches Wohngeld bisheriger Wohngeldhaushalte

	ohne Reform	mit Reform	Änderung in Euro	Änderung in Prozent
Insgesamt	180 €	370 €	190 €	106%
1-P-HH	125 €	255 €	130 €	104%
2-P-HH	180 €	345 €	165 €	92%
3-P-HH	190 €	365 €	175 €	92%
4-P-HH	225 €	455 €	230 €	102%
5-P-HH	270 €	575 €	305 €	113%

Quelle: IW

1.2.3 Umsetzungsstand der Wohngeldreform 2023

Die Länder führen das WoGG als Bundesgesetz im Auftrag des Bundes aus und sind daher nach Artikel 85 Absatz 1 Satz 1 des Grundgesetzes für die Einrichtung, personelle Ausstattung und Organisation der Wohngeldbehörden zuständig. Die Zuständigkeit innerhalb eines Landes wird durch die jeweilige Landeszuständigkeitsverordnung festgelegt. Die Länder haben die Aufgabe generell der kommunalen Ebene (Gemeinden und Kreisen) zugewiesen. Bundesweit gibt es in Deutschland aktuell 1.283 Wohngeldbehörden. Die Situation in einzelnen Wohngeldbehörden unterscheidet sich auch innerhalb eines Landes im Hinblick auf die Personalausstattung und Arbeitsbelastung.

Die Berechnung eines Wohngeldanspruchs erfolgt in den Wohngeldbehörden gestützt auf ein IT-Fachverfahren. Diese Fachverfahren müssen bei Änderungen des WoGG durch das jeweils eingeschaltete IT-Dienstleistungsunternehmen aktualisiert bzw. umprogrammiert werden, bevor Bescheide nach aktuellem Recht erlassen werden können. Abhängig von der Organisation der Wohngeldbehörden kann auch noch die Anpassung weiterer (Hilfs-)Software für die Versendung von Bescheiden und Auszahlung des Wohngeldes erforderlich sein.

Durch die Umsetzung der Wohngeldreform ist mit einer deutlichen Mehrbelastung der Wohngeldbehörden zu rechnen: Die 600.000 schon vor der Reform wohngeldberechtigten Haushalte haben ab dem 1. Januar 2023 einen geänderten Anspruch auf Wohngeld und erhalten daher einen geänderten Bewilligungsbescheid. Darüber hinaus gibt es rund 1,4 Millionen Haushalte, die erstmals (oder wieder) einen Wohngeldantrag stellen können und deren Berechtigung überprüft werden muss.

Die Länder melden überwiegend einen teilweise erheblichen Bedarf an zusätzlichem Personal in den Wohngeldbehörden, der sich durch die Verdreifachung der Wohngeldhaushalte ohne Weiteres erklärt. Die notwendige Verstärkung im Bereich der Wohngeldbearbeitung kann sich einerseits durch Umorganisation bereitstellen lassen, überwiegend sind jedoch Neueinstellungen erforderlich. Auch soweit die neuen Stellen bereits geschaffen wurden, sind die Besetzungsverfahren zeitaufwändig und können aktuell noch nicht abgeschlossen sein. Es lässt sich also erwarten, dass sich die Personalsituation in den Wohngeldstellen künftig verbessern wird.

Es gibt aus den Wohngeldbehörden derzeit keine Meldungen zu einer bei dieser Reform unerwarteten Überlastung mit der Folge, dass die Verwaltung an dieser Stelle ihren Aufgaben nicht mehr oder nur sehr eingeschränkt nachkommen könnte.

Die Länder haben auf die Herausforderungen der Wohngeld-Plus-Reform reagiert und bieten den Bürgerinnen und Bürgern Assistenz- und Informationsdienste (auch telefonisch) an. Auch hierdurch wird Engpässen vorgebeugt, indem eine erste Einschätzung des Wohngeldanspruchs vor einer (unter Umständen erfolglosen Antragstellung) ermöglicht wird. Des Weiteren erfolgen vor Ort organisatorische Festlegungen wie z. B. Umsetzungen von Personal, zentrale Ersts Schulungen sowie Verstärkung der Informationsbereitstellung an Bürgerinnen und Bürger (z. B. Pressearbeit, Webseiten mit FAQs).

Alle Länder haben die IT-seitigen Aktualisierungen bereits abschließen können und die Auszahlung des erhöhten Wohngeldes aufgenommen. In allen Ländern konnte das neu berechnete Wohngeld zum Stand des vorliegenden Berichts inzwischen an bestehende Wohngeldbeziehende ausgezahlt werden. Inwieweit es für die neu hinzukommenden Empfängerhaushalte zu Verzögerungen durch die Antragsbearbeitung kommt, kann zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht abschließend beurteilt werden. Das Wohngeld wird jedoch rückwirkend für den Monat der Antragstellung bewilligt, so dass den Anspruchsberechtigten kein Nachteil entsteht. Die Möglichkeit der vorläufigen Bewilligung verschafft bei der Umsetzung der Reform in den Ländern zudem die Möglichkeit, flexibel auf die Bearbeitungssituation reagieren zu können.

1.3 Heizkostenzuschüsse angesichts stark gestiegener Energiepreise

Aufgrund der im Jahresverlauf 2021 und 2022 stark gestiegenen Preise für Heizenergie wurden zwei Heizkostenzuschüsse für Wohngeldbeziehende und Empfängerinnen und Empfänger von Ausbildungsleistungen²⁸ gezahlt. Die Höhe der Heizkostenzuschüsse war nach der Personenzahl gestaffelt und für die Wohngeldbeziehenden wie in Tabelle 19 abgebildet festgelegt.

Tabelle 19: Heizkostenzuschüsse

	Heizkostenzuschuss I	Heizkostenzuschuss II
1-P-HH	270 Euro	415 Euro
2-P-HH	350 Euro	540 Euro
Zusätzlich für jede weitere Person im Haushalt	70 Euro	100 Euro

Quelle: Heizkostenzuschussgesetz

²⁸ BAföG, Aufstiegs-BAföG, Berufsausbildungsbeihilfe und Ausbildungsgeld

Für Empfängerinnen und Empfänger von Ausbildungsleistungen wurde die Höhe des Heizkostenzuschuss I auf 230 Euro und die Höhe des Heizkostenzuschuss II auf 345 Euro festgelegt.

Die Höhe der Beträge wurde für die Wohngeldbeziehenden unter Zugrundelegung der Richtwohnflächen des Wohngeldes²⁹, auf Grundlage der von IW Köln ermittelten Heizkosten der Wohngeldbeziehenden in Euro je qm Wohnfläche³⁰, sowie auf Basis der beobachteten und im weiteren Jahresverlauf 2022 erwarteten Preisentwicklung für Heizenergie abgeleitet. Da die Nebenkostenabrechnungszeiträume für Mieterinnen und Mieter in der Regel 12 Monate betragen, wurde die zusätzliche Kostenbelastung durch den Vergleich der Jahresdurchschnitte des gewichteten Verbraucherpreisindex für die wesentlichen Heizenergieträger Gas, Öl und Fernwärme 2022 gegenüber 2020 abgebildet und die Mehrbelastung für 12 Monate in der Einmalzahlung abgebildet. Im Ergebnis federt die Einmalzahlung somit durchschnittliche Mehrbelastungen ab, mit denen die Wohngeldbeziehenden im Rahmen der Nebenkostenabrechnungen für die zurückliegende Abrechnungsperiode konfrontiert sind.

Der Heizkostenzuschuss I federte durchschnittliche Mehrbelastungen durch eine Preissteigerung bei Heizenergie von 40 Prozent im Jahresdurchschnitt 2022 gegenüber 2020 ab. Aufgrund der anhaltenden Preisanstiege wurde zusätzlich der Heizkostenzuschuss II auf den Weg gebracht, der 60 Prozent Preissteigerung im Jahresdurchschnitt 2022 gegenüber 2020 abfederte. Zusammengenommen entsprachen die beiden Einmalzahlungen daher im Durchschnitt der Wohngeldhaushalte einer Kompensation der Mehrbelastung durch eine Preisverdoppelung im Jahr 2022 gegenüber 2020. Damit wurde für die Wohngeldbeziehenden, für die im Rahmen des Wohngeldes bislang keine warmen Nebenkosten bezuschusst wurden, eine Entlastung bei den zusätzlichen Heizkosten für das Jahr 2022 sichergestellt, bevor mit der Wohngeldreform ab 1.1.2023 die dauerhafte Heizkostenkomponente ihre Wirkung entfaltet hat.

Die Kosten für die Heizkostenzuschüsse wurden im Gegensatz zum allgemeinen Wohngeld³¹ vollständig vom Bund übernommen. Für den Heizkostenzuschuss I betragen die Kosten für die Wohngeldbeziehenden rund 260 Mio. Euro und für den Heizkostenzuschuss II rund 360 Mio. Euro.

V. Forschung zum Wohngeld

1 Evaluierung der Wohngeldreform 2020

Gemäß den Vorgaben des Wohngeldstärkungsgesetzes (WoGStärkG) erfolgt ein Bericht über die Evaluierung der Wohngeldreform 2020 im Rahmen des vorliegenden Wohngeld- und Mietenberichts. Grundlage hierfür ist das vom Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) in Auftrag gegebene Ressortforschungsprojekt „Evaluierung der Wohngeldreform 2020“.

²⁹ 48 qm für einen 1-Personen-Haushalt, 62 qm für einen 2-Personen-Haushalt, 12 qm zusätzlich für jede weitere Person.

³⁰ IW hat für 2020 durchschnittliche Heizkosten von 1,20 Euro je qm Wohnfläche für die Wohngeldbeziehenden ermittelt.

³¹ Im allgemeinen Wohngeld werden die Ausgaben jeweils zur Hälfte von Bund und Ländern getragen.

Die zentralen Elemente der Wohngeldreform zum 1. Januar 2020 waren die allgemeine Wohngeldverbesserung durch die Anpassung des Leistungsniveaus an die allgemeine Entwicklung von Verbraucherpreisen und Mieten seit der letzten Wohngeldreform 2016 sowie eine darüber hinausgehende Verbesserung durch die Senkung der Transferenzugsrate mittels Anpassung der Wohngeldformel, die Anhebung der Höchstbeträge für Miete und Belastung, die Aktualisierung der Mietenstufenzuordnung der Gemeinden, die Einführung einer neuen Mietenstufe VII sowie die Erhöhung der Freibeträge für Menschen mit Behinderung bei der Ermittlung des für die Wohngeldberechnung maßgeblichen Haushaltseinkommens. Zudem wurde erstmals in der Geschichte des Wohngeldes eine Anpassung von Leistungsniveau und Miethöchstbeträgen alle 2 Jahre an die Entwicklung von Mieten und Verbraucherpreisen eingeführt, die in 2022 erstmals zur Anwendung gekommen ist.

Im Rahmen des Projektes wurde der Vergleich von Ist-Daten der amtlichen Wohngeldstatistik mit den im Zuge des Gesetzgebungsvorhabens geschätzten Effekten der Wohngeldreform 2020 durchgeführt. Hierfür wird auf Basis der Ist-Daten der Wohngeldstatistik 2020 eine hypothetische Situation konstruiert, in der keine Wohngeldreform stattgefunden hat. Durch den Abgleich der hypothetischen Situation mit den Ist-Daten wird der Reformeffekt abgebildet. Auf dieser Grundlage kann eine Einschätzung erfolgen, ob die Reformwirkung den Erwartungen entsprechend eingetroffen ist.

Im Zuge der Wohngeldreform stieg die Zahl der wohngeldbeziehenden Haushalte im Jahr 2020 gegenüber dem Vorjahr um rund 23 Prozent von rund 504.000 auf 618.000. Im Vorfeld der Wohngeldreform 2020 waren die Erwartungen hinsichtlich der quantitativen Wirkung auf Grundlage von Mikrosimulationsrechnungen beziffert worden. Dabei wurde von einer Empfängerzahl von 660.000 Haushalten nach der Wohngeldreform 2020 ausgegangen. Somit waren die Einschätzungen bezüglich der zu erwartenden Empfängerzahl erfreulich zutreffend, verglichen mit der tatsächlichen Empfängerzahl.

Die Wohngeldausgaben stiegen durch die Reform im Jahr 2020 um ca. 38 Prozent auf 1,3 Mrd. Euro an. Verglichen mit der Reform 2016, die zu einer Steigerung zum Vorjahr um rund 68 Prozent auf 1,15 Mrd. Euro geführt hat, war die Wohngeldreform 2020 bezüglich der Aufkommenswirkung weniger umfangreich, hat aber durch die eingeführte regelmäßige Anpassung des Wohngeldes an die Mieten und Verbraucherpreise eine langfristige Wirkung. Für die begünstigten Haushalte hat die Wohngeldreform in 2020 zu einer signifikanten Steigerung der durchschnittlichen Wohngeldzahlungen geführt. Das Wohngeld stieg im Mittel um 16 Prozent auf 177 Euro im Monat.

2 Verbesserung der Datengrundlagen zur Festlegung der Mietenstufen im Wohngeld

Nach §12 WoGG wird die zu berücksichtigende Miete/Belastung bei der Bemessung des individuellen Wohngeldes durch die Höchstbeträge begrenzt, die von der zu berücksichtigenden Anzahl der Personen im Haushalt und von der Mietenstufe der Wohnortgemeinde bzw. des Kreises abhängen. Die Mietenstufen richten sich nach dem örtlichen Mietenniveau und werden für Gemeinden mit einer Einwohnerzahl von 10.000 und mehr gesondert, bei einer Einwohnerzahl von weniger als 10.000 nach Kreisen zusammengefasst festgestellt. Die Zuordnung der Gemeinden zu Mietenstufen wird auf Basis der Wohngeldstatistik vom Statistischen Bundesamt im Zuge einer strukturellen Wohngeldreform ermittelt – zuletzt im Zuge der Wohngeldreform 2023.

Seit der Wohngeldreform 2020 wurde die statistische Datenbasis für die Zuordnung der Gemeinden zu Mietenstufen verbreitert und umfasst seitdem zwei aufeinander folgende Berichtsjahre der Wohngeldstatistik. Durch die Wohngeldreform 2023 wird sich die Datengrundlage für die Feststellung des regionalen Mietenniveaus und die Festlegung der Mietenstufen zusätzlich vergrößern, da sich die Zahl der Wohngeldhaushalte entsprechend der Prognosen mehr als verdreifachen wird.

Hiervon unabhängig wurden grundsätzliche Möglichkeiten für Verbesserungen der Datengrundlagen für die Zuordnung der Gemeinden zu den Wohngeld-Mietenstufen im Rahmen eines Forschungsprojektes geprüft. Das Projekt wurde vom Institut für Wohnungswesen, Immobilienwirtschaft, Stadt- und Regionalentwicklung (InWIS) in Zusammenarbeit mit dem RWI – Leibniz-Institut für Wirtschaftsforschung e.V im Auftrag des BBSR durchgeführt.

Die Studie sollte ermitteln, inwieweit die gegenwärtige Datengrundlage der Wohngeldmietenstufen sachgerecht ist und inwieweit sinnvolle Alternativen dazu bestehen.

Eine zentrale Schlussfolgerung der Studie ist, dass – außer der amtlichen Wohngeldstatistik - keine der in Deutschland verfügbaren Datengrundlagen, die Angaben zum regionalen Mietenniveau enthalten, für Zwecke des Wohngeldes aussagekräftig und ausreichend verwendbar ist. Mit Blick auf das Wohngeldsystem besteht die Anforderung an die Datengrundlage, dass ein realitätsgerechtes Abbild des regionalen Mietenniveaus bei einer Zuordnung der Gemeinden zu Mietenstufen nur dann möglich ist, wenn die entsprechenden Informationen hinreichend aktuell sind, auf Gemeindeebene repräsentativ und flächendeckend verfügbar sind, die fortlaufende, d.h. periodische Bereitstellung der Daten, zumindest in den Zyklen, die für die Überprüfung und Anpassung der Mietenstufen erforderlich sind, gewährleistet ist und die Daten hinreichend verlässlich sind. Diese Anforderungen setzen voraus, dass eine Bereitstellung der Datengrundlage durch eine entsprechende (amtliche) Institution für die Gestaltung des Wohngeldrechts jederzeit sichergestellt ist. Vor diesem Hintergrund konnten im Rahmen der Studie keine alternativen Datengrundlagen für geeignet befunden werden.

Restriktionen für eine Verwendung der geprüften Datengrundlagen im Wohngeld ergeben sich unter anderem aus den folgenden Gründen:

- Keine ausreichende Fallzahl für ein valides Abbild des regionalen Mietenniveaus (bruttokalt) in Euro je qm auf Ebene der Wohngeld-Gemeindesystematik (eigene Mietenstufe ab 10.000 Einwohnerinnen und Einwohner in einer Gemeinde) – z.B. bei EVS, EU-SILC, Mikrozensus, SOEP, Verbraucherpreisindex.
- Keine fortlaufende jährliche Verfügbarkeit der Informationen zur Referenzierung als aktuelle Datenquelle bei einer Wohngeldreform – z.B. bei der Gebäude- und Wohnungszählung des Zensus, die bis zu 10 Jahre zurückliegen kann, oder beim Mikrozensus, dessen Erhebungsmodul zur Wohnsituation alle 4 Jahre durchgeführt wird.
- Keine flächendeckende Verfügbarkeit der Informationen für alle Gemeinden in Deutschland – z.B. bei Mietspiegeldaten.
- Keine institutionelle Sicherstellung für eine fortlaufende Datenverfügbarkeit – z.B. private Datensammlungen bei Angebotsmieten, die im Falle einer Unternehmensinsolvenz nicht mehr zur Verfügung stünden, im Gegensatz zur amtlichen Statistik, die einem gesetzlichen Auftrag folgt.

- keine hinreichende Verlässlichkeit – z.B. bei Angebotsmieten, bei denen keine Überprüfung der Angebote des Inserierenden stattfindet und nicht sichergestellt ist, dass die Angebotsmiete in der inserierten Höhe Gegenstand eines Mietvertrages wird.

Eine weitere zentrale Schlussfolgerung der Studie ist, dass die Wohngelddaten durchaus auch aktuelle Marktentwicklungen beim regionalen Mietenniveau abbilden. Im Zusammenhang mit der Neuordnung von Gemeinden und Kreisen zu Mietenstufen bei einer Wohngeldreform wurde von Akteuren auf der Gemeindeebene zum Teil die Vermutung zum Ausdruck gebracht, die im Wohngeld rechtskräftig festgelegten Mietenstufen der Gemeinden würden nur das Mietenniveau aus länger bestehenden Mietverträgen wiedergeben und das tatsächliche Mietenniveau bei Neuvermietung einer Wohnung nicht hinreichend abbilden. Somit könnte keine sachgerechte Entlastung für die betreffenden Haushalte vor Ort durch das Wohngeld bewirkt werden. Um grundsätzlich zu einer Einschätzung der Relevanz von Neuvertrags- und Wiedervermietungs-mieten für die Wohngeldhaushalte zu gelangen, wurde im Rahmen der Studie deren Umzugsverhalten im Vergleich zur Gesamtbevölkerung auf Basis von SOEP-Daten analysiert. Nach den Analysen bestehen kaum Unterschiede hinsichtlich der Mietdauer zwischen Wohngeldhaushalten und der Gesamtheit aller zur Miete wohnenden Haushalte. Das Umzugsverhalten der Wohngeldhaushalte unterscheidet sich somit nicht wesentlich vom Umzugsverhalten aller Haushalte in Deutschland. Die Mietdaten der Wohngeldstatistik, die als Grundlage für die Ermittlung des Mietenniveaus dienen, enthalten folglich auch Angaben aus Mietverhältnissen, die entsprechend einer typischen, marktbezogenen Fluktuationsrate für jede Gemeinde, erst vor kurzer Zeit vereinbart wurden. Marktnahe Mieten werden somit in der Wohngeldstatistik in dem Umfang berücksichtigt, wie wohngeldberechtigte Haushalte umzugsbedingt eine neue Wohnung anmieten und eine Wiedervermietungs-miete im Zuge des Vertragsabschlusses vereinbart wird. Die anhand der Wohngelddaten berechneten durchschnittlichen Mieten bilden daher auch Wiedervermietungs-mieten in dem für den jeweiligen Wohnungsmarkt aufgrund der Fluktuation typischen Anteil ab.

Eine dennoch im Forschungsprojekt experimentell geprüfte Ermittlung der Mietenstufen anhand des Mietenniveaus ausschließlich auf Grundlage von Angebotsmieten hat gezeigt, dass etwa 50 Prozent der Gemeinden auf Basis von Angebotsdaten der gleichen Mietenstufe zugeordnet würden, die sie auch nach geltendem Recht auf Basis der Wohngelddaten erhalten. Rund 40 Prozent der Gemeinden würde nach Angebotsmieten eine niedrigere Mietenstufe erhalten, 10 Prozent würden eine höhere Mietenstufe erhalten.

Experimentell überprüft wurde weiterhin, inwieweit Angebotsmieten den Wohngelddaten als ergänzende Datengrundlage hinzugefügt werden können, um in den Wohngelddaten einen konstruierten stärkeren Schwerpunkt auf Neuvertragsmieten zu legen. Das Mietenniveau gemäß Wohngeldstatistik wurde hierzu um einen Anteil des Mietenniveaus der Angebotsmieten ergänzt, wobei sich die Gewichtung der beiden Datenquellen aus der Umzugsmobilität von Wohngeldhaushalten ableitet. Auch nach diesem Verfahren käme es vielfach zu Herabstufungen von Gemeinden im Vergleich zum derzeit angewendeten Verfahren zur Festlegung der Mietenstufen. Potenzielle Veränderungen der Datenquelle würden daher trotz Besserstellung einzelner Gemeinden immer auch mit Schlechterstellungen von Haushalten durch Herabstufungen zahlreicher Kommunen einhergehen.

Die InWIS-/RWI-Studie hat daher gezeigt, dass die Wohngeldstatistik als Datengrundlage für die Ermittlung des regionalen Mietenniveaus im Wohngeld derzeit die einzige sachgerechte

Datenquelle ist, die im Sinne des gesetzlichen Auftrags des Wohngeldrechts das Mietenniveau auf Gemeindeebene fortlaufend und zuverlässig abbilden kann. Vor dem Hintergrund des Empfängerkreises durch die Wohngeldreform 2023 dürfte die Robustheit dieser Datengrundlage zusätzlich steigen.

VI. Entwicklungen im Wohngeldrecht und im Verwaltungsvollzug des Wohngeldes im Berichtszeitraum 2021 bis 2022

1 Geänderte Vorschriften des Wohngeldrechts

1.1 Vor dem Berichtszeitraum geänderte Vorschriften

Hinsichtlich der vor dem Berichtszeitraum 2021-2022 geänderten Vorschriften wird auf den Wohngeld- und Mietenbericht 2020 der Bundesregierung vom 02. Juli 2021 (BT-Drs. 19/31570, Teil C, VIII. Seite 160 – 163) verwiesen.

1.2 Innerhalb des Berichtszeitraums geänderte Vorschriften

Erste Verordnung zur Fortschreibung des Wohngeldes vom 3. Juni 2021 (BGBl. I. S. 1369)

Die Höchstbeträge für Miete und Belastung, die Mietenstufen und die Höhe des Wohngeldes wurden zum 1. Januar 2020 durch das Wohngeldstärkungsgesetz vom 30. November 2019 neu ermittelt und festgesetzt (BGBl. I S. 1877). Bei dieser Wohngeldreform wurde die künftige Fortschreibung des Wohngeldes (sogenannte Dynamisierung) im Wohngeldgesetz verankert (§§ 43 und 44 des Wohngeldgesetzes (WoGG)). Nach § 43 Absatz 1 Satz 2 WoGG erfolgte die erste Fortschreibung des Wohngeldes zum 1. Januar 2022. Hierbei wurden die Höchstbeträge für Miete und Belastung (Anlage 1 zu § 12 Absatz 1 WoGG) und die Werte für „b“ und „c“ (Anlage 2 zu § 19 Absatz 1 WoGG) fortgeschrieben.

Die Werte für „b“ und „c“, die Parameter der Wohngeldformel darstellen (§ 19 Absatz 1 WoGG), wurden derart angepasst, dass reale Wohnkostenbelastungen nicht durch nominelle Steigerungen von Preisen und Mieten zunahen. Konkret wurden der Parameter „b“ der Wohngeldformel mit den bruttokalten Mietsteigerungen und der Parameter „c“ der Wohngeldformel mit den allgemeinen Preissteigerungen abgezinst. Hierfür wurde der ursprüngliche Wert des Parameters durch den Faktor $1+i$ geteilt, wobei i für die Änderungsrate des allgemeinen Preisniveaus beziehungsweise des allgemeinen Mietenniveaus steht. Dies entspricht technisch gesehen dem Umkehrvorgang einer Verzinsung, bei der ein Ursprungswert mit dem Faktor $1+i$ multipliziert wird. Ziel dieser Vorgehensweise war der Ausgleich für die Entwicklung des allgemeinen Preisniveaus sowie für die allgemeine Mietpreisentwicklung, damit das nach Wohnkosten verbleibende verfügbare Einkommen der Wohngeldhaushalte dieselbe reale Kaufkraft besaß wie zum Zeitpunkt der Wohngeldreform zum 1. Januar 2020.

Gesetz über die Entschädigung der Soldatinnen und Soldaten und zur Neuordnung des Soldatenversorgungsrechts vom 20. August 2021 (BGBl. I, S. 3932)

Mit dem Gesetz über die Entschädigung der Soldatinnen und Soldaten und zur Neuordnung des Soldatenversorgungsrechts wird die Beschädigtenversorgung der Soldatinnen und Soldaten eigenständig geregelt, um deren spezifische Bedarfe und Interessen bei der Ausgestaltung der Leistungen passgenau abzudecken.

Mit Artikel 88 wurde der bisherige § 45 Absatz 2 WoGG der Übergangsregelung aus Anlass des Gesetzes zur Regelung des Sozialen Entschädigungsrechts (BGBl. I 2019, S. 2652) aufgehoben. Damit wurde die Weitergeltung der § 7 Absatz 1 Satz 1 Nummer 7, Satz 3 Nummer 2 und Absatz 2 Satz 1 Nummer 3 für Personen, die Leistungen nach dem Soldatenversorgungsgesetz in Verbindung mit dem Bundesversorgungsgesetz erhalten in der am 31. Dezember 2023 geltenden Fassung aufgehoben.

§ 45 WoGG tritt in der geänderten Fassung zum 1. Januar 2025 in Kraft (s. Artikel 90 Absatz 1).

Jahressteuergesetz vom 16. Dezember 2022 (BGBl. I, S. 2294)

Durch das Jahressteuergesetz 2022 wurde der Grundrentenzuschlag in der gesetzlichen Rente rückwirkend zum 1. Januar 2021 steuerfrei gestellt (jetzt § 3 Nummer 14a EStG). Der Grundrentenzuschlag soll jedoch weiterhin zum Jahreseinkommen nach § 14 WoGG gehören. Denn im Wohngeldrecht wurde zum 1. Januar 2021 in § 17a WoGG ein Freibetrag eingeführt, der dafür sorgt, dass die Verbesserungen bei der Rente durch den Grundrentenzuschlag nicht durch Kürzungen des Wohngeldes aufgehoben werden (vgl. BR-Drs. 85/20 S. 51). Eine zusätzliche Begünstigung des Grundrentenzuschlags wäre nicht sachgerecht gewesen und wurde durch eine mit dem Jahressteuergesetz 2022 eingeführte Ergänzung in § 14 Absatz 2 Nummer 3 WoGG ausgeschlossen.

Die Änderung ist rückwirkend zum 1. Januar 2021 in Kraft getreten.

1.3 Änderungen anderer Gesetze mit Auswirkung auf das Wohngeld (-recht)

Im Nachfolgenden werden Vorschriften aufgeführt, deren Erlass oder 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, die jährliche Erhöhung der Rentenwerte sowie die jährliche Erhöhung der Versorgungsbezüge aufgrund des Bundesversorgungsgesetzes.

Gesetz zur Einführung einer Identifikationsnummer in die öffentliche Verwaltung und zur Änderung weiterer Gesetze (Registermodernisierungsgesetz – RegMoG) vom 28. März 2021 (BGBl. I S. 591).

Durch das Registermodernisierungsgesetz können Verwaltungsdaten mithilfe eines veränderungsfesten Ordnungsmerkmals, der sogenannten Steuer-ID, sicher und datenschutzkonform zur richtigen Person zugeordnet werden. Der Aufbau dieser digitalen Architektur kann nun stufenweise beginnen, um die ID-Nummer für wichtige Verwaltungsleistungen des Onlinezugangsgesetzes zu nutzen. Mit dem Onlinezugangsgesetz

werden Bund und Länder einschließlich ihrer Kommunen verpflichtet, 575 Verwaltungsleistungen online anzubieten

Mit dem Registermodernisierungsgesetz kann die Bundesregierung das "Once-Only"-Prinzip verwirklichen. Bereits in Registern gespeicherte Angaben und Nachweise müssen dann nicht immer wieder aufs Neue vorgelegt werden. Zudem wird die Qualität der Registerdaten nachhaltig gesteigert.

In der Anlage zu § 1 sind als Register im Sinne des § 1 des Registermodernisierungsgesetzes unter Nr. 35 auch „bei den Wohngeldbehörden nach § 24 des Wohngeldgesetzes systematisch geführte personenbezogene Datenbestände zu Leistungsempfängern“ genannt.

Gesetz zur Änderung des Gesetzes über Finanzhilfen des Bundes zum Ausbau der Tagesbetreuung für Kinder und zur Änderung weiterer Gesetze vom 25. Juni 2021, (BGBl. I, S. 2020)

In Artikel 2 des Gesetzes zur Änderung über Finanzhilfen des Bundes zum Ausbau der Tagesbetreuung für Kinder und zur Änderung weiterer Gesetze wurde durch die Einfügung eines § 6d in das Bundeskindergeldgesetz (BKGG) die Gewährung einer Einmalzahlung – des sog. Kinderfreizeitbonus – geregelt.

Kinderzuschlag, Wohngeld und Sozialhilfe werden für Kinder und Jugendliche aus Familien mit kleinen Einkommen bzw. aus bedürftigen Familien gezahlt. Diese Familien sollten – wie die Leistungsberechtigten im SGB II – gestärkt werden, da ihre Kinder von den Folgen der Corona-Pandemie regelmäßig besonders belastet waren. Der Kinderfreizeitbonus (2021) in Höhe von 100 Euro je Kind sollte dabei unterstützen, dass ihre Kinder Angebote zur Freizeitgestaltung wahrnehmen und Versäumtes nachholen konnten.

Die Einmalzahlung für Kinder im Wohngeld wurde ebenfalls im BKGG geregelt, da viele Familien Kinderzuschlag und Wohngeld parallel in Anspruch nehmen. Um ansonsten erforderliche umfangreiche Abstimmungsprozesse zwischen verschiedenen Behörden zu vermeiden, war die Auszahlung durch eine Behörde (Familienkasse) geboten.

Die Einmalzahlung war vorrangig für Freizeitaktivitäten der Kinder gedacht. Um sie möglichst wenig verwaltungsaufwendig zu gestalten, bestand keine Verwendungsvorgabe.

Gesetz zur Gewährung eines einmaligen Heizkostenzuschusses aufgrund stark gestiegener Energiekosten vom 29. April 2022 (BGBl. I S. 698)

Mit dem einmaligen Heizkostenzuschuss hat die Bundesregierung die mit dem starken Anstieg der Energiekosten (Heizöl, Gas und Fernwärme) verbundenen finanziellen Lasten des Winters 2021/2022 abgefedert.

Mit einem einmaligen Heizkostenzuschuss für wohngeldbeziehende Haushalte, für nach dem Bundesausbildungsförderungsgesetz und dem Aufstiegsfortbildungsförderungsgesetz Geförderte sowie für Beziehende von Berufsausbildungsbeihilfe und Ausbildungsgeld wurden einkommensschwächere Haushalte und Personen zielgenau unterstützt. Das Gesetz sah für wohngeldbeziehende Haushalte gestaffelt nach Haushaltsgröße die Leistung eines einmaligen Heizkostenzuschusses an wohngeldbeziehende Haushalte vor, die in den Monaten Oktober 2021 bis März 2022 für mindestens einen Monat Wohngeld bezogen haben. Auch mit Leistungen nach

dem Bundesausbildungsförderungsgesetz oder mit einem Unterhaltsbeitrag nach dem Aufstiegsfortbildungsförderungsgesetz in demselben Zeitraum Geförderte, die zugleich weder selbst Wohngeld bezogen haben noch nach § 5 in Verbindung mit § 6 des Wohngeldgesetzes bei der Wohngeldbewilligung für einen Haushalt berücksichtigt wurden, erhielten einen einmaligen pauschalen Heizkostenzuschuss. Schließlich wurden auch Personen, die Berufsausbildungsbeihilfe oder Ausbildungsgeld beziehen und über einen eigenen Haushalt verfügen, mit einem einmaligen pauschalen Heizkostenzuschuss entlastet.

Gesetz zur Änderung des Heizkostenzuschussgesetzes und des Elften Buches Sozialgesetzbuch vom 9. November 2022 (BGBl. I S. 2018)

Wegen der im Verlauf der Jahre 2021 und 2022 im Vergleich zu Vorgängerjahren überproportional gestiegenen Energiekosten und steigender Nebenkostenabrechnungen für Mietzuschussempfangende oder vergleichbarer Abrechnungen für Lastenzuschussempfangende war zu erwarten, dass hohe Nachzahlungen mit monatlich höheren Abschlagszahlungen zeitlich zusammentreffen. Mit dem ersten Heizkostenzuschuss 2022 (s.o.) hat die Bundesregierung bereits auf den starken Anstieg der Energiekosten (Heizöl, Gas und Fernwärme) und die damit verbundenen finanziellen Belastungen für Wohngeldhaushalte und für die im Heizkostenzuschussgesetz aufgeführten Empfängerinnen und Empfänger von Aus- und Fortbildungsförderung reagiert.

Aufgrund der danach weiter stark angestiegenen Energiepreise und in Erwartung zunehmender finanzieller Belastungen der Haushalte war eine weitere Unterstützung erforderlich.

Für die im Jahr 2022 zu erwartenden Mehrbelastungen bei den Heizkosten wurde ein zweiter Heizkostenzuschuss ausgezahlt. Damit wurden zielgenau finanzielle Belastungen bedürftiger Haushalte kompensiert, die beim ersten Heizkostenzuschuss noch nicht berücksichtigt werden konnten. Vom zweiten Heizkostenzuschuss sollten alle Haushalte profitieren, die in mindestens einem Monat im Zeitraum vom 1. September 2022 bis zum 31. Dezember 2022 wohngeldberechtigt waren. Zudem sollten, wie beim ersten Heizkostenzuschuss, auch die Empfängerinnen und Empfänger von Leistungen nach dem BAföG, nach dem AFBG sowie von Ausbildungs- und Berufsausbildungsbeihilfen profitieren, wenn die Leistungsberechtigung für mindestens einen Monat im maßgeblichen Zeitraum vom 1. September 2022 bis zum 31. Dezember 2022 bestand.

Das Gesetz sah den zweiten Heizkostenzuschuss für wohngeldbeziehende Haushalte gestaffelt nach der Haushaltsgröße vor. Die Empfängerinnen und Empfänger von Leistungen nach dem BAföG, nach dem AFBG und von Ausbildungs- und Berufsausbildungsbeihilfen erhielten einen pauschalen Heizkostenzuschuss.

2 Begleitende Arbeitsgruppen und Untersuchungen zum Wohngeldrecht und -verwaltungsvollzug

2.1 Datenabruf und Datenabgleich

Überblick

Durch das Dritte Gesetz zur Änderung wohnungsrechtlicher Vorschriften vom 9. November 2012 (vgl. Artikel 1 Nummer 7, Ergänzung des § 38 Nr. 3 WoGG), das am 16. November 2012 in Kraft

getreten ist (BGBl I S. 2291), bzw. durch die Elfte Verordnung zur Änderung der Wohngeldverordnung vom 11. Dezember 2012 (vgl. §§ 16 bis 22 WoGV), die am 1. Januar 2013 in Kraft getreten ist (BGBl. I S. 2654), wurden die rechtlichen Grundlagen für die bundesweite Einführung des automatisierten Datenabgleichs geschaffen.

Die Wohngeldbehörden können beim Wohngeld berücksichtigte Haushaltsmitglieder zur Vermeidung und Aufdeckung rechtswidriger Inanspruchnahme von Wohngeld regelmäßig im Wege eines Datenabgleichs überprüfen. Seit Ende 2014 nehmen alle Länder am automatisierten Datenabgleich teil.

Die von den zentralen Landesstellen an die Datenstelle der Deutschen Rentenversicherung (DSRV) übersandten Anfragedatensätze werden von folgenden Auskunftsstellen geprüft:

- Deutsche Post AG – Renten Service – für die Zahlungen der allgemeinen Rentenversicherung und für die Träger der gesetzlichen Unfallversicherung
- Deutsche Rentenversicherung Knappschaft-Bahn-See für die Rentenzahlungen der knappschaftlichen Rentenversicherung
- Bundeszentralamt für Steuern (BZSt) zur Feststellung von Kapital- und Zinserträgen
- Datenstelle der Rentenversicherung (DSRV) für Zeiten geringfügiger und versicherungspflichtiger Beschäftigung

Neben dem Abgleich mit den Auskunftsstellen wird bei der DSRV geprüft, ob und für welche Zeiträume Leistungen der Sozialhilfe nach dem Zwölften Buch Sozialgesetzbuch (4. Kapitel) und der Grundsicherung für Arbeitsuchende nach dem Zweiten Buch Sozialgesetzbuch bezogen werden oder wurden. Die Ergebnisse dieser Abgleiche werden zusammen mit den Ergebnissen der Auskunftsstellen an die zentralen Landesstellen zurückgemeldet.

Die gelieferten Datensätze können ein Indiz für eine mögliche rechtswidrige Inanspruchnahme von Wohngeld sein. Bei den sich daran anschließenden Verfahren sind Sachverhaltsermittlungen, Anhörungen und ggf. Bescheidaufhebungen mit Rückforderungsverfahren durchzuführen. Daran schließen sich teilweise Ordnungswidrigkeitsverfahren an und einige Fälle werden an die Staatsanwaltschaft abgegeben.

Ergebnisse des bundesweiten automatisierten Datenabgleichs 2021

Der automatisierte Datenabgleich hat sich als Teil des Wohngeld-Verwaltungsverfahrens etabliert und ist den Antragstellenden durch den entsprechenden Hinweis im Antrag bekannt. Die rechtswidrige Inanspruchnahme von Wohngeld ist wie im vorangegangenen Zeitraum auf ähnlich niedrigem Niveau.

In 2021 wurden pro Quartal 700.000 bis 950.000 personenbezogene Datensätze von der Datenstelle der Rentenversicherung abgeglichen.

Infolge wurden rund 10,9 Millionen Euro Wohngeld zurückgefordert.

Der automatisierte Datenabgleich ist ein geeignetes Kontrollinstrument in Bezug auf die Einhaltung der Mitteilungspflichten und Genauigkeit der Antragsangaben durch Bürgerinnen und Bürger. Er ermöglicht, effektiv Leistungsmissbrauch aufzudecken und hat sich insofern weiterhin bewährt.

2.2 Digitalisierung von Verwaltungsleistungen: Pilotprojekt digitaler Wohngeldantrag im Kontext des Onlinezugangsgesetzes (OZG)

Am 18. August 2017 trat das Onlinezugangsgesetz (OZG) in Kraft. Es verpflichtet Bund und Länder, bis zum Jahr 2022 575 Verwaltungsleistungen online anzubieten. Hierfür wurden zunächst „Digitalisierungslabore der Verwaltung“ genutzt. 2018 wurde die Leistung Wohngeld als eine Pilotleistung für ein Digitalisierungslabor ausgewählt. Die Endprodukte des Labors (FIM-Stammdatenfelder, Ablaufdiagramm und Klick-Prototyp) wurden Mitte März 2019 über die Verteiler des Arbeitskreises Wohngeld und des IT-Planungsrates veröffentlicht. Anfang Januar 2020 wurde das Digitalisierungslabor Wohngeld in das Themenfeld „Arbeit und Ruhestand“ übergeleitet, für das Nordrhein-Westfalen die Federführerschaft übernommen hat. Die für die Fortführung des Projektes erforderliche Funktion des Leistungsverantwortlichen hat seit Frühjahr 2020 Schleswig-Holstein übernommen, um zukünftig das Projekt und die Zusammenarbeit der beteiligten Länder (sog. Wohngeldallianz) zu koordinieren.

Die Digitalisierung des Wohngeldes ist deutlich vorangeschritten. Seit Dezember 2022 steht der sogenannte Online-Dienst zur Verfügung, der die in den digitalen Wohngeld-Antrag eingegebenen Daten direkt an die Fachverfahren übermittelt. 12 Länder nehmen an dem Online-Dienst teil. Die Anbindung ist bereits in acht Ländern erfolgt. Die restlichen vier Länder (Berlin, Bayern, Baden-Württemberg und Sachsen) arbeiten an einem eigenen Dienst.

Seit März 2021 liegt für die Leistung „Wohngeld“ der Nachweis zur Erfüllung der Kriterien eines EfA-Online-Dienstes („Einer-für-Alle-Online-Dienst“) vor. Der Online-Dienst mit allen Anträgen ist seit Dezember 2022 verfügbar und stellt eine vollumfassende Digitalisierung des Wohngeld-Antrags dar, der die Daten direkt an die Fachverfahren in den Behörden liefern kann, wenn diese angebunden sind.

3 Erfahrungen der Länder und der kommunalen Spitzenverbände, Geschäftslage bei den Wohngeldbehörden

3.1 Erfahrungen der Länder und der kommunalen Spitzenverbände

Die Erfahrungsberichte der für das Wohngeld zuständigen Landesministerien und der kommunalen Spitzenverbände beschäftigen sich schwerpunktmäßig mit den Rückmeldungen aus der Praxis zu den Auswirkungen der CORONA-Pandemie auf die Wohngeldanträge sowie zum Verwaltungsvollzug, der Dynamisierung und der Auszahlung der Heizkostenzuschüsse.

Länder

Die Länder betonen einheitlich, dass auch in 2021 die Auswirkungen der Corona-Pandemie noch spürbar waren. Die Verfahrensabläufe haben sich eingespielt und auch die Bürgerinnen und Bürger haben sich gut mit der kontaktlosen Beratung arrangiert. Zudem sei die Anzahl der online gestellten Wohngeldanträge gestiegen.

Die vom BMWSB herausgegebenen Hinweise zur Corona-Pandemie werden weiterhin als hilfreich angesehen. Positiv wird in diesem Zusammenhang bewertet, dass die Wohngeldbehörden entscheiden konnten, in welchen Fällen welche Vereinfachung sinnvoll anzuwenden war. Dies

hing auch von der Geschäftslage der Wohngeldbehörde ab. Es wird dafür plädiert, die Hinweise beizubehalten.

Die Vielzahl der im Zusammenhang mit der Pandemie neu entstandenen Einkünften (z. B. Corona-Prämie, Corona-Boni, Neustarthilfen) führte dazu, dass die einkommensteuerrechtliche Behandlung zu klären war. Dies erfolgte in den meisten Fällen erfolgreich mit den zuständigen Finanzämtern.

Mit dem Ukraine-Krieg und der damit verbundenen Flucht stellten sich auch eine Reihe von Fragen zur Wohngeldberechtigung. Hierzu waren die Hinweise des BMWSB zur Aufnahme von ukrainischen Flüchtlingen in Wohngeldhaushalten sehr hilfreich.

Die Dynamisierung konnte in den Ländern überwiegend unproblematisch und zeitnah umgesetzt werden.

Ein weiterer Aufgabenschwerpunkt lag bei der Auszahlung der Heizkostenzuschüsse. Hierbei haben sich in den meisten Ländern die Vorbereitungen als sehr langwierig erwiesen. Durch die Regelung der Heizkostenzuschüsse außerhalb des Wohngeldgesetzes war es erforderlich, dass die Länder eine entsprechende Zuständigkeitsverordnung erlassen mussten, damit die Wohngeldbehörden diese Aufgabe wahrnehmen können. Trotz aller Bemühungen konnte daher die bei den Bürgerinnen und Bürger geweckte Erwartung einer schnellen Auszahlung durch die Länder oftmals nicht erfüllt werden.

Die Mehrheit der Länder berichtet, dass mit der Einführung der Grundrente ein enormer Verwaltungsaufwand entstanden ist. Voraussetzung für die Gewährung eines Freibetrages im Wohngeld ist der Nachweis über 33 Grundrentenjahre. Die Bescheide der Deutschen Rentenversicherung (DRV) beinhalten zwar die Feststellung der Höhe des Grundrentenanspruchs, enthalten jedoch keine Aussage zur Erfüllung der 33 Jahre. Daher waren die Wohngeldbehörden darauf angewiesen, Einzelabfragen an die DRV zu stellen. Dies führte zu einem erheblichen Arbeitsaufwand sowie zu einer Verlängerung der Bearbeitungsdauer. Die Länder bitten hierzu um eine geeignete Lösung dieser Situation.

Es wurde erneut darauf hingewiesen, dass sich die Wohngeldbearbeitung sehr komplex gestaltet und hierfür ein hohes Fachwissen, auch über das Wohngeldrecht hinaus, erforderlich ist. Es sollte weiter gemeinsam nach Lösungen gesucht werden, Verwaltungsvereinfachungen zu gestalten.

Kommunale Spitzenverbände

Zu den Erfahrungen mit dem Wohngeldrecht und seinem Vollzug im Berichtszeitraum haben sich der Deutsche Städtetag zusammen mit dem GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V., dem Deutsche Landkreistag, dem Sozialverband Deutschland, dem Paritätischen Gesamtverband sowie der Zentrale Immobilien Ausschuss e.V. geäußert.

Die Auswirkungen der Corona-Pandemie waren auch im Berichtszeitraum spürbar. Die Antragszahlen haben sich wieder stabilisiert. Die vom BMWSB herausgegebenen Hinweise, insbesondere zum vereinfachten Antragsverfahren waren sehr hilfreich und sollten auf weitere Verwendbarkeit geprüft werden. Im Ergebnis haben sich durch die Corona-Pandemie in der Bearbeitung von Wohngeldanträgen keine Nachteile für die Bürger ergeben.

Besonders positiv hervorgehoben wurden folgende Punkte:

- Die Dynamisierung des Wohngeldes hat ihre Wirkung gezeigt und wird weiterhin für erforderlich gehalten.
- Der Verzicht auf Rückforderungen und der damit geminderte Verwaltungsaufwand bei den ausgezahlten Heizkostenzuschüssen wird sehr begrüßt.
- Der Prozess der Digitalisierung des Wohngeldantrags- und Bearbeitungsverfahrens ist noch weiter voranzutreiben. Fortschritte in den zentralen Fragen der medienbruchfreien Übernahme von Daten entlang der zahlreichen unterschiedlichen Schnittstellen sind noch nicht flächendeckend ausreichend gestaltet.
- Hinsichtlich der eingeführten Grundrente weisen auch die Verbände darauf hin, dass es erforderlich ist hinsichtlich der Information über erbrachte 33 Grundrentenjahre eine gemeinsame Lösung zu finden, die die Praxis der Einzelabfragen der Wohngeldbehörden bei der Deutschen Rentenversicherung ablöst.

3.2 Geschäftslage bei den Wohngeldbehörden

Das am 1. Januar 2023 in Kraft getretene Wohngeld-Plus-Gesetz und die damit erwartete Verdreifachung der Zahl der Empfängerhaushalte stellt für die Länder eine enorme Herausforderung dar.

Aufgrund der eingehenden hohen Anzahl an Wohngeldanträgen, des erhöhten Beratungsbedarfs, der erforderlichen Neueinstellungen von Personal und weiterer organisatorischer Veränderungen haben uns die Länder gebeten, für die Zuarbeit zu diesem Bericht auf die sehr aufwendige Ermittlung des Verwaltungsaufwandes zu verzichten.

Das BMWSB ist dieser Bitte im Hinblick auf die Priorität einer zügigen Umsetzung des Wohngeld-Plus-Gesetzes für diesen Bericht nachgekommen.

Anlage 1 Bisherige Wohngeld- und/oder Mietenberichte

Jahr	Drucksache	Tag der abschließenden Behandlung im Plenum des Deutschen Bundestages
1966	V/796	11. Mai 1967
1967	V/2399	13. Mai 1969
1970	VI/378	4. November 1970
1971	VI/3237	(formell nicht abschließend behandelt)
1972	7/651	2. April 1974
1974	7/1563	2. April 1974
1975	7/4460	23. Juni 1976
1977	8/707	(im zuständigen Bundestagsausschuss zusammen mit der 4. Wohngeldnovelle behandelt)
1979	8/3528	22. Mai 1980
1981	9/1242	(formell nicht abschließend behandelt)
1983	10/854	6. April 1984
1985	10/3222	20. Juni 1985
1987	11/1583	9. Juni 1988
1989	11/6483	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	16. Juni 1994
1995	13/4254	18. Oktober 1996
1997	13/10384	24. Juni 1998
1999	14/3070	10. Mai 2001
2002	15/2200	9. Juli 2004
2006	16/5853	9. Mai 2008

2010	17/6280	28. Oktober 2011
2014	18/6540	18. Dezember 2015
2018	19/11750	13. März 2020

Anlage 2 Bisherige Berichte über die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Deutschland und/oder Berichte über die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Deutschland und Wohngeld- und Mietenbericht³²

Jahr/Bericht	BT-Drucksache	Tag der abschließenden Behandlung im Plenum des Deutschen Bundestages
1. Bericht	16/13325	14. April 2011
2. Bericht	17/11200	14. Juni 2013
3. Bericht	18/13120	7. Juli 2017 (Unterrichtung durch die Bundesregierung; im Plenum nicht behandelt)
4. Bericht	19/31570	2. Juli 2021 (Unterrichtung durch die Bundesregierung; im Plenum nicht behandelt)

³² Im Jahr 2017 wurde erstmalig der Bericht über die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Deutschland gemeinsam mit dem Wohngeld- und Mietenbericht als Dritter Bericht über die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Deutschland und Wohngeld- und Mietenbericht 2016 vorgelegt. Mit der Wohngeldnovelle, die zum 1. Januar 2016 in Kraft getreten ist, wurden die Berichtspflichten nach § 39 des Wohngeldgesetzes (WoGG) neu geregelt und der Berichtszeitraum für den Wohngeld- und Mietenbericht von vier auf zwei Jahre verkürzt.

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 des Mietenteils dieses Berichtes werden folgende Datengrundlagen berücksichtigt:

Nettokalt-, Bruttokaltmieten und Mietbelastung nach der Mikrozensus Zusatzerhebung zur Wohnsituation 2022

Der Stichprobenumfang des Mikrozensus beträgt knapp 1 Prozent der Bevölkerung (810.000 Personen) und erfasst dabei rund 370.000 Haushalte. Neben den jährlichen Befragungen der Haushalte zur Lebenssituation werden alle vier Jahre darüber hinaus mit der Zusatzerhebung zur Wohnsituation Fragen zum Wohnen gestellt. Die letzte Befragung wurde im Jahr 2022 durchgeführt. Erste Ergebnisse konnten vom Statistischen Bundesamt bereits veröffentlicht werden. Einige Angaben aus dem Mietenteil basieren auf Sonderauswertungen der Zusatzerhebung.

Die Zusatzerhebung zur Wohnsituation des Mikrozensus der Statistischen Ämter des Bundes und der Länder liefert Informationen über Gebäude und Wohnungen hinsichtlich Art und Größe, Nutzung, Baualter sowie weitere Wohnungsmerkmale wie Miete und Nebenkosten. Im Bericht wird mit Hilfe dieser Erhebung die Bruttokalt- und die Nettokaltmiete dargestellt.

Die Mietbelastungsquote wurde ebenfalls auf Basis der Veröffentlichung des Mikrozensus – Zusatzerhebung zur Wohnsituation 2022 dargestellt. Die Mietbelastung eines Haushalts ist der Anteil der Bruttokaltmiete am Haushaltsnettoeinkommen. Die Bruttokaltmiete setzt sich aus der Nettokaltmiete (Grundmiete) und den kalten Nebenkosten zusammen.

Die Mietbelastung basiert beim Mikrozensus auf der Berechnungsmethode, bei der die Sozialleistungen beim Wohnen zum Einkommen dazugezählt werden. Die Mietbelastungsquoten einer anderen häufig genutzten Datenquelle EU-SILC basieren auf der Berechnungsmethode, bei der die Sozialleistungen beim Wohnen von den Wohnkosten abgezogen werden. Im Ergebnis führt die Berücksichtigung der Sozialleistungen beim Wohnen als Bestandteil des verfügbaren Einkommens (Mikrozensus) zu einer höheren Wohnkostenbelastung. Die Mietbelastungsquoten des Mikrozensus – Zusatzerhebung zur Wohnsituation 2022 – wurden aus Gründen der höchsten Aktualität für diesen Bericht verwendet. Die Wahl der geeigneten Datenquelle und -berechnung kann von Wohngeld- und Mietenbericht zu Wohngeld- und Mietenbericht je nach aktuellster Datenlage unterschiedlich ausfallen.

Sozio-oekonomisches Panel des DIW

Das Sozio-oekonomische Panel des Deutschen Instituts für Wirtschaftsforschung (SOEP des DIW Berlin) bietet als jährliche Mehrthemenbefragung die Möglichkeit, Bestandsmieten und Nebenkosten auszuwerten. Im Jahr 2020 wurden insgesamt etwa 20.200 Haushalte befragt, darunter etwa 12.000 Hauptmieterhaushalte. Das BBSR hat die knapp 9.900 Mietangaben von Hauptmieterhaushalten in Gebäuden mit Wohnraum (ohne Heimbewohner oder Bewohner von

Gemeinschaftsunterkünften) ausgewertet, die Angaben zu den warmen Nebenkosten und der Bruttowarmmiete gemacht haben, und die weder verbilligt noch mietfrei wohnen. In Kombination mit den Mikrozensus-Angaben 2022 konnten somit Bruttowarmmieten berechnet werden.

Mietenentwicklungen nach dem Verbraucherpreisindex

Das Statistische Bundesamt berechnet seit Jahrzehnten den Verbraucherpreisindex und weist in diesem Zusammenhang einen Gesamtmietenindex sowie die Mietenindizes für sieben Objektarten aus. Im Rahmen der Verbraucherpreisstatistik stellen die Nettokaltmieten mit einem Wägungsanteil von rund 20 Prozent eine bedeutende Einzelposition dar. Die Auswahl der Befragten erfolgt repräsentativ über eine Schichtung nach Kreis- und Vermietertypen sowie nach Wohneinheiten, Baujahr und Größe. Insgesamt werden für ungefähr 20.000 Wohnungen Mieten abgefragt. Nach Angaben des Statistischen Bundesamtes sind in der Stichprobe über 90 Prozent Bestandsmieten und knapp 10 Prozent Neuvermietungs-mieten enthalten. Somit gibt der Mietenindex im Wesentlichen die Bestandsmietenentwicklung wieder.

Die Ergebnisse werden monatlich aufbereitet und ermöglichen Aussagen und Berechnungen zur Entwicklung von Nettokalt-, Bruttokalt- und Bruttowarmmieten. Zusätzlich erfolgen Berechnungen von Indizes für verschiedene Komponenten kalter Betriebskosten und warmer Nebenkosten. Mietenniveaus werden nicht berechnet. Neben Bundeswerten sind räumliche Differenzierungen nach den siedlungsstrukturellen Kreistypen des BBSR möglich.

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. Die Daten umfassen nettokalte Angebotsmieten ohne kalte und warme Nebenkosten. Als Quelle werden die Datenbanken der IDN ImmoDaten GmbH mit Inseraten aus über 120 Immobilienportalen und Zeitungen verwendet, die das BBSR aufbereitet und daraus durchschnittliche Angebotsmieten bis auf die räumliche Ebene der Kreise berechnet. Mit dieser Quelle werden nicht alle Wohnungsangebote erfasst. Die Ergebnisse stellen das Wohnungsangebot dar, auf welches Wohnungssuchende stoßen, wenn sie im Internet nach einer Mietwohnung suchen. Inserate aus lokalen Zeitungen, Mieter- oder Unternehmenspublikationen oder von Aushängen können bei dieser Datengrundlage nicht mit einfließen. Wohnungsvermittlungen über Kunden- und Wartelisten von Wohnungsunternehmen oder Maklern lassen sich ebenfalls nicht berücksichtigen. Daher können gerade Wohnungen im günstigen Mietsegment mit dieser Datenquelle unterrepräsentiert sein. Mieten aus bestehenden Mietverhältnissen gehen in dieser Datengrundlage nicht mit ein.

**Anlage 4 Verteilung der Bruttokaltmiete je Quadratmeter Wohnfläche
2022**

	Deutschland	Westdeutschland	Ostdeutschland
Hauptmieterhaushalte mit einer Miete von ... bis unter ... € je m ²			
unter 5	7,0%	7,1%	6,8%
5 - 6	9,4%	8,2%	13,0%
6 - 7	15,2%	13,3%	21,1%
7 - 8	16,9%	15,8%	20,3%
8 - 9	15,0%	15,1%	14,7%
9 - 10	10,8%	11,6%	8,4%
10 oder mehr	25,6%	28,9%	15,7%

Quelle: Mikrozensus Zusatzprogramm Wohnen 2022 / BBSR-Wohnungsmarktbeobachtung

**Anlage 5 Mieten nach Haushalts- und Wohnungsmerkmalen
(Hauptmieterhaushalte)**

	Nettokaltmiete in Euro	Bruttokaltmiete in Euro
	je m ²	je m ²
Hauptmieterhaushalte insgesamt	7,4	8,7
Haushaltsgröße mit		
1 Person	7,5	8,8
2 Personen	7,3	8,5
3 Personen	7,3	8,6
4 und mehr Personen	7,2	8,5
Monatliches Haushaltsnettoeinkommen von ... bis unter ... Euro		
unter 1 500	6,9	8,2
1 500 - 2 000	7,0	8,2
2 000 - 3 000	7,3	8,5
3 000 - 4 000	7,5	8,8
4 000 und mehr	8,5	9,7
Einzugsjahr des Haushalts		
vor 1999	6,1	7,3
1999 - 2008	6,5	7,8
2009 - 2018	7,2	8,5
2019 und später	8,4	9,8
Gemeindegröße		
Großstädte	8,1	9,6
Mittelstädte	7,0	8,2
Kleinstädte und Landgemeinden	6,4	7,5

Gebäudegröße		
mit 1 oder 2 Wohnungen	6,5	7,4
mit 3 oder mehr Wohnungen	7,5	8,9
Baujahr des Gebäudes		
bis 1918	7,2	8,3
1919 - 1948	6,9	8,0
1949 - 1978	7,2	8,4
1979 - 1990	7,1	8,3
1991 - 2000	7,6	8,9
2001 - 2010	8,5	9,7
2011 - 2019	10,1	11,6
2020 und später	10,7	12,1
Wohnfläche von ... bis unter ... m²		
unter 40	10,3	12,1
40 - 60	7,5	8,9
60 - 80	7,1	8,3
80 - 100	7,1	8,3
100 - 120	6,9	7,9
120 und mehr	6,5	7,3

Quelle: Mikrozensus Zusatzprogramm Wohnen 2022. BBSR-Wohnungsmarktbeobachtung

**Anlage 6 Wohnkostenbelastung von Hauptmieterhaushalten
nach Haushalts- und Wohnungsmerkmalen**

	Mietbelastung Bruttokalt
	in %
Hauptmieterhaushalte insgesamt	27,8
Haushaltsgröße mit	
1 Person	32,7
2 Personen	22,8
3 Personen	22,8
4 und mehr Personen	23,4
Monatliches Haushaltsnettoeinkommen	
von ... bis unter ... Euro	
unter 1 500	44,6
1 500 - 2 000	28,9
2 000 - 3 000	23,8
3 000 - 4 000	19,8
4 000 und mehr	16,0
Einzugsjahr des Haushalts	
vor 1999	26,8
1999 - 2008	27,1
2009 - 2018	26,9
2019 und später	29,5
Gemeindegröße	
Großstädte	28,9
Mittelstädte	27,6
Kleinstädte und Landgemeinden	25,9

Gebäudegröße	
mit 1 oder 2 Wohnungen	25,7
mit 3 oder mehr Wohnungen	28,2
Baujahr des Gebäudes	
bis 1918	26,4
1919 - 1948	26,6
1949 - 1978	28,2
1979 - 1990	27,6
1991 - 2000	27,3
2001 - 2010	28,2
2011 - 2019	29,8
2020 und später	31,6
Wohnfläche von ... bis unter ... m²	
unter 40	32,6
40 - 60	29,9
60 - 80	27,2
80 - 100	25,8
100 - 120	25,3
120 und mehr	25,7

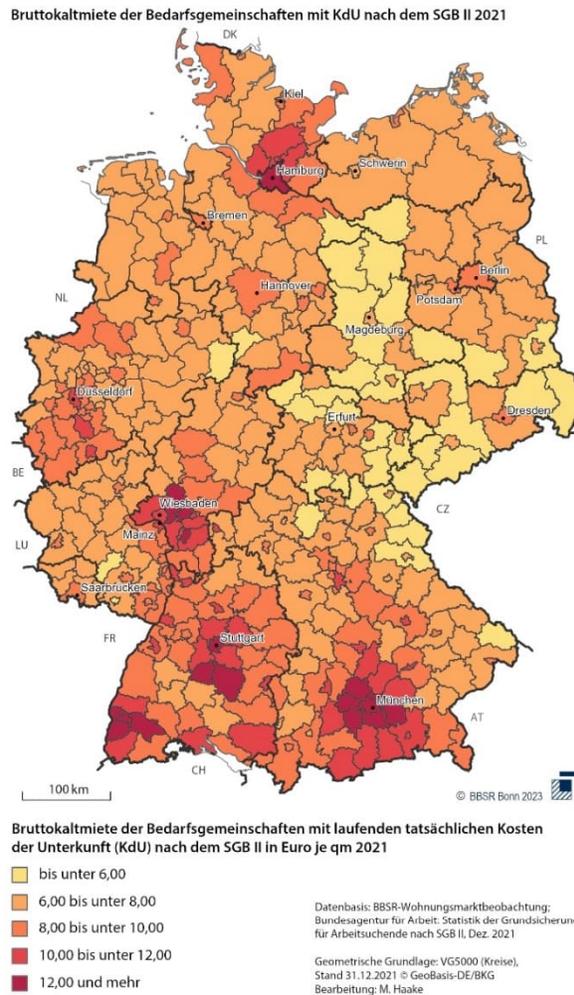
Quelle: Mikrozensus Zusatzprogramm Wohnen 2022. BBSR-Wohnungsmarktbeobachtung

Anlage 7 Verteilung der Mietbelastungsklassen nach Haushaltsgröße und Einzugsjahr 2022

	davon mit einer monatlichen Mietbelastung in % von .. bis unter ... % des Haushaltsnettoeinkommens					
	unter 10	10 bis unter 20	20 bis unter 30	30 bis unter 40	40 bis unter 50	50 und mehr
Insgesamt	4,2%	31,2%	32,0%	16,9%	8,2%	7,6%
Haushaltsgröße						
Einpersonenhaushalte	1,9%	20,2%	32,7%	21,4%	11,7%	12,0%
Haushalte mit 2 Personen	6,2%	43,0%	31,1%	12,0%	4,6%	3,1%
Haushalte mit 3 Personen	6,8%	42,8%	30,5%	12,2%	4,4%	3,4%
mit 4 Personen und mehr	6,8%	39,3%	32,4%	13,4%	4,7%	3,4%
Einzugsjahr des Haushalts						
vor 1999	4,9%	32,6%	30,8%	17,0%	8,2%	6,4%
1999 - 2008	4,7%	33,3%	30,0%	16,5%	8,5%	7,0%
2009 - 2018	4,8%	33,5%	31,3%	15,8%	7,6%	7,0%
2019 und später	2,9%	26,8%	34,1%	18,3%	8,7%	9,1%

Quelle: Mikrozensus Zusatzprogramm Wohnen 2022. BBSR-Wohnungsmarktbeobachtung

Anlage 8 Bruttokaltmiete der Bedarfsgemeinschaften mit KdU nach dem SGB II 2021



Anlage 9 Größenstruktur der reinen Wohngeldempfängerhaushalte und aller Haushalte 2017 bis 2021

Wohngeldempfängerhaushalte – Deutschland insgesamt					
Haushalte mit ... Personen	Anzahl				
	2017	2018	2019	2020	2021
1	309.264	284.770	255.725	328.445	314.550
2	69.150	62.445	56.940	69.765	64.980
3	41.679	37.360	34.700	44.055	40.365
4	62.710	58.125	54.715	63.935	62.260
5 und mehr	77.878	76.885	77.165	87.290	90.380
insgesamt	560.681	519.585	479.245	593.485	572.535

Haushalte mit ... Personen	Anteil an insgesamt in %				
	2017	2018	2019	2020	2021
1	55,2	54,8	53,36	55,3	54,9
2	12,3	12,0	11,88	11,8	11,3
3	7,4	7,2	7,24	7,4	7,1
4	11,2	11,2	11,42	10,8	10,9
5 und mehr	13,9	14,8	16,10	14,7	15,8
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				
	2017	2018	2019	2020	2021
1	17.263	17.333	17.557	16.472	16.619
2	13.850	13.983	13.781	13.776	13.862
3	4.972	4.923	4.952	4.920	4.876
4	3.823	3.748	3.783	3.964	3.906
5 und mehr	1.397	1.391	1.434	1.408	1.420
insgesamt	41.305	41.378	41.506	40.540	40.683
Haushalte mit ... Personen	Anteil an insgesamt in %				
	2017	2018	2019	2020	2021
1	41,8	41,9	42,3	40,6	40,8
2	33,5	33,8	33,2	34,0	34,1
3	12,0	11,9	11,9	12,1	12,0
4	9,3	9,1	9,1	9,8	9,6
5 und mehr	3,4	3,4	3,5	3,5	3,5
insgesamt	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

Quelle: Statistisches Bundesamt (Mikrozensus)

**Anlage 10 Reine Wohngeldhaushalte nach sozialer Stellung und
Haushaltsgröße 2019 bis 2021**

Haushalte mit ... Personen	Haushalte insgesamt	davon							
		Erwerbstätige			Arbeitslose	Nichterwerbstätige			
		insgesamt	davon			insgesamt	davon		
			Selbstständige	Arbeitnehmer			Rentner/ Pensionäre	Studenten	Sonstige
Anzahl									
2019									
1	255.725	22.175	2.420	19.755	8.825	224.720	201.825	16.740	6.155
2	56.940	29.060	1.295	27.765	3.220	24.665	17.185	3.310	4.170
3	34.700	24.700	1.020	23.680	2.080	7.920	2.695	1.820	3.405
4	54.715	46.075	1.245	44.830	2.785	5.850	1.800	1.085	2.965
5	43.715	39.120	925	38.195	1.790	2.810	800	360	1.650
6 o. mehr	33.450	30.435	790	29.645	1.060	1.955	490	200	1.265
Insgesamt	479.245	191.565	7.695	183.870	19.765	267.920	224.795	23.510	19.610
Anteil Gruppe an insg.		40,0%	1,6%	38,4%	4,1%	55,9%	46,9%	4,9%	4,1%
2020									
1	328.445	29.855	2.175	27.675	14.500	284.090	260.970	15.430	7.690
2	69.765	35.405	1.170	34.235	4.660	29.700	21.320	3.525	4.855
3	44.055	31.870	940	30.925	3.255	8.930	3.070	2.020	3.835
4	63.935	53.230	1.075	52.155	4.015	6.690	1.830	1.240	3.620

5	49.675	43.835	840	42.995	2.530	3.310	845	475	1.995
6 o. mehr	37.615	33.810	780	33.030	1.520	2.285	505	265	1.515
Insgesamt	593.485	228.000	6.980	221.020	30.480	335.005	288.540	22.955	23.510
Anteil Gruppe an insg.		38,4%	1,2%	37,2%	5,1%	56,4%	48,6%	3,9%	4,0%

Haushalte mit Personen	Haushalte insgesamt	davon							
		Erwerbstätige			Arbeitslose	Nichterwerbstätige			
		insgesamt	davon			insgesamt	davon		
			Selbstständige	Arbeitnehmer			Rentner/ Pensionäre	Studenten	Sonstige
Anzahl									
2021									
1	314.550	25.885	1.850	24.035	9.565	279.100	259.750	12.410	6.940
2	64.980	32.995	990	32.005	3.290	28.690	21.310	2.980	4.400
3	40.365	29.940	765	29.175	2.060	8.365	2.935	1.875	3.550
4	62.260	53.350	960	52.390	2.675	6.240	1.760	1.170	3.310
5	50.825	45.755	730	45.025	1.875	3.200	780	450	1.965
6 o. mehr	39.555	36.090	725	35.365	1.130	2.335	470	290	1.575
Insgesamt	572.535	224.010	6.020	217.990	20.595	327.930	287.015	19.175	21.740
Anteil Gruppe an insg.		39,1%	1,1%	38,1%	3,6%	57,3%	50,1%	3,3%	3,8%

Quelle: Statistisches Bundesamt (Wohngeldstatistik)

**Anlage 11 Haushalte mit Kindern unter 18 Jahren von
2019 bis 2021 alle Wohngeldempfängerhaushalte**

Haushalte insgesamt		davon Haushalte mit Kindern		Haushalte insgesamt		davon Haushalte mit Kindern		Haushalte insgesamt		davon Haushalte mit Kindern	
2019				2020				2021			
Mietzuschussempfänger											
Anzahl		Anteil in %		Anzahl		Anteil in %		Anzahl		Anteil in %	
469.850	198.165	42,2%		579.085	228.330	39,4%		558.850	224.205	40,1%	
Lastenzuschussempfänger											
Anzahl		Anteil in %		Anzahl		Anteil in %		Anzahl		Anteil in %	
34.560	19.655	56,9%		39.080	22.445	57,4%		36.435	20.455	56,1%	
Wohngeld insgesamt											
Anzahl		Anteil in %		Anzahl		Anteil in %		Anzahl		Anteil in %	
504.410	217.825	43,2%		618.165	250.765	40,6%		595.290	244.660,00	41,1%	

Quelle: Statistisches Bundesamt (Wohngeldstatistik)

**Anlage 12 Wohngeld 2019 bis
2021 – reine
Wohngeldhaushalte**

	2019	2020		2021	
				Veränderung gegenüber Vorjahr in %	Veränderung gegenüber Vorjahr in %
Anzahl Haushalte	479.245	593.485	+23,8%	572 535	-3,5%
durchschnittliche tatsächliche Miete/Belastung in Euro	481	492	+2,3%	503	+2,2%
durchschnittliche tatsächliche Miete/Belastung in Euro je m ²	7,45	7,76	+4,2%	7,89	+1,7%
durchschnittliche Wohnfläche in m ²	65	63	-3,1%	64	+1,6%
durchschnittliches Gesamteinkommen in Euro	1.013	1 040	+2,7%	1 057	+1,6%
durchschnittliches Wohngeld in Euro	153	177	+15,7%	192	+8,5%
durchschnittlicher Abdeckungsgrad der Miete/Belastung in Prozent	31,8	36,0	+13,1%	38,2	+6,1%
Anzahl Überschreiter	128.980	123 815	-4,0%	132 605	+7,1%
Überschreiterquote in Prozent	26,9	20,9	-22,5%	23,2	+11,0%

Quelle: Statistisches Bundesamt (Wohngeldstatistik)

**Anlage 13 Wohngeld 2019 bis 2021 –
Mischhaushalte**

	2019	2020		2021	
			Veränderung gegenüber Vorjahr in %		Veränderung gegenüber Vorjahr in %
Anzahl Haushalte	25.165	24.680	-1,9%	22.755	-7,8%
durchschnittliche tatsächliche Miete/Belastung in Euro	276	288	+4,3%	298	+3,5%
durchschnittliche tatsächliche Miete/Belastung in Euro je m ²	6,4	6,55	+4,2%	6,77	+1,9%
durchschnittliche Wohnfläche in m ²	43	44	+2,3%	44	+0,0%
durchschnittliches Gesamteinkommen in Euro	508	553	+8,9%	571	+3,3%
durchschnittliches Wohngeld in Euro	158	167	+5,7%	177	+6,0%
durchschnittlicher Abdeckungsgrad der Miete/Belastung in Prozent	57,2	58,0	+1,4%	59,4	+2,4%
Anzahl Überschreiter	7.460	5.495	-26,3%	5.825	+6,0%
Überschreiterquote in Prozent	29,6	22,3	-24,7%	25,6	+14,8%

Quelle: Statistisches Bundesamt (Wohngeldstatistik)

Anlage 14 Wohngeldempfänger nach Mietenstufen 2019 bis 2021

Mietenstufen	Mietenniveau in % (Abweichung vom Bundesdurchschnitt)*	2019			2020			2021		
		insgesamt	davon		insgesamt	davon		insgesamt	davon	
			reine Wohngeldhaushalte	Mischhaushalte		reine Wohngeldhaushalte	Mischhaushalte		reine Wohngeldhaushalte	Mischhaushalte
Anzahl										
I	unter -15	65.040	60.980	4.065	105.865	100.910	4.955	100.800	96.185	4.615
II	-15 bis unter -5	129.310	121.225	8.085	153.140	145.325	7.815	147.230	140.125	7.105
III	-5 bis unter 5	130.085	122.925	7.160	142.850	136.930	5.920	138.830	133.270	5.560
IV	5 bis unter 15	99.420	95.880	3.540	106.855	103.895	2.960	103.960	101.305	2.655
V	15 bis unter 25	28.890	27.895	995	49.275	47.730	1.545	47.485	46.000	1.485
VI	25 und mehr	51.670	50.340	1.325	54.290	52.905	1.385	51.490	50.245	1.245
VII *	35 und mehr	-	-	-	5.910	5.800	110	5.500	5.415	85
Zusammen		504.415	479.245	25.165	618.165	593.485	24.680	595.290	572.535	22.755
Anteil in %										
I	unter -15	12,9	12,7	16,2	17,1	17,0	20,1	16,9	16,8	20,3
II	-15 bis unter -5	25,6	25,3	32,1	24,8	24,5	31,7	24,7	24,5	31,2
III	-5 bis unter 5	25,8	25,6	28,5	23,1	23,1	24,0	23,3	23,3	24,4
IV	5 bis unter 15	19,7	20,0	14,1	17,3	17,5	12,0	17,5	17,7	11,7
V	15 bis unter 25	5,7	5,8	4,0	8,0	8,0	6,3	8,0	8,0	6,5
VI	25 und mehr	10,2	10,5	5,3	8,8	8,9	5,6	8,6	8,8	5,5
VII *	35 und mehr	-	-	-	1,0	1,0	0,4	0,9	0,9	0,4
Zusammen		100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

Anlage 15 Wohngeldempfängerhaushalte nach Ländern - reine und Mischhaushalte 2021

Land	Anzahl Privathaushalte (Jahresdurchschnitt 2021 lt. Mikrozensus)	Anteil aller Wohngeldempfängerhaushalte an allen Haushalten	Anzahl der Wohngeldempfängerhaushalte insgesamt	Anzahl der Wohngeldempfängerhaushalte insgesamt		durchschnittliches monatliches Wohngeld	
				reine Wohngeldhaushalte	wohngeldrechtliche Teilhaushalte in Mischhaushalten	reine Wohngeldhaushalte	wohngeldrechtliche Teilhaushalte in Mischhaushalten
	in 1000	%	Anzahl	Anzahl		in Euro	
Baden-Württemberg	5.246	1,1%	59.880	58060	1820	210	158
Bayern	6.311	0,9%	54.880	53520	1360	195	176
Berlin	1.971	1,2%	24.535	24055	480	184	134
Brandenburg	1.247	1,8%	22.445	21920	525	151	143
Bremen	357	1,3%	4.635	4525	110	185	157
Hamburg	980	1,3%	12.505	12275	230	225	168
Hessen	3.065	1,3%	38.430	37225	1205	222	168
Mecklenburg-Vorpommern	820	2,6%	21305	19980	1330	141	173
Niedersachsen	3.874	1,5%	59.455	55940	3515	197	196

Nordrhein-Westfalen	8.645	1,8%	157850	150410	7445	209	190
Rheinland-Pfalz	1.931	1,3%	24.540	23785	755	192	140
Saarland	476	1,1%	5.450	5315	135	187	150
Sachsen	2.119	2,0%	42.635	41585	1050	150	150
Sachsen-Anhalt	1.112	2,0%	22390	21420	965	147	166
Schleswig-Holstein	1.444	1,8%	25.290	24175	1115	191	194
Thüringen	1.085	1,8%	19060	18345	710	143	162
Deutschland insgesamt	40.683	1,5%	595.290	572.535	22.755	192	177
davon							
alte Länder	32.330	1,4%	442.920	425 230	17 690	205	183
neue Länder (inkl. Berlin)	8.353	1,8%	152.370	147 310	5 060	153	159

Quelle: Statistisches Bundesamt (Wohngeldstatistik, Mikrozensus)

Anlage 16 Wohngeldleistungen in den Ländern 2019 bis 2021

Land	Wohngeldausgaben in Mio. Euro			Anteil des Landes an den Wohngeldleistungen in %		
	2019	2020	2021	2019	2020	2021
Baden-Württemberg	107,0	150,9	155,3	11,2	11,5	11,0
Bayern	82,3	119,0	134,3	8,6	9,1	9,6
Berlin	38,1	47,3	55,6	4,0	3,6	4,0
Brandenburg	30,3	39,3	40,4	3,2	3,0	2,9
Bremen	10,5	13,7	12,5	1,1	1,0	0,9
Hamburg	24,7	32,7	35,2	2,6	2,5	2,5
Hessen	66,9	99,9	113,1	7,0	7,6	8,0
Mecklenburg-Vorpommern	29,7	36,8	36,0	3,1	2,8	2,6
Niedersachsen	99,3	133,2	145,7	10,4	10,2	10,4
Nordrhein-Westfalen	271,9	371,3	402,5	28,5	28,3	28,6
Rheinland-Pfalz	39,0	53,2	56,4	4,1	4,1	4,0
Saarland	7,4	11,6	13,5	0,8	0,9	1,0
Sachsen	55,3	73,6	74,6	5,8	5,6	5,3
Sachsen-Anhalt	25,5	35,1	38,0	2,7	2,7	2,7
Schleswig-Holstein	41,5	57,9	59,6	4,4	4,4	4,2
Thüringen	24,2	35,7	33,0	2,5	2,7	2,3
Deutschland	953,6	1.311,2	1.405,80	100,0	100,0	100,0

Quelle: Statistisches Bundesamt (Wohngeldstatistik)

Dokumentenname Zuleitungsexemplar_2024015.docx
Ersteller BMWSB
Stand 31.05.2023 12:06